

中广信评报字[2016]第 463 号

广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予
宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电
站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分
债务评估项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广东韶钢松山股份有限公司

产权持有单位：广东韶钢松山股份有限公司

报告提交日期：二〇一六年十一月十二日

目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告书正文.....	8
一、绪言.....	8
二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者.....	8
三、评估目的.....	9
四、评估范围及对象.....	10
五、评估基准日.....	18
六、价值类型及定义.....	19
七、评估依据.....	20
八、评估方法.....	25
九、评估过程.....	28
十、评估假设.....	30
十一、评估结论.....	31
十二、特别事项说明.....	32
十三、评估报告使用限制说明.....	34
十四、评估报告日.....	36
资产评估书备查文件目录.....	38

注册资产评估师声明

敬启者:

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

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

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

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

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

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行

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

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

评估报告书摘要

重要提示

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

广东中广信资产评估有限公司接受广东韶钢松山股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方：广东韶钢松山股份有限公司

产权持有者：广东韶钢松山股份有限公司

评估目的：根据《关于韶钢松山向韶关钢铁转让相关资产组合的批复》（宝钢字[2016]333号），宝钢集团同意韶钢松山向宝钢集团广东韶关钢铁有限公司转让资产组合，资产组合包括一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务。本次资产评估是为该经济行为所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估的对象为广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务。本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所专项审

计后的资产组合，包括二宗工业用地使用权、生产厂房及生产设备。

价值类型： 市场价值。

评估基准日： 2016年9月30日。

评估方法： 房屋建筑物类、机器设备类资产采用成本法、土地使用权采用市场法及成本逼近法、流动负债采用成本法

评估结论及其使用有效期：

(一)、评估结论

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

广东韶钢松山股份有限公司委托评估的资产组评估总价为人民币肆佰肆拾伍万叁仟柒佰元整（¥445.37万元）。

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	$D = C / A \times 100\%$
固定资产	8	41,363.50	53,440.23	12,076.73	29.20
无形资产	14	12,558.35	25,005.14	12,446.79	99.11
资产总计	20	53,921.85	78,445.37	24,523.52	45.48
流动负债	21	78,000.00	78,000.00	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	78,000.00	78,000.00	0.00	0.00
资产组	24	-24,078.15	445.37	24,523.52	

特别提请报告使用者关注以下事项：

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

2、本次转让的土地使用权上除列入评估范围的房屋建筑物外，还有部

分生产使用的临时建筑物、构筑物未纳入本次评估范围。本次评估未对该临时建筑物、构筑物进行估值，请本报告使用者注意。

3、房屋建筑物中第 58-79 项（账面净值 16,498,789.48 元）及构筑物中第 1-25 项（账面净值 4,325,405.11 元）占用的土地使用权为委托方通过承租取得，土地使用权人为广东省韶关钢铁集团有限公司，承租年限由 2009 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。根据合同约定，出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。本次评估以合同约定，以韶钢松山对该房屋建筑物及构筑物具有产权为前提，请本报告使用者注意。

4、根据委托方要求，本次评估房屋建筑物类、设备类资产及土地使用权价值为含增值税的市场价值，房屋建筑物类交易环节增值税（税率为 5%）约为 1007.19 万元，设备类交易环节增值税（税率为 17%）约为 4691.59 万元，土地使用权交易环节增值税（税率为 5%）约为 1190.72 万元，以上税额不作为增值税缴税依据，实际缴税以税务部门确认金额为准，请本报告使用者注意。

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

（1）、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

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

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

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

(二)、使用有效期

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

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2016]第 463 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东韶钢松山股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广东韶钢松山股份有限公司委托的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：广东韶钢松山股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：广东省韶关市曲江区马坝

注册号：440000000023546

法定代表人：傅建国

注册资本：人民币贰拾肆亿壹仟玖佰伍拾贰万肆仟肆佰壹拾元

成立时间：1997年4月29日

营业期限：长期

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

（二）产权持有者

名称：广东韶钢松山股份有限公司

（三）委托方与产权持有者关系

委托方为产权持有者。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

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

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

三、评估目的

根据《关于韶钢松山向韶关钢铁转让相关资产组合的批复》（宝钢字[2016]333号），宝钢集团同意韶钢松山向宝钢集团广东韶关钢铁有限公司转让资产组合，资产组合包括一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务。

本次资产评估是为该经济行为所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

(一) 评估对象

本次评估的对象为广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务。

(二) 评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所专项审计后的资产组合:

资产类别	金额(元)
固定资产	413,635,033.39
建筑物类	136,090,332.69
设备类	277,544,700.70
无形资产	125,583,477.91
资产总计	539,218,511.30
流动负债	780,000,000.00
负债合计	780,000,000.00
资产组	-240,781,488.70

(三) 评估对象概况

1、固定资产

1.1、房屋建筑物类

(1) 评估范围及对象

被评估单位列入本次评估范围的房屋建筑物类账面值见下表:

编号	科目名称	账面价值
----	------	------

		原值	净值
1	房屋建筑物	142,050,476.56	85,855,721.67
2	构筑物	110,970,954.32	50,234,611.02
合计		253,021,430.88	136,090,332.69

(2) 评估对象概况描述

(2)-1、产权登记状况

评估对象中共57项办有《房地产权证》，其余各项未办产权证及规划报建。建筑物产权人为广东韶钢松山股份有限公司，具体情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋坐落	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	粤房地权证韶字第0200021779号	主控室	韶关市曲江区韶钢动力厂7#高炉布袋除尘主控楼	钢混2层	2005年12月	226.08	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
2	粤房地权证韶字第0200021780号	输灰间	韶关市曲江区韶钢动力厂7号布袋除尘输灰间	钢混1层	2005年12月	500.20	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
3	粤房地权证韶字第0200021781号	混合站	韶关市曲江区韶钢动力厂3号柜区混合站	钢混2层	2003年11月	1,997.62	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
4		办公楼					
5	粤房地权证韶字第0200021782号	水泵房	韶关市曲江区韶钢动力厂3号柜区水泵房	钢混1层	2003年11月	157.25	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
6	粤房地权证韶字第0200045697号	喷煤主厂房	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂7号高炉喷煤主厂房(含喷煤电气室)	钢混3层	2005年12月	1,804.56	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
7	粤房地权证韶字第0200045688号	中央控制楼	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂7号高炉中央控制楼	钢混3层	2005年12月	2,011.56	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
8	粤房地权证韶字第0200045696号	炼铁厂办公楼	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂办公楼	钢混4层	2005年12月	2,611.05	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
9	粤房地权证韶字第0200045687号	喷煤空压站	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂7号高炉喷煤空压站	混合1层	2005年12月	302.56	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
10	粤房地权证韶字第0200045691号	热风炉液压站	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂7号高炉热风炉液压站	混合1层	2005年12月	103.66	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
11	粤房地权证韶字第0200045690号	水处理泵房	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂7号高炉水处理泵	钢混1层	2005年12月	1,458.60	曲府国用(2009)第00004号总字第00004号

广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电站和二电站的固定资
产、相关土地和房产及部分债务·评估报告书

			房				0009852号
12	粤房地权证韶字第 0200045689号	1号水渣变电所	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂1号水渣变电所	钢混1层	2005年12 月	104.96	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
13	粤房地权证韶字第 0200045694号	水处理配电室	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7号高炉水处理配 电室	混合1层	2005年12 月	551.16	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
14	粤房地权证韶字第 0200045693号	富氧站	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7号高炉富氧站	混合1层	2005年12 月	86.39	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
15	粤房地权证韶字第 0200045700号	炉前工人休息 楼	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7号高炉炉前工人 休息楼	钢混4层	2005年12 月	583.16	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
16	粤房地权证韶字第 0200045699号	矿槽电除尘配 电室(电除尘支 架底)	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7号高炉矿槽电除 尘配电室(电除尘支架 底)	钢混1层	2005年12 月	382.48	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
17	粤房地权证韶字第 0200045698号	配电室	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7号高炉喷煤高压 配电室	混合1层	2005年12 月	393.12	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
18	粤房地权证韶字第 0200045692号	矿槽电气室	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7号高炉矿槽电气 室	钢混3层	2005年12 月	956.49	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
19	粤房地权证韶字第 0200045695号	主厂房内小房	韶关市曲江区韶钢炼铁 分厂7#高炉槽下维修间	钢混1层	2009年11 月	207.76	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
20	粤房地权证韶字第 0200021756号	主控楼	韶关市曲江区韶钢热电 厂7号TRT主控楼	钢混3层	2006年2月	503.82	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
21	粤房地权证韶字第 0200021755号	冲洗泵房	韶关市曲江区韶钢热电 厂第二热电站冲洗泵房	钢混1层	2005年10 月	49.50	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
22	粤房地权证韶字第 0200021754号	综合水泵房	韶关市曲江区韶钢热电 厂第二热电站综合水泵 房	钢混1层	2005年10 月	115.29	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
23	粤房地权证韶字第 0200045999号	燃油泵房	韶关市曲江区韶钢热电 厂第二热电站燃油泵房	钢混1层	2005年10 月	62.73	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
24	粤房地权证韶字第 0200021753号	压缩空气净化 站	韶关市曲江区韶钢热电 厂第二热电站压缩空气 净化站	钢混1层	2005年10 月	79.36	曲府国用(2009)第 00004号总字第 0009852号
25	粤房地权证韶字第	办公楼	韶关市曲江区韶钢热电	钢混2层	2008年5月	315.71	曲府国用(2009)第

广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务·评估报告书

26	0200021752 号	二热电站办公楼 (增值)	厂第二热电站热修办公楼		2010 年 12 月		00004 号总字第 0009852 号
27	粤房地权证韶字第 0200021751 号	风机房	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站流化风机房	钢混 1 层	2007 年 12 月	171.81	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
28	粤房地权证韶字第 0200046000 号	其中: 汽机房	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站主厂房	钢混 5 层	2005 年 10 月	11,747.67	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
29		汽机房修缮			2008 年 12 月		
30		除氧煤仓间			2005 年 10 月		
31		主厂房 (A-B)			2009 年 11 月		
32		主厂房 (B-C)			2009 年 11 月		
33		售灰楼			2005 年 10 月		
34	粤房地权证韶字第 0200021767 号	主厂房	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站热修主厂房	钢混 1 层	2008 年 5 月	1,806.25	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
35		二热电站检修主厂房 (增值)			2010 年 12 月		
36	粤房地权证韶字第 0200021766 号	粗碎煤机室	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站粗碎煤机室	钢混 2 层	2005 年 10 月	420.00	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
37	粤房地权证韶字第 0200021765 号	细碎煤机室	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站细碎煤机室	钢混 3 层	2005 年 10 月	581.25	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
38	粤房地权证韶字第 0200021764 号	化水车间	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站化水车间	钢混 3 层	2005 年 10 月	1,559.38	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
39	粤房地权证韶字第 0200021763 号	汽轮鼓风机除尘、除湿装置房	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站汽轮鼓风机除尘、除湿装置房	钢混 1 层	2005 年 10 月	161.99	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
40	粤房地权证韶字第 0200021762 号	循环水泵房	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站循环水泵房	钢混 1 层	2005 年 10 月	439.52	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
41	粤房地权证韶字第 0200021761 号	电除尘控制楼	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站电除尘控制楼	钢混 4 层	2005 年 10 月	599.14	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
42	粤房地权证韶字第 0200021760 号	35KV 区域变电所	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站 35KV 区域变电所	钢混 2 层	2005 年 10 月	1,056.00	曲府国用(2009)第 00004 号总字第 0009852 号
43	粤房地权证韶字第 0200021759 号	检修间及备品仓库	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站检修间及	混合 2 层	2005 年 10 月	916.72	曲府国用(2009)第 00004 号总字第

广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组合予宝钢集团广东韶关钢铁有限公司所涉及的一电站和二电站的固定资产、相关土地和房产及部分债务·评估报告书

			备品仓库				0009852号
44	粤房地权证韶字第0200021757号	循环水泵房	韶关市曲江区韶钢热电厂第二热电站新循环水泵房	钢混1层	2009年8月	464.64	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
45	粤房地权证韶字第0200045970号	7号高炉铁水站信号楼	韶关市曲江区韶钢铁运7号炉铁水站信号楼	混合2层	2006年10月	358.26	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号
46	粤房地权证韶字第0200021802号	中控楼(含炉前休息室)	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉中央控制楼	钢混4层	2009年11月	2,263.35	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
47	粤房地权证韶字第0200021805号	空压站/喷煤消防泵站	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉喷煤空压站	钢混1层	2009年11月	393.75	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
48	粤房地权证韶字第0200021804号	水处理电气室	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉水处理泵房	钢混3层	2009年11月	3,144.96	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
49	粤房地权证韶字第0200021813号	制粉电气室	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉喷煤主控室	混合1层	2009年11月	498.20	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
50	粤房地权证韶字第0200021810号	北水渣电气室	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉北渣池配电室	混合1层	2009年11月	186.00	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
51	粤房地权证韶字第0200021811号	南水渣电气室	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉南渣池配电室	混合1层	2009年11月	227.92	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
52	粤房地权证韶字第0200021807号	水渣装车槽操作室	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉水渣排运站	钢混1层	2009年11月	630.00	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
53	粤房地权证韶字第0200021806号	修包间延长	韶关市曲江区韶钢炼铁分厂8号高炉修包厂房	钢混1层	2009年11月	3,144.78	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
54	粤房地权证韶字第0200021863号	电气室	韶关市曲江区韶钢热电厂8号TRT控制楼	钢混2层	2009年10月	266.52	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
55	粤房地权证韶字第0200021862号	中控楼	韶关市曲江区韶钢热电厂110KV8号高炉变电站	钢混2层	2009年6月	1,387.88	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
56	粤房地权证韶字第0200021655号	综合楼	韶关市曲江区韶钢动力厂8号高炉布袋除尘主控楼	钢混3层	2008年12月	561.34	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号
57	粤房地权证韶字第0200045649号	推煤机库	韶钢仓储中心燃料库二站推煤机库	混合3层	2005年10月	550.05	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号

评估对象占用的土地使用权情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	曲府国用(2009)第00070号总字第0009918号	能源中心、新煤气柜	广东省韶关市曲江区马坝镇松山下、新村和山子背村委	2009-08	工业	国有出让	至2059年8月20日止	五通一平	448,438.50
2	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号	二电站、7号高炉	广东省韶关市曲江区马坝镇	2009-02	工业	国有出让	到2054年9月30日止	五通一平	327,437.80

备注：其中曲府国用(2009)第00005号土地使用权人为广东省韶钢钢铁集团有限公司，房屋建筑物占用的土地使用权为被评估单位通过承租取得，承租年限由2009年1月1日起至2019年12月31日止。根据合同约定，出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。

(2)-2、房屋建筑物区位状况

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

(2)-3、房屋建筑物实物状况：

评估对象房屋结构主要为钢混结构与砖混结构，竣工日期多为1999-2009年。主要建筑物有韶钢热电厂第二热电站主厂房、一电站主厂房。主要房屋建筑物情况如下：

韶钢热电厂第二热电站主厂房为钢混结构5层建筑（其中部分为钢结构1层，部分为框架1-3层，部分为框架1-5层），竣工日期为2005年12

月，建筑面积 11747.67 平方米。首层、二层 4 米，三层 8 米，四层 12 米，第五层 6.5 米，另有单层檐口 21.5 米。建筑物基础为钢筋混凝土独立基础，钢结构部分钢柱，屋面为钢屋架梁，钢屋架，墙体为蒸压灰砂砖，墙体厚 120、180、240mm。轻钢檀条墙架及彩色压型钢板，彩板厚度约为 0.6mm，屋面板采用 50 厚玻璃棉隔热夹心板，楼地面 20 厚 1:2.5 水泥砂浆批面。

韶钢热电厂一电站主厂房为钢混结构 1 层建筑，竣工日期为 2001 年 3 月，建筑面积 5620 平方米。基础为钢筋混凝土独立基础及条形基础，钢结构部分钢柱，屋面为钢屋架梁，钢屋架，檐高约 20 米，外墙及屋面为压型钢板。

(2)-3、构筑物实物状况：

纳入本次评估的构筑物主要竣工于 2005 年-2009 年，主要为生产工艺中重要的冷却塔及为电站生产用房配套的输送机通廊、烟囱、电缆沟、厂区道路、绿化、锅炉平台等。主要资产为 2500 平方冷却塔：双曲线逆流式自然通风冷却塔，淋水面积 2500 平方米，冷却水量：16094 立方米/h，淋水密度：6.44m³/hm²，进风口高 5 米，高 75 米，水池直径 64.598 米。环形基础采用直径 600 冲孔灌注桩，环基以内采用直径 400 预制桩。每座塔直径 600 冲孔桩 89 条，直径 400 预制管桩 142 条。中央竖井基础采用 600 冲孔灌注桩。风筒内表面涂刷 NSJ 特种防腐涂料，三底一面。

经评估人员现场勘察，各项建（构）筑物均无结构性损坏，各部分保持较好。

1.2、机器设备类

一、二电站主要为韶钢厂区内提供电力供应服务。本次评估范围内设备主要有一、二电站设备等电力生产用设备，电脑等电子办公设备。

评估范围设备账面金额如下表：

设备类项目	账面原值	账面净值
-------	------	------

固定资产—机器设备	953,753,874.48	277,141,396.17
固定资产—电子设备	2,092,593.04	403,304.53
合计	955,846,467.52	277,544,700.70

设备主要分布于韶关市曲江区马坝韶钢厂区内，各类设备基本运行正常、维护正常。

本次评估范围内的机器设备，主要包含一、二电站电力生产用设备等。据现场了解，一、二电站分别于1998年、2005年投产，为韶钢厂区内提供电力供应服务，一电站发电量约2.8257亿kwh/年，二电站发电量约6亿kWh/年，现场勘察时各设备正常运行，设备定期保养。

2、无形资产--土地使用权

本次评估的宗地是广东韶钢松山股份有限公司占用的土地，位于广东省韶关市曲江区马坝镇，原始入账价值 157,457,096.70 元，摊余价值 125,583,477.91 元。详见下表：

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	二电站、7号高炉	广东省韶关市曲江区马坝镇	2009-02	工业	国有出让	327,437.80	30,091,267.74	20,252,401.15
2	能源中心、新煤气柜	广东省韶关市曲江区马坝镇松山下、新村和山子背村委	2009-08	工业	国有出让	448,438.50	127,365,828.96	105,331,076.76

1、宗地的具体情况如下：

(1) 土地登记状况

序号	权属证书	证载地址	地号	图号	登记用途	土地面积 (m ²)	四至			
							东	南	西	北
1	曲府国用(2009)第00004号总字第0009852号	广东省韶关市曲江区马坝镇	40003390	G49 G08 009 1	工业	327,437.80	韶关钢铁	韶关钢铁	韶关钢铁	韶关钢铁

2	曲府国用 (2009)第 00070号总字 第0009918号	能源中心、 新煤气柜	4000 3441	G49 G08 009 1	工业	448,438 .5	建设 用地	建 设 用 地	韶 关 钢 铁	韶关钢铁
---	--	---------------	--------------	------------------------	----	---------------	----------	------------------	------------------	------

(2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权由委托单位以出让方式取得，使用期限共 50 年整。土地使用权利状况详下表：

评估基准日的土地使用者	位置	土地使用 权性质	登记用 途	剩余土地使 用年限	土地面积 (m ²)	他项 权利
广东韶钢松山股份有限公司	广东省韶关市曲江区马坝镇	出让	工业	38	327,437.80	无
广东韶钢松山股份有限公司	广东省韶关市曲江区马坝镇松山下、新村和山子背村委	出让	工业	42.92	448,438.5	无

(3) 土地利用状况

于评估基准日，评估对象宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯），宗地内已建有建(构)筑物。

3、流动负债

流动负债为短期借款，为韶钢松山公司向宝钢集团财务有限责任公司借入的两笔6个月的短期借款，详见下表。

金融机构	借入日期	贷款金额	贷款利率
宝钢集团财务有限责任公司	2016年8月16日	6亿	4.35%
宝钢集团财务有限责任公司	2016年9月18日	1.8亿	4.35%
合计		7.8亿	

五、评估基准日

评估基准日为 2016年9月30日。

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

定评估基准日为2016年9月30日。

六、价值类型及定义

（一）、价值类型的定义

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

（二）、本次评估的价值类型

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

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

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

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

况和条件;

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

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易;

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

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

七、评估依据

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

1、行为依据

1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》;

2、《关于韶钢松山向韶关钢铁转让相关资产组合的批复》（宝钢字[2016]333号）。

2、法规依据

2-1、国家有关法规、政策文件:

- (1) 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- (2) 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）；
- (3) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
- (4) 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
- (5) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第12号令）；
- (6) 《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发(1992)36号）；
- (7) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年第14号令）；
- (8) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- (9) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权（2006）306号）；
- (10) 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）
- (11) 《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号）；
- (12) 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；

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

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

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

(16)《中华人民共和国城市规划法》(中华人民共和国主席令第74号);

(17)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号,1990年5月19日施行);

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

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

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

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

(22)《中华人民共和国进出口关税条例》;

(23)《中华人民共和国海关进出口税则》;

(24)《机械工业淘汰产品目录》;

(25)其他有关法律、法规、通知文件等。

(26) 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

2-2、规范、技术标准

(1) 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号文);

(2) 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号文);

(3) 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协(2012)248号);

(4) 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号文);

(5) 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号文);

(6) 《资产评估准则—机器设备》(中评协(2007)189号);

(7) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协(2007)189号);

(8) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协(2007)189号);

(9) 《资产评估值类型指导意见》(中评协[2007]189号文);

(10) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2008)218号);

(11) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会会协[2003]18号);

(12) 《房地产评估规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)。

(13) 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014)。

3、产权依据

(1) 《国有土地使用证》复印件;

(2) 《房地产权证》复印件

(3) 重要资产购置合同或发票;

(4) 工程合同;

(5) 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

4、取价依据

(1) 委托方提供的资产清查明细表等其他文件资料;

(2) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号文);

(3)《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

(4) 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

(5) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);

(6) 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);

(7)《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准(2016年修订调整)的通知》(粤国土资规字〔2016〕1号);

(8)《关于核定韶关市耕地占用税适用税额的批复》(粤财法〔2009〕39号)

(9)《广东省非农业建设补充耕地管理办法》(省政府(补充耕地)第146号令)

(10)《关于免征中央、省设立的涉企行政事业性收费省级收入的通知》

(粤财综〔2014〕89号)

- (11)《中国机电产品报价大全》(2016);
- (12)《2016年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- (13)《全国办公设备及家用电器报价》(2016);
- (14)国家及地方政府公布的宏观经济数据;
- (15)房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息;
- (16)金融机构公布的存、贷款利率;
- (17)本评估机构专业评估人员实地勘察(包括拍摄现场照片)所收集的区位、实体及市场资料。

5、参考资料及其它

- (1)中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具的众环粤专字(2016)0076-3号清产核资审计报告;
- (2)《资产评估常用数据与参数手册》;
- (3)委托方提供的有关项目情况说明;
- (4)其他有关资料;

八、评估方法

1、土地使用权

根据《城镇土地评估规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估对象所在区域单纯土地出租极少，工业房地产出租较少，且难以准确从房地产收益中分离出土地收益，故不宜选用收益还原法进行评估；评估对象属于城市基准地价覆盖范围内，但近期实施的基准地价基准日为2010年7月1日，距评估基准日

较久，故不适宜选用基准地价系数修正法。

评估对象所在区域工业用地土地有交易，故适宜使用市场比较法。评估对象所在区域的土地取得费（含土地补偿费、安置补助费及青苗及地上附着物补偿费）、“五通一平”费用可以通过调查取得，故适宜采用成本逼近法作为一种评估方法。

经综合分析，本次评估选用市场比较法及成本逼近法作为评估方法。

运用市场比较法进行测算，其计算公式为：

待估宗地价格 = 比较实例宗地价格 × 待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数 × 待估宗地评估期日地价指数 / 比较实例宗地评估期日地价指数 × 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数 × 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数 × 土地使用年限修正系数。

成本逼近法计算公式：

待估宗地价格 = （土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益） × 土地使用年期修正 × 区位修正

2、房屋建筑物类

常见的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

（1）评估对象虽为具有收益或潜在收益的房地产，但是，评估对象为工业用房，区域该类物业一般自用，难以收集到反映评估对象未来使用年限内客观租金水平的相关资料。因此，不适宜采用收益法。

(2) 评估对象为工业类房产，同类物业涉及交易的往往整体转让，无单套物业交易，交易案例极少，不适用采用市场比较法。

(3) 评估对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

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

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

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

运用成本法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- (2) 估算重置价格或重建价格；
- (3) 估算折旧；
- (4) 求出积算价格。

3、机器设备类

对机器设备采用成本法进行评估。

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

因该等设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

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

对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

(2) 设备综合成新率的确定

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

4、流动负债

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

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现

场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2016年8月上旬，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

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

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年8月22日-8月23日、10月24日-10月25日。主要工作如下：

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

（三）评定估算汇总

2016年11月11日至11月12日对资产评估审核的初步结果进行分析，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

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

十、评估假设

（一）、一般性假设

1、交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

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

4、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）、特殊性假设

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

2、委估资产产权清晰、完整，没有可能存在的连带负债及评估范围以外的法律问题；

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律

法规规定；

4、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制；

5、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

(三)、评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

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

广东韶钢松山股份有限公司委托评估的资产组评估总价为人民币肆佰肆拾伍万叁仟柒佰元整（¥445.37万元）。

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	$D = C / A \times 100\%$
固定资产	8	41,363.50	53,440.23	12,076.73	29.20
无形资产	14	12,558.35	25,005.14	12,446.79	99.11
资产总计	20	53,921.85	78,445.37	24,523.52	45.48
流动负债	21	78,000.00	78,000.00	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	78,000.00	78,000.00	0.00	0.00
资产组	24	-24,078.15	445.37	24,523.52	

广东韶钢松山股份有限公司拟转让资产组评估增值 24,523.52 万元。

1、房屋建筑物类增值 7541.99 万元，房屋建筑物评估增值主要是（1）随着建材、人工的工程成本上升，评估基准日时房屋重置成本高于其建造时期，引起升值；（2）评估值包含了投资利润及销售税金，而账面值无体现；（3）企业计算折旧年限遵循相关会计准则，而评估采用的成新率主要考虑经济耐用年限，引起升值。

2、设备类增值 4534.74 万元，增值主要原因是：（1）评估中以市场公允价值标准采用现场勘察设备的维护保养及使用状况、经济使用年限确定成新率；（2）部分设备经济使用年限长于会计折旧年限；因此评估值与其账面值产生了差异；（3）评估结果包含交易环节中的增值税，因此评估值与其账面值产生了差异。

3、土地使用权增值12446.79万元，土地使用权增值是由于（1）土地使用权取得日期主要为2009年，近几年工业用地有所上涨；（2）企业会对土地使用权计提摊销，而实际上土地在增值。

十二、特别事项说明

(一) 委托方评估基准日专项资产业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所专项审计,并出具众环粤专字(2016)0076-3号标准审计报告,委托方申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交,本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

(二) 本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提,确定的现行市场价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

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

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

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

(四) 本次转让的土地使用权上除列入评估范围的房屋建筑物外,还有部分生产使用的临时建筑物、构筑物未纳入本次评估范围。本次评估未对该临时建筑物、构筑物进行估值,请本报告使用者注意。

(五) 房屋建筑物中第58-79项(账面净值16,498,789.48元)及构筑物中第1-25项(账面净值4325405.11元)占用的土地使用权为委托方通过承租取得,土地使用权人为广东省韶关钢铁集团有限公司,承租年限由2009

年1月1日起至2019年12月31日止。根据合同约定，出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。本次评估以合同约定，以韶关松山对该房屋建筑物及构筑物具有产权为前提，请本报告使用者注意。

（六）、根据委托方要求，本次评估房屋建筑物类、设备类资产及土地使用权价值为含增值税的市场价值，房屋建筑物类交易环节增值税(税率为5%)约为1007.19万元，设备类交易环节增值税(税率为17%)约为4691.59万元，土地使用权交易环节增值税(税率为5%)约为1190.72万元，以上税额不作为增值税缴税依据，实际缴税以税务部门确认金额为准，请本报告使用者注意。

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

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

（九）以上特别事项对评估结论可能产生的影响，提请报告使用者关注。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估结论是在本资产评估报告载明的评估假设和限制条件下，以

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

2、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

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

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

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

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

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

9、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016 年 11 月 12 日

(本页为签字页)

法定代表人：汤锦东

(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2016年11月12日

资产评估书备查文件目录

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