

## 柳州钢铁股份有限公司 关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

广西柳州钢铁（集团）公司（以下简称“柳钢集团”）拟将所属的动力厂、耐材厂、气体公司和运输部共四家辅助单位的固定资产进行处置，协议转让给本公司，本公司拟在保障正常生产经营的情况下安排自有资金通过分批、分次，择机受让前述资产。

本次关联交易，独立董事已事前认可并发表了独立意见，公司董事会审议相关议案时，关联董事回避表决。

### 一、关联交易概述：

公司与柳钢集团签署《固定资产转让协议》，公司受让柳钢集团的附属单位动力厂、耐材厂、运输部、气体公司的固定资产，受让价格总计为：¥209,408.78 万元。

柳钢集团持有公司 82.51% 的股份，为公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，该事项构成关联交易。

2012 年 1 月 16 日，公司第四届董事会第二十二次会议以 11 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过《关于公司受让广西柳州钢铁（集团）公司的附属单位【动力厂】、【耐材厂】、【气体公司】、【运输部】的固定资产及签订《固定资产转让协议》的议案》，关联董事回避了表决。

公司独立董事对上述关联交易事前认可并发表独立意见，同意将上述关联交易事项提交公司董事会审议。

本次关联交易事项须获得股东大会的批准

### 二、关联方介绍：

企业名称：广西柳州钢铁（集团）公司

地址：广西柳州市北雀路 117 号

法定代表人：梁景理

注册资本：22.1961 亿元

主营：轧钢、机械加工修理，水泥制造，矿山开采，煤气、氧气生产，汽车货物运

输等。

企业情况：柳钢集团始建于 1958 年，占地面积 1277 万平方米，属国有特大型企业，是广西第一大工业企业及主要钢铁生产基地，国家一级计量企业。2010 年度经审计资产总额 336.65 亿元，主营业务入 473.02 亿元，利润总额 8.52 亿元。截止 2011 年 11 月 31 日，企业资产总额 374.49 亿元，粗钢产量 870.45 万吨，主营业务收入 514.15 亿元，实现利润 6.03 亿元（未经审计）。

### 三、关联交易标的

（一）转让标的：柳钢动力厂、柳钢耐材厂、柳钢气体公司、柳钢运输部的固定资产，以上四家单位固定资产转让价格总计为：¥209,408.78 万元其中：

1、柳钢动力厂的固定资产，账面原值 1,707,800,450.44 元，账面净值 1,134,294,708.85 元。经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其动力厂固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 321 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：¥ 123,036.45 万元。评估净值¥ 123036.45 万元，增值¥ 9606.98 万元，增值比例 8.47%。

固定资产包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 681,734,277.88 元，账面净值 547,250,715.40 元，共 114 项。

设备类资产（包括 6 台 50 兆瓦及 2 台 25 兆瓦等）账面原值 929,306,271.23 元，账面净值 490,284,092.12 元，共 808 项。

在建工程账面原值 96,759,901.33 元，共 37 项。

对于纳入评估范围的资产，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

2、柳钢耐材厂的固定资产，账面原值 309,336,294.11 元，账面净值 216,060,911.45 元。经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其耐材厂固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 322 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：¥23,331.02 万元。评估净值¥23331.02 万元，增值¥1724.93 万元，增值比例 7.98%。

固定资产包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 184,509,407.32 元，账面净值141,714,580.40 元，共 23 项。

设备类资产（包括 1#、2#、3#麦尔兹窑共三个石灰窑及 5#、6#、7#三个气烧窑等）账面原值 121,758,894.36 元，账面净值 71,278,338.62 元，共 189 项。

在建工程账面原值 3,067,992.43 元，共 6 项。

对于纳入评估范围的资产，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

3、柳钢气体公司的固定资产，账面原值 753,742,652.91 元，账面净值 407,612,983.57 元。经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其运输部固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 324 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：¥18,533.50 万元。评估净值¥18533.50 万元，增值¥1681.66 万元，增值比例 9.98%。

固定资产包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 109,729,893.98 元，账面净值 76,701,348.64 元，共 66 项。

设备类资产（包括 6000m<sup>3</sup>/h、15000m<sup>3</sup>/h、20000m<sup>3</sup>/h、28000m<sup>3</sup>/h制氧机组等）账面原值 636,807,816.57 元，账面净值 323,706,692.57 元，共 209 项。

在建工程账面原值 7,204,942.36 元，共 5 项。

对于纳入评估范围的资产，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

4、柳钢运输部的固定资产，账面原值 334,649,184.34 元，账面净值 168,518,440.71 元。经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其气体公司固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 323 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：¥ 44,507.81 万元。评估净值¥44507.81 万元，增值¥3746.52 万元，增值比例 9.19%。

固定资产包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 79,399,617.09 元，账面净值 43,132,535.69 元，共 145 项。

设备类资产（包括 25 台内燃机车等）账面原值 249,779,541.00 元，账面净值 119,915,878.77 元，共 630 项。

在建工程账面原值 5,470,026.25 元，共 7 项。

对于纳入评估范围的资产，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

（二）上述固定资产账面原值¥ 310552.87 万元，账面净值¥ 192648.69 万元，评估净值¥ 209408.78 万元，增值¥ 16760.09 万元，增值比例 8.70%。原因是由于评估价值=重置成本\*综合成新率，本次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用新型材料、现代制造标准、新型设计、规格和技术等。以现行价格水平构建与评估对象具有同等功能的全新设备所需费用。

（三）转让标的根据自治区国资委《关于转让固定资产的批复》，采用协议转让交易方式，出让给乙方。

（四）评估基准日至产权交割日期间引起的净资产变化由转让方承担。

#### 四、关联交易的主要内容和定价政策

1、本次资产受让采取协议方式进行；

2、受让价格：以评估机构北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的【“北方亚事评报字[2011]第 321 号-324 号”】《资产评估报告》所载明的、经自治区国资委核准或备案的评估价为参考，评估基准日为 2011 年 7 月 31 日，评估方法为成本法；

3、本次资产受让获自治区国资委批准后实施；

4、本次资产受让过程中，如因客观情况发生变化，柳钢集团提出调整方案与说明报请自治区国资委批准后按照调整方案实施；

5、本次资产转让拟签订的《固定资产转让协议》，协议主要内容：以评估基准日 2011 年 7 月 31 日的【“北方亚事评报字[2011]第 321 号-324 号”】《资产评估报告》的评估价为基础，加上或减去评估基准日至资产交割日期间增加或减少的固定资产的账面净值，作为本次协议转让的固定资产的价格。

#### 五、本次关联交易对公司的影响

本次资产受让可以理顺本公司产品的生产流程，大幅减少公司与关联方的关联交易，促进公司规范运作。

本次关联交易对公司业绩无重大影响。

#### 六、独立董事意见

全体独立董事事前已就公司受让广西柳州钢铁（集团）公司的附属单位【动力厂】、【耐材厂】、【气体公司】、【运输部】的固定资产及签订《固定资产转让协议》的议案发表了独立意见：

本公司独立董事就此项议案发表如下意见：1、同意此项议案；2、此项议案公平合理，并且符合全体股东的整体利益；3、此项议案有利于减少公司与柳钢集团之间的关联交易金额，符合公司利益和长远发展。

#### 七、董事会审计委员会意见

此项议案是为了实现钢铁主业资产的整体上市，逐步降低关联交易金额并最终解决关联交易问题，双方在平等互利，协商一致的基础上，本着公平交易的原则而达成的协议。交易条款公平合理，并且符合全体股东的整体利益。有利于减少公司与柳钢集团之间的关联交易金额，符合公司利益和长远发展。

#### 八、备查文件

- （一）柳州钢铁股份有限公司第四届董事会第二十二次会议决议
- （二）《固定资产转让协议》
- （三）【“北方亚事评报字[2011]第 321 号-324 号”】《资产评估报告》
- （四）独立董事意见
- （五）审计委员会意见

公司将根据有关法律法规的要求对本次交易的进展情况履行后续披露义务。《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）为公司指定的信息披露媒体，公司发布的信息以上述指定媒体刊登的公告为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

柳州钢铁股份有限公司

董事会

2012 年 1 月 17 日

# 固定资产转让协议

甲方：广西柳州钢铁（集团）公司

乙方：柳州钢铁股份有限公司

本协议于 年 月 日 在\_\_\_\_签署



2、柳钢耐材厂固定资产经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日 为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其耐材厂固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 322 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：  
¥ 23,331.02 万元。

3、柳钢运输部固定资产经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日 为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其气体公司固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 323 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：  
¥ 44,507.81 万元。

4、柳钢气体公司固定资产经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估后，以于 2011 年 7 月 31 日 为基准日出具的《广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其运输部固定资产项目资产评估报告北方亚事评报字[2011]第 324 号》确定的评估价为基础，确定转让价格为：  
¥ 18,533.50 万元。

（二）转让标的根据自治区国资委《关于转让固定资产的批复》，采用 协议转让 交易方式，出让给乙方。

（三）评估基准日至产权交割日期间引起的净资产变化由转让方承担。

### 三、转让价格的支付方式及期限

成交价款采用一次性付款。乙方须在本合同生效后 20 个工作日内将成交价款付清。

### 四、固定资产转让完成日

本协议经协议各方授权代表签署之日立即生效。在固定资产转让

所要求的各种变更和登记等法律手续完成时，乙方即取得标的固定资产的所有权。但在乙方将转让价款实际支付给甲方之日，本协议项下各方权利、义务最终完成。

固定资产转让变更手续由双方派出代表，按照国家有关规定共同办理。其中涉及的税、费由甲方承担。

#### 五、协议争议解决方式

若出现本协议履行发生的任何争议，双方应协商解决。协商不一致的，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 六、违约责任

(一)乙方不按时支付转让价款或甲方不按时转让标的固定资产，每逾期一日按逾期部分金额的1%向对方支付违约金。

(二)一方违约给另一方造成经济损失，且违约方支付违约金的数额不足以赔偿对方的经济损失时，守约方有权就差额部份向违约方追偿。

(三)由于一方的过错造成本协议不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为本次交易无效时，由过错方承担违约责任。双方均有过错的，按责任大小各自承担相应的责任。

#### 七、协议的变更和解除

发生下列情形之一时可以变更、解除协议：

- (一)因不可抗力致使本协议无法履行的；
- (二)一方因故没有履行协议，另一方予以认同的；
- (三)因情况发生变化，当事人双方协商一致，并订立了变更或解除协议，而且不因此损害国家和社会公共利益的。

#### 八、协议生效

本协议的未尽事宜或任何变更均须经双方协商同意后由授权代表签署书面文件才正式生效，并应作为本协议的组成部分，具有同等效力。

本协议于协议各方授权代表签署之日，立即生效。

本协议正本一式肆份，以中文书写，各方各执贰份。

甲方：广西柳州钢铁（集团）公司      乙方：柳州钢铁股份有限公司  
法人代表（或委托代理人）：              法人代表（或委托代理人）：

年    月    日

年    月    日

广西柳州钢铁（集团）公司  
拟转让其耐材厂固定资产项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第322号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

# 声 明

我们在执行资产评估业务中，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；根据我们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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其耐材厂固定资产项目 资产评估报告

## 目 录

资产评估报告摘要 .....	- 4 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、绪言 .....	- 5 -
二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况 .....	- 5 -
三、评估目的 .....	- 6 -
四、评估对象和评估范围 .....	- 6 -
五、价值类型及其定义 .....	- 7 -
六、评估基准日 .....	- 7 -
七、评估依据 .....	- 7 -
（一）经济行为依据 .....	- 7 -
（二）法律法规依据 .....	- 7 -
（三）评估准则依据 .....	- 8 -
（四）权属依据 .....	- 8 -
（五）取价依据 .....	- 8 -
八、评估方法 .....	- 9 -
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	- 13 -
十、评估假设 .....	- 14 -
十一、评估结论 .....	- 14 -
十二、特别事项说明 .....	- 15 -
十三、评估报告使用限制说明 .....	- 16 -
十四、评估报告日 .....	- 16 -
评估机构及注册评估师签章 .....	- 17 -
附件 .....	- 18 -

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其耐材厂固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 322 号

## 摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受广西柳州钢铁（集团）公司的委托，就广西柳州钢铁（集团）公司拟转让广西柳州钢铁（集团）公司耐材厂固定资产之事宜，在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司耐材厂的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司耐材厂的固定资产，包括房屋建筑物、设备及在建工程。

评估基准日为 2011 年 7 月 31 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序，采用成本法得出评估对象在评估基准日 2011 年 7 月 31 日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

委托评估的资产在评估基准日 2011 年 7 月 31 日的账面价值 21,606.09 万元，评估价值 23,331.02 万元，增值额 1,724.93 万元，增值率 7.98%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其耐材厂固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 322 号

## 一、绪言

广西柳州钢铁（集团）公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对广西柳州钢铁（集团）公司拟实施转让资产行为涉及的资产在 2011 年 7 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。

## 二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为广西柳州钢铁（集团）公司，被评估单位为广西柳州钢铁（集团）公司耐材厂，是广西柳州钢铁（集团）公司下属机构。

其他报告使用者：资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

委托方概况：

企业名称：广西柳州钢铁（集团）公司

工商注册号：（企）450200000015278

地址：柳州市北鹊路 117 号

法定代表人：梁景理

注册资金：人民币贰拾贰亿壹仟玖佰陆拾壹万元

经济性质：全民所有制

经营方式：制造、加工、修理、开发、进出口业务、租赁。

经营范围：主营：炼钢、炼铁、炼焦及其副产品，钢材轧制，机械加工修理，水泥制造，矿山开采，煤气，氧气生产，铝塑复合管生产，机械设备租赁；为企业 提供临时性、季度性、专业性劳务用工；道路普通货物运输；以下业务由分支机构经营：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口机械、设施、设备租赁经营；氮气，氩气，医用氧生产，货物运输信息咨询服务，汽车配件、工程机械配件、汽车装饰用品、五金交电、橡胶制品、轮胎销售；设计、制作、发布国内各类广告；学历教育、幼儿园教育。

兼营：出口本企业自产的冶金产品、冶焦及化工副产品、矿产品、冶金机械，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；承包境外钢铁行业工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；绿化、保洁服务，房屋门面出租，生活区车辆停车服务。

### 三、评估目的

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司耐材厂的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

该经济行为已经得到《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29号）的批准。目前，广西柳州钢铁（集团）公司拟转让资产的工作正在推进过程中。

### 四、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司耐材厂的固定资产，账面原值 309,336,294.11元，账面净值 216,060,911.45元。包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 184,509,407.32 元，账面净值141,714,580.40元，共 23 项。

设备类资产账面原值 121,758,894.36元，账面净值71,278,338.62 元，共 189 项。

在建工程账面原值 3,067,992.43 元，共 6 项。

具体评估范围以企业申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

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。

对于纳入评估范围的资产，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，现场勘察时，

北方亚事资产评估有限责任公司

评估人员未发现比较明显地影响委估对象正常使用的不良现象，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

## 五、价值类型及其定义

通过充分考虑本项目的评估目的、市场条件、评估对象的特点等因素，注册资产评估师所执行的资产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，因此，选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 7 月 31 日。

根据委托方拟实施转让资产之经济行为的时间安排，并尽可能与评估目的的实现日接近，委托方确定该评估基准日。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29 号）。

广西柳州钢铁（集团）公司与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）。
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发（1992）36 号）。
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令第 12 号）。
- 5、《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）。
- 6、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企（2001）802 号）。
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 8、《中华人民共和国公司法》。
- 9、《中华人民共和国证券法》。

- 10、《中华人民共和国土地管理法》。
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 12、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)。
- 13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等文件。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 3、《资产评估准则——评估报告》(2008年7月1日施行)。
- 4、《资产评估准则——评估程序》(2008年7月1日施行)。
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(2008年7月1日施行)。
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(2008年7月1日施行)。
- 7、《资产评估准则——机器设备》(2008年7月1日施行)。
- 8、《资产评估准则——不动产》(2008年7月1日施行)。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(2009年7月1日施行)
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日施行)。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(2008年7月1日施行)。
- 12、《资产评估操作规范意见(试行)》(1996年5月7日发布)。
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (四) 权属依据

- 1、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。
- 2、企业国有资产产权登记证。
- 3、相关资产的供销合同、销售发票、结算资料等。
- 4、其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

- 1、《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第50号)。
- 2、《广西壮族自治区建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》(桂建价字[2006]第51号)。
- 3、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程人工材料配合比机械台班参考价》(桂建价字[2006]第52号)。

- 4、《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第53号文)。
- 5、《2008年广西壮族自治区安装工程费用定额》。
- 6、《2008年广西壮族自治区安装工程消耗量定额》。
- 7、《广西建设工程其他费用定额》。
- 8、《关于调整建设工程检验试验费和检验试验配合费计取方式的通知》。
- 9、《关于建设工程工伤保险费计算规定的通知》(桂建管[2008]37号)。
- 10、《关于调整2005部分机械台班参考基价的通知》。
- 11、《关于颁布广西壮族自治区建筑装饰装修工程节能消耗量定额的通知》(桂建标[2009]19号)。
- 12、柳州市建设规划局报建费取费标准。
- 13、《柳州市建设工程造价信息》(2011-6、7)。
- 14、《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部颁发)。
- 15、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。
- 16、相关资产的购买合同、购货发票、结算资料等。
- 17、企业提供的财务会计资料、经营资料。
- 18、各类价格信息、资料和工具书,如《资产评估常用数据与参数手册》、《机电产品报价手册》(2011年机械工业信息研究院编)等。
- 19、阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息。
- 20、本评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 21、评估人员现场调查、记录等方面的资料。
- 22、中国人民银行公布的存贷款利率表。

## 八、评估方法

### 房屋建筑物评估

#### (一) 选择评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点,对房屋建筑物的评估主要采用成本法。成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (二) 评估技术说明

##### 1、重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于房屋建筑物、构筑物和附属设施,评估人员根据被评估单位提供的该项目的工程图纸和工程预决算书以及有关资料计算出的材料、人工、机械工程量,按现行工程预算价格、费率,将其调整为按现行定额、价格计算的建安综合造价,并推算相似工程造价。

根据行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件,计取工程前期及其他费用。

根据建(构)筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本,并假设资金为均匀投入。

$$\text{资金成本} = (\text{建安总造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \div 2 \times \text{利率}$$

在本次评估中,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重置单价,评估时不考虑资金成本。

## 2、综合成新率的确定

### 年限法成新率

通过对建筑物经济寿命及实际有效使用年限的勘察,确定建筑物的理论成新率,其中经济寿命的确定是根据建筑物的自然寿命和企业整体经济运行等因素,结合实际情况来决定的。年限法成新率的计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命}) \times 100\%$$

### 完好率

通过实地勘察建筑物的工程质量及建筑物主体、围护、水电、装修、维修和使用情况等,对建筑物各部位进行评分得出其完好率,同时考虑完好率和年限法成新率的权重,确定建筑物的综合成新率。其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好率} \times 60\%$$

## 3、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 设备评估

### (一) 选择评估方法

对设备的评估主要采用成本法,成本法是通过估算被估资产的重置成本和各种贬值,再用重置成本扣减各种贬值作为被估资产的价值。

选择成本法的理由如下:

机器设备的评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

市场法是通过分析最近市场上和被评估设备类似的设备的成交价格,并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整,由此确定被评估设备价值的方法。采用市场法的前提是要有相同或相似的交易案例,且交易行为应该是公平交易。目前国内没有一个成熟的交易市场,无法找到大量的可对比的历史交易案例及交易价格数据,故一般不采用市场法评估设备。

收益法是通过预测设备的获利能力,对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估设备的价值。使用这种方法的前提条件,一是要能够确定被评估设备的获利能力,净利润或净现金流;二是能够确定资产合理的折现率。大部分单项设备,一般不具有独立获利能力。因此,收益法也不适用于设备评估。

由于以上两种评估方法的局限性,同时结合本次评估对象的特点,我们确定采用成本法对设备进行评估。

成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

## (二) 评估技术说明

### 1、重置成本的确定

本次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用新型材料、现代制造标准、新型设计、规格和技术等,以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新设备所需的费用。

设备重置成本包括设备价、运杂费、安装费、资金成本等。

设备价用以下方法取得:

国产重大设备、关键设备通过向设备生产厂家询价。

国产一般设备,通过查阅《机电产品报价手册》、《中国机电产品报价大全》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得;查询阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息;或者通过向设备的经销商询价。

对于购置时间不足一年的设备,在核实其购置价格的真实性、合理性后,以销售价格作为设备价。

注:根据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)的规定:自2009年1月1日起,增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中

《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,凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣,因此,对属于增值税抵扣范围的设备,购置价格中不包含增值税;对不属于增值税抵扣范围的设备,购置价格中包含增值税。

运杂费:设备的运杂费是从生产厂家到安装使用地点所发生的装卸、运输、采购、保管、保险及其他有关费用。其计算方法是根据设备的生产地点、使用地点以及重量、体积、运输方式,按铁路、公路、船运、航空等部门的运输计费标准计算,也可以按设备原价的一定比率作为设备的运杂费率,以此计算设备的运杂费。计算公式为:

$$\text{设备运杂费} = \text{设备价} \times \text{运杂费率}$$

设备安装费:设备安装费的计算公式如下:

$$\text{设备安装费} = \text{设备价} \times \text{安装费率}$$

公式中,设备安装费率按所在行业概算指标中规定的费率计算。

资金成本:对建设周期长、价值量大的设备,按建设期同期银行贷款利率及付款方式计算其资金成本;对建设周期短,价值量小的设备,一般不计算资金成本。

## 2、综合成新率的确定

综合成新率由年限法成新率和观察法成新率加权平均而得。

$$\text{即:综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

年限法成新率是利用被评估设备的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体性贬值率,进而估测设备的成新率,计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{总使用年限}) \times 100\%$$

或:

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用年限})$$

式中,实际已使用年限 = 名义已使用年限 × 利用率

观察法成新率(又称打分法)的确定:由具有专业知识和丰富经验的评估人员与工程技术人员对被评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析设备的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,判断被评估设备的成新率。

原则上,对于基本上能正常使用的资产,成新率不低于 15%。

## 3、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 在建工程评估

评估人员在认真分析所掌握的资料并根据评估对象的特点,对在建工程采用成本法进行评估。

成本法是按在建工程客观投入的成本,即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和,再加上正常的利润和应纳税金来确定被估在建工程的价值。

估算思路:首先分析确定被估在建工程各分项工程的实际完工形象进度,分析其工程合同价或预算价,并在此基础上进行分项计算,对已缴纳的工程相关费用进行审核、认定,最后再考虑项目的前期费、资金成本及投资利润,将以上项目进行汇总,即为被估在建工程的价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

2011年8月30日,委托方就本次评估工作与北京北方亚事资产评估有限责任公司进行了初步沟通。北京北方亚事资产评估有限责任公司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。

### (二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年9月15日至2011年9月30日。分房屋组和设备组,同时进行现场调查。主要工作如下:

首先,清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表,进行账表核对。

房屋组人员主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等;收集待估建筑物的有关产权资料。

设备组评估人员主要核对设备的名称、型号、技术参数、生产厂家、数量、出厂日期、使用年限、账面价值等;收集设备的有关产权资料。

其次,实地勘察。

房屋组评估人员对房屋的外形、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察,走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

设备组评估人员对设备外观、设备自重、运行使用、维修保养、重大技改等情况进

行了较详细的勘察,走访设备的管理维护人员和使用人员,对重大设备、关键设备、高精尖设备,查阅设备的使用说明书、运行记录、大修记录、技改记录,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

再次,搜集价格资料。

房屋组评估人员搜集当地房地产市场的租赁、交易、造价等价格资料,搜集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

设备组评估人员开展市场调研、询价工作,搜集有关价格资料。

最后,依据所搜集的资料,对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 提交报告阶段

2011年10月1日至2011年10月31日,最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善,最后出具资产评估报告。

## 十、评估假设

### 交易假设

假设被评估资产处于交易过程中,我们根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### 公开市场假设

假设资产似进入的市场条件为公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿、理智、而非强制或不受限制的条件下进行。

### 持续使用假设

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。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。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途替换,因此资产评估及其结果的使用范围受到限制。

## 十一、评估结论

经实施上述的资产评估程序后,得出以下评估结论:

委托评估的资产在评估基准日2011年7月31日的账面价值21,606.09万元,评估价值23,331.02万元,增值额1,724.93万元,增值率7.98%。评估结论详细情况见评估明细表。

北方亚事资产评估有限责任公司

## 资产评估结果汇总表

被评估单位：广西柳州钢铁（集团）公司-耐材厂 评估基准日：2011年7月31日

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	21,606.09	23,331.02	1,724.93	7.98
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产	21,299.29	23,024.22	1,724.93	8.10
9	在建工程	306.80	306.80	0.00	0.00
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
21	资产总计				
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）				

## 十二、特别事项说明

本次评估中，评估对象的权属资料由委托方和资产占有单位提供，并承诺该等资料真实性、合法性和完整性。我们对评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，此次评估结果是在资产占有单位产权明确，不存在任何产权纠纷及对外抵押、担保的前提下做出。

本次评估中，注册资产评估师未对隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

本次评估中，注册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，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

对于因资产性能的限制而影响资产核实的事项，如隐蔽工程、地下深埋管线、输配电线路，评估人员无法进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及

台账、向资产的使用人员询问及综合现场的其他情况，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

对于因存放地点的限制而影响资产核实的事项，如分布十分广泛的资产，评估人员不能一一进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员函证及获取实物照片，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

经现场核实得知，纳入评估范围的房屋建筑物未取得房屋产权证。本次评估中，房屋建筑面积按施工图纸计算和评估人员与企业资产管理人员现场测量所得，仅作为评估的取价依据，不作其他用途。企业取得房屋产权证时，应按房屋产权证所载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。评估是以上述声明为前提进行的。

本项目评估中，拟转让的房屋建筑物所属土地为国有划拨土地，权属归广西柳州钢铁（集团）公司。本次广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其下属单位耐材厂的固定资产之行为，未造成土地权属的变更。

依据《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则的有关规定，对属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中不包含增值税；对不属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中包含增值税。

**我们提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及报送有关主管机关备案、审查使用。

本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

### **十四、评估报告日**

评估报告日为 2011 年 10 月 31 日。

（评估机构及注册评估师签章承后页）

（此页无正文）

## 评估机构及注册评估师签章

评估机构负责人：

评估项目负责人：

评估项目审核人：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

## 附件

- 1、委托方《企业法人营业执照》复印件。
- 2、资产评估业务约定书。
- 3、委托方承诺函。
- 4、资产评估机构及评估人员承诺函。
- 5、资产评估机构营业执照、资格证书复印件。
- 6、注册资产评估师资格证书复印件。
- 7、评估人员名单。
- 8、资产评估明细表。
- 9、其他有关资料。

## 评估人员名单

周洪波	中国注册资产评估师
叶建洲	中国注册资产评估师
陈建合	中国注册造价工程师
叶洪敏	工程师
李 理	工程师

广西柳州钢铁（集团）公司  
拟转让其动力厂固定资产项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第321号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

# 声 明

我们在执行资产评估业务中，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；根据我们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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其动力厂固定资产项目 资产评估报告

## 目 录

资产评估报告摘要 .....	- 4 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、绪言 .....	- 5 -
二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况 .....	- 5 -
三、评估目的 .....	- 6 -
四、评估对象和评估范围 .....	- 6 -
五、价值类型及其定义 .....	- 7 -
六、评估基准日 .....	- 7 -
七、评估依据 .....	- 7 -
（一）经济行为依据 .....	- 7 -
（二）法律法规依据 .....	- 7 -
（三）评估准则依据 .....	- 8 -
（四）权属依据 .....	- 8 -
（五）取价依据 .....	- 8 -
八、评估方法 .....	- 9 -
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	- 13 -
十、评估假设 .....	- 14 -
十一、评估结论 .....	- 14 -
十二、特别事项说明 .....	- 15 -
十三、评估报告使用限制说明 .....	- 16 -
十四、评估报告日 .....	- 16 -
评估机构及注册评估师签章 .....	- 17 -
附件 .....	- 18 -

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其动力厂固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 321 号

## 摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受广西柳州钢铁（集团）公司的委托，就广西柳州钢铁（集团）公司拟转让广西柳州钢铁（集团）公司动力厂固定资产之事宜，在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司动力厂的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司动力厂的固定资产，包括房屋建筑物、设备及在建工程。

评估基准日为 2011 年 7 月 31 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序，采用成本法得出评估对象在评估基准日 2011 年 7 月 31 日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

委托评估的资产账面价值 113,429.47 万元，评估价值 123,036.45 万元，增值额 9,606.98 万元，增值率 8.47%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其动力厂固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 321 号

## 一、绪言

广西柳州钢铁（集团）公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对广西柳州钢铁（集团）公司拟实施转让资产行为涉及的资产在 2011 年 7 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。

## 二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为广西柳州钢铁（集团）公司，被评估单位为广西柳州钢铁（集团）公司动力厂，是广西柳州钢铁（集团）公司下属机构。

其他报告使用者：资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

委托方概况：

企业名称：广西柳州钢铁（集团）公司

工商注册号：（企）450200000015278

地址：柳州市北鹊路 117 号

法定代表人：梁景理

注册资金：人民币贰拾贰亿壹仟玖佰陆拾壹万元

经济性质：全民所有制

经营方式：制造、加工、修理、开发、进出口业务、租赁。

经营范围：主营：炼钢、炼铁、炼焦及其副产品，钢材轧制，机械加工修理，水泥制造，矿山开采，煤气，氧气生产，铝塑复合管生产，机械设备租赁；为企业 提供临时性、季度性、专业性劳务用工；道路普通货物运输；以下业务由分支机构经营：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口机械、设施、设备租赁经营；氮气，氩气，医用氧生产，货物运输信息咨询服务，汽车配件、工程机械配件、汽车装饰用品、五金交电、橡胶制品、轮胎销售；设计、制作、发布国内各类广告；学历教育、幼儿园教育。

兼营：出口本企业自产的冶金产品、冶焦及化工副产品、矿产品、冶金机械，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；承包境外钢铁行业工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；绿化、保洁服务，房屋门面出租，生活区车辆停车服务。

### 三、评估目的

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司动力厂的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

该经济行为已经得到《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29号）的批准。目前，广西柳州钢铁（集团）公司拟转让资产的工作正在推进过程中。

### 四、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司动力厂的固定资产，账面原值 1,707,800,450.44 元，账面净值 1,134,294,708.85 元。包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 681,734,277.88 元，账面净值 547,250,715.40 元，共 114 项。

设备类资产账面原值 929,306,271.23 元，账面净值 490,284,092.12 元，共 808 项。

在建工程账面原值 96,759,901.33 元，共 37 项。

具体评估范围以企业申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

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。

对于纳入评估范围的资产，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司

北方亚事资产评估有限责任公司

所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，现场勘察时，评估人员未发现比较明显地影响委估对象正常使用的不良现象，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

## 五、价值类型及其定义

通过充分考虑本项目的评估目的、市场条件、评估对象的特点等因素，注册资产评估师所执行的资产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，因此，选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 7 月 31 日。

根据委托方拟实施转让资产之经济行为的时间安排，并尽可能与评估目的的实现日接近，委托方确定该评估基准日。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29 号）。

广西柳州钢铁（集团）公司与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）。
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号）。
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）。
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令 12 号）。
- 5、《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）。
- 6、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企〔2001〕802 号）。
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 8、《中华人民共和国公司法》。

- 9、《中华人民共和国证券法》。
- 10、《中华人民共和国土地管理法》。
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 12、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)。
- 13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等文件。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 3、《资产评估准则——评估报告》(2008年7月1日施行)。
- 4、《资产评估准则——评估程序》(2008年7月1日施行)。
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(2008年7月1日施行)。
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(2008年7月1日施行)。
- 7、《资产评估准则——机器设备》(2008年7月1日施行)。
- 8、《资产评估准则——不动产》(2008年7月1日施行)。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(2009年7月1日施行)
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日施行)。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(2008年7月1日施行)。
- 12、《资产评估操作规范意见(试行)》(1996年5月7日发布)。
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (四) 权属依据

- 1、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。
- 2、企业国有资产产权登记证。
- 3、相关资产的供销合同、销售发票、结算资料等。
- 4、其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

- 1、《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第50号)。
- 2、《广西壮族自治区建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》(桂建价字[2006]第51号)。
- 3、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程人工材料配合比机械台班参考价》(桂建价

字[2006]第52号)。

- 4、《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第53号文)。
- 5、《2008年广西壮族自治区安装工程费用定额》。
- 6、《2008年广西壮族自治区安装工程消耗量定额》。
- 7、《广西建设工程其他费用定额》。
- 8、《关于调整建设工程检验试验费和检验试验配合费计取方式的通知》。
- 9、《关于建设工程工伤保险费计算规定的通知》(桂建管[2008]37号)。
- 10、《关于调整2005部分机械台班参考基价的通知》。
- 11、《关于颁布广西壮族自治区建筑装饰装修工程节能消耗量定额的通知》(桂建标[2009]19号)。
- 12、柳州市建设规划局报建费取费标准。
- 13、《柳州市建设工程造价信息》(2011-6、7)。
- 14、《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部颁发)。
- 15、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。
- 16、相关资产的购买合同、购货发票、结算资料等。
- 17、企业提供的财务会计资料、经营资料。
- 18、各类价格信息、资料和工具书,如《资产评估常用数据与参数手册》、《机电产品报价手册》(2011年机械工业信息研究院编)等。
- 19、阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息。
- 20、本评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 21、评估人员现场调查、记录等方面的资料。
- 22、中国人民银行公布的存贷款利率表。

## 八、评估方法

### 房屋建筑物评估

#### (一) 选择评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点,对房屋建筑物的评估主要采用成本法。成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (二) 评估技术说明

##### 1、重置成本的确定

北方亚事资产评估有限责任公司

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于房屋建筑物、构筑物和附属设施，评估人员根据被评估单位提供的该项目的工程图纸和工程预决算书以及有关资料计算出的材料、人工、机械工程量，按现行工程预算价格、费率，将其调整为按现行定额、价格计算的建安综合造价，并推算相似工程造价。

根据行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，计取工程前期及其他费用。

根据建(构)筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本，并假设资金为均匀投入。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

在本次评估中，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重置单价，评估时不考虑资金成本。

## 2、综合成新率的确定

年限法成新率

通过对建筑物经济寿命及实际有效使用年限的勘察，确定建筑物的理论成新率，其中经济寿命的确定是根据建筑物的自然寿命和企业整体经济运行等因素，结合实际情况来决定的。年限法成新率的计算公式为：

年限法成新率=(1-已使用年限/经济寿命)×100%

完好率

通过实地勘察建筑物的工程质量及建筑物主体、围护、水电、装修、维修和使用情况等，对建筑物各部位进行评分得出其完好率，同时考虑完好率和年限法成新率的权重，确定建筑物的综合成新率。其计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+完好率×60%

## 3、评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

## 设备评估

### (一) 选择评估方法

对设备的评估主要采用成本法，成本法是通过估算被估资产的重置成本和各种贬值，再用重置成本扣减各种贬值作为被估资产的价值。

选择成本法的理由如下:

机器设备的评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

市场法是通过分析最近市场上和被评估设备类似的设备的成交价格,并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整,由此确定被评估设备价值的方法。采用市场法的前提是要有相同或相似的交易案例,且交易行为应该是公平交易。目前国内没有一个成熟的交易市场,无法找到大量的可对比的历史交易案例及交易价格数据,故一般不采用市场法评估设备。

收益法是通过预测设备的获利能力,对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估设备的价值。使用这种方法的前提条件,一是要能够确定被评估设备的获利能力,净利润或净现金流;二是能够确定资产合理的折现率。大部分单项设备,一般不具有独立获利能力。因此,收益法也不适用于设备评估。

由于以上两种评估方法的局限性,同时结合本次评估对象的特点,我们确定采用成本法对设备进行评估。

成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

## (二) 评估技术说明

### 1、重置成本的确定

本次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用新型材料、现代制造标准、新型设计、规格和技术等,以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新设备所需的费用。

设备重置成本包括设备价、运杂费、安装费、资金成本等。

设备价用以下方法取得:

国产重大设备、关键设备通过向设备生产厂家询价。

国产一般设备,通过查阅《机电产品报价手册》、《中国机电产品报价大全》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得;查询阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息;或者通过向设备的经销商询价。

对于购置时间不足一年的设备,在核实其购置价格的真实性、合理性后,以销售价格作为设备价。

注:根据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)的规定:自2009年1月1日起,增值税一般纳税人购进(包括接受捐

赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,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 50 号)的有关规定,凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣,因此,对属于增值税抵扣范围的设备,购置价格中不包含增值税;对不属于增值税抵扣范围的设备,购置价格中包含增值税。

运杂费:设备的运杂费是从生产厂家到安装使用地点所发生的装卸、运输、采购、保管、保险及其他有关费用。其计算方法是根据设备的生产地点、使用地点以及重量、体积、运输方式,按铁路、公路、船运、航空等部门的运输计费标准计算,也可以按设备原价的一定比率作为设备的运杂费率,以此计算设备的运杂费。计算公式为:

$$\text{设备运杂费} = \text{设备价} \times \text{运杂费率}$$

设备安装费:设备安装费的计算公式如下:

$$\text{设备安装费} = \text{设备价} \times \text{安装费率}$$

公式中,设备安装费率按所在行业概算指标中规定的费率计算。

资金成本:对建设周期长、价值量大的设备,按建设期同期银行贷款利率及付款方式计算其资金成本;对建设周期短,价值量小的设备,一般不计算资金成本。

## 2、综合成新率的确定

综合成新率由年限法成新率和观察法成新率加权平均而得。

$$\text{即:综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

年限法成新率是利用被评估设备的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体性贬值率,进而估测设备的成新率,计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{总使用年限}) \times 100\%$$

或:

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用年限})$$

式中,实际已使用年限 = 名义已使用年限 × 利用率

观察法成新率(又称打分法)的确定:由具有专业知识和丰富经验的评估人员与工程技术人员对被评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析设备的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,判断被评估设备的成新率。

原则上,对于基本上能正常使用的资产,成新率不低于 15%。

## 3、评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

## 在建工程评估

评估人员在认真分析所掌握的资料并根据评估对象的特点,对在建工程采用成本法进行评估。

成本法是按在建工程客观投入的成本,即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和,再加上正常的利润和应纳税金来确定被估在建工程的价值。

估算思路:首先分析确定被估在建工程各分项工程的实际完工形象进度,分析其工程合同价或预算价,并在此基础上进行分项计算,对已缴纳的工程相关费用进行审核、认定,最后再考虑项目的前期费、资金成本及投资利润,将以上项目进行汇总,即为被估在建工程的价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

2011年8月30日,委托方就本次评估工作与北京北方亚事资产评估有限责任公司进行了初步沟通。北京北方亚事资产评估有限责任公司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。

### (二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年9月15日至2011年9月30日。分房屋组和设备组,同时进行现场调查。主要工作如下:

首先,清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表,进行账表核对。

房屋组人员主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等;收集待估建筑物的有关产权资料。

设备组评估人员主要核对设备的名称、型号、技术参数、生产厂家、数量、出厂日期、使用年限、账面价值等;收集设备的有关产权资料。

其次,实地勘察。

房屋组评估人员对房屋的外形、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察,走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

设备组评估人员对设备外观、设备自重、运行使用、维修保养、重大技改等情况进行了较详细的勘察,走访设备的管理维护人员和使用人员,对重大设备、关键设备、高精尖设备,查阅设备的使用说明书、运行记录、大修记录、技改记录,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

再次,搜集价格资料。

房屋组评估人员搜集当地房地产市场的租赁、交易、造价等价格资料,搜集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

设备组评估人员开展市场调研、询价工作,搜集有关价格资料。

最后,依据所搜集的资料,对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 提交报告阶段

2011年10月1日至2011年10月31日,最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善,最后出具资产评估报告。

## 十、评估假设

### 交易假设

假设被评估资产处于交易过程中,我们根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### 公开市场假设

假设资产似进入的市场条件为公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿、理智、而非强制或不受限制的条件下进行。

### 持续使用假设

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。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。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途替换,因此资产评估及其结果的使用范围受到限制。

## 十一、评估结论

经实施上述的资产评估程序后,得出以下评估结论:

委托评估的资产在评估基准日2011年7月31日的账面价值113,429.47万元,评估价

值 123,036.45 万元，增值额 9,606.98 万元，增值率 8.47%。评估结论详细情况见评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：广西柳州钢铁（集团）公司-动力厂 评估基准日：2011年7月31日 金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	113,429.47	123,036.45	9,606.98	8.47
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产	103,753.48	113,360.46	9,606.98	9.26
9	在建工程	9,675.99	9,675.99	0.00	0.00
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
21	资产总计				
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）				

## 十二、特别事项说明

本次评估中，评估对象的权属资料由委托方和资产占有单位提供，并承诺该等资料的真实性、合法性和完整性。我们对评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，此次评估结果是在资产占有单位产权明确，不存在任何产权纠纷及对外抵押、担保的前提下做出。

本次评估中，注册资产评估师未对隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

本次评估中，注册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，注册资产评估师在假定资产占有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。

对于因资产性能的限制而影响资产核实的事项，如隐蔽工程、地下深埋管线、输电线路，评估人员无法进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员询问及综合现场的其他情况，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

对于因存放地点的限制而影响资产核实的事项，如分布十分广泛的资产，评估人员不能一一进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员函证及获取实物照片，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

经现场核实得知，纳入评估范围的房屋建筑物未取得房屋产权证。本次评估中，房屋建筑面积按施工图纸计算和评估人员与企业资产管理人员现场测量所得，仅作为评估的取价依据，不作其他用途。企业取得房屋产权证时，应按房屋产权证所载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。评估是以上述声明为前提进行的。

本项目评估中，拟转让的房屋建筑物所属土地为国有划拨土地，权属归广西柳州钢铁（集团）公司。本次广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其下属单位动力厂的固定资产之行为，未造成土地权属的变更。

依据《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则的有关规定，对属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中不包含增值税；对不属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中包含增值税。

**我们提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及报送有关主管机关备案、审查使用。

本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

### **十四、评估报告日**

评估报告日为 2011 年 10 月 31 日。

**北方亚事资产评估有限责任公司**

（评估机构及注册评估师签章承后页）

（此页无正文）

## 评估机构及注册评估师签章

评估机构负责人：

评估项目负责人：

评估项目审核人：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

## 附件

- 1、委托方《企业法人营业执照》复印件。
- 2、资产评估业务约定书。
- 3、委托方承诺函。
- 4、资产评估机构及评估人员承诺函。
- 5、资产评估机构营业执照、资格证书复印件。
- 6、注册资产评估师资格证书复印件。
- 7、评估人员名单。
- 8、资产评估明细表。
- 9、其他有关资料。

## 评估人员名单

周洪波	中国注册资产评估师
叶建洲	中国注册资产评估师
陈建合	中国注册造价工程师
叶洪敏	工程师
李 理	工程师

广西柳州钢铁（集团）公司  
拟转让其运输部固定资产项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第324号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

## 声 明

我们在执行资产评估业务中，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；根据我们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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其运输部固定资产项目 资产评估报告

## 目 录

资产评估报告摘要 .....	- 4 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、绪言 .....	- 5 -
二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况 .....	- 5 -
三、评估目的 .....	- 6 -
四、评估对象和评估范围 .....	- 6 -
五、价值类型及其定义 .....	- 7 -
六、评估基准日 .....	- 7 -
七、评估依据 .....	- 7 -
（一）经济行为依据 .....	- 7 -
（二）法律法规依据 .....	- 7 -
（三）评估准则依据 .....	- 8 -
（四）权属依据 .....	- 8 -
（五）取价依据 .....	- 8 -
八、评估方法 .....	- 9 -
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	- 13 -
十、评估假设 .....	- 14 -
十一、评估结论 .....	- 14 -
十二、特别事项说明 .....	- 15 -
十三、评估报告使用限制说明 .....	- 16 -
十四、评估报告日 .....	- 16 -
评估机构及注册评估师签章 .....	- 17 -
附件 .....	- 18 -

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其运输部固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 324 号

## 摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受广西柳州钢铁（集团）公司的委托，就广西柳州钢铁（集团）公司拟转让广西柳州钢铁（集团）公司运输部固定资产之事宜，在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司运输部的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司运输部的固定资产，包括房屋建筑物、设备及在建工程。

评估基准日为 2011 年 7 月 31 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序，采用成本法得出评估对象在评估基准日 2011 年 7 月 31 日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

委托评估的资产账面价值 16,851.84 万元，评估值 18,533.50 万元，增值额 1,681.66 万元，增值率 9.98%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其运输部固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 324 号

## 一、绪言

广西柳州钢铁（集团）公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对广西柳州钢铁（集团）公司拟实施转让资产行为涉及的资产在 2011 年 7 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。

## 二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为广西柳州钢铁（集团）公司，被评估单位为广西柳州钢铁（集团）公司运输部，是广西柳州钢铁（集团）公司下属机构。

其他报告使用者：资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

委托方概况：

企业名称：广西柳州钢铁（集团）公司

工商注册号：（企）450200000015278

地址：柳州市北鹊路 117 号

法定代表人：梁景理

北方亚事资产评估有限责任公司

注册资金：人民币贰拾贰亿壹仟玖佰陆拾壹万元

经济性质：全民所有制

经营方式：制造、加工、修理、开发、进出口业务、租赁。

经营范围：主营：炼钢、炼铁、炼焦及其副产品，钢材轧制，机械加工修理，水泥制造，矿山开采，煤气，氧气生产，铝塑复合管生产，机械设备租赁；为企业 提供临时性、季度性、专业性劳务用工；道路普通货物运输；以下业务由分支机构经营：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口机械、设施、设备租赁经营；氮气，氩气，医用氧生产，货物运输信息咨询服务，汽车配件、工程机械配件、汽车装饰用品、五金交电、橡胶制品、轮胎销售；设计、制作、发布国内各类广告；学历教育、幼儿园教育。

兼营：出口本企业自产的冶金产品、冶焦及化工副产品、矿产品、冶金机械，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；承包境外钢铁行业工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；绿化、保洁服务，房屋门面出租，生活区车辆停车服务。

### 三、评估目的

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司运输部的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

该经济行为已经得到《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29号）的批准。目前，广西柳州钢铁（集团）公司拟转让资产的工作正在推进过程中。

### 四、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司运输部的固定资产，账面原值 334,649,184.34元，账面净值 168,518,440.71元。包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 79,399,617.09元，账面净值43,132,535.69元，共 145 项。

设备类资产账面原值 249,779,541.00 元，账面净值119,915,878.77 元，共 630 项。

在建工程账面原值 5,470,026.25 元，共 7 项。

具体评估范围以企业申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

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。

对于纳入评估范围的资产，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，现场勘察时，

北方亚事资产评估有限责任公司

评估人员未发现比较明显地影响委估对象正常使用的不良现象，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

## 五、价值类型及其定义

通过充分考虑本项目的评估目的、市场条件、评估对象的特点等因素，注册资产评估师所执行的资产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，因此，选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 7 月 31 日。

根据委托方拟实施转让资产之经济行为的时间安排，并尽可能与评估目的的实现日接近，委托方确定该评估基准日。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29 号）。

广西柳州钢铁（集团）公司与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）。
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发（1992）36 号）。
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令第 12 号）。
- 5、《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）。
- 6、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企（2001）802 号）。
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 8、《中华人民共和国公司法》。
- 9、《中华人民共和国证券法》。

- 10、《中华人民共和国土地管理法》。
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 12、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)。
- 13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等文件。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 3、《资产评估准则——评估报告》(2008年7月1日施行)。
- 4、《资产评估准则——评估程序》(2008年7月1日施行)。
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(2008年7月1日施行)。
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(2008年7月1日施行)。
- 7、《资产评估准则——机器设备》(2008年7月1日施行)。
- 8、《资产评估准则——不动产》(2008年7月1日施行)。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(2009年7月1日施行)
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日施行)。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(2008年7月1日施行)。
- 12、《资产评估操作规范意见(试行)》(1996年5月7日发布)。
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (四) 权属依据

- 1、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。
- 2、企业国有资产产权登记证。
- 3、相关资产的供销合同、销售发票、结算资料等。
- 4、其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

- 1、《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第50号)。
- 2、《广西壮族自治区建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》(桂建价字[2006]第51号)。
- 3、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程人工材料配合比机械台班参考价》(桂建价字[2006]第52号)。

- 4、《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第53号文)。
- 5、《2008年广西壮族自治区安装工程费用定额》。
- 6、《2008年广西壮族自治区安装工程消耗量定额》。
- 7、《广西建设工程其他费用定额》。
- 8、《关于调整建设工程检验试验费和检验试验配合费计取方式的通知》。
- 9、《关于建设工程工伤保险费计算规定的通知》(桂建管[2008]37号)。
- 10、《关于调整2005部分机械台班参考基价的通知》。
- 11、《关于颁布广西壮族自治区建筑装饰装修工程节能消耗量定额的通知》(桂建标[2009]19号)。
- 12、柳州市建设规划局报建费取费标准。
- 13、《柳州市建设工程造价信息》(2011-6、7)。
- 14、《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部颁发)。
- 15、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。
- 16、相关资产的购买合同、购货发票、结算资料等。
- 17、企业提供的财务会计资料、经营资料。
- 18、各类价格信息、资料和工具书,如《资产评估常用数据与参数手册》、《机电产品报价手册》(2011年机械工业信息研究院编)等。
- 19、阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息。
- 20、本评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 21、评估人员现场调查、记录等方面的资料。
- 22、中国人民银行公布的存贷款利率表。

## 八、评估方法

### 房屋建筑物评估

#### (一) 选择评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点,对房屋建筑物的评估主要采用成本法。成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (二) 评估技术说明

##### 1、重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于房屋建筑物、构筑物和附属设施,评估人员根据被评估单位提供的该项目的工程图纸和工程预决算书以及有关资料计算出的材料、人工、机械工程量,按现行工程预算价格、费率,将其调整为按现行定额、价格计算的建安综合造价,并推算相似工程造价。

根据行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件,计取工程前期及其他费用。

根据建(构)筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本,并假设资金为均匀投入。

$$\text{资金成本} = (\text{建安总造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \div 2 \times \text{利率}$$

在本次评估中,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重置单价,评估时不考虑资金成本。

## 2、综合成新率的确定

### 年限法成新率

通过对建筑物经济寿命及实际有效使用年限的勘察,确定建筑物的理论成新率,其中经济寿命的确定是根据建筑物的自然寿命和企业整体经济运行等因素,结合实际情况来决定的。年限法成新率的计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命}) \times 100\%$$

### 完好率

通过实地勘察建筑物的工程质量及建筑物主体、围护、水电、装修、维修和使用情况等,对建筑物各部位进行评分得出其完好率,同时考虑完好率和年限法成新率的权重,确定建筑物的综合成新率。其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好率} \times 60\%$$

## 3、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 设备评估

### (一) 选择评估方法

对设备的评估主要采用成本法,成本法是通过估算被估资产的重置成本和各种贬值,再用重置成本扣减各种贬值作为被估资产的价值。

选择成本法的理由如下:

机器设备的评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

市场法是通过分析最近市场上和被评估设备类似的设备的成交价格,并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整,由此确定被评估设备价值的方法。采用市场法的前提是要有相同或相似的交易案例,且交易行为应该是公平交易。目前国内没有一个成熟的交易市场,无法找到大量的可对比的历史交易案例及交易价格数据,故一般不采用市场法评估设备。

收益法是通过预测设备的获利能力,对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估设备的价值。使用这种方法的前提条件,一是要能够确定被评估设备的获利能力,净利润或净现金流;二是能够确定资产合理的折现率。大部分单项设备,一般不具有独立获利能力。因此,收益法也不适用于设备评估。

由于以上两种评估方法的局限性,同时结合本次评估对象的特点,我们确定采用成本法对设备进行评估。

成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

## (二) 评估技术说明

### 1、重置成本的确定

本次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用新型材料、现代制造标准、新型设计、规格和技术等,以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新设备所需的费用。

设备重置成本包括设备价、运杂费、安装费、资金成本等。

设备价用以下方法取得:

国产重大设备、关键设备通过向设备生产厂家询价。

国产一般设备,通过查阅《机电产品报价手册》、《中国机电产品报价大全》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得;查询阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息;或者通过向设备的经销商询价。

对于购置时间不足一年的设备,在核实其购置价格的真实性、合理性后,以销售价格作为设备价。

注:根据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)的规定:自2009年1月1日起,增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中

《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,凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣,因此,对属于增值税抵扣范围的设备,购置价格中不包含增值税;对不属于增值税抵扣范围的设备,购置价格中包含增值税。

运杂费:设备的运杂费是从生产厂家到安装使用地点所发生的装卸、运输、采购、保管、保险及其他有关费用。其计算方法是根据设备的生产地点、使用地点以及重量、体积、运输方式,按铁路、公路、船运、航空等部门的运输计费标准计算,也可以按设备原价的一定比率作为设备的运杂费率,以此计算设备的运杂费。计算公式为:

$$\text{设备运杂费} = \text{设备价} \times \text{运杂费率}$$

设备安装费:设备安装费的计算公式如下:

$$\text{设备安装费} = \text{设备价} \times \text{安装费率}$$

公式中,设备安装费率按所在行业概算指标中规定的费率计算。

资金成本:对建设周期长、价值量大的设备,按建设期同期银行贷款利率及付款方式计算其资金成本;对建设周期短,价值量小的设备,一般不计算资金成本。

## 2、综合成新率的确定

综合成新率由年限法成新率和观察法成新率加权平均而得。

$$\text{即:综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

年限法成新率是利用被评估设备的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体性贬值率,进而估测设备的成新率,计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{总使用年限}) \times 100\%$$

或:

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用年限})$$

式中,实际已使用年限=名义已使用年限×利用率

观察法成新率(又称打分法)的确定:由具有专业知识和丰富经验的评估人员与工程技术人员对被评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析设备的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,判断被评估设备的成新率。

原则上,对于基本上能正常使用的资产,成新率不低于 15%。

## 3、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 在建工程评估

评估人员在认真分析所掌握的资料并根据评估对象的特点,对在建工程采用成本法进行评估。

成本法是按在建工程客观投入的成本,即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和,再加上正常的利润和应纳税金来确定被估在建工程的价值。

估算思路:首先分析确定被估在建工程各分项工程的实际完工形象进度,分析其工程合同价或预算价,并在此基础上进行分项计算,对已缴纳的工程相关费用进行审核、认定,最后再考虑项目的前期费、资金成本及投资利润,将以上项目进行汇总,即为被估在建工程的价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

2011年8月30日,委托方就本次评估工作与北京北方亚事资产评估有限责任公司进行了初步沟通。北京北方亚事资产评估有限责任公司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。

### (二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年9月15日至2011年9月30日。分房屋组和设备组,同时进行现场调查。主要工作如下:

首先,清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表,进行账表核对。

房屋组人员主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等;收集待估建筑物的有关产权资料。

设备组评估人员主要核对设备的名称、型号、技术参数、生产厂家、数量、出厂日期、使用年限、账面价值等;收集设备的有关产权资料。

其次,实地勘察。

房屋组评估人员对房屋的外形、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察,走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

设备组评估人员对设备外观、设备自重、运行使用、维修保养、重大技改等情况进

行了较详细的勘察,走访设备的管理维护人员和使用人员,对重大设备、关键设备、高精尖设备,查阅设备的使用说明书、运行记录、大修记录、技改记录,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

再次,搜集价格资料。

房屋组评估人员搜集当地房地产市场的租赁、交易、造价等价格资料,搜集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

设备组评估人员开展市场调研、询价工作,搜集有关价格资料。

最后,依据所搜集的资料,对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 提交报告阶段

2011年10月1日至2011年10月31日,最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善,最后出具资产评估报告。

## 十、评估假设

### 交易假设

假设被评估资产处于交易过程中,我们根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### 公开市场假设

假设资产似进入的市场条件为公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿、理智、而非强制或不受限制的条件下进行。

### 持续使用假设

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。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。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途替换,因此资产评估及其结果的使用范围受到限制。

## 十一、评估结论

经实施上述的资产评估程序后,得出以下评估结论:

委托评估的资产在评估基准日2011年7月31日的账面价值16,851.84万元,评估值18,533.50万元,增值额1,681.66万元,增值率9.98%。评估结论详细情况见评估明细表。

北方亚事资产评估有限责任公司

## 资产评估结果汇总表

被评估单位：广西柳州钢铁（集团）公司-运输部 评估基准日：2011年7月31日 金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	16,851.84	18,533.50	1,681.66	9.98
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产	16,304.84	17,986.50	1,681.66	10.31
9	在建工程	547.00	547.00	0.00	0.00
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
21	资产总计				
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）				

## 十二、特别事项说明

本次评估中，评估对象的权属资料由委托方和资产占有单位提供，并承诺该等资料真实性、合法性和完整性。我们对评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，此次评估结果是在资产占有单位产权明确，不存在任何产权纠纷及对外抵押、担保的前提下做出。

本次评估中，注册资产评估师未对隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

本次评估中，注册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，注册资产评估师在假定资产占有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。

对于因资产性能的限制而影响资产核实的事项，如隐蔽工程、地下深埋管线、输配电线路，评估人员无法进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员询问及综合现场的其他情况，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

对于因存放地点的限制而影响资产核实的事项，如分布十分广泛的资产，评估人员

不能一一进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员函证及获取实物照片，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

经现场核实得知，纳入评估范围的房屋建筑物未取得房屋产权证。本次评估中，房屋建筑面积按施工图纸计算和评估人员与企业资产管理人员现场测量所得，仅作为评估的取价依据，不作其他用途。企业取得房屋产权证时，应按房屋产权证所载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。评估是以上述声明为前提进行的。

本项目评估中，拟转让的房屋建筑物所属土地为国有划拨土地，权属归广西柳州钢铁（集团）公司。本次广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其下属单位运输部的固定资产之行为，未造成土地权属的变更。

依据《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则的有关规定，对属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中不包含增值税；对不属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中包含增值税。

**我们提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及报送有关主管机关备案、审查使用。

本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

### **十四、评估报告日**

评估报告日为 2011 年 10 月 31 日。

（评估机构及注册评估师签章承后页）

（此页无正文）

## 评估机构及注册评估师签章

评估机构负责人：

评估项目负责人：

评估项目审核人：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

## 附件

- 1、委托方《企业法人营业执照》复印件。
- 2、资产评估业务约定书。
- 3、委托方承诺函。
- 4、资产评估机构及评估人员承诺函。
- 5、资产评估机构营业执照、资格证书复印件。
- 6、注册资产评估师资格证书复印件。
- 7、评估人员名单。
- 8、资产评估明细表。
- 9、其他有关资料。

## 评估人员名单

周洪波	中国注册资产评估师
叶建洲	中国注册资产评估师
陈建合	中国注册造价工程师
叶洪敏	工程师
李 理	工程师

广西柳州钢铁（集团）公司  
拟转让其气体公司固定资产项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第323号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

## 声 明

我们在执行资产评估业务中，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；根据我们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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其气体公司固定资产项目 资产评估报告

## 目 录

资产评估报告摘要 .....	- 4 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、绪言 .....	- 5 -
二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况 .....	- 5 -
三、评估目的 .....	- 6 -
四、评估对象和评估范围 .....	- 6 -
五、价值类型及其定义 .....	- 7 -
六、评估基准日 .....	- 7 -
七、评估依据 .....	- 7 -
（一）经济行为依据 .....	- 7 -
（二）法律法规依据 .....	- 7 -
（三）评估准则依据 .....	- 8 -
（四）权属依据 .....	- 8 -
（五）取价依据 .....	- 8 -
八、评估方法 .....	- 9 -
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	- 13 -
十、评估假设 .....	- 14 -
十一、评估结论 .....	- 14 -
十二、特别事项说明 .....	- 15 -
十三、评估报告使用限制说明 .....	- 16 -
十四、评估报告日 .....	- 16 -
评估机构及注册评估师签章 .....	- 17 -
附件 .....	- 18 -

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其气体公司固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 323 号

## 摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受广西柳州钢铁（集团）公司的委托，就广西柳州钢铁（集团）公司拟转让广西柳州钢铁（集团）公司气体公司固定资产之事宜，在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司气体公司的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司气体公司的固定资产，包括房屋建筑物、设备及在建工程。

评估基准日为 2011 年 7 月 31 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序，采用成本法得出评估对象在评估基准日 2011 年 7 月 31 日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

委托评估的资产在评估基准日 2011 年 7 月 31 日的账面价值 40,761.29 万元，评估值 44,507.81 万元，增值额 3,746.52 万元，增值率 9.19%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

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。

# 广西柳州钢铁（集团）公司 拟转让其气体公司固定资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2011]第 323 号

## 一、绪言

广西柳州钢铁（集团）公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对广西柳州钢铁（集团）公司拟实施转让资产行为涉及的资产在 2011 年 7 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。

## 二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为广西柳州钢铁（集团）公司，被评估单位为广西柳州钢铁（集团）公司气体公司，是广西柳州钢铁（集团）公司下属机构。

其他报告使用者：资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

委托方概况：

企业名称：广西柳州钢铁（集团）公司

工商注册号：（企）450200000015278

地址：柳州市北鹊路 117 号

法定代表人：梁景理

注册资金：人民币贰拾贰亿壹仟玖佰陆拾壹万元

经济性质：全民所有制

经营方式：制造、加工、修理、开发、进出口业务、租赁。

经营范围：主营：炼钢、炼铁、炼焦及其副产品，钢材轧制，机械加工修理，水泥制造，矿山开采，煤气，氧气生产，铝塑复合管生产，机械设备租赁；为企业 提供临时性、季度性、专业性劳务用工；道路普通货物运输；以下业务由分支机构经营：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口机械、设施、设备租赁经营；氮气，氩气，医用氧生产，货物运输信息咨询服务，汽车配件、工程机械配件、汽车装饰用品、五金交电、橡胶制品、轮胎销售；设计、制作、发布国内各类广告；学历教育、幼儿园教育。

兼营：出口本企业自产的冶金产品、冶焦及化工副产品、矿产品、冶金机械，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；承包境外钢铁行业工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；绿化、保洁服务，房屋门面出租，生活区车辆停车服务。

### 三、评估目的

本次评估目的是反映广西柳州钢铁（集团）公司气体公司的固定资产在评估基准日的市场价值，为广西柳州钢铁（集团）公司拟转让该部分固定资产提供价值参考依据。

该经济行为已经得到《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29号）的批准。目前，广西柳州钢铁（集团）公司拟转让资产的工作正在推进过程中。

### 四、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是广西柳州钢铁（集团）公司气体公司的固定资产，账面原值 753,742,652.91元，账面净值 407,612,983.57元。包括建筑物类、设备类及在建工程，其中：

建筑物类资产账面原值 109,729,893.98元，账面净值76,701,348.64元，共 66 项。

设备类资产账面原值 636,807,816.57元，账面净值 323,706,692.57元，共 209 项。

在建工程账面原值 7,204,942.36元，共 5 项。

具体评估范围以企业申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

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。

对于纳入评估范围的资产，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。这些资产分布于该企业的办公场地及生产车间，现场勘察时，

北方亚事资产评估有限责任公司

评估人员未发现比较明显地影响委估对象正常使用的不良现象，均正常使用。

房屋建筑物整体保养较好。

设备维护保养情况良好，性能稳定，运行安全可靠，符合生产工艺要求。

## 五、价值类型及其定义

通过充分考虑本项目的评估目的、市场条件、评估对象的特点等因素，注册资产评估师所执行的资产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，因此，选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 7 月 31 日。

根据委托方拟实施转让资产之经济行为的时间安排，并尽可能与评估目的的实现日接近，委托方确定该评估基准日。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

《广西柳州钢铁（集团）公司总经理办公会议纪要》（[2011]29 号）。

广西柳州钢铁（集团）公司与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）。
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发（1992）36 号）。
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令第 12 号）。
- 5、《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）。
- 6、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企（2001）802 号）。
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 8、《中华人民共和国公司法》。
- 9、《中华人民共和国证券法》。

- 10、《中华人民共和国土地管理法》。
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 12、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)。
- 13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等文件。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(2004年5月1日施行)。
- 3、《资产评估准则——评估报告》(2008年7月1日施行)。
- 4、《资产评估准则——评估程序》(2008年7月1日施行)。
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(2008年7月1日施行)。
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(2008年7月1日施行)。
- 7、《资产评估准则——机器设备》(2008年7月1日施行)。
- 8、《资产评估准则——不动产》(2008年7月1日施行)。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(2009年7月1日施行)
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日施行)。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(2008年7月1日施行)。
- 12、《资产评估操作规范意见(试行)》(1996年5月7日发布)。
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (四) 权属依据

- 1、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。
- 2、企业国有资产产权登记证。
- 3、相关资产的供销合同、销售发票、结算资料等。
- 4、其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

- 1、《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第50号)。
- 2、《广西壮族自治区建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》(桂建价字[2006]第51号)。
- 3、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程人工材料配合比机械台班参考价》(桂建价字[2006]第52号)。

- 4、《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(桂建价字[2006]第53号文)。
- 5、《2008年广西壮族自治区安装工程费用定额》。
- 6、《2008年广西壮族自治区安装工程消耗量定额》。
- 7、《广西建设工程其他费用定额》。
- 8、《关于调整建设工程检验试验费和检验试验配合费计取方式的通知》。
- 9、《关于建设工程工伤保险费计算规定的通知》(桂建管[2008]37号)。
- 10、《关于调整2005部分机械台班参考基价的通知》。
- 11、《关于颁布广西壮族自治区建筑装饰装修工程节能消耗量定额的通知》(桂建标[2009]19号)。
- 12、柳州市建设规划局报建费取费标准。
- 13、《柳州市建设工程造价信息》(2011-6、7)。
- 14、《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部颁发)。
- 15、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。
- 16、相关资产的购买合同、购货发票、结算资料等。
- 17、企业提供的财务会计资料、经营资料。
- 18、各类价格信息、资料和工具书,如《资产评估常用数据与参数手册》、《机电产品报价手册》(2011年机械工业信息研究院编)等。
- 19、阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息。
- 20、本评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 21、评估人员现场调查、记录等方面的资料。
- 22、中国人民银行公布的存贷款利率表。

## 八、评估方法

### 房屋建筑物评估

#### (一) 选择评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点,对房屋建筑物的评估主要采用成本法。成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (二) 评估技术说明

##### 1、重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于房屋建筑物、构筑物和附属设施,评估人员根据被评估单位提供的该项目的工程图纸和工程预决算书以及有关资料计算出的材料、人工、机械工程量,按现行工程预算价格、费率,将其调整为按现行定额、价格计算的建安综合造价,并推算相似工程造价。

根据行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件,计取工程前期及其他费用。

根据建(构)筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本,并假设资金为均匀投入。

$$\text{资金成本} = (\text{建安总造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \div 2 \times \text{利率}$$

在本次评估中,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重置单价,评估时不考虑资金成本。

## 2、综合成新率的确定

### 年限法成新率

通过对建筑物经济寿命及实际有效使用年限的勘察,确定建筑物的理论成新率,其中经济寿命的确定是根据建筑物的自然寿命和企业整体经济运行等因素,结合实际情况来决定的。年限法成新率的计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命}) \times 100\%$$

### 完好率

通过实地勘察建筑物的工程质量及建筑物主体、围护、水电、装修、维修和使用情况等,对建筑物各部位进行评分得出其完好率,同时考虑完好率和年限法成新率的权重,确定建筑物的综合成新率。其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好率} \times 60\%$$

## 3、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 设备评估

### (一) 选择评估方法

对设备的评估主要采用成本法,成本法是通过估算被估资产的重置成本和各种贬值,再用重置成本扣减各种贬值作为被估资产的价值。

选择成本法的理由如下:

机器设备的评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

市场法是通过分析最近市场上和被评估设备类似的设备的成交价格,并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整,由此确定被评估设备价值的方法。采用市场法的前提是要有相同或相似的交易案例,且交易行为应该是公平交易。目前国内没有一个成熟的交易市场,无法找到大量的可对比的历史交易案例及交易价格数据,故一般不采用市场法评估设备。

收益法是通过预测设备的获利能力,对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估设备的价值。使用这种方法的前提条件,一是要能够确定被评估设备的获利能力,净利润或净现金流;二是能够确定资产合理的折现率。大部分单项设备,一般不具有独立获利能力。因此,收益法也不适用于设备评估。

由于以上两种评估方法的局限性,同时结合本次评估对象的特点,我们确定采用成本法对设备进行评估。

成本法的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

## (二) 评估技术说明

### 1、重置成本的确定

本次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用新型材料、现代制造标准、新型设计、规格和技术等,以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新设备所需的费用。

设备重置成本包括设备价、运杂费、安装费、资金成本等。

设备价用以下方法取得:

国产重大设备、关键设备通过向设备生产厂家询价。

国产一般设备,通过查阅《机电产品报价手册》、《中国机电产品报价大全》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得;查询阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息;或者通过向设备的经销商询价。

对于购置时间不足一年的设备,在核实其购置价格的真实性、合理性后,以销售价格作为设备价。

注:根据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)的规定:自2009年1月1日起,增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中

《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，凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣，因此，对属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中不包含增值税；对不属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中包含增值税。

运杂费：设备的运杂费是从生产厂家到安装使用地点所发生的装卸、运输、采购、保管、保险及其他有关费用。其计算方法是根据设备的生产地点、使用地点以及重量、体积、运输方式，按铁路、公路、船运、航空等部门的运输计费标准计算，也可以按设备原价的一定比率作为设备的运杂费率，以此计算设备的运杂费。计算公式为：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备价} \times \text{运杂费率}$$

设备安装费：设备安装费的计算公式如下：

$$\text{设备安装费} = \text{设备价} \times \text{安装费率}$$

公式中，设备安装费率按所在行业概算指标中规定的费率计算。

资金成本：对建设周期长、价值量大的设备，按建设期同期银行贷款利率及付款方式计算其资金成本；对建设周期短，价值量小的设备，一般不计算资金成本。

## 2、综合成新率的确定

综合成新率由年限法成新率和观察法成新率加权平均而得。

$$\text{即：综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

年限法成新率是利用被评估设备的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体性贬值率，进而估测设备的成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{总使用年限}) \times 100\%$$

或：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用年限})$$

式中，实际已使用年限 = 名义已使用年限 × 利用率

观察法成新率（又称打分法）的确定：由具有专业知识和丰富经验的评估人员与工程技术人员对被评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析设备的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，判断被评估设备的成新率。

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

## 3、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 在建工程评估

评估人员在认真分析所掌握的资料并根据评估对象的特点,对在建工程采用成本法进行评估。

成本法是按在建工程客观投入的成本,即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和,再加上正常的利润和应纳税金来确定被估在建工程的价值。

估算思路:首先分析确定被估在建工程各分项工程的实际完工形象进度,分析其工程合同价或预算价,并在此基础上进行分项计算,对已缴纳的工程相关费用进行审核、认定,最后再考虑项目的前期费、资金成本及投资利润,将以上项目进行汇总,即为被估在建工程的价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

2011年8月30日,委托方就本次评估工作与北京北方亚事资产评估有限责任公司进行了初步沟通。北京北方亚事资产评估有限责任公司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。

### (二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年9月15日至2011年9月30日。分房屋组和设备组,同时进行现场调查。主要工作如下:

首先,清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表,进行账表核对。

房屋组人员主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等;收集待估建筑物的有关产权资料。

设备组评估人员主要核对设备的名称、型号、技术参数、生产厂家、数量、出厂日期、使用年限、账面价值等;收集设备的有关产权资料。

其次,实地勘察。

房屋组评估人员对房屋的外形、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察,走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

设备组评估人员对设备外观、设备自重、运行使用、维修保养、重大技改等情况进

行了较详细的勘察,走访设备的管理维护人员和使用人员,对重大设备、关键设备、高精尖设备,查阅设备的使用说明书、运行记录、大修记录、技改记录,并按现场调查记录表做详细记录,形成现场勘察表。

再次,搜集价格资料。

房屋组评估人员搜集当地房地产市场的租赁、交易、造价等价格资料,搜集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

设备组评估人员开展市场调研、询价工作,搜集有关价格资料。

最后,依据所搜集的资料,对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 提交报告阶段

2011年10月1日至2011年10月31日,最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善,最后出具资产评估报告。

## 十、评估假设

### 交易假设

假设被评估资产处于交易过程中,我们根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### 公开市场假设

假设资产似进入的市场条件为公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿、理智、而非强制或不受限制的条件下进行。

### 持续使用假设

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。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。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途替换,因此资产评估及其结果的使用范围受到限制。

## 十一、评估结论

经实施上述的资产评估程序后,得出以下评估结论:

委托评估的资产在评估基准日2011年7月31日的账面价值40,761.29万元,评估值44,507.81万元,增值额3,746.52万元,增值率9.19%。评估结论详细情况见评估明细表。

北方亚事资产评估有限责任公司

评估结论详细情况见评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：广西柳州钢铁（集团）公司-气体公司 评估基准日：2011年7月31日 金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	40,761.29	44,507.81	3,746.52	9.19
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产	40,040.80	43,787.32	3,746.52	9.36
9	在建工程	720.49	720.49	0.00	0.00
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
21	资产总计				
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）				

## 十二、特别事项说明

本次评估中，评估对象的权属资料由委托方和资产占有单位提供，并承诺该等资料的真实性、合法性和完整性。我们对评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，此次评估结果是在资产占有单位产权明确，不存在任何产权纠纷及对外抵押、担保的前提下做出。

本次评估中，注册资产评估师未对隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

本次评估中，注册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，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

对于因资产性能的限制而影响资产核实的事项，如隐蔽工程、地下深埋管线、输配

电线路，评估人员无法进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员询问及综合现场的其他情况，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

对于因存放地点的限制而影响资产核实的事项，如分布十分广泛的资产，评估人员不能一一进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员函证及获取实物照片，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

经现场核实得知，纳入评估范围的房屋建筑物未取得房屋产权证。本次评估中，房屋建筑面积按施工图纸计算和评估人员与企业资产管理人员现场测量所得，仅作为评估的取价依据，不作其他用途。企业取得房屋产权证时，应按房屋产权证所载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归广西柳州钢铁（集团）公司所有，不存在产权纠纷。评估是以上述声明为前提进行的。

本项目评估中，拟转让的房屋建筑物所属土地为国有划拨土地，权属归广西柳州钢铁（集团）公司。本次广西柳州钢铁（集团）公司拟转让其下属单位气体公司的固定资产之行为，未造成土地权属的变更。

依据《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则的有关规定，对属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中不包含增值税；对不属于增值税抵扣范围的设备，购置价格中包含增值税。

**我们提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及报送有关主管机关备案、审查使用。

本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

### **十四、评估报告日**

评估报告日为 2011 年 10 月 31 日。

（评估机构及注册评估师签章承后页）

（此页无正文）

## 评估机构及注册评估师签章

评估机构负责人：

评估项目负责人：

评估项目审核人：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2011年10月31日

## 附件

- 1、委托方《企业法人营业执照》复印件。
- 2、资产评估业务约定书。
- 3、委托方承诺函。
- 4、资产评估机构及评估人员承诺函。
- 5、资产评估机构营业执照、资格证书复印件。
- 6、注册资产评估师资格证书复印件。
- 7、评估人员名单。
- 8、资产评估明细表。
- 9、其他有关资料。

## 评估人员名单

周洪波	中国注册资产评估师
叶建洲	中国注册资产评估师
陈建合	中国注册造价工程师
叶洪敏	工程师
李 理	工程师