

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2121060015202300266
合同编号:	23164C
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	辽中联评报字【2023】1183号
报告名称:	凌源钢铁股份有限公司拟处置资产项目
评估结论:	217,425,500.00元
评估报告日:	2023年12月02日
评估机构名称:	辽宁中联资产评估有限责任公司
签名人员:	郭彦生 (资产评估师) 会员编号: 42190090 张宏 (资产评估师) 会员编号: 21000031



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年12月11日

本报告依据中国资产评估准则编制

凌源钢铁股份有限公司拟处置资产项目

资产评估报告

辽中联评报字[2023] 1183 号

(共一册 第一册)

辽宁中联资产评估有限责任公司

二〇二三年十二月二日



目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
附 件	27



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

四、委托人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产



进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



凌源钢铁股份有限公司拟处置资产项目

资产评估报告

辽中联评报字[2023] 1183 号

摘 要

辽宁中联资产评估有限责任公司接受凌源钢铁股份有限公司的委托，对凌源钢铁股份有限公司拟处置的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围为凌源钢铁股份有限公司拟处置的部分资产，主要为存货、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆及电子设备等，其中存货共 2119 项，属于在库周转材料且全部未使用，属于机器设备的备用件，账面价值合计 1,676.55 万元；构筑物共 9 项，包括围墙、道路、硬化地面及循环水水池，账面原值 507.56 万元，账面净值 236.44 万元；管道沟槽 29 项，包括给水管道、排水管道、氧气管道、氮气管道、蒸汽管道等，账面原值 929.31 万元，账面净值 56.68 万元；机器设备共 694 台/套，主要包括氧压机、氮压机、空压机、空冷塔、空气分离设备、原料空压机、离心液氩泵、离心液氧泵、螺杆式冷水机组、氮气透平压缩机等制氧设备，账面原值 54,194.20 万元，账面净值 16,356.15 万元；车辆为 1 辆五十铃牌轻型普通货车，账面原值 8.90 万元，账面净值 0.45 万元；电子设备共 61 项，主要包括计算机、服务器、视频监控设备、氩中微量氮分析仪以及高纯氩气气相色谱分析仪等，账面原值 259.07 万元，账面净值 106.04 万元。委估资产全部存放在产权持有人厂房内，保存完好。

评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。



本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以公开市场及持续使用为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对凌源钢铁股份有限公司拟处置资产的市场价值进行评估。

经实施清查核实、现场查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出凌源钢铁股份有限公司拟处置资产的市场价值在评估基准日 2023 年 9 月 30 日的评估结论如下：

委估资产账面原值 57,575.61 万元，账面净值 18,432.32 万元，评估原值 60,018.65 万元，评估净值 21,742.55 万元，评估原值增值 2,443.04 万元，增值率 4.24%，评估净值增值 3,310.23 万元，增值率 17.96%。

本次评估值不包含增值税，提请委托人在进行资产转让时考虑增值税对转让价格的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估人员在实物资产核查过程中，发现车牌为辽 N67923 的五十铃牌轻型普通货车证载权利人为凌源钢铁集团有限责任公司。根据产权持有人提供的权属承诺，该车辆由凌源钢铁集团有限责任公司划拨至凌源钢铁股份有限公司，至评估基准日尚未过户，该车辆实际产权人为凌源钢铁股份有限公司，权属不存在争议。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



凌源钢铁股份有限公司拟处置资产项目 资产评估报告

辽中联评报字[2023] 1183 号

凌源钢铁股份有限公司：

辽宁中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对凌源钢铁股份有限公司拟处置的资产在评估基准日 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人及产权持有人均为凌源钢铁股份有限公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

企业名称：凌源钢铁股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册资本：人民币贰拾捌亿伍仟贰佰壹拾伍万肆仟叁佰贰拾伍元整

住 所：辽宁省凌源市钢铁路 3 号

法定代表人：张鹏

成立日期：1994 年 5 月 4 日

营业期限：自 1994 年 5 月 4 日至长期

统一社会信用代码：9121130012320998XE



经营范围：一般项目：冶金产品生产、经营、开发；经营产品的进出口业务。以下经营项目由取得有关行政审批或许可的本公司独资公司经营：黑色金属矿石开采；黑色金属矿石洗选及深加工；冶金机械制造及备件加工；冶金产品经营项目开发、设计、安装及管理；公路运输；铁矿石及铁精粉收购；住宿、餐饮服务；建筑工程设计、施工；道路与土方工程施工；楼房拆迁；室内外装饰、装修；房屋租赁；物业管理；氧（压缩的液化的）、氮（压缩的液化的）、氩（压缩的液化的）、氢气批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用人为委托人-凌源钢铁股份有限公司。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

根据委托人提供的《凌源钢铁股份有限公司第九届董事会第三次会议决议》（2023年11月24日），凌源钢铁股份有限公司拟处置部分资产。辽宁中联资产评估有限责任公司接受凌源钢铁股份有限公司委托，对该部分拟处置资产的市场价值进行评估。

本次评估的目的是反映凌源钢铁股份有限公司拟处置资产的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为凌源钢铁股份有限公司拟处置的部分资产，主要为存货、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆及电子设备等，其中



存货共 2119 项，账面价值合计 1,676.55 万元；构筑物共 9 项，账面原值 507.56 万元，账面净值 236.44 万元；管道沟槽 29 项，账面原值 929.31 万元，账面净值 56.68 万元；机器设备共 694 台/套，账面原值 54,194.20 万元，账面净值 16,356.15 万元；车辆 1 辆，账面原值 8.90 万元，账面净值 0.45 万元；电子设备共 61 项，账面原值 259.07 万元，账面净值 106.04 万元。委估资产全部位于凌源钢铁股份有限公司氧气厂厂区，均可正常使用。

委托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。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的资产具有以下特点：

1. 存货

存货主要为在库周转材料，包括空压机出口膨胀节、齿轮、转子、空压机主轴承、维多利亚法兰垫片、高速小齿轮轴承及大齿轮组等，全部属于机器设备的备用件，账面价值合计为 1,676.55 万元。截至评估基准日，委估资产存放在生产库房内，保存完好。

2. 固定资产建筑物类

纳入评估范围的建筑物类资产为产权持有人位于氧气厂内的构筑物及管道沟槽，其中构筑物 9 项，管道沟槽 29 项。构筑物主要包括道路、围墙、硬化地面、循环水水池等；管道沟槽主要为给水管道、排水管道、氧气管道、氮气管道、蒸汽管道等。账面原值合计 1,436.87 万元，账面净值合计 293.13 万元，上述资产全部于 1990 年至 2023 年陆续建成并投入使用。

3. 固定资产机器设备类

纳入评估范围内的机器设备类资产为机器设备、车辆及电子设备，



机器设备共 694 台/套，主要包括氧压机、氮压机、空压机、空冷塔、空气分离设备、原料空压机、离心液氩泵、离心液氧泵、螺杆式冷水机组、氮气透平压缩机等制氧设备，账面原值 415.79 万元，账面净值 207.11 万元，设备在 1985 年至 2023 年陆续购置并投入使用，截至评估基准日，委估资产安装在生产车间内，尚未拆除且均可正常使用；车辆为 2010 年 3 月购置的 1 辆五十铃牌轻型普通货车，截至评估基准日，该车已行驶 101104 公里；电子设备共 61 项，主要包括计算机、服务器、视频监控设备、氩中微量氮分析仪以及高纯氩气气相色谱分析仪等。机器设备类资产账面原值 54,462.18 万元，账面净值 16,462.64 万元，以上设备资产均安放在凌源钢铁股份有限公司氧气厂厂区，设备均可正常使用。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，产权持有人申报范围内不存在表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由辽宁中联资产评估有限责任公司独立完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其定义

评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

（二）价值类型选择的理由

本次评估目的是反映凌源钢铁股份有限公司拟处置的资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。资产评估报告使用



人要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用人会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用条件，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑委估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《凌源钢铁股份有限公司第九届董事会第三次会议决议》（2023 年 11 月 24 日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令 91 号，2020 年国务院令 732 号修订）；



5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院令 第378号公布，2019年3月2日国务院令 第709号修订）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日国务院令 第134号发布，2017年11月19日国务院令 第691号公布）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令（2001）14号）；
8. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企（2001）802号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国资委令 第12号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委 财政部令 第32号）；
11. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；
12. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部 国家税务总局令 第50号）；
14. 《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）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
17. 《中华人民共和国车辆购置税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，2018年12月29日）；
18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。



（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 资产购置合同及发票；
2. 权属的承诺。

（五）取价依据

1. 机电产品价格信息网（www.mepprice.com）；
2. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
4. 2023年9月20日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；



5. 辽宁省《房屋建筑与装饰工程定额》（2017年）；
6. 辽宁省《通用安装工程定额》（2017年）；
7. 辽宁省《建设工程费用标准》（2017年）；
8. 《朝阳市工程造价信息》2023年9月；
9. 《2023机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
10. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]年第12号）；
11. 评估机构掌握的其他资料。

（六）其它参考依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
4. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）；
5. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
6. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

收益法是资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。



成本法是指在评估资产时按估测被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，单项资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是对所评资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指以在评估基准日重新购置一个与评估对象相同的资产价值为依据，再根据资产的成新程度确定评估对象价值的思路。

根据本次评估范围内的资产情况，各资产选取的具体评估方法如下：

1. 存货

本次评估范围内的存货主要为制氧设备的附属备件。评估人员首先对其进行了抽查盘点，核实了账实是否相符；其次，根据在库周转材料的实有量及其实际状态进行评估：本次评估按照在库周转材料的市场价格乘以实际数量确定评估值。

2. 构筑物及管道沟槽

基于本次评估之特定目的，结合委估构筑物、管道沟槽的特点，本次评估按照其结构特点和使用性质，主要采用成本法进行评估。

（1）成本法

对构筑物的评估，根据建筑工程资料和竣工结算资料按其工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑工程的重置成本，并按构筑物的使用年限和对构筑物现场勘察的情况综合确定成新率，最后确定构筑物的评估值。



构筑物评估值=重置成本×成新率

其他自建建筑物-管道沟槽是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，根据工程造价历史变动水平确定重置价值并根据经济使用寿命及现场勘查情况判断尚可使用年限计算评估净值。

①重置成本

重置成本=不含税建安综合造价+不含税前期费用+资金成本+投资利润

A.建安综合造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据其工程实际情况与同类型建筑安装工程的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

B.前期费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

C.资金成本的确定

资金成本是指建筑物建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以评估基准日时全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税价)+前期费用(含税价)]×贷款市场报价利率×建设周期×1/2

D.投资利润

投资利润作为产权持有人处置自建建筑物应获得的社会平均利润，



以当地工程建设平均投资利润率水平及企业经营管理水平综合确定。

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据构筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定构筑物的成新率。

计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

3.设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1)机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A.重置成本的确定

本次评估的资产价值是以被评估资产在原地续用的前提下进行评估测算，即被评估资产在出售后，将按其现行正在使用的用途及方式在原地继续使用下去。在上述前提下计算机器设备的重置成本，即重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用+资金成本-增值税可抵扣金额

① 设备购置费

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2023 机电产品价格



信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定设备购置费。

经调查，个别设备购置费中包含运杂费，故不额外计取运杂费。

② 安装调试费

依据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》安装费率、基础费率表或参考企业实际支出确定，同时根据设备的特点、重量、安装难易程度进行调整，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

③ 基础费

本次将基础费纳入安装调试费中考虑，不额外计取基础费。

④ 前期费用

前期费用包括管理费、可行性研究报告、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

前期费用=(设备含税购置价格+安装调试费+基础费)×前期费率

⑤ 资金成本

资金成本是指工程项目建设过程中所耗用资金的利息或机会成本，以评估基准日时全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)为准；按照工程项目建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价(含税)+安装调试费+基础费+前期费用)×
贷款市场报价利率×合理工期×1/2

⑥ 增值税可抵扣金额

根据财税(2016)36号《财政部关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(自2016年5月1日起执行)，增值税一般纳税人购进或者自



制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,凭增值税专用发票从销项税额中抵扣,其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。
故:

增值税可抵扣金额=设备购置价 \div 1.13 \times 13%+运杂费 \div 1.09 \times 9%+安装费 \div 1.09 \times 9%+基础费 \div 1.09 \times 9%+含税的前期费用与不含税的前期费用的差额

(2) 运输车辆重置成本

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置成本,计算公式如下:

重置成本=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

(3) 电子设备重置成本

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,依据其购置价确定重置成本。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场价格确定其重置成本。

B. 成新率的确定

① 机器设备成新率

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) \times 100%

② 车辆成新率



根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的相关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者，并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率，其中：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

理论成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

成新率 = $\text{理论成新率} + \text{差异调整率 } a$

式中：a—车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

③ 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

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

C. 评估值的确定

评估值 = $\text{重置成本} \times \text{成新率}$

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2023年11月上旬，委托人召开本项目中介协调会，有关各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，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2023年11月10日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，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2023年11月15日至2023年11月16日。主要工作如下：

- 1.听取委托人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产状态等情况。
- 2.对企业提供的资产评估明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3.根据资产评估明细表，对专用备件的应用及性能与产权持有人进行了全面清查核实。
- 4.根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。
- 5.对企业提供的权属资料进行查验。
- 6.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）评估汇总阶段

2023年11月17日至2023年11月28日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2023年11月29日至12月3日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设



1.交易假设

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

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又细分为三种具体情况：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。本次评估的资产价值是以被评估资产在用续用的前提下进行评估测算，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，不改变资产现在的空间位置且按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（二）特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4.评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；



本次评估是基于企业说明情况真实的情况下进行的，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法对凌源钢铁股份有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出在评估基准日2023年9月30日的评估结论：

委估资产账面原值57,575.61万元，账面净值18,432.32万元，评估原值60,018.65万元，评估净值21,742.55万元，评估原值增值2,443.04万元，增值率4.24%，评估净值增值3,310.23万元，增值率17.96%。

本次评估值不包含增值税，提请委托人在进行资产转让时考虑增值税对转让价格的影响。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.建筑物类资产增减值原因

评估原值增值主要原因：有一部分资产建成时间较早，账面成本相对较低，本次评估是按照评估基准日时的建筑材料价格、人工费评估测算重置成本，因此评估原值与账面原值对比，有一定程度增值。

评估原值增值主要原因：产权持有人对房屋类资产的折旧年限短于其经济耐用年限（构筑物一般为30年，管道一般为16年），构筑物及管道的经济耐用年限一般长于企业对该类资产的折旧年限，且资产维护保养状况较好，目前均正常使用，因此评估净值与账面净值对比，有一定



程度增值。

2. 机器设备类资产增减值原因

① 机器设备

评估原值减值的主要原因：随着制造业技术的进步，大部分设备生产制造成本降低，评估基准日时点的设备采购价格普遍低于历史购进成本，最终导致评估原值减值。

评估净值增值的主要原因：评估采用的经济耐用年限高于会计折旧年限，最终造成评估净值增值。

2 车辆

车辆评估原值减值的主要原因是由于近些年来我国汽车工业发展较快，车辆制造技术不断进步，而市场竞争加剧，对于购置时间较早的车辆其评估基准日时点的价格普遍低于购置时点，导致评估原值减值。

车辆评估净值增值的原因主要是企业账面资产会计折旧年限短于本次评估采用的车辆经济寿命年限，导致在评估原值减值的情况下评估净值仍增值。

③ 电子设备

电子设备评估原值减值的主要原因是企业的电子设备主要为办公用等设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，故评估原值较账面原值减值。

电子设备评估净值增值的主要原因是企业大部分电子设备会计折旧年限短于本次评估设备的经济耐用年限，导致评估净值较账面净值增值。

十一、特别事项说明



(一) 产权瑕疵事项

评估人员在实物资产核查过程中,发现车牌为辽N67923的五十铃牌轻型普通货车证载权利人为凌源钢铁集团有限责任公司。根据产权持有人提供的权属承诺,该车辆由凌源钢铁集团有限责任公司划拨至凌源钢铁股份有限公司,至评估基准日尚未过户,该车辆实际产权人为凌源钢铁股份有限公司,权属不存在争议。

截至评估基准日,除上述事项外未发现产权持有人申报的资产存有产权瑕疵事项。

(二) 抵押担保事项

截至评估基准日,未发现产权持有人申报的资产存有抵押、担保事项。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日,未发现产权持有人申报的资产存有未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本次评估未发现产权持有人申报的资产存在重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由委托人及产权持有人提供的数据及有关



资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

3.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

4.本次评估值不包含增值税，提请委托人在进行资产处置时考虑增值税对处置价格的影响。

5.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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6.评估师执行评估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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。



(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(八) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2023年9月30日至2024年9月29日使用有效。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二三年十二月二日。



(此页无正文)

辽宁中联资产评估有限责任公司



资产评估师:



郭彦生

资产评估师:



张宏

二〇二三年十二月二日



附 件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人营业执照（复印件）；
3. 主要设备大额购置合同；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 辽宁中联资产评估有限责任公司变更备案公告（复印件）；
7. 辽宁中联资产评估有限责任公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
9. 资产评估委托合同。

