

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司 相关资产负债 评估报告

闽中兴评字(2015)第 3016 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年七月十六日

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员在执行本资产评估业务中，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。根据注册资产评估师和评估助理人员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。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益。同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、注册资产评估师和评估人员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。

六、注册资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。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。

七、注册资产评估师和评估人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、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执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关

监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司 相关资产负债 评估报告目录

评估报告摘要	6
评估报告正文	10
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者	10
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
(一) 经济行为依据	16
(二) 主要法律法规依据	16
(三) 评估准则和指导意见	16
(四) 权属依据	17
(五) 取价依据	17
(六) 其他参考依据	18
七、评估方法	18
(一) 资产评估基本方法	18
(二) 评估方法的选用	19
八、评估程序实施过程 and 情况	27

九、评估假设	28
(一) 评估前提	28
(二) 评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	33
评估报告附件	34
评估明细表	

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司 相关资产负债 评估报告摘要

闽中兴评字（2015）第 3016 号

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者：

委托方：福建三钢闽光股份有限公司

产权持有单位：福建省三钢(集团)有限责任公司

其他评估报告使用者：除委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是根据福建省冶金（控股）有限责任公司相关批复文件为福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司相关资产负债提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建省三钢(集团)有限责任公司申报评估的相关资产及负债的市场价值。评估范围为截止 2015 年 3 月 31 日福建省三钢(集团)有限责任公司申报的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法（成本法）。

七、评估结论：本次评估采用资产基础法评估结果作为本报告的最终结果。福建省三钢(集团)有限责任公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产账面值为人民币

2,368,872,412.06 元,评估值为人民币 3,111,673,848.24 元,增值 742,801,436.18 元,增值率 31.36%。负债账面值为人民币 93,203,273.69 元,评估值为人民币 93,203,273.69 元。资产负债评估汇总表如下:

单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	7,902.13	7,949.90	47.77	0.60
2 非流动资产	228,985.11	303,217.48	74,232.37	32.42
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	199,286.93	232,964.26	33,677.33	16.90
9 在建工程	49.45	49.45		
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	28,141.57	68,708.55	40,566.98	144.15
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	11.94		-11.94	-100.00
19 其他非流动资产	1,495.22	1,495.22		
20 资产总计	236,887.24	311,167.38	74,280.14	31.36
21 流动负债	6,621.13	6,621.13		
22 非流动负债	2,699.19	2,699.19		
23 负债合计	9,320.32	9,320.32		

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明:

(一) 对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本评估公司仅对委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核,未对上述资料所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

(三) 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜,但是,本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利做

出独立的判断。

(四) 除非特别说明, 本评估报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础, 未考虑由于产权持有单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设上述资产与该等负债无关。

(五) 本报告中的有关福建三钢闽光股份有限公司、福建省三钢(集团)有限责任公司等描述性的文字均摘自福建三钢闽光股份有限公司、福建省三钢(集团)有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料, 报告阅读者应将此视同一般性的文字说明, 而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道, 本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

(六) 本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营, 于评估基准日及现有外部经济环境前提下, 为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(七) 本次评估评估范围只以委托方申报的资产、负债为限。

(八) 本次评估中评估师对建筑物中土建部分和非标设备(包括基础、管网等隐蔽工程)仅根据有关预结算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准, 并进行了现场勘查, 但未对上述技术指标本身进行试验测定, 具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁发的有关权属文件、造价审核书为准。

(九) 本次评估对购入的生产设备的评估, 其重置价格均不包含增值税。

(十) 本次评估未对结构进行检测, 并假设房屋、构筑物按符合国家有关安全标准及正常损耗为条件, 委估对象在其经济寿命期内能正常使用进行评估。

(十一) 纳入本次评估范围的房屋建筑物除了中板厂的 24 幢房屋建筑物已办理房屋所有权证, 动能公司与物流公司铁路运输部分的房屋建筑物的房产证均在办理中。已办理房屋所有权证的, 其建筑面积按其房产证上记载的面积进行填列, 正在办理房产证的建筑面积按委托方提供的房屋测绘报告上数据进行填列, 其实际权属及面积应以相关房屋主管部门办证登记为准, 若有面积差异导致评估值的变化应做相应调整, 本次评估未考虑以上建筑办证费用及其对评估结果的影响。

(十二) 本次评估的房屋建筑物价值除注明外均不含土地使用权价值。

(十三) 本次评估涉及的 31 宗土地中, 宗地 25 在评估基准日后、本报告出具日之前对土地使用权类型及终止日期进行了变更(土地使用权类型由划拨变更为出让, 终止日期由原来的未记载变更为 2053 年 6 月 29 日)。本报告中评估结果是根据变更后的信息进行评估的。同时, 根据企业提供的相关说明, 申报评估的资产不存在或有负债, 因此本次评估不考虑变

更涉及的相关费用及可能存在的负债对评估值的影响。

(十四) 期后事项

1. 评估基准日至出具评估报告日, 委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时, 不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后, 有效期以内, 如果资产数量及价格标准发生变化时, 应按如下原则处理:

3.1 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

3.2 资产价格标准发生变化, 对资产评估价产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

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

本评估报告结论的使用有效期为一年, 即自2015年3月31日至2016年3月30日。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司 相关资产负债 评估报告

闽中兴评字(2015)第 3016 号

福建三钢闽光股份有限公司:

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司相关资产负债在 2015 年 3 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。

一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者:

(一)委托方:福建三钢闽光股份有限公司

1. 公司基本情况

营业执照注册号: 350000100009562

住所: 三明市梅列区工业中路群工三路

法定代表人姓名: 黎立璋

注册资本: 伍亿叁仟肆佰柒拾万元

成立日期: 2001 年 12 月 26

营业期限: 2001 年 12 月 26 至 2051 年 12 月 26

经营范围: 炼铁; 炼钢; 炼焦; 黑色金属铸造; 钢压延加工; 铁合金冶炼; 金属废料和碎屑加工处理; 金属结构、氮肥制造; 危险化学品生产; 煤炭、金属矿石、金属材料、建材批发、零售、代购代销; 再生物资回收; 燃气生产和供应; 危险化学品、化工产品(不含易制毒化学品)批发; 对外贸易; 软件开发; 信息系统集成服务; 信息技术咨询服务; 钢铁技术咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

2. 历史情况简介:

福建三钢闽光股份有限公司系经福建省人民政府批准,由福建省三钢(集团)有限责任

公司为主要发起人,联合厦门国贸集团股份有限公司、厦门港务集团有限公司(于2005年3月3日依法整体改制变更为厦门国际港务股份有限公司)、钢铁研究总院(于2007年1月18日更名为“中国钢研科技集团公司”)、中冶集团北京钢铁设计研究总院、厦门市国光工贸发展有限公司、厦门鹭升物流有限公司、晋江市福明鑫化建贸易有限公司、闽东荣宏建材有限公司共同发起设立。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]171号文核准,公司于2007年1月首次向社会公众公开发行人民币普通股股票10,000万股,发行后公司注册资本变更为53470.00万元,公司股票自2007年1月26日开始在深圳证券交易所上市交易,证券简称为“三钢闽光”,证券代码为“002110”。

(二) 产权持有单位:福建省三钢(集团)有限责任公司

1. 公司基本情况

企业名称:福建省三钢(集团)有限责任公司

营业执照注册号:350000100004868

住所:三明市梅列区工业中路群工三路

法定代表人姓名:陈军伟

注册资本:叁拾亿元整

成立日期:1989年12月31日

营业期限:1989年12月31日至2039年12月31日

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

2. 历史情况简介、公司股东及持股比例情况

福建省三钢(集团)有限责任公司及其子公司(统称三钢集团)前身为福建省三明钢铁厂,始建于1958年,是福建省最大的钢铁联合生产企业。2001年11月5日,经福建省国有资产管理委员会闽国资委[2001]1号文批准,授权三钢集团公司经营管理其所属国有资产。

2011年9月2日经福建省三明市工商行政管理局批准增资,注册资本增加至300,000.00万元,并经福建华成会计师事务所有限公司“闽华成验字【2011】第5026号《验资报告》”验证。

截止2015年3月31日,公司股东及持股比例如下:

评估报告

公司股东	持股比例
福建三安集团有限公司	4.51%
福建省冶金(控股)有限公司	94.49%
福建省安溪荣德矿业有限公司	1.00%

3. 近两年一期的资产、财务、经营状况

福建省三钢(集团)有限责任公司申报评估的资产近两年一期的资产、负债及经营状况如下:

单位:人民币元

资 产	2013-12-31	2014-12-31	2015-3-31
流动资产:			
应收账款	12,606,994.78	25,432,633.72	12,321,463.36
预付账款	71,510,594.15	75,103,744.42	66,699,798.02
其他应收款			
存货			
流动资产合计	84,117,588.93	100,536,378.14	79,021,261.38
非流动资产:			
固定资产	2,247,756,170.89	2,084,818,044.40	1,992,869,344.89
在建工程	6,280,068.99	263,158.08	494,468.06
工程物资			
无形资产	292,109,328.52	283,554,434.82	281,415,711.43
长期待摊费用			
递延所得税资产	185,768.74	118,918.55	119,436.30
其他非流动资产			14,952,190.00
非流动资产合计	2,546,331,337.14	2,368,754,555.85	2,289,851,150.68
资产总计	2,630,448,926.07	2,469,290,933.99	2,368,872,412.06
负债和所有者权益	2013-12-31	2014-12-31	2015-3-31
流动负债:			
应付账款	70,610,839.93	66,318,189.50	57,961,946.63
预收账款			
应付职工薪酬			7,169,721.88
应交税金	27,552,214.13	29,253,988.17	
其他应付款	554,919,229.55	135,924,876.89	1,079,667.25
流动负债合计	653,082,283.61	231,497,054.56	66,211,335.76
非流动负债:			
长期借款			
长期应付款	22,097,373.76	26,702,663.05	26,991,937.93
非流动负债合计	22,097,373.76	26,702,663.05	26,991,937.93
负债合计	675,179,657.37	258,199,717.61	93,203,273.69
归属于福建省三钢(集团)有限责任公司所有者权益	1,955,269,268.70	2,211,091,216.38	2,275,669,138.37

项 目	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
一、营业收入	2,209,540,235.00	2,275,548,470.90	554,144,123.65
减: 营业成本	1,819,460,803.46	1,875,269,714.28	453,461,055.50
营业税金及附加	18,407,455.79	17,092,545.19	4,295,128.10
销售费用			
管理费用	56,619,519.40	54,518,125.01	13,608,717.14
财务费用	981,972.37	994,381.82	267,026.64

评估报告

资产减值损失	332,954.34	-267,400.75	2,070.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”填列）	313,737,529.64	327,941,105.35	82,510,125.28
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	313,737,529.64	327,941,105.35	82,510,125.28
减：所得税费用	68,891,840.99	69,581,023.98	17,769,652.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	244,845,688.65	258,360,081.37	64,740,472.70

备注：上述表中的数据由福建省三钢(集团)有限责任公司提供，会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同专字(2015)第 350ZA0172 号专项审核报告与致同审字(2015)第 350ZA0148 号专项审计报告，报告意见类型均为标准无保留意见。

4. 委托方与产权持有单位之间的关系

委托方系产权持有单位的子公司。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是根据福建省冶金（控股）有限责任公司闽冶综【2015】148 号批复文件为福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司相关资产负债提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建省三钢(集团)有限责任公司申报评估的资产和负债的市场价值。评估范围为截止 2015 年 3 月 31 日福建省三钢(集团)有限责任公司申报的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债。

单位：人民币元

资 产	2015-3-31
流动资产：	
应收账款	12,321,463.36
预付款项	66,699,798.02
流动资产合计	79,021,261.38
非流动资产：	
固定资产	1,992,869,344.89
在建工程	494,468.06
无形资产	281,415,711.43
递延所得税资产	119,436.30
其他非流动资产	14,952,190.00

非流动资产合计	2,289,851,150.68
资产总计	2,368,872,412.06
负债	2015-3-31
流动负债:	
应付账款	57,961,946.63
应付职工薪酬	7,169,721.88
其他应付款	1,079,667.25
流动负债合计	66,211,335.76
非流动负债:	
长期应付款	26,991,937.93
非流动负债合计	26,991,937.93
负债合计	93,203,273.69

备注:上述表中的数据由福建省三钢(集团)有限责任公司提供,经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具致同专字(2015)第350ZA0172号专项审核报告与致同审字(2015)第350ZA0148号专项审计报告,报告意见类型均为标准无保留意见。

1. 经核实,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,上述账面值业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。

2. 评估主要资产情况

纳入本次评估范围的实物资产包括福建三钢(集团)有限责任公司下属的中板厂、动能公司、物流公司铁路运输部分所属设备、建(构)筑物及土地使用权。

(1) 房屋建筑物

本次评估范围的建构筑物主要为福建省三钢(集团)有限责任公司申报的中板厂、动能公司、物流公司铁路运输部分三个分厂及总厂道路等建构筑物。房屋建筑物分为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施两大类。其中房屋建筑物主要有生产厂房、办公楼、辅助性生产用房等,上述房屋主要用于轧钢、办公等,辅助性生产用房主要是动力、供水、供电、传输等设备所占用的厂房。构筑物及其他辅助设施主要有车间内、外辅助生产设施、铁路运输线、厂区道路、围墙、水沟、转运站、烟囱、水塔等,这些构筑物全部是辅助性设施,为生产经营活动提供必要的辅助功能。

(2) 机器设备

本次评估范围的机器设备主要包含 2#220kv 群工变电站设施、5#高炉 75T/H 煤气锅炉、5#高炉鼓风机组及循环水泵房设施、5#高炉煤气炉顶余压透平发电设备、20 万立方干式高炉煤气柜、五万立方干式稀油密封煤气柜、3 万立方焦炉干式煤气柜、100 吨转炉(中厚板工程)设备、输变电设备、长安变电站设备、板坯连铸加热炉及轧制设备、6#、7#高炉 TRT 发电设施、南区变电站设施、35MW 余能发电设备、输配电线路、新 4#泵房设备、一总降变配电设备、

热电新区鼓风机与中心循环水泵房设施、转炉余热发电(100KW 汽轮发电机组)设备、烧结余热和煤气回收发电设备、总图运输设备、总厂办公楼办公及电子设备、内燃机车、铁道设备、供水供气等管路、27 辆车以及其余 152 项电子设备。

(3) 无形资产

无形资产土地使用权主要情况：纳入本次评估范围的土地使用权共 31 宗，其中 26 宗位于三明市梅列区，5 宗位于三明市三元区，都连成一片，面积合计 2,161,790.00 平方米。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，未申报表外资产。

4. 除引用上述致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具致同专字(2015)第 350ZA0172 号专项审核报告与致同审字(2015)第 350ZA0148 号专项审计报告外，未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义：

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，考虑企业财务结算出具报表的时间，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况。同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经与各方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

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

六、评估依据：

(一) 经济行为依据

1. 资产评估业务约定书。
2. 福建省冶金(控股)有限责任公司闽冶综【2015】148号批复文件。

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年)。
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号)。
3. 《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》。
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号)。
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部[2001]第14号令)。
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部[2003]第3号令)。
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院[2003]第378号令)。
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委[2005]第12号令)。
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资产权[2006]274号)。
10. 《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》(国务院令第55号)。
11. 《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》(国家土地管理局令第8号)。
12. 《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》[国土资发(2001)44号]。
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。
15. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)。
17. 《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)。
18. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年国务院第294号令)。
19. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)。
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动

产》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号、中评协[2011]230号)。

3. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。
4. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)。
5. 《资产评估执业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。
6. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》。
7. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

1. 福建省三钢(集团)有限责任公司的相关房屋所有权证、国有土地使用证、机动车行驶证、其他权属证明文件等。
2. 有关产权转让合同、重要资产购置合同及发票等财务资料。
3. 委托方、被评估单位承诺函。
4. 其他相关评估资料。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 市场询价资料。
5. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008);《福建省建筑工程消耗量定额》(FJYD-101-2005);《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》(FJYD-201-2005);《福建省安装工程消耗量定额》(FJYD-301-2012~FJYD-312-2012);《福建省市政工程消耗量定额》(FJYD-401~407-2005);《冶金工业建设工程预算定额》(2012年版);《福建省住房和城乡建设厅关于调整建设工程人工预算单价的通知》(闽建筑函[2013]92号)及福建省三明市建设工程造价管理部门发布的有关文件;2015年3月三明市建设工程主要材料价格信息。
6. 《中国机电产品报价手册》。
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》。
8. 最新资产评估常用数据与参数手册。
9. 《福建省国有企业改革土地资产处置意见》[闽政(2002)33号]。
10. 《福建省人民政府办公厅关于进一步规范省属单位土地资产处置的通知》[闽政办(2007)91号]。

11.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)。

12.《三明市人民政府关于公布三明市区城镇土地级别与基准地价(2011年修编)的通知》[明政文(2013)44号]。

13.三明市国土资源局公布的《三明市征地补偿标准》(2013年1月18日公布)。

14.国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。

15.委托方及产权持有单位提供的有关产权资料和其他相关资料。

16.我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料。

(六) 其他参考依据

1.产权持有单位提供的拟购买资产相关会计报表、账册与凭证。

2.产权持有单位提供的资产评估申报表。

3.致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2015)第350ZA0172号专项审核报告与致同审字(2015)第350ZA0148号专项审计报告。

4.有关市场价格资料。

七、评估方法：

(一)资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

1.1 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。

1.2 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。

1.3 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

2.1 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。

2.2 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。

2.3 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法(成本法)

资产基础法(成本法)是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用成本法的前提条件有：

3.1 评估对象处于持续使用状态。

3.2 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的比较交易案例,无法适用市场法进行评估;考虑福建省三钢(集团)有限责任公司申报评估的资产主要为钢铁产品的生产提供配套的动力能源和加工等服务,而钢铁行业目前面临着国内宏观经济进入调整期及下游产业进入周期性低谷的状况,同时,还存在繁荣期投资过旺而导致的行业产能过剩、供求失衡、利润下降等等现实。该行业存在较大的行业性风险,因此对于未来中长期的盈利情况难以合理预测,故不宜采用收益法进行评估;同时由于福建省三钢(集团)有限责任公司申报评估的资产的重置成本在市场上较易取得,故此次评估选用资产基础法(成本法)进行评估,确定评估结论。

1. 资产基础法(成本法)

评估思路:评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上,分别求出各项资产的评估值并累加求和,再扣减负债,得到净资产评估值。

在评估过程中,评估人员根据各项资产及负债的具体情况,分别采用不同的评估方法,具体如下:

1.1 应收款项(应收账款、预付账款)的评估:

借助于历史资料和评估中调查了解的情况,具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后,通过核对明细账户,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.2 固定资产的评估:

1.2.1 房屋建筑物的评估

纳入本次评估范围的建构筑物主要为福建省三钢(集团)有限责任公司申报的中板厂、动能公司、物流公司铁路运输部分三个分厂及总厂道路等建构筑物。房屋建筑物分为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施两大类。其中房屋建筑物主要有生产厂房、办公楼、辅助性生产用房等,上述房屋主要用于轧钢、办公等,辅助性生产用房主要是动力、供水、供电、传输等设备所占用的厂房。构筑物及其他辅助设施主要有车间内、外辅助生产设施、铁路运输线、厂区道路、围墙、水沟、转运站、烟囱、水塔等,这些构筑物全部是辅助性设施,为生产经营活动提供必要的辅助功能。

根据《资产评估准则-不动产》和《房地产评估规范》,房屋建筑物的评估方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估;成本法适用于无市场依据或市

场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

根据产权持有单位提供的建筑物明细清单,委估对象主要为较特殊的专业性较高的工业建筑及附属用房,周边类似可比交易案例较少,出租性收入不易确定,故市场法、收益法难以使用,本次评估主要采用成本法进行评估。

所谓成本法是求取委估对象在评估基准日的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算委估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为:评估值=重置成本×综合成新率

房屋建筑物的重置全价一般包括:建筑安装工程费、专业费用、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及开发利润。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

①建筑安装工程费用

建筑安装工程费用包括建造房屋所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中:土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等,安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建筑安装工程费用。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建筑安装工程费用。

②前期及其他费用

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

主要包括以下几项:

a. 项目前期工程费:根据“福建省物价局、福建省发展计划委员会转发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”(闽价〔2000〕房字422号),以建安工程造价的一定比例取定;

b. 勘察费、设计费:根据国家计委、建设部“关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”(计价格〔2002〕10号),以建安工程造价的一定比例取定;

c. 工程监理费:工程建设监理费=设计阶段+招标阶段+施工阶段,根据国家发展改革委、建设部关于印发《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)及工程的实际情况,以建安工程造价的一定比例取定;

d. 工程造价咨询费:造价咨询费=工程施工图预算、结算或标底的编制+工程施工图预算、结算或标底的审核,根据《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》(闽价(2002)房457号)及工程的实际情况,以建安工程造价的一定比例取定;

e. 环境影响评价费:根据“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),以工程造价的一定比例取定;

f. 工程保险费:根据当地实际情况,以建安工程造价的一定比例取定;

g. 联合试运转费:以建安工程造价的一定比例取定;

前期及其他费用小计:以建安工程费用与基础设施配套费之和的一定比例取定。

③基础设施配套费:包括城市规划要求配套的道路、给排水(给水、雨水、污水、中水)、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施;估价对象场外基础设施建设费已涵括在土地取得价格中,场内的基础设施建设费主要为厂区道路、挡墙、人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等。

④建设单位管理费:建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括:工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等,根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”(财建[2002]394号)结合工程的实际情况,按建安工程造价与前期费用之和的一定比例计取;

⑤销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出。本次评估对象为企业自建自用厂房,故可不计取该项费用。

⑥资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安工程费用、基础设施配套费、前期及其他费用、管理费用总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期约为2年。资金成本计算公式如下:

资金成本=(建筑安装工程+前期及其他费用+基础设施配套费)×[(1+贷款基准利率)^{1/2}-1]

⑦销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费。本次评估对象为企业自建自用的生产用房,可不计取该项费用。

⑧开发利润

开发利润是指房地产开发企业（或业主、建设单位）的利润，是指该项目在正常条件下房地产开发企业所能获得的平均利润。本次评估对象为企业自建自用的生产用房，可不计取开发利润。

⑨成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，委估建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。评估人员通过现场了解及现场查看，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评物业的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照房屋建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率，然后采用简单加权平均法确定综合成新率。本次评估对于房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小的采用年限法测算其成新率。

a. 年限法

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿 命 年 限 (年)	房屋分类	寿 命 年 限 (年)
1. 钢结构		3. 钢筋混凝土砖混结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	55	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		4. 砖木结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	10
非生产用房	60		

构筑物使用年限

构筑物分类	耐用年限(年)	构筑物分类	耐用年限(年)
1、管道		11、挡墙	
供水管道	16	干砌	15
供气管道	16	浆砌	20
2、露天库	20	12、围墙(砖砌)	15
3、露天框架	30	13、各类护栏	15

评估报告

4、烟囱	30	14、设备基础(随设备使用年限确定)	
5、混凝土各类池	30	15、混凝土平台	20
砖砌池	20	16、水塔	30
6、破碎场	20	17、拦污栅	15
7、混凝土电缆沟	20	18、渠道	15
砖砌电缆沟	15	19、桥(石拱桥)	40
8、混凝土通廊	30	20、大坝	60
9、各类混凝土槽	30	21、隧洞	60
10、道路			
混凝土路面	10		
泥结路面	5		

b. 打分法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数
+设备部分合计得分×设备部分修正系数

结构类别 修正系数 楼层	框架结构			混合结构			砖木结构		
	结构	装修	设备 (水电)	结构	装修	设备 (水电)	结构	装修	设备 (水电)
	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分
单 层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05
二~三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3			
七层以上	0.8	0.1	0.1						

c. 综合成新率=年限法成新率*权重+分值法成新率*权重

⑩评估净值=评估原值*综合成新率

1.2.2 机器设备的评估

纳入本次评估的机器设备，主要包含 2#220kv 群工变电站设施、5#高炉 75T/H 煤气锅炉、5#高炉鼓风机组及循环水泵房设施、5#高炉煤气炉顶余压透平发电设备、20 万立方干式高炉煤气柜、五万立方干式稀油密封煤气柜、3 万立方焦炉干式煤气柜、100 吨转炉（中厚板工程）设备、输变电设备、长安变电站设备、板坯连铸加热炉及轧制设备、6#、7#高炉 TRT 发电设施、南区变电站设施、35MW 余能发电设备、输配电线路、新 4#泵房设备、一总降变配电设备、热电新区鼓风机与中心循环水泵房设施、转炉余热发电（100KW 汽轮发电机组）设备、烧结余热和煤气回收发电设备、总图运输设备、总厂办公楼办公及电子设备、内燃机车、铁道设备、供水供气等管路、27 辆车辆以及其余 152 项电子设备。

根据本次估值的目 的，按照使用原则，对主要生产设备，以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，结合所估值的设备的特点，主要采用成本法进行估值。

①机器设备的评估

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费和资金成本等；不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此，设备的重置成本计算公式为：

对于需要安装的设备：

其重置成本=设备购置价（不含增值税价格）+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本

对于不需要安装的一般设备：

其重置成本=设备购置价（不含增值税价格）+运杂费

A 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设备购置合同及最新资产评估常用数据与参数手册确定。

C 安装工程费的确定

参考企业的安装工程量资料及评估基准日当地的市场材料价格进行调整确定。

D 前期费及其他费用的确定

其他费用的确定根据相关建筑安装工程费用定额，分别计算出各类费用。

E 建设单位管理费

建设单位管理费的确定根据钢铁行业建筑安装工程费用定额，确定各类费用。

F 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率，以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费五项之和为基数定期确定。以平均投入、单利计算。

G 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第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,对于符合增值税抵扣条件的,按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

H 成新率的确定

对于机器设备,通过对设备使用状况的现场调查,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料,以及向有关工程技术人员、操作维护人员核实该设备的技术状况,并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定,以及该设备的已使用年限等因素,由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率,其计算公式为:

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

②电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为:设备的评估值=重置成本×成新率

a 电子设备的重置成本以现场市场价格(不含增值税)为基础确定重置成本,还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用(安装费、运杂费等)。

b 办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率,以及通过对设备使用状况的现场调查,合理确定设备的物理性损耗,同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能,综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为:

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

③车辆的评估

设备的评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定:

成本法是用现时条件下,重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本,乘以成新率,其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用(如验车上牌费、手续费)等三部分构成。

a 购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格(不含增值税)确定,对于部分已经停产的车辆,以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价,其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。根据财税〔2013〕37号文规定,增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇,取得的增值税专用发票的进项税额,可不再区分是否自用,均可抵扣进项税额。

b 车辆购置税:根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定:车辆购置税应纳税额=计税价格×10%,纳税人购买自用车辆的计税价格应不包

括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

c 成新率的确定：车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率根据孰低原则取值。

1.3 在建工程的评估：对在建工程进行现场查看，核对相关合同、预决算资料，在核实无误基础上进行评估确定评估值。

1.4 无形资产的评估：

1.4.1 无形资产-土地使用权的评估

纳入本次评估范围的土地使用权共 31 宗，其中 26 宗位于三明市梅列区，5 宗位于三明市三元区，都连成一片，面积合计 2,161,790.00 平方米。

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，对于工业用地通行的估价方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法等。估价方法的选择应按照地价评估的《技术规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次评估范围内的宗地均为企业自用为主的工业用地，待估宗地所在区域内类似宗地成交案例很少，本次未收集到可用案例，因此无法使用市场比较法进行评估；待估宗地位于三明市基准地价覆盖区域内，三明市也公布了新的征地补偿标准。因此，本次采用基准地价系统修正法和成本逼近法两种方法进行评估。最后考虑两种方法的适用性及收集资料的可靠性等因素确定最终评估价格。

①基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P=P_{1B} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P ——宗地地价；

P_{1B} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数;

D ——土地开发程度修正值。

②成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

基本公式为:待估宗地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值)

*地价修正

1.4.2 无形资产-其他无形资产的评估

无形资产核实了其他无形资产账面价值的构成和计价依据、摊销情况收集无形资产的权属证明材料、种类、具体名称、技术特征、存在形式、形成过程,核实取得的法律手续是否完备;在核实无误的基础上以评估基准日致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定数为评估值。

1.5 递延所得税资产的评估:

递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认,但按照税法规定可以确定其计税基础的项目,在后续计量过程中因企业会计准则规定,产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解,核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时,是否将导致产生可抵扣金额,核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上确定评估值。

1.6 其他非流动资产的评估:其他非流动资产系工程预付款,本次评估中评估人员对其账面价值构成进行核实后,以基准日经审计后的账面值确定评估值。

1.7 负债的评估:

负债为应付账款,其评估值根据评估基准日的产权持有单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程 and 情况:

本公司接受评估委托后,根据国家有关资产评估的原则和规定,按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于2015年3月9日,结束于2015年7月16日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一)接受委托阶段

了解委估资产目前状况,掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜,签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组,制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划,辅导企业填报有关资产评估申报明细表,为保证所填列明细的真实与完整,要求福建省三钢(集团)有限责任公司首先进行全面清查,并由评估人员提前参与,同时,收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料,取得与委估资产有关的权属证明。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定,针对已确定的评估范围及具体对象,掌握各项委估资产历史和现状,并进一步审阅填报的资产评估资料,对审阅后的有关数据进行必要的核查,对实物资产进行核对,察看、记录、分析,同时,开展市场调研、询价工作,收集有关价格资料,再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果,进行汇总分析,确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估,并根据汇总分析情况,对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况,起草评估报告书,并经本公司内部三级审核,最后提交正式评估报告书。

九、评估假设:

本评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立:

(一) 评估前提:本次评估是以企业能够实现下列相关假设条件并持续经营为评估假设前提。

(二) 评估假设:

1. 除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且产权持有单位对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

2. 本公司在评估过程中,接受了部分由福建省三钢(集团)有限责任公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由福建省三钢(集团)有限责任公司负责,评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3. 本次评估结果以不存在其他预计负债为假设前提。

4. 本次评估结果以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

5. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论：

(一)资产基础法（成本法）评估结论

经采用资产基础法（成本法）评估，福建省三钢(集团)有限责任公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产账面值为人民币 2,368,872,412.06 元，评估值为人民币 3,111,673,848.24 元，增值 742,801,436.18 元，增值率 31.36%。负债账面值为人民币 93,203,273.69 元，评估值为人民币 93,203,273.69 元。资产负债评估汇总表如下：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	7,902.13	7,949.90	47.77	0.60
2	非流动资产	228,985.11	303,217.48	74,232.37	32.42
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	199,286.93	232,964.26	33,677.33	16.90
9	在建工程	49.45	49.45		
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	28,141.57	68,708.55	40,566.98	144.15
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	11.94		-11.94	-100.00
19	其他非流动资产	1,495.22	1,495.22		
20	资产总计	236,887.24	311,167.38	74,280.14	31.36
21	流动负债	6,621.13	6,621.13		
22	非流动负债	2,699.19	2,699.19		
23	负债合计	9,320.32	9,320.32		

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结果与账面值比较变动情况及原因:

1. 应收账款评估增值 477,745.19 元, 系坏账准备评估为 0 造成的。

2. 固定资产评估增值 336,773,299.17 元, 其中: 房屋建筑物类评估增值 13,098,354.16 元, 设备类评估增值 323,674,945.01 元, 系近年建筑物三材价格和人工相比原始投入增长较大、设备使用过程中的自然磨损老化和主要设备的购置价格较原来的有所变化以及评估耐用年限和财务折旧年限的差异几项原因对抵产生。

2.1 房屋建筑物类增值主要原因:

2.1.1 会计折旧年限与评估折旧年限差异;

2.1.2 基建期至评估基准日期间预算人工、材料、机械台班价格有变动。

2.1.3 构筑物评估减值主要是因为评估时将构筑物中的厂区道路、挡墙、室外工程等并入房屋建筑物重置成本中的基础设施配套费中评估。

2.2 设备类增值主要原因:

2.2.1 机器设备评估增值 339,806,964.06 元, 原因主要系设备的购置价格较原来的有所变化以及机器设备的经济耐用年限长于会计折旧年限共同所致。

2.2.2 车辆评估增值 316,571.87 元, 主要为经济耐用年限长于会计折旧年限所致。

2.2.3 电子设备评估减值 16,448,590.92 元, 主要原因为电子设备主要为电脑、数码产品等, 其重置价格的下降, 导致了电子设备评估减值。

3. 无形资产评估增值 405,669,828.12 元, 主要系基准日土地价格相对账面成本大幅上涨造成。

4. 递延所得税资产评估减值 119,436.30 元, 系本次评估将计提的往来款坏账准备评估为零, 因此, 其产生的可抵扣暂时性差异-119,436.30 元, 应评估为 0。

十一、特别事项说明:

(一) 对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本评估公司仅对委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核, 未对上述资料所牵涉的责任进行独立审查, 亦不会对上述资料的真实性负责。

(三) 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他

担保和抵押事宜,但是,本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利做出独立的判断。

(四)除非特别说明,本评估报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础,未考虑由于产权持有单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设上述资产与该等负债无关。

(五)本报告中的有关福建三钢闽光股份有限公司、福建省三钢(集团)有限责任公司等描述性的文字均摘自福建三钢闽光股份有限公司、福建省三钢(集团)有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料,报告阅读者应将此视同一般性的文字说明,而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道,本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

(六)本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营,于评估基准日及现有外部经济环境前提下,为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(七)本次评估评估范围只以委托方申报的资产、负债为限。

(八)本次评估中评估师对建筑物中土建部分和非标设备(包括基础、管网等隐蔽工程)仅根据有关预结算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准,并进行了现场勘查,但未对上述技术指标本身进行试验测定,具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁发的有关权属文件、造价审核书为准。

(九)本次评估对购入的生产设备的评估,其重置价格均不包含增值税。

(十)本次评估未对结构进行检测,并假设房屋、构筑物按符合国家有关安全标准及正常损耗为条件,委估对象在其经济寿命期内能正常使用进行评估。

(十一)纳入本次评估范围的房屋建筑物除了中板厂的 24 幢房屋建筑物已办理房屋所有权证,动能公司与物流公司铁路运输部分的房屋建筑物的房产证均在办理中。已办理房屋所有权证的,其建筑面积按其房产证上记载的面积进行填列,正在办理房产证的建筑面积按委托方提供的房屋测绘报告上数据进行填列,其实际权属及面积应以相关房屋主管部门办证登记为准,若有面积差异导致评估值的变化应做相应调整,本次评估未考虑以上建筑办证费用及其对评估结果的影响。

(十二)本次评估的房屋建筑物价值除注明外均不含土地使用权价值。

(十三)本次评估涉及的 31 宗土地中,宗地 25 在评估基准日后、本报告出具日之前对土地使用权类型及终止日期进行了变更(土地使用权类型由划拨变更为出让,终止日期由原来的未记载变更为 2053 年 6 月 29 日)。本报告中评估结果是根据变更后的信息进行评估的。

同时,根据企业提供的相关说明,申报评估的资产不存在或有负债,因此本次评估不考虑变更涉及的相关费用及可能存在的负债对评估值的影响。

(十四)期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日,委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

3.1 资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

3.2 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

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

十二、评估报告使用限制:

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 评估报告未经福建省国资委备案,评估结论不得被使用。

4. 未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 本评估报告结论的使用有效期为一年,即从2015年3月31日至2016年3月30日。

6. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日:

本评估报告日为2015年7月16日。

(本评估报告文号:闽中兴评字(2015)第3016号,资产评估值人民币:311,167.38万元,负债评估值人民币9,320.32万元。)

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一五年七月十六日

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司
相关资产负债
评估报告附件

闽中兴评字(2015)第3016号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年七月十六日

**福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产涉及的福建省三钢(集团)有限责任公司
相关资产负债
评估报告附件清单**

1. 资产评估业务约定书。
2. 相关经济行为文件。
3. 拟收购资产负债评估基准日审计报告复印件。
4. 主要权属证明复印件。
5. 委托方、产权持有单位营业执照复印件。
6. 委托方、产权持有单位承诺函复印件。

7. 注册评估师承诺函。
8. 评估机构资格证书、营业执照复印件。
9. 签字注册资产评估师资格证书复印件。

