

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的
鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目
评估报告

中企华评报字(2016)第 1253-03 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年八月二十九日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	27
九、 评估假设	30
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	32
十二、 评估报告使用限制说明	34
十三、 评估报告日	35
评估报告附件	36

注册资产评估师声明

一、我们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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估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。

三、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。

四、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。

五、我们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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受攀钢集团钒钛资源股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：攀钢集团钒钛资源股份有限公司拟出售矿山资产及海绵钛项目，为此需要对评估基准日时鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

鞍钢集团公司就此事项，于 2016 年 6 月 14 日下发了《关于推动攀钢钒钛出售矿山资产项目相关工作的通知》(鞍钢政办发〔2016〕30 号)。”

评估对象：鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债和非流动负债等。

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论如下：

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 638,742.48 万元，评估价值为 596,236.88 万元，减值额为 42,505.60 万元，减值率为 6.65%；总负债账面价值为 183,940.12 万元，评估价值

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的
鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目评估报告

为 174,765.18 万元，减值额为 9,174.94 万元，减值率为 4.99%；净资产账面价值为 454,802.36 万元，净资产评估价值为 421,471.70 万元，减值额为 33,330.66 万元，减值率为 7.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

金额单位：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%
流动资产	1	37,184.32	37,155.43	-28.90	-0.08
非流动资产	2	601,558.16	559,081.46	-42,476.71	-7.06
长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	66,937.26	93,717.88	26,780.62	40.01
在建工程	6	40,619.56	42,967.33	2,347.77	5.78
无形资产	7	377,857.19	306,252.09	-71,605.10	-18.95
其中：土地使用权	8	305,275.91	306,066.84	790.93	0.26
其他非流动资产	9	116,144.15	116,144.15	-	-
资产总计	10	638,742.48	596,236.88	-42,505.60	-6.65
流动负债	11	174,765.18	174,765.18	-	-
非流动负债	12	9,174.94	-	-9,174.94	-100.00
负债总计	13	183,940.12	174,765.18	-9,174.94	-4.99
净资产	14	454,802.36	421,471.70	-33,330.66	-7.33

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 3 月 31 日起一年有效。

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。

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目

评估报告正文

攀钢集团钒钛资源股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目行为涉及的鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股东全部权益在 2016 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为攀钢集团钒钛资源股份有限公司，被评估单位为鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司。

(一) 委托方简介

攀钢集团钒钛资源股份有限公司

公司名称：攀钢集团钒钛资源股份有限公司

注册地址：四川省攀枝花市弄弄坪

办公地址：四川省攀枝花市东区大渡口街 87 号

法定代表人：邵安林

注册资本：8,589,746,202 元

企业性质：股份有限公司(上市)

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：*ST 钒钛

股票代码：000629

经营范围：钢、铁、钒、钛、焦冶炼、钢压延加工及其产品销售；金属矿、非金属矿、设备及备件、耐火材料、冶金辅料、合金与金属材料销售；冶金技术开发、咨询、服务；冶金工程、工业自动化、信息工程技术服务；建筑材料制造；综合技术及计算机开发服务；建设项目环境影响评价及其咨询服务；安全评价；环境保护监测；职业卫生技术服务；职业病诊断与治疗；机动车驾驶员技术培训、汽车运输、修理、轮胎翻新。(以上经营涉及分支机构经营的，限分支机构凭许可证从事经营)，(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)。

公司简史：公司系于 1993 年 3 月经冶金部〔1992〕冶体字第 705 号文和四川省股份制试点联审小组川股审〔1993〕3 号文批准,由攀枝花钢铁(集团)公司与攀枝花冶金矿山公司以及中国第十九冶金建设公司共同发起、采用定向募集方式设立的股份有限公司。

公司于 1993 年 3 月 27 日在四川省攀枝花工商行政管理局登记注册，成立时名称为攀钢集团板材股份有限公司。

1998 年 10 月 29 日，公司正式更名为攀枝花新钢钒股份有限公司。自 2013 年 8 月 14 日起,公司名称由“攀钢集团钢铁钒钛股份有限公司”变更为“攀钢集团钒钛资源股份有限公司”。

公司是我国最大、世界第二的产钒企业，我国最大的钛原料和产业链最为完整的钛加工企业，我国重要的铁路用钢、无缝钢管、特殊钢生产基地。攀钢所处的攀西地区是中国乃至世界矿产资源最富集的地区之一，是我国第二大铁矿区。攀钢以高水平综合利用攀西钒钛资源为己任，依靠自主创新探索出难利用、低品位、多金属共生的钒钛磁铁矿综合利用道路，钒钛磁铁矿资源综合利用技术水平国际领先，形成了阶磨阶选、钒钛矿高炉强化冶炼、微细粒级钒钛铁矿回收、钢轨在线和离线热处理、钒氮合金生产等一批国际国内领先、拥有自主知识产权的专有技术，拥有国家钒钛重点实验室，是我国首批自主创新型企业。产品广泛用于冶金、石油、铁路、化工、军工、造船、建筑、机械制造、家电等行业，畅销国内并出口欧美、东南亚等数十个国家和地区。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司(以下简称“鞍千矿业”)

注册号：210300005078410

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：千山区齐山镇

法定代表人：熊宏启

注册资本：人民币壹拾叁亿玖仟伍佰万元

成立日期：2004 年 10 月 28 日

主要经营范围：铁矿采选(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. 企业股权结构及变更情况：

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司(以下简称：“鞍千矿业”公司) 成立于 2004 年 10 月 28 日，是由鞍钢集团鞍山矿业公司(以下简称：“鞍山矿业”公司)和辽宁衡业汽车新材料有限公司(以下简称：“衡业汽车”公司)共同发起设立的有限责任公司。成立时的注册资本为 40000 万元，其中“鞍山矿业”公司出资 32000 万元，占注册资本的 80%，“衡业汽车”公司出资 8000 万元，占注册资本的 20%。

2007 年 5 月 18 日依据公司股东会决议，增加注册资本 50000 万元。增资后公司注册资本变更为 90000 万元，其中其中“鞍山矿业”公司出资 72000 万元，占注册资本的 80%，“衡业汽车”公司出资 18000 万元，占注册资本的 20%。

2009 年 6 月 24 日依据公司股东会决议，增加注册资本 49500 万元。增资后公司注册资本变更为 139500 万元，其中其中“鞍山矿业”公司出资 111600 万元，占注册资本的 80%，“衡业汽车”公司出资 27900 万元，占注册资本的 20%。

2009 年 5 月 7 日公司股东会审议通过《关于鞍钢集团鞍千矿业公司股权转让议案》，同意“衡业汽车”公司与“鞍山矿业”公司就鞍钢集团鞍千矿业公司股权实施转让。2009 年 5 月 27 日“鞍山矿业”公司与“衡业汽车”公司签订《股权收购协议》， “衡业汽车”公

司将其所持有的“鞍千矿业”公司 20%的股权转让给“鞍山矿业”公司，股权转让价格为 60000 万元。股权转让后，“鞍山矿业”公司出资额变更为 139500 万元，持有“鞍千矿业”公司 100%的股权。

2010 年 5 月根据《鞍山钢铁集团公司关于加强鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司管理的决定》将“鞍千矿业”公司划转至鞍山钢铁集团公司管理，“鞍千矿业”公司成为鞍山钢铁集团公司全资子公司。

为全面贯彻落实《钢铁产业调整和振兴规划》关于“促进企业重组，提高产业集中度”的精神，根据《关于鞍山钢铁集团公司与攀钢集团有限公司重组的通知》(国资改革[2010]376 号)的要求，鞍山钢铁集团公司与攀钢集团有限公司于 2010 年实施了联合重组，设立鞍钢集团公司作为鞍钢集团和攀钢集团的控股股东。

根据国资委 376 号文“调整和明确重组后企业的战略定位和发展规划，妥善解决所属上市公司的同业竞争问题”的要求，为进一步优化联合重组后集团的各项资源配置，提升集团整体竞争力，鞍钢集团公司计划对下属上市公司——攀钢集团钢铁钒钛股份有限公司进行资产重组，将现有钢铁业务资产及辅业资产置换出攀钢钒钛，并将鞍钢集团下鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司、鞍钢集团香港(控股)有限公司以及鞍钢集团投资(澳大利亚)有限公司三家子公司 100%股权置换入攀钢钒钛，从而实现鞍钢集团公司打造两大专业化上市平台的战略目标。2011 年 12 月 23 日，上述重组已获证监会《关于核准攀钢集团钢铁钒钛股份有限公司重大资产重组方案的批复》，自此，公司的股东变更为攀钢集团钒钛资源股份有限公司。

截止至评估基准日，鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权结构未发生变化。股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
攀钢集团钒钛资源股份有限公司	139500	100
合计	139500	100

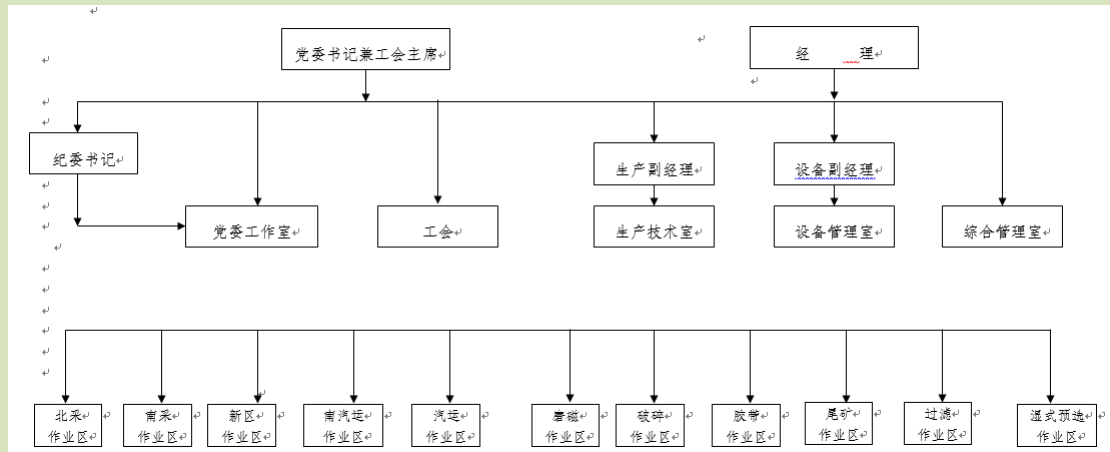
3.企业产权和经营管理结构

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司隶属于鞍钢集团公司所属的攀钢集团钒钛资源股份有限公司。公司实行总经理负责制，下设生产技术部、安全环保部、综合管理部、财务驻在组、设备部、南采工区、

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的
鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目评估报告

北采工区、汽运工区、胶运工区、破碎工区、磨磁工区、尾矿工区等职能部门。

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司组织机构图



4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/3/31
流动资产	97,451.29	12,615.99	16,181.81	37,184.32
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	66,011.66	68,063.55	62,890.79	66,937.26
在建工程	11,458.97	40,356.00	46,027.90	40,619.56
无形资产	356,398.81	382,504.67	380,394.41	377,857.19
其他资产	30,184.57	103,162.45	116,509.34	116,144.15
资产总计	561,505.30	606,702.65	622,004.24	638,742.48
流动负债	123,631.91	132,441.29	159,050.59	174,765.18
非流动负债	9,771.55	9,506.39	9,241.23	9,174.94
负债合计	133,403.46	141,947.68	168,291.82	183,940.12
所有者权益	428,101.83	464,754.98	453,712.42	454,802.36

被评估单位近年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
一、营业收入	255,777.28	238,196.90	153,218.98	27,089.35
减：营业成本	112,862.39	139,034.34	119,515.57	21,039.56
营业税金及附加	16,732.99	16,660.90	10,804.81	1,678.35
销售费用	-	-	-	-
管理费用	37,969.78	29,850.13	30,280.23	3,889.93
财务费用	-134.27	-53.53	1,201.33	328.24
资产减值损失	-	-	-	0.01
加：公允价值变动收益	-	-	-	-

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的
鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目评估报告

投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	88,346.40	52,705.06	-8,582.94	153.27
加：营业外收入	265.16	293.13	265.16	66.29
减：营业外支出	-	4.11	553.13	83.47
三、利润总额	88,611.56	52,994.08	-8,870.92	136.09
减：所得税费用	24,440.04	13,556.92	4,107.78	92.34
四、净利润	64,171.51	39,437.16	-12,978.69	43.74

被评估单位 2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年 1-3 月的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司为委托方攀钢集团钒钛资源股份有限公司全资子公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

攀钢集团钒钛资源股份有限公司拟出售矿山资产及海绵钛项目，为此需要对评估基准日时鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

鞍钢集团公司就此事项，于 2016 年 6 月 14 日下发了《关于推动攀钢钒钛出售矿山资产项目相关工作的通知》(鞍钢政办发〔2016〕30 号)。”攀钢集团钒钛资源股份有限公司 2016 年 8 月 20 日发布第七届董事会第四次会议决议公告《关于公司本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括：流动资产和非流动资产(非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)，总资产账面价值为 638,742.48 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 183,940.12 万元；净资产账面价值 454,802.36 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

(三) 主要资产权属情况

1.矿业权：纳入评估范围的矿业权为 1 宗采矿权，被评估单位已办理采矿权许可证；采矿许可证证号：C1000002010112120101577，采矿权人：鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司(以下简称“鞍千矿业”)；矿山名称：鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司；开采矿种：铁矿；开采方式：露天/地下开采；生产规模：1500.00 万吨/年；矿区面积：6.6809 平方公里。有效期限：贰拾陆年壹拾壹月，自 2010 年 11 月 30 日至 2037 年 10 月 8 日。

截止报告日，采矿权价款已处置。

2.土地使用权及房屋建筑物

(1)土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 34 宗，其中 33 宗土地位于鞍山市千山区齐大山镇、1 宗土地位于辽阳县首山镇马家村。34 宗土地均已办理国有土地使用权证，证载权利人均均为鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司，土地总面积为 4,518,342.00 平方米，用地性质为出让，土地用途为工业用地。

(2)房屋建筑物

纳入评估范围内的房产共 38 项，建筑面积为 48381.48 平方米，评估基准日，房屋建筑物账面原值合计为 10,794.55 万元，账面净值合计为 6,357.42 万元。已办证房产 29 项，建筑面积为 45,590.68 平方米，其中有 1 项房产，证载权利人为鞍钢集团矿业公司；9 项房产未办理房产证，建筑面积为 2,790.80 平方米。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托方及各中介机构共同确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 鞍钢集团公司《关于推动攀钢钒钛出售矿山资产项目相关工作的通知》鞍钢政办发〔2016〕30 号；

2. 攀钢集团钒钛资源股份有限公司第七届董事会第四次会议决议《关于公司本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》；

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

2. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》修订)；

3. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会第 109 号令 2014 年 10 月 23 日发布)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

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

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 32 号);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
15. 《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);
16. 《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);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
19. 《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);
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
21. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
22. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
23. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
24. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

25. 1996 年 8 月 29 日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;
26. 国务院 1998 年第 241 号令《矿产资源开采登记管理办法》;
27. 国务院 1998 年第 242 号令《探矿权采矿权转让管理办法》;
28. 国土资源部国土资发[2000]309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》;
29. 国土资源部国土资发[2008]174 号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》。
30. 国家质量监督检验检疫总局发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2002);
31. 国家质量技术监督局 1999 年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
32. 《铁、锰、铬矿地质勘查规范》(DZ/T0200—2002);
33. 国土资源部、国家计委、国家经贸委、中国人民银行、中国证监会关于颁布《矿产资源储量评审认定办法》的通知(国土资发[1999]205 号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《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);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
15. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
16. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
17. 《中国矿业权评估准则》(一);
18. 《中国矿业权评估准则》(二);
19. 《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》;
20. 中国矿业权评估师协会 2007 年第 1 号公告发布的《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则——指导意见 CMV 13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定》;
21. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协〔2015〕 67 号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 采矿许可证;
4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
2. 《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);
3. 《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);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号);
6. 《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);
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. 评估基准日银行存贷款基准利率;
9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
10. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2012 年);
11. 《冶金工业建设工程预算定额》(2012 年版);
12. 辽宁省建筑工程消耗量标准(2008);
13. 辽宁省装饰装修工程消耗量标准(2008);
14. 辽宁省安装工程消耗量标准(2008);
15. 辽宁省建筑与预算造价信息(2016 年第 3 期);
16. 《机电产品报价手册》(2016 年);
17. 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(2010 年 11 月 7 日财政部财综[2010]98 号)
18. 矿山生产统计、技术统计相关资料;
19. 《辽宁省鞍山市胡家庙子铁矿资源储量核实报告》(辽宁省冶金地质勘查局四〇四队, 2012 年);
20. 《辽宁省鞍山市胡家庙子铁矿床储量核实报告》矿产资源储量评审意见书 (北京中矿联咨询中心, 中矿联储评字[2012]208 号, 2012 年 12 月 17 日)
21. 关于《辽宁省鞍山市胡家庙子铁矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明(国土资储备字[2013]89, 2013 年 4 月 26 日);
22. 《鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司矿山储量年度报告(2015 年度)》及其评审意见和备案证明(辽国土资年储备字[2016]138 号);
23. 《西大背采区建设工程可行性研究报告》(鞍钢集团矿业设计研究院, 2010 年 2 月);
24. 《鞍钢集团鞍山矿业公司胡家庙子矿区矿产资源开发利用方案》(鞍钢集团矿业设计院, 2005 年 8 月);
25. 鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司 2011 年-2015 年三率指标统计表及鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司 2011 年-2016 年 3 月采出量、动用量统计表;
26. 鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司 2013 年—2016.1-3 月财务报表;
27. 缴纳采矿权价款行政收据复印件;

28. “关于公司西大背采区土地的说明”和鞍钢矿业《2016 年征地投资计划表》
29. 《鞍千矿业公司采区二期开采初步设计》;
30. 《2015 年鞍山市城区土地级别与基准地价更新成果报告》
31. 辽宁省人民政府、鞍山市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件;
32. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
33. 企业提供的相关工程预决算资料;
34. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
35. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
36. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
37. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
38. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
39. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
40. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
41. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下:

收益法:受全球经济环境的影响,近年国际铁矿石价格波动较大,2014年后出现大幅下跌。“鞍千矿业”公司铁精矿销售价格从2011年的1066元/吨降至2016年初的325元/吨,企业利润逐年减少,2015年度亏损达1.3亿元。近年下游钢铁行业受经济结构调整、产能过剩、需求减少的影响处于调整和波动期,未来行业调整周期存在较大的不确定性。结合市场环境、企业经营状况综合分析,对企业未来收益难以合理的进行预测,不适宜采用收益法进行评估。

市场法:由于矿山行业企业如开采方式、开采年限、矿产资源种类、开采和加工技术等个体差异很大,难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例,故本次没有采用市场法进行评估。

资产基础法:资产基础法是指在合理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,本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料,因此可采用资产基础法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金,包括银行存款,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款，评估人员向被评估单位调查了解了相关客户构成及资信情况、查阅了相关依据及账簿，对大额其他应收账款进行了函证，并对回函情况进行了分析。采用账龄分析和个别认定法确定评估值。具体评估方法如下：

A.对有充分证据表明全额损失的其他应收款评估为零；

B.对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值；

C.对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收账款，按照账龄将其他应收账款进行了分类，并对不同账龄其他应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项其他应收账款进行了风险分析，确定各项其他应收账款的评估值。

评估以审计后账面值扣减风险损失后的余额确认评估值，将已计提的坏账准备评估为零。

(3) 预付账款，评估人员查阅了合同、原始凭证和账簿等相关资料，并对其进行了函证，在核实其业务单位、业务内容、合同金额无误的基础上，依据其形成的资产或拥有的权益确认评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于已计提坏账准备的预付款项，根据坏账形成原因采用个别认定法确定风险损失，按预计可收回货物或权利确认评估值。同时将已计提的坏账准备评估为零。

(4) 原材料，备品备件，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。

(5) 产成品，被评估单位产成品以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。具体评估计算公式如下：

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×(1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税占销售收入的比率-净利润率×扣减率)。

(6) 其他流动资产，评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的原因，并对相应的入账依据、纳税申报表等进行了抽查。经核实其他流动资产能收回相应的权益，以核实后的账面价值确定评估值。

2. 固定资产

(1) 房屋建(构)筑物

根据各类房屋建(构)筑物、管道沟槽的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

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

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

A.建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用清单计价定额和当地评估基准日相关建筑材料的市场价格分析测算其建安综合造价。建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

B.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估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。

C.资金成本

资金成本按照被评估各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，以建安综合造

价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

②成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定：

对于与矿山生产无关的建(构)筑物，根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

对于与矿山生产直接相关的、除了用于矿山生产别无它用的建(构)筑物，根据矿山剩余生产服务年限与耐用年限扣除已使用年限后孰低原则确定尚可使用年限。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分早期购置的车辆和电子设备采用二手价评估。

①成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A.重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

a. 设备购置费

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价，或参照《2016年机电产品报价目录》确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

b. 运杂费

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算，具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

c. 安装工程费

安装工程费参照矿山机电设备、电气设备安装工程预算定额或者合同规定确定。

d. 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费、联合试运转费等，各项费用的计算依据国家各部委制定的相关收费依据标准。

e. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

f. 可抵扣的增值税

根据“财税【2008】170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

运输设备重置全价的确定：

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格扣除可抵扣增值税税额确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价-可抵扣增值税税额

根据“财税〔2013〕106号”文营改增文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

电子设备重置全价的确定：

对于无需安装的电子设备，以现行市场的购置价扣除可抵扣增值税税额作为重置全价；需要安装的电子设备，以现行市场的购置价加上安装费用扣除可抵扣增值税税额作为重置全价。

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

B.综合成新率的确定

a.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

b.对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

c.对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆使用年限确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

②市场法

对于部分运输车辆、电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

3. 在建工程

在建工程采用成本法进行评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

4. 无形资产

(1)土地使用权

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地的土地市场状况，本次评估对于已取得土地使用权证的宗地主要选用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估；对于鞍千三期尚未完成征地但已经占用的土地所发生的耕地占用税以及辽阳二期征地过程中发生的征地款及相关税费以核实后的账面值作为评估值。

对于已取得土地使用权证的宗地选用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估理由如下：

采用市场法的依据如下：

由于待估宗地的周边区域内有出让土地案例可供参考，因此采用市场比较法评估宗地价格。

采用基准地价系数修正法的依据如下：

由于待估宗地位于当地基准地价覆盖区域，故适宜使用基准地价系数修正法进行评估。

不适合采用其他方法的理由：由于待估宗地为工业用途，无开发后销售的市场案例可供参考，因此不适宜采用剩余法进行评估；由于待估宗地所在区域无土地一级市场上的国有工业用地出租案例，无法确定土地租金，因此，不适宜采用收益法进行评估；委估宗地所在区域有当地政府及相关部门公布的有关征地补偿标准文件，土地的取得成本可以确定但开发成本费用难以确定，且由于市场比较法的交易案例为最近成交，故评估人员认为市场比较法更能体现其市场价值，基准地价的价格基准日距评估基准日较近，基准地价修正体系较新，故基准地价系数修正法也较能体现其市场价值，因此本次不采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次土地价格评估对于已取得土地使用权证的宗地采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估；对于鞍千三期尚未完成征地但已经占用的土地所发生的耕地占用税以及辽阳二期征地过程中发生的征地款及相关税费以核实后的账面值作为评估值。

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_1 = P \times (1 \pm K) \times K_2 \times T \times D \times H + L$$

式中： P_1 —委估宗地修正后地价；

P —委估宗地所在区域同类用途土地的基准地价；

K —委估宗地区域因素和个别因素的总修正系数；

K_2 —使用年期修正系数；

T —期日修正系数；

D —容积率修正系数；

H —土地权利状况修正系数；

L —土地开发程度修正值。

②市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

(2)矿业权

采矿权矿区范围内的矿产资源储量已通过北京中矿联咨询中心评审，并在国土资源部备案，并委托鞍钢集团矿山设计院编制了《鞍钢集团鞍山矿业公司胡家庙子矿区矿产资源开发利用方案》、《鞍千矿业公司采区二期开采初步设计》等设计资料，基本能满足使用折现现金流量法进行评估的要求，根据《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001—2008)》和《收益途径评估方法规范(CMVS12100—2008)》确定本次评估采用折现现金流量法。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P—矿业权评估价值；

CI—年现金流入量；

CO—年现金流出量；

i—折现率；

t—年序号(i=1, 2, 3, ..., n)；

n—计算年限。

①可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》，可采储量计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{可采储量} &= \text{评估利用的资源储量} - \text{设计损失量} - \text{采矿损失量} \\ &= (\text{评估利用的资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率}\end{aligned}$$

② 矿山服务年限

矿山的服务年限：

$$T = \frac{Q}{A \times (1 - \rho)}$$

式中：T—矿山服务年限

Q—评估用可采储量

A—矿山生产能力

ρ —矿石贫化率

③ 折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，折现率是指将预期收益折算成现值的比率，折现率的基本构成为：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中，无风险报酬率采用评估基准日 10 年期国债收益率。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，风险报酬率采用“风险累加法”估算。“风险累加法”是将各种风险对风险报酬率的要求加以量化并予以累加，其公式为：

$$\text{风险报酬率} = \text{勘查开发阶段风险报酬率} + \text{行业风险报酬率} + \text{财务经营风险报酬率} + \text{社会风险报酬率}。$$

(3) 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为外购软件。

对于软件类资产，评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

5. 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

6. 其他非流动资产

评估人员向被评估单位调查了解了其他非流动资产核算的内容，并查阅了相应的协议，核实了其他非流动资产账面价值，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

7. 负债

关于流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、应付利息、其他应付款的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值；其他非流动负债中的财政补贴款，评估人员核实了有关政策性文件及账证资料，确定其真实性、准确性，并判断其在评估基准日是否为真实负债的基础上确定评估值，本次评估经核实后无需支付，且缴纳了相关税费，本次评估按零值确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 6 月 15 日至 2016 年 8 月 29 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目资产量大、独立核算单位多、地域分布广、参与人员多等特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事

同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估操作方案》、《资产评估企业培训材料》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了资产评估小组和矿业权组。根据资产的性质不同，每组分别配备了相应的专业人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的矿业权、土地、房产及车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，公司内部审核包括部门经理二级审核、公司内核委三级审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估

报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.以采矿许可证内经评审备案的矿产资源储量为基础；

5.假设企业以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平为基准且持续经营；

6.假设未来年度矿石生产、销售能达到产销平衡；

7.不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

8.假设预测期内企业核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业发展和收益实现的重大变动事项；

9.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 638,742.48 万元，评估价值为 596,236.88 万元，减值额为 42,505.60 万元，减值率为 6.65%；总负债账面价值为 183,940.12 万元，评估价值为 174,765.18 万元，减值额为 9,174.94 万元，减值率为 4.99%；净资产账面价值为 454,802.36 万元，净资产评估价值为 421,471.70 万元，减值额为 33,330.66 万元，减值率为 7.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
---	---	------	------	-----	------

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的
鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目评估报告

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	37,184.32	37,155.43	-28.90	-0.08
非流动资产	2	601,558.16	559,081.46	-42,476.71	-7.06
长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	66,937.26	93,717.88	26,780.62	40.01
在建工程	6	40,619.56	42,967.33	2,347.77	5.78
无形资产	7	377,857.19	306,252.09	-71,605.10	-18.95
其中：土地使用权	8	305,275.91	306,066.84	790.93	0.26
其他非流动资产	9	116,144.15	116,144.15	-	-
资产总计	10	638,742.48	596,236.88	-42,505.60	-6.65
流动负债	11	174,765.18	174,765.18	-	-
非流动负债	12	9,174.94	-	-9,174.94	-100.00
负债总计	13	183,940.12	174,765.18	-9,174.94	-4.99
净资产	14	454,802.36	421,471.70	-33,330.66	-7.33

(三)评估结论

本评估报告评估结论：鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 **421,471.70** 万元。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)截止评估基准日，鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司有 1 项房屋建筑物电磁站(北破胶带)所在土地为租赁土地；纳入本次评估范围的房屋建筑物有 1 项房产证载权利人与实际使用人不符，为鞍钢集团矿业有限公司；有 9 项房产未办理房屋所有权证，账面原值合计 11,914,366.47 元，净值合计 10,423,529.85 元，面积合计 2,790.80 平方米。未办证房产信息详见下表：

序号	对应土地证号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值(元)	
					原值	净值
1	鞍国用(2010)第402474号	电磁站(北破粗破机)	600.00	2013年12月	3,039,925.00	2,751,156.52
2	用地协议，三期征地范围	电磁站(北破胶带)	600.00	2013年12月	3,257,062.00	2,947,667.18
3	鞍国用(2010)第402478号	北采浴池电磁站	200.00	2016年1月	500,000.00	-
4	鞍国用(2010)第402472号	汽运鞍千休息室	300.00	2009年10月	581,490.00	505,539.18

攀钢集团钒钛资源股份公司拟转让其持有的
鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司股权项目评估报告

序号	对应土地证号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值(元)	
					原值	净值
5	鞍国用(2010)第402477号	脱硫主泵房(控制楼)	70.00	2012年11月	517,802.37	487,060.47
6	鞍国用(2010)第402477号	P7 泵房	12.00	2012年11月	30,374.21	28,570.91
7	鞍国用(2010)第402474号	地磅房	70.00	2006年5月	62,952.23	41,906.41
8	鞍国用(2010)第402477号	脱硫管理检修室	38.80	2005年11月	120,000.00	112,875.60
9	鞍国用(2010)第402477号	试验室	900.00	2013年4月	3,804,760.66	3,548,753.58
合计			2,790.80		11,914,366.47	10,423,529.85

北破胶带电磁站所在土地为鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司与当地村民委员会签署的《鞍千至调选矿石破碎胶带用地协议书》，租赁期限为3年，所租赁的土地属于鞍千三期的征地范围内的土地，后期可持续使用。本次评估对该建筑物按照固定资产评估，未考虑后续相关费用对评估结论的影响；其余8项未办理房产证的房屋建筑物，未提供相关报建手续，本次评估按照固定资产进行评估，未考虑完善上述资产权属可能发生的费用对评估结论的影响。

鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司出具产权说明，承诺未办理产权证的房屋的产权归鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司所有且无产权纠纷，如果产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(二)评估基准日有一项房屋建筑物处于待报废状态，四项构筑物已拆除，上述五项资产账面原值合计 10,758,889.78 元，净值合计 5,898,553.89 元。待报废的房屋建筑物为 126 变电所电缆室，房产证号为鞍房权证千山字第 01011261078 号，建筑面积为 76.95 平方米，账面原值 46,146.78 元，账面净值为 24,784.21 元；已拆除的构筑物为三个精矿槽和过滤机平台，账面原值为 10,712,743.00 元，账面净值为 5,873,769.68 元。企业出具了待报废原因说明。

(三)截止评估基准日，新区采矿场土地由鞍钢集团矿业公司办理土地征用手续，并由鞍钢集团矿业公司办理国有土地使用证。由于未取得国有土地使用证，目前鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司无偿使用，该地块拟在办理国有土地使用证后鞍千矿业租赁使用。新区采场

上的构筑物，本次按照固定资产进行评估，未考虑后续发生的相关费用对评估结论的影响。

(四)截止评估基准日，鞍钢集团鞍千矿业有限责任公司鞍千三期及辽阳二期的征地工作尚未完成，账面值为鞍千矿业从2011年至2015年陆续支付相关土地的耕地占用税、征地费用以及评估费、勘测费、设计费、耕地开垦费等相关费用。本次评估对于鞍千三期以及辽阳二期征地过程中发生的征地款及相关税费，以经核实的审计后账面值作为评估值。

(五)根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，非矿业权价款评估、矿业权价值咨询，首先考虑是否有偿处置，矿业权人未缴纳矿业权价款的部分不应作为矿业权人的权益。因此，矿业权人仅依法对已经处置价款的可采储量拥有使用、收益权，故参与评估计算的可采储量应为已经处置价款的可采储量中截至评估基准日的剩余部分30384.48万吨。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 8 月 29 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：孙旭升

资产评估师：时召兵

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年八月二十九日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、委托方和被评估单位国有资产产权登记证复印件；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、评估对象涉及的主要权属证明资料。