

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清单由产权持有人申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

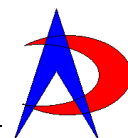
三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

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，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

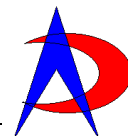
五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告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。

七、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，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆钢铁集团铁业有限责任公司
拟转让部分资产的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2015)第 85 号

重庆钢铁集团铁业有限责任公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆钢铁集团铁业有限责任公司拟转让部分资产而由重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的该部分资产在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

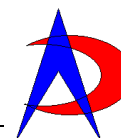
评估目的：为重庆钢铁集团铁业有限责任公司拟转让部分资产，提供重庆钢铁集团铁业有限责任公司委估资产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的部分资产，包括房屋建（构）筑物、机器设备及部分土地使用权。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操



作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：成本法。

评估结论：截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的部分资产总额 19,165.51 万元。根据本次评估目的，评估人员对委估资产选用成本法进行评估，经综合分析后，确定重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的部分资产在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估值为 26,275.41 万元（大写：人民币贰亿陆仟贰佰柒拾伍万肆仟壹佰元整），评估增值 7,109.90 万元，增值率 37.10 %。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

产权持有人：重庆钢铁集团铁业有限责任公司

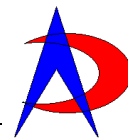
金额单位：人民币万元

序号	项 目	数 量	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
			A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	房屋建筑物	96 栋	2,462.53	1,097.90	-1,364.63	-55.42
2	构筑物	133 项	-	2,550.67	2,550.67	0.00
3	机器设备	1,579 台（套）	15,708.51	14,779.04	-929.48	-5.92
4	土地使用权	280,278.83 m ²	994.47	7,847.81	6,853.34	689.15
5	合 计		19,165.51	26,275.41	7,109.90	37.10

评估结论详细情况见评估明细表。

重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，自评估基准日



起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

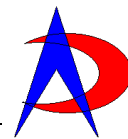
本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项，也未对该部分资产的评估增(减)值额作任何纳税考虑。

6、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

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。



重庆钢铁集团铁业有限责任公司

拟转让部分资产的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 85 号

重庆钢铁集团铁业有限责任公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆钢铁集团铁业有限责任公司拟转让部分资产而由重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的该部分资产在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

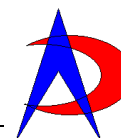
我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和评估报告使用者

（一）委托方和产权持有人概况

本次评估的委托方和产权持有人均为重庆钢铁集团铁业有限责任公司。

1、公司名称：重庆钢铁集团铁业有限责任公司



(以下简称“重钢铁业公司”)。

2、成立日期: 1996年1月12日。

3、营业期限: 1996年1月12日至永久。

4、注册资本: 39919.57019 万元人民币。

5、法定代表人: 徐刚。

6、类型: 有限责任公司(法人独资)。

7、住所: 重庆市江津区夏坝镇江钢街。

8、经营范围: 普通货物运输(按许可证核定事项和期限从事经营)。生产、销售: 生铁、焦炭、铸铁制品、炉渣; 销售: 水泥、矿产品、金属材料、日用百货; 机械技术咨询服务; 为国内企业提供劳务派遣服务(以上范围法律法规禁止经营的不得经营, 法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营)。

(二) 委托方和产权持有人之间的关系

本次评估的委托方和产权持有人为同一单位。

(三) 报告使用人

本评估报告使用人为: 本评估项目的委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

二、评估目的

为重钢铁业公司拟转让部分资产, 提供重钢铁业公司委估资产在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为重钢铁业公司申报的在江津区夏坝镇投建的钢铁生产相关资产及配套公辅设施。



本次的评估范围为重钢铁业公司申报的房屋建(构)筑物和机器设备及部分土地使用权。截至 2015 年 12 月 31 日,重钢铁业公司申报的房屋建(构)筑物和机器设备账面资产总额为 18,171.04 万元。具体构成如下表:

金额单位:人民币万元

类 型	数 量	账面原值	账面净值
房屋	96 栋	6,175.65	2,462.53
构筑物	133 项	0.00	0.00
机器设备	1,579 台(套)	24,346.64	15,708.51
合 计		30,522.29	18,171.04

重钢铁业公司申报的土地使用权账面价值 994.47 万元,面积为 280,278.83 平方米的划拨工业用地。

评估对象和范围与委托方委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

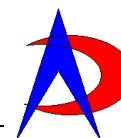
资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求,评估目的系为重钢铁业公司拟转让部分资产提供委估资产的市场价值参考,符合市场价值的定义,故本次评估选择评估报告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压制的情况下,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

本次评估基准日为2015年12月31日。



评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

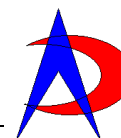
本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方暂未提供。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会《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）；
- 7、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 8、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）；
- 9、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》（渝国资产〔2007〕148 号）；
- 10、其它相关的法律法规文件。



（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、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]227号）；
- 10、《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）；
- 11、资产评估协议发布其它相关准则。

（四）资产权属依据

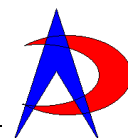
- 1、重钢铁业公司提供的资产评估申报明细表；
- 2、重钢铁业公司提供的房地产权证复印件；
- 3、重要资产购置合同或发票；
- 4、重钢铁业公司提供的其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、有关房屋的取价依据

（1）2008年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市房屋修缮工程计价定额》、《重庆市仿古建筑及园林工程计价定额》；

- （2）2008年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表、



施工机械台班定额》;

(3) 重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》;

(4) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(5) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;

(6)《重庆工程造价信息》2016 年第 1 期;

(7) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;

(8) 委托方提供的有关权属证明资料;

(9) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关机器设备的取价依据

(1) 中国机械工业出版社出版的《2015 年机电产品报价手册》;

(2)《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);

(3) 评估机构收集的设备原始购建资料;

(4) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

3、有关土地的取价依据

(1)《重庆市土地管理规定》(重庆市人民政府 53 号令);

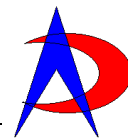
(2)《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府 55 号令);

(3)《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重庆市人民政府 54 号令);

(4)《重庆市人民政府关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价的通知》(渝府发[2000]76 号);

(5)《重庆市人民政府关于贯彻实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉的通知》(渝府发(2008)47 号);

(6)《重庆人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府



发（2008）45号）；

（7）《重庆市江津区人民政府关于进一步调整征地补偿安置安置标准有关事项的通知》（江津府发（2013）70号）；

（8）《重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有建设用地使用权供应地价评估和价款测算细则（试行）》的通知》（渝国土房管发[2014]6号）；

（9）重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区外城镇土地级别的通知（渝国土房管发[2007]779号）；

（10）周边工业用地成交信息；

（11）中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息。

（12）估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估的方法主要有市场法、收益法和成本法。注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

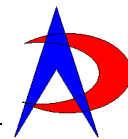
市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场；

（2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估



方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。

采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (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) 评估方法选择

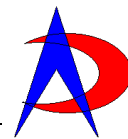
委估资产为钢铁生产配套的房屋建(构)筑物、机器设备及部分土地使用权，专业性较强，评估人员无法收集与委估资产生产规模、业务种类相类似资产交易案例，故未能采用市场法进行评估；委估资产不具有整体收益能力，故评估人员未采用收益法进行评估；由于委估相关资产的明细清册较易取得，单项资产的重置现价均可通过市场调查等方式获取，故可采用成本法进行评估。

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

1、房屋建筑物

评估人员根据重钢铁业公司申报的建筑物的建筑位置、用途等具体情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法即测算建筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综



合确定成新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=重置单价×建筑面积

建筑物的重置单价公式如下：

重置单价=(前期工程费用+建安工程费用+其他工程费用+管理费用)×(1+资金成本率)

成新率：

对于重要的房屋建筑物，评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘，针对建筑物的结构、基础、墙体、装修等各部分，确定价值影响因素及影响程度，采取打分的方法确定其成新率；二是对房屋主体按年限法测算其成新率，两者加权平均就得到该建筑物的成新率。

对于一般构筑物，评估人员采用如下公式确定成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2、设备

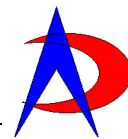
评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

对于机器设备：设备重置全价=设备购价+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

3、土地使用权

目前对土地资产的估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、



剩余法和基准地价系数修正法等五种，选择具体的方法时应充分考虑估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素。估价人员通过现场查勘，对估价对象的特点、估价目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，采用成本逼近法、市场比较法分别进行估价，再依据估价对象的具体情况分析后以市场比较法结果确定待估宗地的地价。

成本逼近法是指：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的估价方法。基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益（利润）的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。其基本公式为：

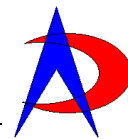
地价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正
系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数
×容积率修正系数×使用年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托方与本所



签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对委估资产的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，评估机构即确定了有关的资产评估人员并与委托方及重钢铁业公司相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对重钢铁业公司所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导重钢铁业公司进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

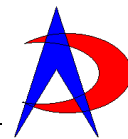
2、评估对象真实性和合法性的检查

根据重钢铁业公司提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对机器设备和房屋建(构)筑物、土地等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建(构)筑物、土地及重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据重钢铁业公司的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿，主要资产的购建合同、工程施（竣）工图纸、工程结算书、未办理工程结算项目审核报



量签证资料等其他工程资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向重钢铁业公司提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在重钢铁业公司有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘查和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与重钢铁业公司管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘查结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

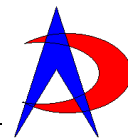
项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对重钢铁业公司资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设



1、本报告评估结论所依据的、由重钢铁业公司所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、评估对象持续使用，重钢铁业公司合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

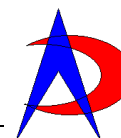
有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论



截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日,重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的部分资产总额 19,165.51 万元。根据本次评估目的,评估人员对委估资产选用成本法进行评估,经综合分析后,确定重庆钢铁集团铁业有限责任公司申报的部分资产在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估值为 26,275.41 万元(大写:人民币贰亿陆仟贰佰柒拾伍万肆仟壹佰元整),评估增值 7,109.90 万元,增值率 37.10 %。

评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 12 月 31 日

产权持有人: 重庆钢铁集团铁业有限责任公司

金额单位: 人民币万元

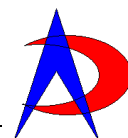
序号	项 目	数 量	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
			A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	房屋建筑物	96 栋	2,462.53	1,097.90	-1,364.63	-55.42
2	构筑物	133 项	-	2,550.67	2,550.67	0.00
3	机器设备	1,579 台(套)	15,708.51	14,779.04	-929.48	-5.92
4	土地使用权	280,278.83 m ²	994.47	7,847.81	6,853.34	689.15
5	合 计		19,165.51	26,275.41	7,109.90	37.10

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估增(减)值的主要原因系:

(1) 房屋建(构)筑物总体增值原因为:房屋建筑物的账面值中包含了构筑物的账面值,房屋建(构)筑物总体评估值较账面值增值的主要原因系委估资产建成年代较早,已计提了大部分折旧金额,2013 年开始对其进行了大规模的改造,其实际可使用年限大于会计折旧年限,且评估基准日人工材料费用增长等原因导致重置成本上升从而形成评估增值。

(2) 设备减值的原因系委估资产建成年代较早,2013 年开始对其进行了大规模的改造,由于账面值含改造前设备价值,改造后原设备已部分更换,故形



成评估减值。

(3) 土地使用权评估增值 6,853.34 万元, 主要系土地使用权账面价值为零, 本次评估按评估基准日市场价格确定其价值, 故形成增值。

十一、特别事项说明

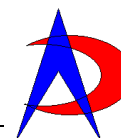
(一) 本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的, 所有参加资产评估工作的人员与委托方、产权持有人以及其他利害关系人无任何利害关系, 资产评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作, 在评估过程中资产评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任; 注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 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市场价值, 没有考虑现在及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结论的影响, 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使用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。

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。

(四) 在对评估范围内的资产进行评估时, 我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项, 也未对该部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。



(五) 对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如果产权持有人应评估人员要求应提供而未提供，而资产评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估人员不承担相关责任。

(六) 其他事项

1、委托方、产权持有人和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

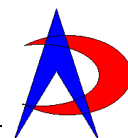
2、产权情况

1)、重钢铁业公司纳入评估范围的房屋中有 2 项证载房屋所有权人为重庆江津钢铁厂，重庆江津钢铁厂即为重钢铁业公司前身，具体清单如下：

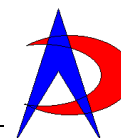
序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m2	证载权利人
1	江津市字第 04184 号	精加工厂房	1,221.00	重庆江津钢铁厂
2	江津市字第 04184 号	机修办公室	204.00	重庆江津钢铁厂

2)、重钢铁业公司纳入评估范围的房屋有 90 项未办理房地产权证，申报建筑面积 16,151.86 平方米，具体清单如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2
1	焦化配电室	砖混	2004 年	67.00
2	空压机房 2 层	砖混	2004 年	36.00
3	焦炉卸煤皮带 6 工具放及电工值班室	砖混	2003 年	18.00
4	卸煤皮带 1 钢结构雨棚	轻型钢结构	2003 年	1,675.00
5	卸煤皮带 2 化验取样房	砖混	2003 年	17.16
6	生脱厕所	砖混	1977 年	12.50
7	生脱碱房	砖混	1977 年	18.00
8	生脱操作室、水泵、风机房	砖混	1977 年	132.50
9	轨道衡值班室	砖混	1977 年	29.25
10	焦油装车雨棚	轻型钢结构	2005 年	156.00
11	回收配电房	砖混	2014 年	138.75
12	回收风机房、泵房、操作室	混凝土框架	2004 年	488.25
13	粗苯储存罐雨棚	轻型钢结构	2014 年	190.00
14	粗苯泵房	混凝土框架	2014 年	57.00



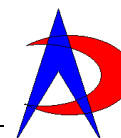
15	粗苯操作室	砖混	2014 年	51.75
16	酚水泵房	混凝土框架	2014 年	31.50
17	回收配电室	混凝土框架	2004 年	44.00
18	备件堆场雨棚	轻型钢结构	2004 年	611.00
19	供应库房	砖	1977 年	264.00
20	西门岗房	砖混	1977 年	75.00
21	五金库房	砖混	1977 年	475.20
22	老油库	砖混	1977 年	55.00
23	钢材库	砖混	1968 年	628.80
24	球团原材料库	砖混	2001 年	11.74
25	731 值班室	砖混	2003 年	181.50
26	新混料圆筒雨棚	轻型钢结构	2013 年	178.10
27	磷板机雨棚	轻型钢结构	2007 年	258.00
28	磷板机料仓雨棚	轻型钢结构	2007 年	180.00
29	风机房及配电室	混凝土框架	1999 年	288.24
30	烧结主厂房	混凝土框架	1999 年	767.25
31	热筛操作室	砖混	2000 年	38.00
32	老混料圆筒厂房	混凝土框架	1999 年	72.00
33	球团配料间厂房	混凝土框架	1999 年	180.00
34	成球盘厂房	混凝土框架	2005 年	116.00
35	球团水泵房	砖混	2005 年	120.00
36	烧干圆筒润磨机房	混凝土框架	2005 年	224.00
37	滚筛厂房	混凝土框架	2005 年	78.00
38	球团风机房	混凝土框架	2005 年	49.00
39	球团竖炉主厂房	混凝土框架	2005 年	256.00
40	球团值班室	砖混	2005 年	20.00
41	主厂房	混凝土框架	2008 年	213.60
42	中控室	混凝土框架	2008 年	90.00
43	空压机房	混凝土框架	2008 年	67.50
44	储煤场旁皮带房	混凝土框架	2008 年	108.00
45	配电室	混凝土框架	2003 年	370.00
46	滤油室及厕所	混凝土框架	2003 年	60.00
47	水化操作室	混凝土框架	2003 年	140.60
48	5 号汽机厂房	混凝土框架	2005 年	258.50
49	4 号锅炉厂房	轻型钢结构	2005 年	317.25
50	发电厂办公大楼	混凝土框架	2005 年	164.50
51	4 号汽机厂房	混凝土框架	1999 年	246.75
52	3 号锅炉及 3 号汽机厂房	混凝土框架	1999 年	552.25
53	汽机主控室	混凝土框架	1999 年	131.95
54	高压配电室	混凝土框架	2005 年	173.25
55	除氧气厂房	轻型钢结构	2005 年	143.38
56	1 号主控室	砖混	1999 年	119.00
57	1 号汽机厂房	砖混	1999 年	170.00



58	1号锅炉厂房	砖混	1999年	212.50
59	2号锅炉厂房	混凝土	1999年	231.25
60	2号汽机厂房	混凝土	1999年	286.75
61	澡堂	砖混	1999年	21.00
62	厕所	砖木	1999年	25.00
63	门岗房	砖混	1999年	26.60
64	机修红楼房	砖混	1968年	275.00
65	供应库房	轻型钢结构	1968年	314.60
66	木工房	砖混	1968年	114.00
67	机修厕所	砖混	2003年	24.00
68	1号高炉后料仓值班室	混凝土框架	2005年	122.40
69	1号高炉值班室	混凝土框架	2005年	187.25
70	老1号炉卷扬房	混凝土框架	2005年	63.05
71	2号高炉值班室, 休息室	混凝土框架	2005年	130.00
72	炉前看水房	砖混	1977年	70.00
73	炉前碱房	砖混	1977年	63.00
74	2号高炉出铁厂房	混凝土框架	1993年	280.50
75	1号高炉出铁厂房	轻型钢结构	2005年	300.00
76	1号高炉铸铁机钢棚	轻型钢结构	2014年	294.00
77	2号高炉铸铁机钢棚	轻型钢结构	2014年	120.00
78	水泵房	混凝土框架	2005年	112.00
79	水池加药房	砖	2005年	33.00
80	炉前地磅房	砖	2005年	17.49
81	空压机房	砖	2005年	83.75
82	高炉澡堂, 库房	砖	2014年	146.40
83	2号高炉炉前砖房	砖	2014年	64.66
84	高炉厕所	砖	2009年	24.00
85	老磅泥房	砖	2014年	296.00
86	一级站值班室 1	砖混	1968年	37.00
87	一级站值班室 2	砖混	1968年	16.00
88	二级站机房	砖混	1968年	100.80
89	加药房	混凝土	1968年	58.59
90	值班室	砖	1977年	385.25

本次评估是以重钢铁业公司对上述资产拥有产权为假设前提, 未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。

本次评估, 评估人员和重钢铁业公司资产管理人员到现场对上述资产进行了查勘, 并对其中的房屋建筑物建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本相符, 但未进行专业测量; 如果本次评估采用的房屋面积与房屋管理部门测



量的面积不一致，应以房屋行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

3)、重钢铁业公司纳入评估范围的土地使用权面积共 280,278.83 平方米，该面积经重庆浩正大地测绘有限公司测绘确认。纳入评估范围的土地使用权面积为权证渝（2016）江津区不动产权第 000132178 号、津国用（93）字第 16 号及津国用（93）字第 17 号中的一部分。其中“渝（2016）江津区不动产权第 000132178 号”用地面积 279,334.02 平方米，系评估基准日后正式报告出具日之前（2016 年 3 月 3 日）方才取得，本次评估假定其在评估基准日已取得土地使用权进行评估的；“津国用（93）字第 16 号、津国用（93）字第 17 号”证载土地使用者为重庆江津钢铁厂，重庆江津钢铁厂即为重钢铁业公司前身，且土地位置为江津市广兴乡曙光村四社，即现在的江津区夏坝镇江钢街。

（七）本次在对评估范围内资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项，也未对该部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。本次设备评估值为含增值税价值。

（八）在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

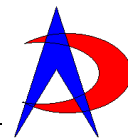
上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）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，



需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，自评估基准日起一年内有效，即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日内有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2016 年 3 月 14 日，即注册资产评估师专业意见形成之日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

评估机构首席评估师：

注册资产评估师：

中国*重庆

注册资产评估师：

二〇一六年三月十四日

