

鞍钢股份有限公司拟转让部分资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2016] 第 2095 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十一月三十日

目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、 委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	20
备查文件目录	22

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

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。

鞍钢股份有限公司拟转让部分资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2016] 第 2095 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受鞍钢股份有限公司的委托，就鞍钢股份有限公司拟转让部分资产之经济行为，对所涉及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鞍钢股份有限公司拟转让的部分资产，主要为房屋建筑物和机器设备，账面值 12,552.16 万元。现分别坐落在鞍钢铸钢有限公司、鞍钢股份有限公司大型厂及能源管控中心厂区内，处于正常运行状态。

本次评估基准日为 2016 年 11 月 20 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以公开市场假设为前提，结合委估对象和评估范围的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次评估采用成本法进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出鞍钢股份有限公司委估资产在评估基准日 2016 年 11 月 20 日的评估结论如下：

鞍钢股份有限公司委估资产账面净值 12,552.16 万元，评估值为 12,657.40 万元，评估增值 105.24 万元，增值率 0.84%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

评估范围内的 6 处房产中有 4 处房产为房中房，剩余 2 处房产由于刚

竣工尚未办理房产证，上述房屋权属归鞍钢股份有限公司所有，其所占土地位于鞍钢股份有限公司厂区，对于房屋建筑物所占土地不纳入本次评估范围，提请报告使用者注意。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 11 月 20 日起，至 2017 年 11 月 19 日止。超过一年，需重新进行评估。

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

鞍钢股份有限公司拟转让部分资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2016] 第 2095 号

鞍钢股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用成本法，按照必要的评估程序，对鞍钢股份有限公司拟转让部分资产所涉及的房屋建筑物、机器设备于 2016 年 11 月 20 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、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方及产权持有单位均为鞍钢股份有限公司。

（一）委托方及产权持有单位概况

企业名称：鞍钢股份有限公司

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册地址：中国辽宁省鞍山市铁西区鞍钢厂区

法定代表人：姚林

注册资本：人民币柒拾贰亿叁仟肆佰捌拾万柒仟捌佰肆拾柒元整

统一社会信用代码：912100002426694799

经营范围：黑色金属冶炼及钢压延加工；炼焦及焦化产品、副产品生产、销售，钢材轧制的副产品生产、销售；煤炭、铁矿石、废钢销售，球团的生产销售，钢铁产品深加工，电力供应，输配电；化肥，工业气体，医用氧（液态）、通用零配件生产、销售；计量仪器，仪表检定；冶金材料，铁合金加工；金属材料（不含专营）批发、零售及佣金代理（不含拍卖），仓储，技术检测、开发、转让、服务；标准物资、小型设备研制。

装卸搬运服务，自有房屋租赁，（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

（二）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

《资产评估报告》的使用者为委托方—鞍钢股份有限公司及与本次经济行为相关的国有资产监督管理部门。

二、评估目的

根据鞍山钢铁集团公司 2016 年 11 月 5 日《会议纪要》及《鞍山钢铁/鞍钢股份党委常委会议纪要》〔2016〕22 号，鞍山钢铁集团公司拟收购鞍钢股份有限公司部分资产。

鞍钢股份有限公司拟转让部分资产，为此，须对这些资产进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为鞍钢股份有限公司拟转让部分资产，主要为房屋建筑物和机器设备，其中房屋建筑物包括变电室、操作室、变压器室、仪表室、空压站及供电28变电所，分为框架结构和砖混结构，总建筑面积合计为3,020.38平方米，其中有4处房产为房中房，剩余2处房产由于刚竣工尚未办理房产证，对于房屋建筑物所占土地不纳入本次评估范围，房屋建筑物状况较好；机器设备包括电渣炉、数控轧辊车床及电渣炉配套用生产水系统等。本次评估范围内资产的账面值12,552.16万元。现分别坐落在鞍钢铸钢有限公司、鞍钢股份有限公司大型厂及能源管控中心厂区内，设备类资产处于正常运行状态。

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。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 11 月 20 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有单位的资产规模、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

- 1、《会议纪要》鞍山钢铁集团公司 2016 年 11 月 5 日；
- 2、《鞍山钢铁/鞍钢股份党委常委会议纪要》〔2016〕22 号。

(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. 《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 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
3. 《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）；
4. 原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；

5. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
6. 国资发产权[2013]64 号文<关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知>;
7. 国资委财政部 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第 32 号（2016 年 6 月 24 日）；
9. 国资委产权[2006]4 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席第五号令(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)；
11. 国务院 2008 年第 538 号令《中华人民共和国增值税暂行条例》；
12. 中华人民共和国主席令第 29 号《中华人民共和国城市房地产管理法》；
13. 其它相关的法律法规文件。

(三) 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—独立性》（中评协[2012]248 号）;
3. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 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—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《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）；
13. 《GB/T 50291-2015 房地产估价规范》。

(四) 重大合同协议、产权证明文件

1. 产权持有单位提供的资产清查评估申报明细表；

(五) 采用的取价标准

1. 《资产评估常用方法与数据手册》（中国科学技术出版社）；
2. 《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）；
3. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
4. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
5. 《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）；
6. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
7. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
8. 《辽宁省建筑工程消耗量定额 2008》；

9. 《辽宁省安装工程消耗量定额 2008》;
10. 《辽宁省建筑装饰工程消耗量定额 2008》;
11. 《辽宁省建设工程费用标准 2008》;
12. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
13. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
14. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
15. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106 号);
16. 《关于建筑业营改增后辽宁省建设工程计价依据调整的通知》(辽住建[2016]49 号);
17. 《2016 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
18. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

评估人员收集的与本次评估相关的其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,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。成本法是指在评估基准日重新购置一个与评估对象相同的资产所需的投资额作为判断委估资产价值的依据,再根据委估资产的已使用年限和综合判断确定的尚可使用年限确定其成新率,最终根据评估基准日重新购置

的委估资产价值和成新率求得委估资产价值的方法。

本次评估范围内的大部分房屋建筑物为工业用途的厂房，市场交易案例很少，房屋建筑物的客观净收益难以准确估算，因此不适合采用市场法及收益法进行评估。评估人员掌握的与评估范围内房屋建筑物结构相似、用途相近的房屋建筑物的竣工结算资料比较齐全，房屋建筑物的客观重置成本比较容易估算，因此对工业用途的房屋采用成本法进项评估。成本法评估结果为地上房屋建筑物价格（不包括房屋建筑物占用或分摊的土地使用权价格）。本次评估范围内的设备不具备独立获利能力，因此不宜采用收益法进行评估。二手市场交易少，且市场信息难以获得，因此设备类采用成本法进行评估。

（二）各类资产的评估方法介绍

（1）房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合委估建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，主要采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

对主要建筑物的评估，根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，最后确定建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物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 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、销售税费、开发利润组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、工艺热力给排水及电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算编制法进行计算，依据辽宁省 2008 年《辽宁省建筑工程消耗量定额》(上下册)、辽宁省 2008 年《辽宁省建筑工程预算实物量定额单位估价表》、辽宁省 2008 年《辽宁省建筑装饰工程消耗量定额》(上下册)、辽宁省 2008 年《全国统一安装工程预算定额辽宁省单位估价表》、辽宁省 2008 年《辽宁省建设工程费用标准》及 2016 年 11 月鞍山市建筑工程材料市场价格信息计算工程建安造价。

B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率 (含税)	费率(不 含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.08%	1.08%	建安工程造价(含税)	财政部 财建[2002]394 号
二	勘察设计费	5.40%	5.09%	建安工程造价(含税)	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	2.50%	2.36%	建安工程造价(含税)	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.27%	0.25%	建安工程造价(含税)	计价格[2002]1980 号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	建安工程造价(含税)	计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.21%	0.198%	建安工程造价(含税)	计价格[2002]125 号
合计		10.26%	9.74%		

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按项目建设规模所需要的合理建设周期计算，并假设按资金均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

贷款利率表

种类	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

D.销售税费的确定

销售税费包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及印花税等。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),原销售税费的计算基数由营业税改为增值税。

E.直接成本利润的确定

根据社会平均水平并结合当地区域实际情况确定本次直接成本利润率。

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况,确定尚可使用年限,从而综合评定建筑物的成新率。

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

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 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,采用重置成本法进行评估。公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

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,主要采用重置成本法进行评估。

A. 重置全价的确定

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-增值税可抵扣金额

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2016 机电产品报价手册》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购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，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。

④其他费用

其他费用包括管理费、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。

工程建设其他费用率

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.08%	1.08%	建安工程造价(含税)	财政部 财建[2002]394 号
二	勘察设计费	5.40%	5.09%	建安工程造价(含税)	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	2.50%	2.36%	建安工程造价(含税)	发改价格[2007]670 号

四	工程招投标代理服务费	0.27%	0.25%	建安工程造价(含税)	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	建安工程造价(含税)	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.21%	0.198%	建安工程造价(含税)	计价格[2002]125号
合计		10.26%	9.74%		

⑤资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按项目建设规模所需要的合理建设周期计算,并假设按资金均匀投入考虑:

资金成本=(含税购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

⑥增值税可抵扣金额

根据财税[2008]170号,自2009年1月1日起,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、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣,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=购置价/1.17×17%+(运杂费+安装调试费)/1.11×11%+前期及其他费用(含税)-前期及其他费用(不含税)

B.成新率的确定

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)■100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置全价×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、2016年11月20日，委托方召集了就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题的协调会，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合产权持有单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。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，协助产权持有单位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2016年11月20日。主要工作如下：

1、听取委托方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、经营状况、委估资产技术状态等情况。

2、对委托方提供的资产清查评估申报明细表进行审核、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、根据资产清查评估申报明细表，对委估资产进行了全面清查核实和盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定委估资产的具体评估方法。

6、对于通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对委托方提供的权属资料进行查验。

8、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

2016年11月21日至11月25日，对委估资产评估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，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年11月26日至11月29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做出理智的判断。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。本次持续使用假设

为在用续用假设。

（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、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑委托方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

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

鞍钢股份有限公司委估资产账面净值 12,552.16 万元，评估值为 12,657.40 万元，评估增值 105.24 万元，增值率 0.84%。

（二）评估结果的增减值分析

鞍钢股份有限公司委估资产账面净值 12,552.16 万元，评估值为 12,657.40 万元，评估增值 105.24 万元，增值率 0.84%。评估值与账面价值比较变动主要原因是评估基准日人工费及材料费等较资产购建时上涨，因此评估增值。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）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。

本报告无重大期后事项。

（三）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，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及相关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估人员根据产权持有单位申报的房屋建筑物面积，现场核实，房屋实际建筑面积与申报的面积大体相当，确定以产权持有单位申报的面积为准。若与有关管理部门核定的最终数据不符，评估结果应做出相应调整。

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, 委托方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, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(4) 本次评估过程中仅考虑委估资产于评估基准日的市场价值, 未考虑资产处置过程中的税费承担问题对评估价值的影响。

6、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评估对象可实现价格的保证;

7、评估范围内的6处房产中有4处房产为房中房, 剩余2处房产由于刚竣工尚未办理房产证, 上述房屋权属归鞍钢股份有限公司所有, 委托方承诺房屋建筑物归其所有, 无权属纠纷。对于房屋建筑物所占土地不纳入本次评估范围。

十二、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非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。

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。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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。

（四）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 11 月 20 日起，至 2017 年 11 月 19 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年十一月三十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡昌

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一六年十一月三十日

备查文件目录

- 1、委托方企业法人营业执照（复印件）；
- 2、委托方及产权持有单位承诺函；
- 3、签字注册资产评估师承诺函；
- 4、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 5、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 6、资产评估业务约定书（复印件）；
- 7、签字注册资产评估师资格证书（复印件）