

中国钢研科技集团有限公司资产转让项目
中国钢研科技集团有限公司部分固定资产、土地使用权价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 352 号

（共二册 第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年十一月十五日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明.....	1
第一章 基本情况.....	5
一、委托方暨产权持有单位.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估基准日.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、评估价值类型及定义.....	8
第二章 评估依据.....	8
一、经济行为依据.....	8
二、法律法规依据.....	8
三、评估准则依据.....	9
四、资产权属依据.....	10
五、 取价依据.....	10
第三章 评估方法.....	11
一、设备类资产.....	11
二、房屋建（构）筑物.....	12
三、 无形资产—土地使用权.....	14
第四章 评估程序及实施过程.....	15
一、进行前期调查.....	15
二、编制评估计划.....	15
三、开展现场工作.....	16
四、整理评估资料.....	16
五、进行评定估算.....	17
六、进行汇总分析.....	17
七、提交评估报告.....	17
第五章 评估假设.....	17
一、本次评估采用的假设.....	17
二、评估假设对评估结论的影响.....	17
第六章 评估结论.....	18
第七章 特别事项说明.....	18
第八章 评估报告的使用限制说明.....	19
第九章 评估报告日及其他.....	20
资产评估报告附件：	22

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、关于进行资产评估有关事项的说明

说明三、评估对象与评估范围说明

说明四、资产核实总体情况说明

说明五、评估技术说明

说明六、评估结论与分析说明

附 件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方和产权持有单位提供并签章确认；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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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、产权持有单位完善产权以满足评估报告的要求。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

中国钢研科技集团有限公司资产转让项目
中国钢研科技集团有限公司部分固定资产、土地使用权价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 352 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中国钢研科技集团有限公司的委托，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，采用重置成本法、基准地价系数修正法、成本逼近法，按照必要的评估程序，为中国钢研科技集团有限公司拟进行资产转让事宜，而对中国钢研科技集团有限公司委估的固定资产、土地使用权在 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为中国钢研科技集团有限公司的部分资产价值，评估范围为中国钢研科技集团有限公司的部分固定资产、土地使用权。

评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对中国钢研科技集团有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对部分资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出中国钢研科技集团有限公司部分资产价值在评估基准日 2016 年 3 月 31 日评估结论如下：

资产账面价值为 6,177.25 万元，评估值 12,164.61 万元，评估增值 5,987.36 万元，增值率 96.93%。详见下表。

评估结果分类汇总表

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%
1 固定资产	5,859.46	7,155.41	1,295.95	22.12

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%
2 无形资产	317.79	5,009.20	4,691.41	1,476.26
3 资产总计	6,177.25	12,164.61	5,987.36	96.93

评估结果详细情况见资产评估明细表。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注以下特别事项：

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑相关资产用于资产转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、受中国钢研科技集团有限公司的委托，本次评估范围以中国钢研科技集团有限公司申报评估的部分资产为限。

三、本次申报评估的建筑物共 9 项，其中 5 项已办理了《房屋所有权证》，房屋证载所有权人为中国钢研科技集团公司，中国钢研科技集团公司为中国钢研科技集团有限公司曾使用名称，《房屋所有权证》尚未办理所有权人名称变更登记。截至本次评估基准日，产权持有单位申报房屋建筑物共计 4 项尚未办理《房屋所有权证》，对此，产权持有单位出具了“产权承诺函”，承诺房屋建筑物产权归其所有，不存在权属纠纷。未办理产权证房屋如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	单 位	建筑面积/体积 (m ² /m ³)
1	无	涿州基地倒班宿舍	框架	2010/8	m ²	9,796.00
2	无	涿州产业园一期项目（新冶）	混合	2007/6	m ²	9106.34
3	无	中联冶炼厂房	框架	2009/9	m ²	4658.37
4	无	羰基实验室	框架	2003/12	m ²	934.00
		合 计				24,494.71

上述房屋建筑面积指标系依据产权持有单位提供的工程、财务及评估申报资料确定，评估人员进行了现场核实。房屋建筑面积等相关技术指标应以产权管理部门最终核发的权属证明文件为准，若上述技术指标发生变化，则评估结果需做相应调整。

四、本次申报评估的 4 号地（土地面积 3,504.60 平方米）土地使用权证载权利人为中国钢研科技集团公司，中国钢研科技集团公司为中国钢研科技集团有限公司曾使用名称，该宗土地《国有土地使用权证》尚未办理使用权人名称变更登记。

五、根据本次评估目的及经济行为要求，本次对委估的三宗划拨用地设定为出让性

质进行评估，评估结论中包含划拨用地需补缴的出让金。

六、根据本次评估目的及资产状况，本次评估结论中设备的评估值含增值税。

本资产评估报告仅用于上述经济行为，由委托方、约定的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年三月三十一日起至二〇一七年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估报告即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

中国钢研科技集团有限公司资产转让项目
中国钢研科技集团有限公司部分固定资产、土地使用权价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 352 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中国钢研科技集团有限公司的委托，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，采用重置成本法、基准地价系数修正法、成本逼近法，按照必要的评估程序，为中国钢研科技集团有限公司拟进行资产转让事宜，而对中国钢研科技集团有限公司委估的部分固定资产、土地使用权在 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方暨产权持有单位

（一）委托方暨产权持有单位概况

名称：中国钢研科技集团有限公司

法定住所及经营场所：海淀区学院南路 7 6 号

法定代表人：才让

注册资本：190,000.00 万人民币

企业性质：有限责任公司(国有独资)

经营范围：新材料、新工艺、新技术及其计算机应用、电气传动及仪器仪表集成系统的技术开发、转让、咨询、服务、工程承包、工程监理和设备成套；冶金与机械电子设备、计算机软、硬件、电子元器件、机电产品的研制、生产和销售；环保、能源及资源综合利用技术、材料、设备的研制、销售、工程承包；冶金分析测试技术及仪器仪表、设备的开发、销售；分析测试技术及仪器仪表、设备的开发、销售；进出口业务；投融资业务及资产管理；稀土及稀有金属矿、稀土及稀有金属深加工产品、稀土及稀有金属新材料、稀土及稀有金属科技应用产品的开发、生产、销售；物业管理自有房屋出租；（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）

（二）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者概况

资产评估委托方及评估机构在资产评估业务约定书中未约定有委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

依据中国钢研科技集团有限公司《关于开展涿州基地北工作区资产梳理工作的决定》，中国钢研科技集团有限公司拟对其部分资产进行转让。为此，中国钢研科技集团有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其拥有的位于涿州基地的部分固定资产、土地使用权于 2016 年 3 月 31 日的价值进行评估，为中国钢研科技集团有限公司资产转让行为提供价值参考依据。

三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- （一）评估对象为中国钢研科技集团有限公司部分资产的价值。

（二）评估范围为中国钢研科技集团有限公司部分固定资产、土地使用权。包括 34 项设备、34 项房屋建（构）筑物、5 宗土地使用权，资产账面价值为 6,177.25 万元。

纳入评估范围的资产业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中天运[2016]普字第 01269 号专项审计报告。

- （三）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）主要实物资产状况

纳入本次评估范围的实物资产为设备和房屋建（构）筑物。

1、设备

中国钢研科技集团有限公司申报的设备类固定资产为机器设备 34 项，账面原值 2,453,339.60 元，账面净值 828,958.15 元。

纳入本次评估的机器设备主要为监控设备（安防系统）、配电柜、高压手车柜等。以上设备均在用于中国钢研科技集团有限公司涿州基地内，设备维护保养一般，管理工作一般。委估设备未设定抵押权。

2、房屋建（构）筑物

本次中国钢研科技集团有限公司申报评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施共

34 项，其中，房屋建筑物有 9 项，占申报账面原值总量的 75.86%；构筑物及其他辅助设施有 25 项，占申报账面原值总量的 24.14%。

房屋建筑物主要为单身宿舍楼、涿州基地倒班宿舍、锅炉房工程及厂房等；构筑物主要为道路和围墙工程等。委估房屋建（构）筑物均坐落于涿州市开发区火炬街西侧中国钢研科技集团有限公司涿州基地厂区内，截止评估基准日，房屋结构、装修、设施设备等各部分使用正常，构筑物维护状态良好；在用房屋建（构）筑物均能满足生产及办公需要。

委估房屋建筑物未设定抵押权等他项权利。

（五）无形资产状况

本次评估范围的无形资产为中国钢研科技集团有限公司 5 宗工业用地使用权，土地使用权面积合计为 85,158.56 平方米，土地使用权原始入账价值 5,235,522.10 元，账面价值 3,177,859.04 元。

1 号地坐落于涿州市开发区火炬街西侧，《国有土地使用权证》编号为涿国用（2013 更）第 02-031 号，土地使用权面积为 34,660.09 平方米。土地使用权类型为划拨，土地用途为工业，宗地基础设施达到“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气，红线内场地平整）。

2 号地坐落于涿州市开发区火炬园区内，《国有土地使用权证》编号为涿国用（2011 更）第 02-006 号，土地使用权面积为 22,837.30 平方米。土地使用权类型为划拨，土地用途为工业，宗地基础设施达到“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气，红线内场地平整）。

3 号地坐落于涿州市开发区火炬街西侧，《国有土地使用权证》编号为涿国用（2010 更）第 06-021 号，土地使用权面积为 13,818.80 平方米。土地使用权类型为出让，土地用途为工业，土地使用权终止日期为 2056 年 11 月 15 日。宗地基础设施达到“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气，红线内场地平整）。

4 号地坐落于涿州市开发区火炬园区，《国有土地使用权证》编号为涿国用（2008 更）第 02-006 号，土地使用权面积为 3,504.60 平方米。土地使用权类型为划拨，证载土地用途为实验基地，实际用途为工业，宗地基础设施达到“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气，红线内场地平整）。

5 号地坐落于涿州市开发区火炬街西侧，《国有土地使用权证》编号为涿国用（2012

更)第 06-006 号,土地使用权面积为 10,337.77 平方米。土地使用权类型为出让,土地用途为工业,土地使用权终止日期为 2056 年 11 月 15 日。宗地基础设施达到“六通一平”(宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气,红线内场地平整)。

委估宗地均未设定抵押权、担保权等他项权利。

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在产权持有单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在产权持有单位提供的《资产评估明细表》中,未发现账上有账下无资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身状态等的了解,我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求,故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

(一) 中国钢研科技集团有限公司《关于开展涿州基地北工作区资产梳理工作的决定》;

(二) 中国钢研科技集团有限公司与中京民信(北京)资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

二、法律法规依据

(一) 中华人民共和国国务院令 91 号(1991 年)《国有资产评估管理办法》;

(二) 原国家国有资产管理局发布的《国有资产评估管理办法施行细则》(国资发[1992]第 36 号);

(三) 《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过);

(四) 《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修订,并于 2014 年 3 月 1 日起施行);

(五) 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年 8 月 25 日发布的第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

(六) 国务院国有资产监督管理委员会 2006 年 12 月 12 日发布的《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）；

(七) 国务院国有资产监督管理委员会产权管理局 2009 年 9 月 11 日发布的《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）；

(八) 国务院国有资产监督管理委员会 2013 年 5 月 10 日关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

(九) 财政部 2008 年 11 月 24 日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》（财企[2008]343 号）；

(十) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，并于 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修正）；

(十一) 《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）；

(十二) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号 1998 年 12 月 24 日）；

(十三) 《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号）；

(十四) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一) 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

(二) 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估程序》、《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），中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则—评估报告》《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

(三) 中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》

（中评协[2008]218号）；

（四）中国资产评估协会 2010 年 12 月 18 日发布的《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

（五）中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的《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）；

（六）中国资产评估协会 2012 年 12 月 28 日发布的《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

（七）《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；

（八）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

（一）《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》；

（二）企业财务部门提供的各类凭证、合同；

（三）其他产权证明文件。

五、取价依据

（一）《机电产品价格信息查询系统》（2016 年版）；

（二）《凤凰财经》（app.finance.ifeng.com）；

（三）《阿里巴巴》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业设备交易价格信息网站；

（四）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）；

（五）国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

（六）国家发改委、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（发改价字[2007]670号）；

（七）《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）；

（八）河北省财政厅 河北省发展和改革委员会关于印发《河北省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》的通知（冀财综[2013]70号）；

（九）《关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税

[2016]11号)；

(十)《最新资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；

(十一)《涿州市城区土地级别与基准地价更新报告》；

(十二)《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》(冀政发〔2015〕28号)；

(十三)《河北省人民政府关于各县(市、区)耕地占用税适用税额的通知》(冀政函〔2008〕91号)；

(十四)本公司掌握的房地产价格资料信息和实地调查的有关情况；

(十五)委托方提供的其它评估相关资料。

第三章 评估方法

一、设备类资产

本次评估对机器设备、采用重置成本法进行评估，本次为单项资产评估，评估原值不抵扣进项税。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

(一) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备原价（如果没有特别指明，设备原价含增值税）、运杂费、安装调试费、设备基础费等。机器设备的重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备原价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

=设备原价×(1+运杂费率+安装调试费率+基础费率)×(1+其他费率)×(1+资金成本率)

(二) 成新率的确定

1、对于重要的大型设备，按照观察法（勘查打分）确定观察法成新率，结合按照年限法计算出的年限法成新率，确定综合成新率。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员通过视觉、听觉和嗅觉，或借助其他鉴定机构的成果，根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法成新率权重为 40%，观察法成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

(1) 对于使用年限较短且维护正常的在用设备，年限法成新率的采用以下公式计算：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

(2) 对于使用年限较长，甚至使用年限已经超出经济寿命年限，以及技术状况严重偏离正常使用状态的在用设备，年限法成新率采用以下公式计算：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

2、对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主，确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术状况严重偏离正常使用状态，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

(三) 评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。

二、房屋建（构）筑物

根据本次评估的目的和资产特点，对房屋建筑物、构筑物采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(一) 重置成本的确定

重置成本 = 建安工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

1、建安工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，对主要房屋建筑物分别采用以下方法确定建安工程费：

(1) 对于产权持有单位无法提供完整的工程结算资料和工程技术图纸资料的房屋

建筑物，建安综合造价的求取主要采用标准单方造价调整法测算确定。

根据评估人员实地对委估房屋建筑结构特征的现场勘察，其建安综合造价的测算可参照与评估对象结构特征、建筑面(体)积、层数、层高和装修标准等相类似的同类典型工程的当期决算建安工程造价，进行标准单方造价调整差异因素测算求取。

典型工程源自河北省建设工程造价管理协会发布的典型工程案例以及建设工程技术经济指标。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)中的有关参数来确定。

(2) 对于拥有完整的工程结算资料和工程技术图纸资料的房屋建筑物，建安综合造价的求取主要采用预决算调整法测算确定。

采用预决算调整法即选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

(3) 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用标准单方造价调整法或价格指数调整法确定建安综合造价。

2、前期费用和其他费用：在按国家各部门（行业）规定取费的基础上，考虑当地特殊合理的相关费用。

3、资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照中国人民银行于评估基准日近期公布施行的贷款利率水平确定。

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{建设期} \times \text{利率} \times 1/2$$

(二) 综合成新率的确定

1、对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

其中：

$$\text{理论成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九类。通过建(构)

建筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察率。

2、对于单价小、结构相对简单的建(构)筑物，采用使用年限法并根据具体情况进行修正后确定综合成新率，计算公式：

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

三、无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次估价方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合估价目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估土地的特点和实际状况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，确定采用基准地价系数修正法、成本逼近法对委估资产进行评估。

（一）评估方法的适用性分析

估价对象周边同类用地租赁行为较少，不宜采用收益法进行评估；估价对象作为工业用地，投资开发潜力不大，不宜采用剩余法进行评估；随着涿州城市规划调整，待估宗地逐步向住宅、商业用地方向发展，近期无工业用地交易，可比案例无从查询，故不宜采用市场比较法。

采用基准地价系数修正法是因为待估宗地位于基准地价涵盖范围内，运用基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与当地整体地价水平进行类比，从而客观反映估价对象地价水平。采用成本逼近法是因为待估宗地所在区域近期有政府征用土地活动发生，征地资料便于收集，征地中各种税费、补偿标准明确，可以推算出征地成本。

（二）基准地价系数修正法

1、基本原理

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格方法。

2、基准地价系数修正法基本公式

根据《城镇土地估价规程》、《涿州市城区土地级别与基准地价更新报告》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P1=P\times(1\pm K)\times K1\times K2\times K3$$

式中：P1：待估宗地地价

K、K1、K2、K3：因素修正系数、估价期日、容积率、土地使用年期等修正系数

若土地开发程度不同，则需进行修正。

（三）成本逼近法

1、成本逼近法的基本原理

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种土地估价方法。

2、成本逼近法的基本公式

成本逼近法计算公式：地价=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数×个别因素修正系数×宗地面积

（四）根据本次评估目的及经济行为要求，本次对三宗划拨用地设定为出让性质进行评估，评估结论中包含划拨用地需补缴的出让金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2016年7月10日，我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方暨产权持有单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

2016年7月12日-2016年7月13日，根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等

实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

2016年7月21日-2016年7月22日，评估人员开展现场工作。

（一）向产权持有单位布置并辅导有关人员填写资产评估明细表。同时，指导产权持有单位进行资产清查。

（二）向产权持有单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票、房屋建筑物、土地使用权付款凭证以及财务报表、其他证明资料。

（三）根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查产权持有单位填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录。

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地利用程度、实际用途等情况。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取产权持有单位有关人员对企业、重点资产的介绍，了解资产使用及管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展产权持有单位外部的调研活动，包括走访市场或电话问询等形式，收集价格资料、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

2016年7月23日-2016年8月24日，对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即为土地、房产和设备对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2016年8月25日-2016年10月20日,对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼,通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后,分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2016年10月21日-2016年11月1日,对成本法部分资产的初步评估结果进行复查,必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改,在确认单项资产结果基本合规合理和单项资产、无重评漏评的情况下,进行汇总,得出成本法(资产基础法)的评估结果。

七、提交评估报告

2016年11月2日-2016年11月15日,根据评估工作情况,起草资产评估报告,经过本评估机构内部三级复核后,形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见,并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下,采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后,向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允,而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

- (一) 委估资产不改变用途,原地持续被使用;
- (二) 评估范围内资产产权清晰,不存在权属纠纷;
- (三) 委托方暨产权持有单位提供的评估资料真实、合法、完整;
- (四) 评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若主要资产改变用途,会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当;

若评估范围内资产权属不够清晰,存在产权纠纷,委托方及产权持有单位提供的评估资料不够真实、合法、完整,或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、

可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出中国钢研科技集团有限公司部分资产价值在评估基准日 2016 年 3 月 31 日评估结论如下：

资产账面价值为 6,177.25 万元，评估值 12,164.61 万元，评估增值 5,987.36 万元，增值率 96.93%。详见下表。

评估结果分类汇总表

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%
1 固定资产	5,859.46	7,155.41	1,295.95	22.12
2 无形资产	317.79	5,009.20	4,691.41	1,476.26
3 资产总计	6,177.25	12,164.61	5,987.36	96.93

评估结果详细情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑相关资产用于资产转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、受中国钢研科技集团有限公司的委托，本次评估范围以中国钢研科技集团有限公司申报评估的部分资产为限。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料由产权持有单位负责提供，产权持有单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

四、本次申报评估的 4 号地（土地面积 3,504.60 平方米）土地使用权证载权利人为中国钢研科技集团公司，中国钢研科技集团公司为中国钢研科技集团有限公司曾使用名称，该宗土地《国有土地使用权证》尚未办理使用权人名称变更登记。

五、本次申报评估的建筑物共 9 项，其中 5 项已办理了《房屋所有权证》，房屋证载所有权人为中国钢研科技集团公司，中国钢研科技集团公司为中国钢研科技集团有限

公司曾使用名称,《房屋所有权证》尚未办理所有权人名称变更登记。截至本次评估基准日,产权持有单位申报房屋建筑物共计4项尚未办理《房屋所有权证》,对此,产权持有单位出具了“产权承诺函”,承诺房屋建筑物产权归其所有,不存在权属纠纷。未办理产权证房屋如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	单位	建筑面积/体积 (m ² /m ³)
1	无	涿州基地倒班宿舍	框架	2010/8	m2	9,796.00
2	无	涿州产业园一期项目(新冶)	混合	2007/6	m2	9106.34
3	无	中联冶炼厂房	框架	2009/9	m2	4658.37
4	无	碳基实验室	框架	2003/12	m2	934.00
		合 计				24,494.71

上述房屋建筑面积指标系依据产权持有单位提供的工程、财务及评估申报资料确定,评估人员进行了现场核实。房屋建筑面积等相关技术指标应以产权管理部门最终核发的权属证明文件为准,若上述技术指标发生变化,则评估结果需做相应调整。

本次评估过程中,评估人员通过观察委估房屋建筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未对房屋建筑物隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估人员在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

六、本次委估1号地、2号地、4号地土地性质为国有划拨,根据本次评估目的及经济行为要求,本次对三宗划拨用地设定为出让性质进行评估,评估结论中包含划拨用地需补缴的出让金。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的,对于委托方、约定的将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果,我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方、约定的超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构(含所出资企业)核准或者备案,评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告日为二〇一六年十一月十五日，评估报告日是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

二、本报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

经办注册资产评估师:



经办注册资产评估师:



报告复核人:

张程星

法定代表人:

同同

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一六年十一月十五日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 产权持有单位专项审计报告；
- 三、 委托方暨产权持有单位法人营业执照；
- 四、 委托方和产权持有单位产权登记证；
- 五、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 六、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、 资产评估机构资格证书；
- 九、 资产评估机构法人营业执照；
- 十、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十一、 资产评估业务约定书；
- 十二、 资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

共10页第1页

评估基准日：2016年3月31日

表1

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值		增值率 % D=C/A×100%
			C=B-A		
1 流动资产	-	-	-	-	
2 非流动资产	6,177.25	12,164.61	5,987.36		96.93
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	5,859.46	7,155.41	1,295.95		22.12
9 在建工程	-	-	-		
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	317.79	5,009.20	4,691.41		1,476.26
15 开发支出	-	-	-		
16 商誉	-	-	-		
17 长期待摊费用	-	-	-		
18 递延所得税资产	-	-	-		
19 其他非流动资产	-	-	-		
20 资产总计	6,177.25	12,164.61	5,987.36		96.93

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

共10页第2页

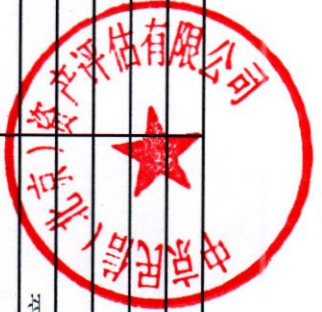
评估基准日：2016年3月31日

表2

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	61,772,451.39	121,646,118.00	59,873,666.61	96.93
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	58,594,592.35	71,554,090.00	12,959,497.65	22.12
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	3,177,859.04	50,092,028.00	46,914,168.96	1,476.28
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年3月31日

表2

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	61,772,451.39	121,646,118.00	59,873,666.61	96.93

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

共10页第4页

评估基准日：2016年3月31日

表4-6

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	78,322,907.60	57,765,634.20	89,659,757.00	70,875,096.00	11,336,849.40	13,109,461.80	14.47	22.69
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	59,419,154.48	46,088,798.28	67,740,193.00	55,912,677.00	8,321,038.52	9,823,878.72	14.00	21.32
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	18,903,753.12	11,676,835.92	21,919,564.00	14,962,419.00	3,015,810.88	3,285,583.08	15.95	28.14
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	2,453,339.60	828,958.15	1,821,210.00	678,994.00	-632,129.60	-149,964.15	-25.77	-18.09
4-6-4	固定资产-机器设备	2,453,339.60	828,958.15	1,821,210.00	678,994.00	-632,129.60	-149,964.15	-25.77	-18.09
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	80,776,247.20	58,594,592.35	91,480,967.00	71,554,090.00	10,704,719.80	12,959,497.65	13.25	22.12
	减：固定资产减值准备				-		-		
	固定资产合计	80,776,247.20	58,594,592.35	91,480,967.00	71,554,090.00	10,704,719.80	12,959,497.65	13.25	22.12

产权持有单位填表人：胡杰

评估人员：王兆生 李凤江

填表日期：2016年7月22日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

共10页第5页

评估基准日：2016年3月31日

表4-6-1

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积 (m ² /m ³)	成本单价(元/m ² 或元/m ³)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ² 或元/m ³)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	涿州市房地产权证字第13270号	基地锅炉房	混合	1993/1	m2	859.58	1,943.62	1,670,698.00	1,184,524.88	5,502,026.00	60	3,301,216.00	6,400.83	省改造工程及设备
2	涿州市房地产权证字第13270号	涿州基地北区锅炉房改造水泵房	混合	2014/12	m2			3,316,142.07	3,190,277.45				-100.00	
3	涿州市房地产权证字第13270号	水泵房	混合	1993/1	m2	205.20	3,228.48	662,484.30	469,701.37	331,512.00	60	198,907.00	1,615.56	
4	涿州市房地产权证字第13270号	变电室	混合	1994/1	m2	359.52	1,726.81	620,821.60	460,235.75	622,790.00	61	379,902.00	1,732.28	
5	涿州市房地产权证字第13270号	单身宿舍楼	混合	1996/1	m2	3,293.10	743.86	2,449,619.02	1,974,392.93	4,515,124.00	64	2,889,679.00	1,371.09	
6	无	涿州基地倒班宿舍	框架	2010/8	m2	9,796.00	1,750.43	17,147,171.67	14,229,793.13	19,379,348.00	90	17,441,413.00	1,978.29	
7	无	涿州产业园一期项目(新治)	混合	2007/6	m2	9106.34	1,944.60	17,708,166.68	14,558,165.43	20,006,327.00	83	16,605,251.00	2,196.97	
8	无	中联冶炼厂房	框架	2009/9	m2	4658.37	3,137.79	14,617,007.33	12,883,518.46	15,709,825.00	88	13,824,646.00	3,372.39	
9	无	碱基实验室	框架	2003/12	m2	934	1,313.75	1,227,043.81	1,227,043.81	1,673,241.00	76	1,271,663.00	1,791.48	
合 计								59,419,154.48	50,177,653.21	67,740,193.00		55,912,677.00		
减：房屋建筑物减值准备									4,088,854.93				-100.00	
合 计								59,419,154.48	46,088,798.28	67,740,193.00		55,912,677.00	21.32	

评估人员：王兆生

产权持有单位填表人：胡杰

填表日期：2016年7月22日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2016年3月31日

共10页第6页

表4-6-2

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成 年月	计量 单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元 /m ² 或元/m ³)	备注
						原值	净值	原值	成新率%			
1	专用道路	砼	1993/1	m2	16,961.96	1,781,005.88	1,262,733.17	2,781,867.00	30	-33.91	834,560.00	164.01
2	基地电缆沟	砖	1994/1	m	715.00	171,563.00	127,185.37	234,529.00	30	-44.68	70,359.00	328.01
3	10KV电力线路	钢	1994/1	m		1,126,177.00	834,872.55	1,477,600.00	30	-46.90	443,280.00	
4	热力网（沟管）	砖	1994/1	m	2,353.00	621,207.00	460,521.46	900,449.00	30	-41.34	270,135.00	382.68
5	给排水网	钢	1995/1	m	4,366.64	1,047,993.53	810,797.66	1,372,823.00	30	-49.20	411,847.00	314.39
6	电力	钢	1994/1	m	833.53	583,468.00	407,587.60	765,539.00	30	-43.65	229,662.00	918.43
7	园区环境配套	砖	2012/1	m2		692,202.00	597,081.91	779,541.00	86	12.28	670,405.00	
8	涿州基地自行车棚项目	钢	2014/12	m2	900.00	376,000.00	330,410.00	378,854.00	94	7.78	356,123.00	420.95
9	涿州基地停车场项目	砼	2014/12	m2	8,000.00	317,887.00	279,343.20	321,452.00	94	8.17	302,165.00	40.18
10	涿州基地环境综合治理项目	砖	2014/12	m2	6,387.50	158,000.00	138,842.50	179,663.00	94	21.64	168,883.00	28.13
11	涿州基地南围墙项目	砖	2014/12	m	606.71	221,450.00	194,599.19	242,128.00	94	16.96	227,600.00	399.08
12	涿州基地北区北大门及围墙（建筑44.7m2）	砖	2014/12	m2	360.00	770,196.38	676,810.07	825,271.00	96	17.06	792,260.00	2,292.42
13	涿州基地采暖系统改造项目	混合	2014/12	m2	1,062.76	2,255,071.40	1,981,643.99	2,219,074.00	96	7.50	2,130,311.00	2,088.03
14	涿州基地大门项目	混合	2011/3	m2	183.36	1,024,455.00	854,888.91	1,149,493.00	83	11.60	954,079.00	6,269.05
15	中联热成型临时建筑	钢	2011/12	m2	580.00	3,496,799.46	3,016,280.94	3,517,447.00	86	0.29	3,025,004.00	6,064.56
16	食堂改造	钢	2011/2	m2	1,084.00	1,953,060.00	1,621,528.06	4,007,448.00	91	14.07	3,646,778.00	2,351.79
17	食堂扩建	钢	2011/9	m2	620.00	1,897,186.98	1,575,376.66					
18	临时库房	混合	2003/12	m2	235	116,235.24	116,235.24	156,471.00	77	3.65	120,483.00	665.83
19	门房	混合	2003/12	m2	10.8	6,335.24	6,335.24	8,989.00	74	5.00	6,652.00	832.31
20	路面工程	砼面	2003/12	m2	1418	70,137.14	70,137.14	188,830.00	39	5.00	73,644.00	133.17
21	化粪池	砖	2003/12	m3	380	23,494.29	23,494.29	63,254.00	39	5.00	24,669.00	166.46
22	蓄水池	砼面	2003/12	m3	55	13,718.10	13,718.10	24,414.00	59	5.00	14,404.00	443.89
23	废料库	简易	2003/12	m2	23	4,266.67	4,266.67	11,486.00	39	5.00	4,480.00	499.39
24	围墙	砖铁栏杆	2003/12	m	175	52,379.05	52,379.05	93,217.00	59	5.00	54,998.00	532.67
25	给排水工程	砖	2003/12	m2	660	123,464.76	123,464.76	219,725.00	59	5.00	129,638.00	332.92
合 计						18,903,753.12	15,580,533.73	21,919,564.00		-3.97	14,962,419.00	
减：构筑物及其他辅助设施减值准备							3,903,697.81			-100.00		
合 计						18,903,753.12	11,676,835.92	21,919,564.00		28.14	14,962,419.00	

评估人员：王兆生

产权持有单位填表人：胡杰
填表日期：2016年7月22日

固定资产—机器设备评估明细表

共10页第7页

评估基准日：2016年3月31日

表4-6-4

金额单位：人民币元

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值		
1	246341000016	监控设备（安防）	WV-CP470	北京亿多科技发展有限公司	套	1	2011年7月	2011年7月	1,408,240.59	828,958.15	1,183,030.00	615,176.00	52	
2	4628101000038	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
3	4628101000039	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
4	4628101000040	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
5	4628101000041	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
6	4628101000042	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
7	4628101000043	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
8	4628101000044	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
9	4628101000045	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
10	4628101000046	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
11	4628101000047	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
12	4628101000048	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
13	4628101000050	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
14	4628101000051	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
15	4628101000052	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
16	4628101000054	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
17	4628101000055	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
18	4628101000056	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
19	4628101000057	高压手车柜	GFC-15AF	保定高压开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,811.65	0.00	18,810.00	1,881.00	10	
20	4628102000078	低压配电柜	DOMINO	北京第二开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,492.00	0.00	18,590.00	1,859.00	10	
21	4628102000081	低压配电柜	DOMINO	北京第二开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,492.00	0.00	18,590.00	1,859.00	10	
22	4628102000082	低压配电柜	DOMINO	北京第二开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,492.00	0.00	18,590.00	1,859.00	10	
23	4628102000091	隔板电屏	GNZB-II-	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	18,705.00	0.00	11,370.00	1,137.00	10	
24	4628102000092	低压配电柜	DOMINO	北京第二开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,492.00	0.00	18,590.00	1,859.00	10	
25	4628102000093	低压配电柜	DOMINO	北京第二开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,492.00	0.00	18,590.00	1,859.00	10	
26	4628102000098	低压配电柜	DOMINO	北京第二开关厂	台	1	1996年5月	1996年5月	30,492.00	0.00	18,590.00	1,859.00	10	
27	4628102000102	弱电电源柜	RZY-III-A	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	32,250.00	0.00	19,680.00	1,968.00	10	
28	4628102000103	集中控制台	T8106	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	118,680.00	0.00	72,600.00	7,260.00	10	
29	4628102000104	低压配电屏	SYP-1	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	14,190.00	0.00	8,640.00	864.00	10	
30	4628102000105	选择接地柜	G8612	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	12,693.60	0.00	7,760.00	776.00	10	
31	4628102000106	隔板直流电屏	GNZB-II-	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	51,600.00	0.00	31,490.00	3,149.00	10	
32	4628102000110	隔板直流电屏	GNZB-II-	北京电力自动化厂	台	1	1996年5月	1996年5月	51,600.00	0.00	31,490.00	3,149.00	10	

固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2016年3月31日

共10页第8页
表4-6-4
金额单位：人民币元

产权持有单位：中国钢研科技集团有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
33	462830200001	配电柜	标准		台	1	2004年11月	2004年11月	原值 3,000.00	净值 0.00	原值 1,970.00	净值 197.00	10	
34	462830200002	配电箱	标准		台	1	2004年11月	2004年11月	原值 4,800.00	净值 0.00	原值 3,060.00	净值 306.00	10	
合 计						34			2,453,339.60	828,958.15	1,821,210.00	678,994.00	-18.09	
减：机器设备减值准备														
合 计									2,453,339.60	828,958.15	1,821,210.00	678,994.00	-18.09	

产权持有单位填表人：胡杰
填表日期：2016年7月22日
评估人员：李凤江

