

宝山钢铁股份有限公司关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 宝钢股份拟向上海不锈钢出售宝钢股份下属不锈钢事业部全部资产及少量经营性负债，交易基准价格为 25,629,576,202.33 元人民币。

● 宝钢股份拟向宝钢特钢公司出售宝钢股份下属特钢事业部全部资产及少量经营性负债、宝钢股份持有上海宝钢特殊金属材料有限公司 100.00%股权、宝银特种钢管有限公司 58.50%股权、上海五钢气体有限责任公司 94.50%股权、中航特材工业(西安)有限公司 9.71%股权，交易基准价格为 16,971,544,533.37 元人民币。

● 宝钢股份拟向宝钢集团出售宝钢股份持有的宁波宝新不锈钢有限公司 54%股权、上海实达精密不锈钢有限公司 40%股权、日鸿不锈钢(上海)有限公司 20%股权，交易基准价格分别为 1,957,054,385.73 元、615,770,765.31 元和 18,113,786.92 元人民币，合计 2,590,938,937.96 元人民币。

● 本关联交易已经公司四届十七次董事会审议通过，关联董事何文波、刘占英、赵周礼、吴耀文回避表决本议案，全体非关联董事同意本议案。本关联交易尚需股东大会审议通过。

● 本次交易完成后，上海不锈钢的不锈钢和碳钢联合生产线将阶段性地生产碳钢产品，在此期间，宝钢股份将会通过部分设备租赁和销售代理等方式规避其碳钢产品与宝钢股份的潜在同业竞争，有关关联交易协议拟于本次交易完成后与日常关联交易一并提交公司年度股东大会审议。在上述安排下，尽管上海不锈钢的不锈钢和碳钢联合生产线阶段性存在生产碳钢产品的情形，但对宝钢股份不构成不利影响。

一、本次交易的背景

近年来我国逐步加快经济结构调整以及发展方式转变，加之 2008 年金融危机以来全球经济持续低迷，我国钢铁市场运行态势发生了巨大变化，产能过剩、同质化竞争加剧，资源环境紧张，中国钢铁企业的盈利空间受到严重挤压。同时，中国经济结构调整，以及城市化、工业化进程仍将为钢铁行业提供巨大的市场和结构性增长的机会。如

何在复杂严峻的市场环境下保持公司的竞争优势，保持并提升盈利能力，实现可持续发展成为公司董事会的核心战略议题。

公司认为应该紧紧抓住中国钢铁工业结构优化和布局调整的机遇，充分发挥宝钢 30 多年来在技术、管理、服务、品牌等方面积累的优势，完善以客户为中心的运营管控体系，发展世界一流的低成本制造，实施品种质量、技术和服务领先的差异化精品战略，坚持环境经营，加强节能减排，完善循环经济建设，进一步提升资产效率和市场地位，科学发展，做强做优。

经过与国内外钢铁同业的竞争力研究比较，公司认为应聚焦具有差异化优势的碳钢板材业务，提升核心竞争力；而不锈钢、特钢业务由于能源来源、工艺布局等方面存在较多不足，长期以来总体盈利能力欠佳。

公司不锈钢业务虽然在装备和技术等方面领先，但在铁前装备和成本等方面存在较大的先天劣势；此外，受需求疲弱、成本受镍价牵制等因素影响，不锈钢业务经营状况欠佳也是全球性问题。

公司特钢产品采用全电炉冶炼，用电成本高，外购生铁价格高，制造成本较使用高炉铁水冶炼的竞争对手更高。此外，为适应特钢产品小批量、多品种规格、个性化要求高的特点，公司特钢业务配置较齐全适合生产技术含量高的高端特种冶金产品，但产能小、有较多非在线连续生产的设备，交叉工序多、生产工艺复杂、工序成本高。

尽管公司管理层通过协同管理、调整产品结构、同业对标找差等多种途径力求提升短板产品的盈利能力，取得了一定成效，但未能根本改变成本竞争力较弱的状况。而长期看，受节能环保和上海市城市规划定位等因素限制，上述成本劣势也难以就地得到根本性解决。

为维护股东利益，优化公司的资产结构，提高资产运作效率，提升产品盈利能力，公司拟售出不锈钢和特钢业务，以专注于最具竞争力的碳钢业务，巩固并强化碳钢板材在国内市场的主导地位，致力于成为全球最具竞争力的碳钢板材供应商，提升公司业绩表现，实现可持续发展。

经与宝钢集团协商，宝钢集团同意以第三方评估价格收购不锈钢和特钢业务。收购后，宝钢集团将根据上海城市规划定位的调整要求，结合宝钢集团整体规划，制订不锈钢、特钢业务的调整规划，运用整体的资源优势和协同效应，继续发展不锈钢及特钢业务。

二、本次交易的基本情况

（一）本次交易各方以及主要标的

1. 出让方

宝山钢铁股份有限公司

2. 受让方和主要受让标的

（1）宝钢集团有限公司

为公司的控股股东。宝钢集团有限公司的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。宝钢集团注册资本为人民币 510.83 亿元。宝钢集团经营国务院授权范围内的国有资产，并开展有关投资业务；钢铁冶炼、冶金矿产、化工(除危险品)、电力、码头、仓储、运输与钢铁相关的业务以及技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询业务，外经贸部批准的进出口业务，国内贸易(除专项规定)，商品及技术的进出口业务。

宝钢集团将受让本公司持有的宁波宝新不锈钢有限公司（以下简称“宁波宝新”）54%股权、上海实达精密不锈钢有限公司（以下简称“实达精密”）40%股权、日鸿不锈钢(上海)有限公司（以下简称“日鸿不锈钢”）20%股权。

（2）上海宝钢不锈钢公司（以下简称“上海不锈”）

为宝钢集团有限公司的全资子公司，注册资本 66 亿元，从事钢铁冶炼加工。

上海宝钢不锈钢公司将受让本公司下属不锈钢事业部全部资产。

（3）宝钢特钢公司（以下简称“宝钢特钢”）

为宝钢集团有限公司的全资子公司，注册资本 40 亿元，从事钢铁冶炼加工，有色金属冶炼及压延、加工。

宝钢特钢公司将受让本公司下属特钢事业部全部资产、本公司持有上海宝钢特殊金属材料有限公司（以下简称“宝特金属”）100.00%股权、宝银特种钢管有限公司（以下简称“宝银钢管”）58.50%股权、上海五钢气体有限责任公司（以下简称“五钢气体”）94.50%股权、中航特材工业(西安)有限公司（以下简称“中航特材”）9.71%股权。

表：本次交易的主要标的及交易各方

序号	交易标的	受让方
1	不锈钢事业部全部资产	上海宝钢不锈钢公司

序号	交易标的	受让方
2	特钢事业部全部资产	宝钢特钢公司
3	宝特金属 100.00%股权	
4	宝银钢管 58.50%股权	
5	五钢气体 94.50%股权	
6	中航特材 9.71%股权	
7	宁波宝新 54.00%股权	宝钢集团
8	实达精密 40.00%股权	
9	日鸿不锈钢 20.00%股权	

截止 2012 年 2 月 28 日，宝钢集团持有本公司股份 13,128,825,267 股，占公司总股本的比例为 74.97%，系本公司控股股东；上海宝钢不锈钢公司和宝钢特钢公司是宝钢集团 100%持股的全资子公司。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》，本次资产出售（合并计算）不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《上海证券交易所股票上市规则》，本次资产出售构成关联交易。本次资产出售尚须获得本公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人需予以回避。

为维护股东利益，保证本次交易的合理和公正，公司聘请德勤华永会计师事务所有限公司对上述出售标的进行专项审计，聘请中资资产评估有限公司及上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对出售标的进行评估，聘请中信证券股份有限公司对本次交易出具独立财务顾问报告，聘请北京竞天公诚律师事务所对本次交易出具法律意见书。

（二）出售标的基本情况

1. 宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部

（1）经营范围

钢铁冶炼、加工；国内贸易(除专项规定)；水陆货物装卸联运；货物及技术的进出口业务；钢铁冶炼专业领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发服务。

（2）经营情况

不锈钢事业部拥有炼铁、炼钢、热轧、冷轧等配套完整的不锈钢和碳钢联合生产线。全年可产钢水 345.6 万吨（其中不锈钢水 150 万吨），连铸板坯 256.9 万吨（其中不锈钢板坯 144 万吨），热轧板卷 309.9 万吨（其中不锈钢板卷 128.5 万吨），冷轧不锈钢 60 万吨，冷轧碳钢 140 万吨。不锈钢形成了铁素体、奥氏体、马氏体、双相钢等四大系列产品；碳钢形成抗氢诱裂纹(HIC)管线、高韧性管线、汽车结构、焊接气瓶等十大系列产品。产品广泛应用于核电、工业结构件、食品机械、化工设备、海洋运输、车辆船舶结构件、铁路货车、建筑装潢、家用电器、厨房设备等多种领域和行业。

（3）土地情况

不锈钢事业部纳入本次交易范围内的土地共 14 宗，总土地面积为 3,253,170.1 平方米。其中：1 项权利人登记在宝钢集团上海第一钢铁有限公司名下，2 项登记在上海第一钢铁厂名下，其他 11 项登记在宝山钢铁股份有限公司名下。宝钢股份承诺，上述 14 宗土地产权均属宝钢股份所有，产权清晰无瑕疵。

（4）基准日资产情况（2011 年 12 月 31 日）

项目	不锈钢事业部（万元）
流动资产	360,280
应收账款	43,772
存货	313,311
其他流动资产	3,197
非流动资产	1,648,612
固定资产	1,501,728
在建工程	13,779
无形资产	133,024
其他非流动资产	81
总资产	2,008,892

注：本次交易不锈钢事业部业务所对应应收票据保留在公司，不纳入转让范围。

2. 宝山钢铁股份有限公司特钢事业部

（1）经营范围

钢铁冶炼、加工；有色金属冶炼及压延、加工；国内贸易；工业炉窑修造；工业气体生产；货物及技术的进出口业务；钢铁冶炼领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发。

(2) 经营情况

特钢事业部拥有特种冶金、不锈钢及结构钢、高合金钢长材、银亮钢、合金板带及钢管等多条现代化的生产线，形成了以特冶、不锈钢、结构钢三大系列为核心的产品体系，并聚焦于航空航天、能源、汽车(交通)三个关键行业以及模具钢、轴承钢、冷轧辊/芯棒及不锈钢线材等四大类专业化产品。特钢事业部采用长材、特材、板带、钢管与锻材“4+1”的品种经营管理模式，以个性化满足客户技术与服务的需求。事业部(含前身)建立近 50 年来，为航天航空、核工业等领域提供了诸多的高端材料，在“神舟”系列飞船、“嫦娥”探月卫星、东方红系列、长征系列运载火箭上，都有事业部的特钢产品。

(3) 土地情况

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部纳入本次交易范围的土地共 22 宗，总土地面积为 2,456,654.71 平方米。其中 15 宗为出让用地，面积为 1,917,118.70 平方米，已取得了《上海市房地产权证》，证载权利人为宝山钢铁股份有限公司；5 宗为划拨用地，证载的土地使用权人为上海市第五钢铁厂，土地面积为 524,527.00 平方米；2 宗地已取得了征拨地手续批文(沪土(90)征批字第 425 号、沪府土征(1994)250 号)，尚未取得土地使用证，土地面积为 15,009.01 平方米。宝山钢铁股份有限公司承诺，上述 22 宗土地产权均属宝山钢铁股份有限公司所有，产权清晰无瑕疵。

(4) 基准日资产情况(2011 年 12 月 31 日)

项目	特钢事业部(万元)
流动资产	331,456
应收账款	31,030
存货	296,771
其他流动资产	3,655
非流动资产	1,152,464
固定资产	1,013,854
在建工程	44,578
无形资产	92,766
其他非流动资产	1,266
总资产	1,483,920

注：本次交易特钢事业部业务所对应应收票据保留在公司，不纳入转让范围。

3. 宁波宝新不锈钢有限公司

（1）经营范围

不锈钢卷板管制造、加工及相关技术指导、咨询等。

（2）截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构和账面净资产

股东全称	持股比例	账面净资产（万元）
宝山钢铁股份有限公司	54.00%	157,770
日本日新制钢株式会社	20.00%	58,433
浙甬钢铁投资（宁波）有限公司	12.00%	35,060
日本三井物产株式会社	7.00%	20,452
日本阪和兴业株式会社	7.00%	20,452
合 计	100.00%	292,166

4. 上海实达精密不锈钢有限公司

（1）经营范围

生产精密不锈钢、黑色金属板带及制品，销售自产产品，以及提供上述同类商品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）的业务。

（2）截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构和账面净资产

序号	股东名称	持股比例	账面净资产（万元）
1	宝山钢铁股份有限公司	40.00%	51,181
2	阿 路德姆公司	60.00%	76,772
合 计		100.00%	127,953

5. 日鸿不锈钢(上海)有限公司

（1）经营范围

各类不锈钢材料及其他金属材料的加工（含委托加工）（以上均除特种设备），销售自产产品；从事上述产品同类商品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）及其他相关配套服务。

日鸿不锈钢(上海)有限公司主要是为钢厂向不同行业客户提供有针对性地销售加工服务，为各行业的不锈钢需求客户提供加工服务、贸易服务、仓储和配送服务。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构和账面净资产

序号	股东单位	持股比例	账面净资产 (万元)
1	上海宝万行企业发展有限公司	25.00%	1,322
2	宝山钢铁股份有限公司	20.00%	1,057
3	日新制钢株式会社	25.00%	1,322
4	阪和兴业株式会社	15.00%	793
5	三井物产钢铁株式会社	8.00%	423
6	三井物产(中国)有限公司	7.00%	370
合 计		100.00%	5,286

6. 宝银特种钢管有限公司

(1) 经营范围

核电蒸发器用管的制造、加工、销售及技术咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构和账面净资产

投资者名称	持股比例	账面净资产 (万元)
宝山钢铁股份有限公司	58.50%	10,460
江苏银环精密钢管股份有限公司	31.50%	5,632
中科华核电技术研究院有限公司	10.00%	1,788
合 计	100.00%	17,880

7. 上海五钢气体有限责任公司

(1) 经营范围

许可经营项目：氧气、氮气、氩气、氧化碳、气瓶检验；承接制氧设备、制冷设备以及液态气体、贮槽的安装及维修；零配件加工；空调机、冷库安装维修(以上涉及行政许可的凭许可证经营)。一般经营项目：无。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构和账面净资产

股东全称	持股比例	账面净资产 (万元)
宝山钢铁股份有限公司	94.50%	11,104

上海宝钢特殊金属材料有限公司	5.50%	646
合计	100.00%	11,750

8. 上海宝钢特殊金属材料有限公司

(1) 经营范围

以工模具钢、特殊钢材为主的国际贸易、从事货物及技术的进出口业务、转口贸易、保税区内企业间的贸易及代理；保税区内商业性简单加工及商务咨询。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构：宝特金属为宝钢股份的全资子公司，账面净资产 6,252 万元。

9. 中航特材工业(西安)有限公司

(1) 经营范围

一般经营项目：黑色金属、有色金属、金属材料、金属工具的销售，仓储；金属型材下料；机械加工。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构和账面净资产

股东全称	持股比例	账面净资产(万元)
中航重机股份有限公司	63.59%	26,409
宝鸡钛业股份有限公司	12.14%	5,041
抚顺特殊钢股份有限公司	2.43%	1,008
攀钢集团江油长城特殊钢有限公司	2.43%	1,008
西部超导材料科技有限公司	2.43%	1,008
宝山钢铁股份有限公司	9.71%	4,033
北京拓宏汇金投资管理有限公司	4.85%	2,016
中航国际物流有限公司	2.43%	1,008
合计	100.00%	41,531

证券代码: 600019
债券代码: 126016

证券简称: 宝钢股份
债券简称: 08 宝钢债

公告编号: 临 2012-005

(三) 出售标的审计情况

具有证券从业资格的德勤华永会计师事务所有限公司(以下简称“德勤华永”)对上述出售标的分别进行了专项审计,根据德勤华永分别出具的专项审计报告,出售标的审计结果如下表:

单位: 万元

2011-12-31	不锈钢事业部	特钢事业部	宁波宝新	实达精密	日鸿不锈钢	宝银钢管	五钢气体	宝特金属	中航特材
总资产	2,008,892.35	1,483,920.06	589,913.47	147,457.29	22,189.11	43,768.14	12,134.00	47,916.51	83,227.16
总负债			297,747.45	19,504.15	16,903.06	25,888.56	383.68	41,664.93	41,696.23
所有者权益合计			292,166.02	127,953.15	5,286.05	17,879.58	11,750.32	6,251.58	41,530.94
2011 年									
营业收入	2,563,910.44	1,159,625.06	1,069,872.49	137,122.68	52,411.57	6,449.49	14,053.96	172,174.22	80,657.81
营业成本	2,588,337.71	1,168,041.60	1,044,780.27	114,638.74	50,066.60	11,171.71	12,617.31	168,550.36	76,256.62
利润总额	-112,197.41	-53,098.49	17,878.48	12,486.50	23.80	-6,403.04	117.53	1,230.84	2,433.31
净利润	-112,197.41	-53,098.49	17,878.48	10,581.80	11.48	-6,427.63	117.53	920.59	1,801.90

注: 本次交易不锈钢事业部、特钢事业部业务所对应应收票据保留在公司, 不纳入转让范围。

（四）出售标的评估情况

1. 评估机构：

具有证券从业资格的中资资产评估有限公司（以下简称“中资”）分别对出售标的进行了评估，并于 2012 年 2 月 28 日分别就出售标的出具了资产评估报告书。

2. 评估基准日：2011 年 12 月 31 日

3. 评估方法：

（1）不锈钢事业部和特钢事业部采用资产基础法评估

评估师认为，本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，由于不锈钢事业部和特钢事业部是宝钢股份按照产品大类设立的业务经营机构，对外不具有独立法人资格，虽然本次转让为整体业务，但考虑其历史年度至评估基准日与独立经营的法人实体在经营环境以及核算体系方面均存在差异，较难准确模拟并通过未来收益预测途径反映其净资产价值，同时结合本次评估目的，本次采用资产基础法对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债进行评估。

（2）其余七家出售标的公司同时采用资产基础法和收益法评估。

4. 评估结果：

评估师认为，结合本评估目的，考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金融危机对全球实体经济带来巨大影响，目前，由美债降级和欧债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加，金融危机能够持续多久，以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测，使得收益预测存在较大不确定性，且考虑到主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点，因此对七家股权投资单位资产基础法的评估结果更加适用，故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论。

根据评估结果，截至评估基准日出售标的总评估价值为 4,692,641.70 万元，较账面价值增加 957,973.34 万元，本次评估增值幅度较大，主要原因：（1）土地增值明显，其中：不锈钢事业部土地评估价值 577,993.02 万元，增值 444,969.07 万元，特钢事业部土地评估价值 401,793.32 万元，增值 309,027.74 万元；（2）房屋建筑物增值：主要是由于近年来材料、人工和机械价格有所提高，

导致评估原值较账面原值增值，同时，评估采用的经济耐用年限长于财务采用的折旧年限，导致评估净值增值；（3）固定资产增减值：主要减值因素为自 2009 年 1 月 1 日起，购进或自建固定资产发生的进项税从销项税中抵扣导致固定资产原值减少，同时物价上涨、经济耐用年限长于折旧年限则是评估增值的主要原因；（4）长期股权投资：主要是宝钢股份持有的宁波宝新股权增值 37,935.79 万元，主要是宁波宝新的土地使用权和房屋建筑物增值。

本次交易的基准价格以中资资产评估有限公司出具的评估报告为依据，目前评估报告正在履行备案程序，最终交易的基准价格以经备案的评估报告为准。

证券代码：600019
债券代码：126016

证券简称：宝钢股份
债券简称：08 宝钢债

公告编号：临 2012-005

最终评估结论汇总如下表：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减率
1	不锈钢事业部总资产	2,008,892.35	2,652,916.54	644,024.18	32.06%
2	特钢事业部总资产	1,483,920.06	1,749,093.37	265,173.32	17.87%
3	宁波宝新54.00%股权	157,769.65	195,705.44	37,935.79	24.04%
4	实达精密40.00%股权	51,181.25	61,577.07	10,395.82	20.31%
5	日鸿不锈钢20.00%股权	1,057.21	1,811.38	754.17	71.34%
6	宝银钢管58.50%股权	10,459.55	9,296.83	-1,162.72	-11.12%
7	五钢气体94.50%股权	11,104.05	10,963.73	-140.32	-1.26%
8	宝特金属100.00%股权	6,251.58	7,244.27	992.69	15.88%
9	中航特材9.71%股权	4,032.65	4,033.07	0.42	0.01%
合计		3,734,668.36	4,692,641.70	957,973.34	25.65%

其中：

(1) 不锈钢事业部总资产各项目评估结果如下：

证券代码：600019
债券代码：126016

证券简称：宝钢股份
债券简称：08 宝钢债

公告编号：临 2012-005

项目（亿元）	账面值	评估价值	增值额	主要增减值原因
流动资产	36.03	36.27	0.24	存货增值
非流动资产	164.86	229.02	64.16	
固定资产	150.17	168.83	18.65	构建筑物增值14.9亿元，机器设备增值3.8亿元
在建工程	1.38	1.36	-0.02	
无形资产	13.30	58.83	45.52	土地使用权增值44.5亿元，其他无形资产增值1亿元
其他非流动资产	0.01	0.01	-	
总资产	200.89	265.29	64.40	

（2）特钢事业部总资产各项目评估结果如下：

项目（亿元）	账面值	评估价值	增值额	主要增减值原因
流动资产	33.15	33.00	-0.15	存货减值
非流动资产	115.25	141.91	26.67	
固定资产	101.39	96.32	-5.06	构建筑物增值5.2亿元，机器设备减值10.2亿元
在建工程	4.46	4.34	-0.12	
无形资产	9.28	41.12	31.85	土地使用权增值30.9亿元，其他无形资产增值近1亿元
其他非流动资产	0.13	0.13	-	
总资产	148.39	174.91	26.52	

三、交易协议的签订情况

（一）交易协议主要内容

1. 宝钢股份与宝钢集团关于宁波宝新、实达精密、日鸿不锈钢的股权转让协议

（1）股权交割日

因上述三家出售标的公司为外商投资企业，需履行相关政府审批程序，交割日为获得外商投资企业批准证书颁发所在月份次月的第一日。

（2）股权转让的价格定价政策

本次股权转让的价格以经备案的评估值为依据。

交易价格=基准价格+价格调整数

其中：

A、基准价格指资产评估报告确定的出售标的公司在评估基准日的净资产评估值乘以出售股权比例（合计 2,590,938,937.96 元）；

B、价格调整数指经本协议双方共同认可的中国注册会计师审计或审阅的出售标的公司自评估基准日至交割日期间的账面权益变动额乘以出售股权比例；

（3）转让款的支付方式

基准价格付款自交割日起 5 个工作日内，宝钢集团将一次性现金支付金额汇入宝钢股份指定账户；在交割日后 20 个工作日内完成对出售标的公司自评估基准日至交割日期间账面权益变动额的审计或审阅并由双方书面确认，且 A：如果价格调整数为正数，宝钢集团应将其差额在书面确认之日起 10 个工作日内支付给宝钢股份，或者 B：如果价格调整数为负数，则宝钢股份应将其差额在书面确认之日起 10 个工作日内支付给宝钢集团。

（4）协议生效条件

A、本协议已经本协议双方当事人的法定代表人或其授权代表人签署；B、宝钢集团董事会批准本协议项下的收购；C、宝钢股份股东大会批准本协议；及 D、出售标的公司作为中外合资企业的原审批机关对目标股权转让的批准已经获得。

2. 宝钢股份与上海不锈钢关于不锈钢资产转让协议

(1) 资产交割日：2012 年 4 月 1 日

(2) 资产转让的价格定价政策

本次资产转让的价格以经备案的评估值为依据。

转让价格 = 基准价格 + 价格调整数

其中：基准价格为经不锈钢事业部评估报告确定的不锈钢事业部在评估基准日的总资产评估值 26,529,165,356.75 元减去被转让负债（被转让负债指财务报表中的资产负债表上列明的除其他流动负债以外的其他所有债务）899,589,154.42 元，计 25,629,576,202.33 元；

价格调整数为：经本协议双方共同认可的中国注册会计师审计或审阅，并由双方确认的不锈钢事业部被转让资产和被转让负债在交割日的账面值减去其在评估基准日的账面值的余额，审计或审阅工作应在交割日后 20 个工作日内完成。

(3) 转让款的支付方式

A、基准价格：(a) 上海不锈钢应在交割日后 5 个工作日内一次性向宝钢股份支付 6,429,576,202.33 元；(b) 上海不锈钢应在 2013 年至 2017 年的 5 年内向宝钢股份支付 130 亿元，每年支付其 20%，支付日期为每年的 4 月 1 日；起息日为 2012 年 4 月 1 日，年利率为支付时有效的一年期贷款基准利率下浮 10%，利息按年一次性支付，支付日期为每年的 4 月 1 日。起息日后若遇中国人民银行调整基准利率，则该笔分期付款的利率相应调整，对应的利息分段计算。如遇中国人民银行调整利率确定方式，则按中国人民银行的有关规定办理。分期付款本息实际支付若遇休息日，该笔付款应提前至前一工作日。(c) 上海不锈钢应承担宝钢股份签订的一份或多份贷款协议项下人民币或美元贷款的还本付息责任，并根据该等贷款协议的规定直接向贷款人还本付息，该等贷款协议项下的贷款本金人民币或等值外币总计 62 亿元。

B、价格调整数：如果价格调整数为正数，上海不锈钢应一次性将该数额在获得本协议双方确认后 10 个工作日内支付给宝钢股份；如果价格调整数为负数，宝钢股份应一次性将该数额在获得本协议双方确认后 10 个工作日内支付给上海不锈钢。

(4) 协议生效条件

A、本协议已经本协议各方当事人的法定代表人或其授权代表人签署; B、宝钢股份股东大会批准本协议; 及 C、上海不锈股东批准本协议。

3. 宝钢股份与宝钢特钢公司关于特钢资产转让协议

(1) 资产交割日: 2012 年 4 月 1 日

(2) 资产转让的价格定价政策

本次资产和股权转让的价格以经备案的评估值为依据。

转让价格 = 基准价格 + 价格调整数

其中: 基准价格为下列金额之和, 合计 16,971,544,533.37 元: A、资产评估报告确定的五钢气体、宝特金属、宝银钢管、中航特材在评估基准日的净资产评估值乘以出售股权比例; B、经特钢事业部评估报告确定的特钢事业部在评估基准日的总资产评估值 17,490,933,730.42 元减去被转让负债(被转让负债指财务报表中的资产负债表上列明的除其他流动负债以外的其他所有债务) 834,768,358.39 元, 计 16,656,165,372.03 元。

价格调整数为下列金额之和: A、指经本协议双方共同认可的中国注册会计师审计或审阅的五钢气体、宝特金属、宝银钢管、中航特材自评估基准日至交割日期间的账面权益变动额乘以出售股权比例; B、特钢事业部被转让资产和被转让负债在交割日的账面值减去其在评估基准日的账面值的余额。价格调整数应经本协议双方共同认可的中国注册会计师在交割日后 20 个工作日内完成其审计或审阅工作, 并由双方确认。

(3) 转让款的支付方式

A、基准价格: (a) 宝钢特钢应在交割日后 5 个工作日内一次性向宝钢股份支付 3,671,544,533.37 元, 包括股权资产的转让价款 315,379,161.34 元及非股权资产的转让价款 3,356,165,372.03 元;

(b) 宝钢特钢应在 2013 年至 2017 年的 5 年内向宝钢股份支付 95 亿元, 每年支付其 20%, 支付日期为每年的 4 月 1 日; 起息日为 2012 年 4 月 1 日, 年利率为支付时有效的一年期贷款基准利率下浮 10%, 利息按年一次性支付, 支付日期为每年的 4 月 1 日。起息日后若遇中国人民银行调整基准利率, 则该笔分期付款的利率相应调整, 对应的利息分段计算。如遇中国人民银行调整利率确定方式, 则按中国人民银行的有关规定办理。分期付款本息实际支付若遇休息日, 该笔付款应提前至前一工作日。(c) 宝钢特钢应承担宝钢股份签订的

一份或多份贷款协议项下人民币或美元贷款的还本付息责任，并根据该等贷款协议的规定直接向贷款人还本付息，该等贷款协议项下的贷款本金人民币或等值外币总计 38 亿元。

B、价格调整数：如果价格调整数为正数，宝钢特钢应一次性将该数额在获得本协议双方确认后 10 个工作日内支付给宝钢股份；如果价格调整数为负数，宝钢股份应一次性将该数额在获得本协议双方确认后 10 个工作日内支付给宝钢特钢。

（4）协议生效条件

A、本协议已经本协议各方当事人的法定代表人或其授权代表人签署；B、宝钢股份股东大会批准本协议；及 C、宝钢特钢股东批准本协议。

表：资产评估价值、基准价格汇总表（单位：亿元）

	项目	受让方	出让比例	评估价值	基准价格
1	不锈钢事业部本部资产	上海不锈钢	100.00%	265.29	256.30
2	特钢事业部本部资产	宝钢特钢	100.00%	174.91	166.56
3	股份公司持有的宝特金属股权		100.00%	0.72	0.72
4	股份公司持有的宝银钢管股权		58.50%	0.93	0.93
5	股份公司持有的五钢气体股权		94.50%	1.10	1.10
6	股份公司持有的中航特材股权		9.71%	0.40	0.40
7	股份公司持有的宁波宝新股权	宝钢集团	54.00%	19.57	19.57
8	股份公司持有的实达精密股权		40.00%	6.16	6.16
9	股份公司持有的日鸿不锈钢股权		20.00%	0.18	0.18
合计				469.26	451.92

注：上表中不锈钢事业部的“交易基准价格”指评估基准日的总资产评估值 265.29 亿元减去经营性负债 9 亿元；特钢事业部的“交易基准价格”指评估基准日的总资产评估值 174.91 亿元减去经营性负债 8.35 亿元。

（二）交易协议签署情况

1. 2012 年 2 月 28 日，本公司与上海宝钢不锈钢公司在上海市签署《关于宝山钢铁股份有限公司不锈钢资产和业务的转让协议》。

2. 2012 年 2 月 28 日，本公司与宝钢特钢公司在上海市签署《关于宝山钢铁股份有限公司特种钢资产和业务的转让协议》。

3. 2012 年 2 月 28 日，本公司与宝钢集团在上海市签署《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》、《关于上海实达精密不锈钢有限公司的股权转让协议》和《关于日鸿不锈钢(上海)有限公司的股权转让协议》。

四、对价支付

交易价格=基准价格+对价调整数*出让比例

(一) 基准价格支付

1. 受让方一次性支付及承担债务，公司获得现金 226.92 亿元；

2. 受让方采用分期付款支付方式支付 225 亿元，合计支付 451.92 亿元。分期付款额按 5 年等额支付，从 2013 年开始至 2017 年于每年 4 月 1 日支付本息，分期付款利息按一年期贷款基准利率下浮 10% 计算（目前分期付款利息为 5.904%，可参考一年期定期存款利率为 3.5%）。

	受让方	出让资产或股权	付款安排（万元）
1	集团公司	股权小计（一次性现金支付）	259,093.89
		股份公司持有的宁波宝新股权	195,705.44
		股份公司持有的实达精密股权	61,577.07
		股份公司持有的日鸿不锈钢股权	1,811.38
2	上海宝钢不锈钢公司	不锈钢事业部本部资产	2,562,957.62
		(1) 一次性获得现金小计	1,262,957.62
		一次性现金支付	642,957.62
		②承担股份公司银行借款获得现金	620,000.00
		(2) 分期付款	1,300,000.00
3	宝钢特钢公司	特钢事业部本部资产+股份公司持有的宝银钢管、宝特金属、五钢气体及中航特材股权	1,697,154.45
		(1) 一次性获得现金小计	747,154.45
		一次性现金支付	367,154.45
		②承担股份公司银行借款获得现金	380,000.00
		(2) 分期付款	950,000.00
	合计		4,519,205.96
	(1) 一次性获得现金小计		2,269,205.96

4	一次性现金支付	1,269,205.96
	②承担股份公司银行借款获得现金	1,000,000.00
	(2)分期付款	2,250,000.00

(二) 对价调整数支付

经交易双方确认后，一次性清算。

五、交易对宝钢股份的影响

(一) 业务影响

本次交易完成后，宝钢股份将剥离特钢和不锈钢业务，使得公司的钢产量有所下降，初步预计公司钢产量将从 2600 万吨左右下降至 2200 万吨左右。同时，本次交易完成后，公司将专注于碳钢业务，进一步巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位。

(二) 财务影响

1. 对资产和负债的影响

(1) 本次交易形成公司资产和负债下降的方面包括：

- A. 出售不锈钢和特钢事业部的全部资产
- B. 出售公司持有宁波宝新、宝特金属、宝银钢管、五钢气体的股权，上述公司不再纳入公司合并报表
- C. 出售公司持有实达精密、日鸿不锈钢、中航特材的股权

(2) 本次交易使得公司资产增加的方面包括：作为支付对价一次性获得的现金和因分期付款形成的长期应收款。

在不考虑相关税费的情况下，本次交易完成后宝钢股份合并报表总资产增加 276,390.31 万元，总负债减少 539,120.38 万元、所有者权益增加 815,510.69 万元。

2. 对收入和盈利的影响

(1) 对收入的影响

本次交易完成后，不锈钢事业部和特钢事业部以及宁波宝新的产品绝大部分仍将通过宝钢股份子公司上海宝钢国际经济贸易有限公司、海外公司等平台销售，因此上述资产的出售对公司营业收入的影响较小，本次交易完成后初步预计公司合并报表收入下降 312,677.67 万元，主要影响如下：

表：本次交易对宝钢股份合并报表营业收入的影响

单位：万元

事项	营业收入	备注
出售实达精密 40.00%股权	N/A	无影响
出售日鸿不锈钢 20.00%股权	N/A	无影响
出售宝银钢管 58.50%股权	-6,449.49	不再纳入合并报表
出售五钢气体 94.50%股权	-14,053.96	不再纳入合并报表
出售宝特金属 100.00%股权	-172,174.22	不再纳入合并报表
出售中航特材 9.71%股权	N/A	无影响
出售宁波宝新 54%股权及不锈钢事业部本部资产	-120,000.00	为宁波宝新、不锈钢事业部本部通过非宝钢股份销售平台销售的部分产品，估计为 12 亿元，不再纳入合并报表
合计	-312,677.67	

（2）对公司盈利的影响

本次交易完成后公司的盈利将增加，主要包括如下方面：

A. 此次出售的标的资产 2011 年形成亏损合计 15.4 亿元（详见下表），预计资产出售后，将有利于公司总体盈利水平的提升。

单位：万元

事项	净利润影响	股权比例	归属于母公司的净利润影响
出售不锈钢事业部全部资产	112,197.41	100.00%	112,197.41
出售特钢事业部全部资产	53,098.49	100.00%	53,098.49
出售宁波宝新 54.00%股权	-17,878.48	54.00%	-9,654.38
出售实达精密 40.00%股权	10,581.80	40.00%	-4,232.72
出售日鸿不锈钢 20.00%股权	11.48	20.00%	-2.30
出售宝银钢管 58.50%股权	6,427.63	58.50%	3,760.16
出售五钢气体 94.50%股权	-117.53	94.50%	-111.07
出售宝特金属 100.00%股权	-920.59	100.00%	-920.59
出售中航特材 9.71%股权	1,801.90	9.71%	-174.96
合计			153,960.04

注：2012 年资产交割前对应资产和股权获得亏损或利润由股份公司承担。

B. 本次资产出售获得的收益 95.8 亿元（未考虑相关税费）。

C. 对财务费用的影响

本次资产出售，综合考虑一次性现金、分期付款支付，以及公司融资成本、资金运作效率及分期付款利息水平等因素，预计本次资产出售当年降低公司财务费用约 14 亿元。

独立财务顾问认为：通过本次资产出售，宝钢股份将专注于碳钢业务，进一步巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位，可有效地减少对宝钢股份经营业绩产生不利影响的因素，并获得资产评估增值收益，宝钢股份的经营业绩将得到提升，有利于维护宝钢股份全体股东的利益。

（三）关联交易和同业竞争影响

1. 关联交易

本次交易完成后，宝钢股份将会增加与转让单元的商品采购、产品销售、提供劳务等关联交易，如宝钢股份的子公司上海宝钢国际经济贸易有限公司向转让单元采购部分钢铁产品、宝钢股份向转让单元销售部分原辅料、能源介质、提供信息技术服务等；同时也将减少交易前转让单元与宝钢集团及其下属子公司的关联交易。

宝钢股份正在以维护股东利益、简化业务关系、降低日常关联交易的原则，梳理与转让单元的各项业务，交易完成后的相关日常关联交易拟提交年度股东大会审议。

独立财务顾问认为：本次交易完成后，宝钢股份将继续以维护股东利益、简化业务关系、降低日常关联交易的原则，梳理与转让单元的各项业务，严格执行公司关联交易的相关制度和审议程序。宝钢股份的独立性没有受到影响，且不会影响宝钢股份中小股东的权益。

2. 同业竞争

本次交易完成后，上海不锈钢的不锈钢和碳钢联合生产线将阶段性地生产碳钢产品，在此期间，宝钢股份将会通过部分设备租赁和销售代理等方式规避其碳钢产品与宝钢股份的潜在同业竞争，有关关联交易协议拟于本次交易完成后与日常关联交易一并提交公司年度股东大会审议。在上述安排下，尽管上海不锈钢的不锈钢和碳钢联合生产线阶段性存在生产碳钢产品的情形，但对宝钢股份不构成不利影响。

独立财务顾问认为：宝钢股份及其关联企业宝钢集团及其下属企业已致力于减少和避免同业竞争，本次交易并不会因为同业竞争问

题对宝钢股份构成不利影响。

（四）对公司从业人数的影响

宝钢股份不锈钢事业部和特钢事业部在编员工将随本次资产与业务的转让而相应转为上海不锈钢和宝钢特钢的员工，预计公司从业人数将相应减少约 8000 人。

七、历史关联交易情况

近 24 个月内，宝钢股份无向宝钢集团及其下属公司进行类似的资产出售情况。

八、关于提请宝山钢铁股份有限公司股东大会授权董事会及执行董事全权办理本次资产转让等事宜

提请公司股东大会授权公司董事会及任何一名或多名执行董事全权处理本次资产转让的一切有关事宜，包括（但不限于）：（1）制定和实施本次资产转让的具体方案；（2）修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次资产转让有关的一切协议和文件，包括（但不限于）聘用中介机构协议、有关资产转让协议；（3）在本次资产转让完成后，适时办理不锈钢事业部和特钢事业部的分支机构注销手续；（4）办理与本次资产转让有关的其他事宜。上述授权自公司股东大会通过之日起 12 个月内有效。

特此公告

宝山钢铁股份有限公司董事会

2012 年 2 月 29 日

备查文件:

- 1、《关于宝山钢铁股份有限公司不锈钢资产和业务的转让协议》
- 2、《关于宝山钢铁股份有限公司特种钢资产和业务的转让协议》
- 3、《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》
- 4、《关于上海实达精密不锈钢有限公司的股权转让协议》
- 5、《关于日鸿不锈钢(上海)有限公司的股权转让协议》
- 6、《不锈钢事业部土地评估报告书》
- 7、《特钢事业部土地评估报告书》
- 8、《不锈钢事业部专项审计报告》
- 9、《特钢事业部专项审计报告》
- 10、《宁波宝新专项审计报告》
- 11、《实达精密专项审计报告》
- 12、《日鸿不锈钢专项审计报告》
- 13、《宝银钢管专项审计报告》
- 14、《五钢气体专项审计报告》
- 15、《宝特金属专项审计报告》
- 16、《中航特材专项审计报告》
- 17、《不锈钢事业部资产评估报告书》
- 18、《特钢事业部资产评估报告书》
- 19、《宁波宝新资产评估报告书》
- 20、《实达精密资产评估报告书》
- 21、《日鸿不锈钢资产评估报告书》
- 22、《宝银钢管资产评估报告书》
- 23、《五钢气体资产评估报告书》
- 24、《宝特金属资产评估报告书》
- 25、《中航特材资产评估报告书》
- 26、《中信证券股份有限公司关于宝山钢铁股份有限公司之不锈钢、特钢事业部相关资产出售之独立财务顾问报告》
- 27、《关于宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司及其子公司转让不锈钢及特种钢资产和业务之法律意见书》

宝山钢铁股份有限公司
特钢事业部拟出售资产/业务

2011年12月31日止年度
模拟财务报表及专项审计报告

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部拟出售资产/业务

2011年12月31日止年度
模拟财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
模拟资产负债表	3 - 4
模拟利润表	5
模拟财务报表附注	6 - 32

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0036号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)按照后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制的宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的相关资产/业务(以下简称“拟出售资产/业务”，具体范围详见模拟财务报表附注一)的模拟财务报表，包括2011年12月31日的模拟资产负债表、2011年度的模拟利润表以及模拟财务报表附注。

一、管理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对模拟财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对模拟财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关模拟财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与模拟财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价模拟财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宝钢股份特钢事业部模拟财务报表在所有重大方面按照后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了拟出售资产/业务按照上述编制基础列报的2011年12月31日的模拟财务状况和2011年度的模拟经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒模拟财务报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。本模拟财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部拟出售资产/业务

模拟资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	1,519,462.41	768,877.61
应收账款	2	310,301,013.31	124,559,898.20
预付款项	3	28,989,852.96	4,809,306.03
其他应收款	4	6,046,381.65	3,560,216.19
存货	5	2,967,707,622.85	2,796,710,185.00
流动资产合计		3,314,564,333.18	2,930,408,483.03
非流动资产：			
固定资产	6	10,138,544,752.09	10,504,351,952.28
在建工程	7	445,778,833.14	366,598,078.61
无形资产	8	927,655,761.18	948,798,225.18
长期待摊费用	9	12,656,880.35	15,231,161.03
非流动资产合计		11,524,636,226.76	11,834,979,417.10
资产总计		14,839,200,559.94	14,765,387,900.13

(续)

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部拟出售资产/业务

模拟资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
应付账款		352,786,018.26	669,184,242.95
预收款项		77,852,320.04	187,990,169.08
应付职工薪酬	11	597,237.54	318,434.38
应交税费	12	77,085,779.39	95,574,216.84
其他应付款		9,172,114.18	5,753,872.42
其他流动负债	13	11,296,871,068.41	10,421,460,973.11
流动负债合计		11,814,364,537.82	11,380,281,908.78
非流动负债：			
其他非流动负债	14	317,274,888.98	146,560,000.00
负债合计		12,131,639,426.80	11,526,841,908.78
所有者权益：			
净资产	15	2,707,561,133.14	3,238,545,991.35
所有者权益合计		2,707,561,133.14	3,238,545,991.35
负债和所有者权益总计		14,839,200,559.94	14,765,387,900.13

附注为模拟财务报表的组成部分。

第 3 页至第 32 页的模拟财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部拟出售资产/业务

模拟利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	16	11,596,250,553.22
减：营业成本	17	11,680,415,950.58
营业税金及附加	18	161,215.24
销售费用		44,577,712.38
管理费用		450,207,091.24
财务费用	19	97,161,693.38
资产减值损失	20	(119,921,952.44)
二、营业亏损		(556,351,157.16)
加：营业外收入	21	51,644,233.77
减：营业外支出	22	26,277,934.82
其中：非流动资产处置损失		25,311,760.29
三、亏损总额		(530,984,858.21)
减：所得税费用	23	-
四、净亏损		(530,984,858.21)
五、其他综合收益		-
六、综合亏损总额		(530,984,858.21)

附注为模拟财务报表的组成部分。

一、 基本情况

宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)系根据中华人民共和国(以下简称“中国”)法律在中国境内注册成立的股份有限公司。宝钢股份系经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[1999]1266号文批准,由宝钢集团有限公司(前称“上海宝钢集团公司”,以下简称“宝钢集团”)独家发起设立,于2000年2月3日于上海市正式成立,注册登记号为3100001006333。

截至2011年12月31日止,在无限售条件人民币普通股17,512,048,088股中,宝钢集团持有13,111,255,230股,持股比例为74.87%。

宝钢股份经营范围为:钢铁冶炼、加工、电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务,技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务,汽车修理,经营本企业自产产品及技术的出口业务,经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外),经营进料加工和“三来一补”业务。

宝钢股份的控股公司为宝钢集团。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,提升公司业绩,拟向宝钢集团出售特殊钢事业部的相关资产/业务。

本模拟财务报表涉及具体拟出售对象的范围为宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的整体资产/业务,不包括宝钢股份委托特钢事业部管理的宝银特种钢管有限公司、上海宝钢特殊金属材料有限公司、上海五钢气体有限责任公司、上海实达精密不锈钢有限公司及中航特材工业(西安)有限公司的长期股权投资(以下简称“拟出售资产/业务”)。

拟出售资产/业务主要从事生产特种冶金、不锈钢、结构钢、高合金钢长材、合金板带及钢管,产品涉及棒(线)、板、带、无缝管、锻件等品种。拟出售资产/业务形成以特冶、不锈钢、结构钢三大系列为核心并聚焦于航空航天、能源、汽车(交通)三个关键行业以及模具钢、轴承钢、冷轧辊芯棒及不锈钢棒线等四大类产品体系。

二、 模拟财务报表编制基础

拟出售资产/业务执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。本模拟财务报表系在持续经营假设的基础上编制。作为专项用途的本模拟财务报表,拟出售资产/业务管理层只编制2011年12月31日的模拟资产负债表,2011年度的模拟利润表及相关财务报表附注,未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表、未列示比较期间的利润表及相关利润表附注以及未列示分部报告信息。

二、 模拟财务报表编制基础 - 续

基于编制本模拟财务报表之特殊目的，拟出售资产/业务管理层假设拟出售资产/业务是独立存在并运营的，因此单独计算所需交纳的各项税费。拟出售资产/业务管理层还假设拟出售资产/业务2011年度及以前年度之亏损(如果有)不会在未来用于抵扣应纳税所得额。此外因拟出售资产/业务的应收票据在交割时将不在转让范围之内并从其他流动负债——应付宝钢股份(附注六、13)中抵减，拟出售资产/业务管理层在编制本模拟财务报表时直接将应收票据余额抵减其他流动负债。

本模拟财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策和会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

拟出售资产/业务的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为拟出售资产/业务经营所处的主要经济环境中的货币，拟出售资产/业务以人民币为记账本位币。拟出售资产/业务编制本模拟财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

拟出售资产/业务会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本模拟财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指拟出售资产/业务持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在拟出售资产/业务成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，拟出售资产/业务采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，拟出售资产/业务采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，拟出售资产/业务将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。拟出售资产/业务持有的金融资产为贷款和应收款项。

5.3.1 贷款和应收款项

贷款和应收账款是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。拟出售资产/业务划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，拟出售资产/业务在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 拟出售资产/业务出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

拟出售资产/业务对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然拟出售资产/业务既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若拟出售资产/业务既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

5.6 金融负债的分类、确认和计量

拟出售资产/业务将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

5.6.1 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。拟出售资产/业务(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.8 金融资产和金融负债的抵销

当拟出售资产/业务具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时拟出售资产/业务计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

拟出售资产/业务的存货主要包括原材料、在产品、产成品和备品备件及其他。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入拟出售资产/业务，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	15-35年	4%	2.7%-6.4%
机器设备	7-15年	4%	6.4%-13.7%
运输设备	5-10年	4%	9.6%-19.2%
办公及其他设备	4-9年	4%	10.7%-24.0%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，拟出售资产/业务目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

拟出售资产/业务至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

8. 在建工程

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

9. 无形资产

无形资产包括土地使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

9. 无形资产 - 续

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

11. 除商誉以外的非金融资产减值

拟出售资产/业务在每一个资产负债表日检查固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

12. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，拟出售资产/业务在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

拟出售资产/业务按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果拟出售资产/业务已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时拟出售资产/业务不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。拟出售资产/业务将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，确认为应付职工薪酬，计入当期损益。

13. 收入

13.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

13.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。拟出售资产/业务于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

13.3 利息收入

按照他人使用拟出售资产/业务货币资金的时间和实际利率计算确定。

14. 政府补助

政府补助是指拟出售资产/业务从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

14. 政府补助 - 续

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

15. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

16. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

16.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

16.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

16. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

16.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，拟出售资产/业务以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

16.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，拟出售资产/业务当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，拟出售资产/业务递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

17. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入资本公积外，均计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

17. 外币业务折算 - 续

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

18. 经营租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

18.1 拟出售资产/业务作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

18.2 拟出售资产/业务作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

拟出售资产/业务在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，拟出售资产/业务需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于拟出售资产/业务管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与拟出售资产/业务的估计存在差异。

拟出售资产/业务对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

由于拟出售资产/业务的营运资本中有相当的比例用于存货，拟出售资产/业务有专门的操作程序来控制存货跌价风险。拟出售资产/业务会定期对存货进行全面盘点来确定是否存在过时、呆滞的存货并复核其减值情况。复核程序包括将存货的账面价值与其相应的可变现净值进行比较，来确定对于存货是否需要在财务报表中计提准备。基于上述程序，拟出售资产/业务管理层认为已对存货计提了足额的跌价准备。

四、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，拟出售资产/业务会对应收款项提取减值准备。由于管理层在考虑减值准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此减值准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和减值损失将会发生变化。

五、税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17%或 13%计算。

所得税

拟出售资产/业务所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5%缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 5%缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 5%缴纳。

六、模拟财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行存款	1,517,377.44	764,413.93
其他货币资金	2,084.97	4,463.68
合计	<u>1,519,462.41</u>	<u>768,877.61</u>

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	324,773,382.72	99.51	15,982,760.63	308,790,622.09	130,349,789.71	99.94	5,796,654.41	124,553,135.30
1至2年	1,588,885.05	0.49	78,493.83	1,510,391.22	9,661.28	0.01	2,898.38	6,762.90
2至3年	-	-	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	76,295.66	0.05	76,295.66	-
合计	326,362,267.77	100.00	16,061,254.46	310,301,013.31	130,435,746.65	100.00	5,875,848.45	124,559,898.20

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	260,154,314.62	79.71	13,007,715.73	247,146,598.89	85,328,407.64	65.42	4,266,420.38	81,061,987.26
其他不重大的款项	66,207,953.15	20.29	3,053,538.73	63,154,414.42	45,107,339.01	34.58	1,609,428.07	43,497,910.94
合计	326,362,267.77	100.00	16,061,254.46	310,301,013.31	130,435,746.65	100.00	5,875,848.45	124,559,898.20

拟出售资产/业务将余额为前五大的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011年 人民币元
年初数	5,875,848.45
本年计提数	11,554,675.68
本年转回数	(1,288,657.01)
本年核销数	(80,612.66)
年末数	16,061,254.46

3. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1年以内	28,989,852.96	100.00	4,809,306.03	100.00

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

3. 预付款项 – 续

预付款项按客户类别披露如下：

	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
单项金额重大的款项	28,858,242.96	99.55	4,809,306.03	100.00
其他不重大的款项	131,610.00	0.45	-	-
合计	28,989,852.96	100.00	4,809,306.03	100.00

拟出售资产/业务将余额为前五大的预付款项确认为单项金额重大的预付款项。

4. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	6,229,075.93	95.09	311,453.80	5,917,622.13	2,574,448.50	61.79	128,722.43	2,445,726.07
1 至 2 年	-	-	-	-	1,592,128.74	38.21	477,638.62	1,114,490.12
1 至 2 年	321,898.81	4.91	193,139.29	128,759.52	-	-	-	-
合计	6,550,974.74	100.00	504,593.09	6,046,381.65	4,166,577.24	100.00	606,361.05	3,560,216.19

其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	6,298,898.27	96.15	412,001.95	5,886,896.32	3,512,416.95	84.30	337,925.46	3,174,491.49
其他不重大的款项	252,076.47	3.85	92,591.14	159,485.33	654,160.29	15.70	268,435.59	385,724.70
合计	6,550,974.74	100.00	504,593.09	6,046,381.65	4,166,577.24	100.00	606,361.05	3,560,216.19

拟出售资产/业务将余额为前五大的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	606,361.05
本年计提数	40,828.94
本年转回数	(142,596.90)
年末数	504,593.09

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

5. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
原材料	495,052,897.25	29,284,870.38	465,768,026.87	969,360,382.27	36,962,887.60	932,397,494.67
在产品	2,130,557,042.32	154,477,194.06	1,976,079,848.26	1,710,805,253.42	248,966,892.37	1,461,838,361.05
产成品	340,856,329.30	7,763,350.63	333,092,978.67	287,101,588.47	34,786,620.97	252,314,967.50
备品备件及其他	201,521,396.66	8,754,627.61	192,766,769.05	159,809,206.67	9,649,844.89	150,159,361.78
存货总计	3,167,987,665.53	200,280,042.68	2,967,707,622.85	3,127,076,430.83	330,366,245.83	2,796,710,185.00

存货跌价准备变动如下：

	年初数 人民币元	本年转回数 人民币元	年末数 人民币元
原材料	36,962,887.60	7,678,017.22	29,284,870.38
在产品	248,966,892.37	94,489,698.31	154,477,194.06
产成品	34,786,620.97	27,023,270.34	7,763,350.63
备品备件及其他	9,649,844.89	895,217.28	8,754,627.61
合计	330,366,245.83	130,086,203.15	200,280,042.68

6. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
原值					
年初数	3,496,740,835.60	8,689,133,690.84	346,166,423.66	702,271,357.00	13,234,312,307.10
本年购置	-	1,055,785.00	1,983,718.00	13,664,085.07	16,703,588.07
本年在建工程转入	144,985,081.43	270,130,795.62	53,883,704.11	53,830,543.07	522,830,124.23
本年减少额	(13,465,774.81)	(32,461,990.08)	(1,299,056.56)	(5,666,439.85)	(52,893,261.30)
年末数	3,628,260,142.22	8,927,858,281.38	400,734,789.21	764,099,545.29	13,720,952,758.10
累计折旧					
年初数	528,653,332.80	1,749,107,526.62	141,694,935.05	310,504,560.35	2,729,960,354.82
本年计提额	210,822,218.02	583,002,143.59	23,964,148.08	60,855,884.88	878,644,394.57
本年减少额	(4,984,554.68)	(16,298,131.01)	(726,289.08)	(4,187,768.61)	(26,196,743.38)
年末数	734,490,996.14	2,315,811,539.20	164,932,794.05	367,172,676.62	3,582,408,006.01
净额					
年初数	2,968,087,502.80	6,940,026,164.22	204,471,488.61	391,766,796.65	10,504,351,952.28
年末数	2,893,769,146.08	6,612,046,742.18	235,801,995.16	396,926,868.67	10,138,544,752.09

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

7. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
技改与基建项目	366,598,078.61	602,010,878.76	522,830,124.23	445,778,833.14
减：减值准备	-			-
在建工程净值	366,598,078.61			445,778,833.14

截止 2011 年 12 月 31 日，在建工程年末余额中无利息资本化金额。

8. 无形资产

	土地使用权 人民币元
<u>原值</u>	
年初及年末数	1,059,839,099.54
<u>累计摊销</u>	
年初数	111,040,874.36
本年增加	21,142,464.00
年末数	132,183,338.36
<u>净额</u>	
年初数	948,798,225.18
年末数	927,655,761.18
剩余摊销年限	35 - 45 年

于 2011 年 12 月 31 日，尚未办理权证的土地使用权账面净值为人民币 356,686,041.96 元 (2010 年 12 月 31 日：人民币 364,547,750.60 元)，拟出售资产/业务管理层认为，在满足有关的登记手续及支付有关费用后，拟出售资产/业务没有法律及其他障碍取得有关的土地使用权证。

9. 长期待摊费用

	年初数 人民币元	本年摊销额 人民币元	年末数 人民币元
北泗塘河裁弯取直项目	15,231,161.03	2,574,280.68	12,656,880.35

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

10. 资产减值准备

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提数</u> 人民币元	<u>本年转回数</u> 人民币元	<u>本年转销数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
坏账准备	6,482,209.50	11,595,504.62	1,431,253.91	80,612.66	16,565,847.55
存货跌价准备	330,366,245.83	-	130,086,203.15	-	200,280,042.68
合计	<u>336,848,455.33</u>	<u>11,595,504.62</u>	<u>131,517,457.06</u>	<u>80,612.66</u>	<u>216,845,890.23</u>

11. 应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提</u> 人民币元	<u>本年支付</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	-	345,498,221.70	345,498,221.70	-
职工福利费	-	33,645,492.60	33,645,492.60	-
社会保险费	-	118,571,361.79	118,571,361.79	-
其中：医疗保险费	-	33,788,319.10	33,788,319.10	-
基本养老保险费	-	61,946,863.10	61,946,863.10	-
失业保险费	-	5,253,994.50	5,253,994.50	-
工伤保险费	-	1,407,847.10	1,407,847.10	-
生育保险费	-	1,785,239.20	1,785,239.20	-
年金	-	11,354,100.59	11,354,100.59	-
综合保险	-	3,034,998.20	3,034,998.20	-
住房公积金	-	33,635,329.00	33,635,329.00	-
工会经费和职工教育经费	318,434.38	13,150,310.96	12,871,507.80	597,237.54
因解除劳动关系给予的补偿	-	229,993.19	229,993.19	-
合计	<u>318,434.38</u>	<u>544,730,709.24</u>	<u>544,451,906.08</u>	<u>597,237.54</u>

12. 应交税费

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
增值税	66,425,468.26	92,631,726.60
营业税	7,829.61	17,095.88
其他	10,652,481.52	2,925,394.36
合计	<u>77,085,779.39</u>	<u>95,574,216.84</u>

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

13. 其他流动负债

<u>项目</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
宝钢股份	11,296,871,068.41	10,421,460,973.11

于 2011 年 12 月 31 日，拟出售资产/业务向宝钢股份借入余额为人民币 11, 296, 871, 068. 41 元(于 2010 年 12 月 31 日借入余额为人民币 10, 421, 460, 973. 11 元)。2011 年度借款承担的利息为人民币 93, 310, 385. 89 元，该等利息支出由宝钢股份根据每个月的综合资金成本按月进行计算。

14. 其他非流动负债

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
递延收益	317,274,888.98	146,560,000.00

拟出售资产/业务收到政府拨入的与资产相关的补助，按照企业会计准则的要求，在相关资产使用寿命内摊销递延收益。

15. 净资产

<u>类别</u>	<u>2011 年</u> 人民币元
年初净资产	3,238,545,991.35
减：本年亏损	(530,984,858.21)
年末净资产	2,707,561,133.14

16. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	11,585,997,172.87
其中：销售商品	11,389,572,504.79
其他产品及服务	196,424,668.08
其他业务	10,253,380.35
合计	11,596,250,553.22

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

17. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	11,676,520,375.61
其中：销售商品	11,494,071,515.89
其他产品及服务	182,448,859.72
其他业务	3,895,574.97
合计	<u>11,680,415,950.58</u>

18. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
营业税	146,187.05
城市维护建设税	7,718.82
教育费附加	7,309.37
	<u>161,215.24</u>

19. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元
利息支出	93,310,385.89
减：利息收入	9,342.83
汇兑损失	3,824,786.86
其他	35,863.46
合计	<u>97,161,693.38</u>

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

20. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
坏账损失	10,164,250.71
存货跌价转回	<u>(130,086,203.15)</u>
合计	<u><u>(119,921,952.44)</u></u>

21. 营业外收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
固定资产处置利得	1,173,495.91
政府补助	48,057,411.53
赔偿金收入	783,396.80
其他	<u>1,629,929.53</u>
合计	<u><u>51,644,233.77</u></u>

22. 营业外支出

	<u>本年累计数</u> 人民币元
固定资产处置损失	25,311,760.29
对外捐赠	380,000.00
其他	<u>586,174.53</u>
合计	<u><u>26,277,934.82</u></u>

23. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	-
递延所得税费用	<u>-</u>
合计	<u><u>-</u></u>

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

23. 所得税 - 续

所得税费用与会计亏损的调节表如下：

	本年累计数 人民币元
会计亏损	(530,984,858.21)
按 25%的税率计算的所得税费用	(132,746,214.55)
不可抵扣费用的纳税影响	393,747.38
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	132,352,467.17
所得税费用	-

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地点	业务性质	注册资本 人民币千元	与拟出售 资产/业务关系	表决权比例	持股比例
宝钢股份	上海	钢铁制造和销售等 相关业务	17,512,048	母公司	100%	100%
宝钢集团	上海	钢铁冶炼加工	51,082,621	最终控股公司	74.87%	74.87%

宝钢股份控制拟出售资产/业务。

宝钢股份的最终控股公司为宝钢集团。

(2) 与拟出售资产/业务发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

公司名称	关联方关系
宝山钢铁股份有限公司各子公司 (以下统称“宝钢股份子公司”)	同一最终控股公司
宝钢集团上海第一钢铁有限公司及其子公司 (“一钢公司及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢集团上海第二钢铁有限公司及其子公司 (“二钢公司及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢集团上海第五钢铁有限公司及其子公司 (“五钢公司及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢发展有限公司及其子公司 (“宝钢发展及其子公司”)	同一最终控股公司
上海宝钢工程技术集团有限公司及其子公司 (“工程技术公司及其子公司”)	同一最终控股公司

七、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与拟出售资产/业务发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下： - 续

宝钢资源有限公司及其子公司 (“宝钢资源及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢金属有限公司及其子公司 (“宝钢金属及其子公司”)	同一最终控股公司
广东钢铁集团有限公司	同一最终控股公司
上海钢铁研究所	同一最终控股公司
宝钢德盛不锈钢有限公司	同一最终控股公司

(3) 拟出售资产/业务与关联方在本年发生了如下重大关联交易

(a) 销售及采购

拟出售资产/业务向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
销售	
宝钢股份(不包括拟出售资产/业务)	211,256
宝钢股份子公司	10,192,212
宝钢发展及其子公司	2,093
五钢公司及其子公司	10,665
广东钢铁集团有限公司	71
	<u>10,416,297</u>
采购	
宝钢股份(不包括拟出售资产/业务)	7,719,465
宝钢股份子公司	10,017
宝钢资源及其子公司	857
宝钢发展及其子公司	89,968
宝钢金属及其子公司	873
宝钢德盛不锈钢有限公司	4,136
	<u>7,825,316</u>

上述交易中，拟出售资产/业务与宝钢股份之间的销售及采购交易按照成本价或市场价协议定价；其他关联交易根据拟出售资产/业务与各关联方签定的有关服务协议及产品购销合同等协议的规定定价。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 拟出售资产/业务与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(b) 资金拆借

如附注六、13 所述，拟出售资产/业务与关联方之间资金拆借明细资料如下：

	<u>本年发生额</u> 人民币千元	<u>本年年末余额</u> 人民币千元	<u>上年年末余额</u> 人民币千元
借入			
宝钢股份	875,410	11,296,871	10,421,461

(c) 支付利息费用

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
宝钢股份	93,310

于 2011 年 12 月 31 日，拟出售资产/业务向宝钢股份借入余额为人民币 11,296,871,068.41 元(于 2010 年 12 月 31 日借入余额为人民币 10,421,460,973.11 元)。2011 年度借款承担的利息为人民币 93,310,385.89 元，该等利息支出由宝钢股份根据每个月的综合资金成本按月进行计算。

(d) 重大债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币千元	<u>年初数</u> 人民币千元
应收账款	宝钢股份子公司	302,991	87,713
	宝钢发展及其子公司	302	-
	五钢公司及其子公司	874	4,914
	广东钢铁集团有限公司	-	7
	上海钢铁研究所	-	3
		<u>304,167</u>	<u>92,637</u>
预付账款	宝钢股份子公司	<u>857</u>	<u>-</u>
其他应收款	宝钢发展及其子公司	47	-
	宝钢集团	42	42
	宝钢股份子公司	-	350
	五钢公司及其子公司	-	152
		<u>89</u>	<u>544</u>

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 拟出售资产/业务与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(d) 重大债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数 人民币千元	年初数 人民币千元
应付账款	宝钢股份子公司	29,959	53,852
	五钢公司及其子公司	517	20,345
	工程技术公司及其子公司	8,274	9,547
	宝钢发展及其子公司	21,998	7,914
	宝钢集团	1,033	2,316
	上海钢铁研究所	563	1,813
	宝钢金属及其子公司	67	9
	宝钢资源及其子公司	-	278
		<u>62,411</u>	<u>96,074</u>
预收款项	宝钢股份子公司	37,359	112,561
	上海钢铁研究所	454	1,400
	五钢公司及其子公司	143	143
	宝钢发展及其子公司	70	-
	二钢公司及其子公司	-	183
	宝钢资源及其子公司	-	2
		<u>38,026</u>	<u>114,289</u>
其他应付款	宝钢股份子公司	205	205
	宝钢金属及其子公司	100	100
		<u>305</u>	<u>305</u>

八、 金融工具及其风险管理

拟出售资产/业务的主要金融工具包括关联方资金拆借、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为拟出售资产/业务的运营融资。拟出售资产/业务具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、应收票据和应付账款等。这些金融资产和负债的账面金额接近其公允价值。

1. 风险分析

拟出售资产/业务的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

八、 金融工具及其风险管理 - 续

1. 风险分析 - 续

信用风险

信用风险是指金融工具的一方因未能履行其义务而引起另一方损失的风险。拟出售资产/业务的信用风险主要与应收账款及应收票据有关。拟出售资产/业务仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易。按照拟出售资产/业务的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，拟出售资产/业务对应收账款及应收票据余额进行持续监控，以确保拟出售资产/业务不致于面临重大坏账风险。

模拟资产负债表中应收账款及应收票据的账面价值正是拟出售资产/业务面临的最大信用风险。拟出售资产/业务持续对其客户的财务状况进行信用评估。所计提坏账准备已考虑了所有应收账款的回收可能性的因素。

拟出售资产/业务的流动资金存放在信用风险较小的国有银行，故流动资金风险较低。

流动风险

流动风险是指拟出售资产/业务可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。拟出售资产/业务通过运用关联方资金拆借来控制流动风险。

拟出售资产/业务持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	<u>即期及 1 个月以内</u> 人民币元	<u>1—12 个月</u> 人民币元	<u>1—5 年</u> 人民币元	<u>5 年以上</u> 人民币元
应收账款	-	326,362,267.77	-	-
其他应收款	-	6,550,974.74	-	-
应付账款	218,928,306.17	133,857,712.09	-	-
其他应付款	4,891,883.96	4,280,230.22	-	-
其他流动负债	11,296,871,068.41	-	-	-

市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。拟出售资产/业务的市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。拟出售资产/业务因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率关联方资金拆借(详见附注六、13)有关。拟出售资产/业务的政策是保持这些借款的浮动利率。

外汇风险是指因外币汇率变化而产生损失的风险。人民币与拟出售资产/业务进行交易时所使用的其他货币之间的波动，将影响拟出售资产/业务的财务状况和经营业绩。拟出售资产/业务通过将外汇净余额控制在低水平以控制汇率风险。

八、 金融工具及其风险管理 - 续

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债，其公允价值计量中的三个层级分析如下：

第1层级：同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价；

第2层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值；

第3层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

九、 承诺事项

资本承诺

	<u>年末数</u> 人民币千元	<u>年初数</u> 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的 - 购建长期资产承诺	<u>871,860</u>	<u>1,294,790</u>

十、 模拟财务报表之批准

拟出售资产/业务模拟财务报表于 2012 年 2 月 28 日已经宝钢股份董事会批准。

*** 模拟财务报表结束 ***

宝山钢铁股份有限公司
不锈钢事业部拟出售资产/业务

2011年12月31日止年度
模拟财务报表及专项审计报告

2011年12月31日止年度
模拟财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
模拟资产负债表	3 - 4
模拟利润表	5
模拟财务报表附注	6 - 33

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0037号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)按照后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部的相关资产/业务(以下简称“拟出售资产/业务”，具体范围详见模拟财务报表附注一)的模拟财务报表，包括2011年12月31日的模拟资产负债表、2011年度的模拟利润表以及模拟财务报表附注。

一、管理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对模拟财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对模拟财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关模拟财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与模拟财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价模拟财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宝钢股份不锈钢事业部模拟财务报表在所有重大方面按照后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了拟出售资产/业务按照上述编制基础列报的2011年12月31日的模拟财务状况和2011年度的模拟经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒模拟财务报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。本模拟财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部拟出售资产/业务

模拟资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	1,516,279.90	607,479.47
应收账款	2	437,719,276.94	767,737,557.57
预付款项	3	8,250,674.33	27,364,696.35
其他应收款	4	22,204,333.61	37,815,532.01
存货	5	3,133,111,325.65	3,424,822,754.94
流动资产合计		3,602,801,890.43	4,258,348,020.34
非流动资产：			
固定资产	6	15,017,284,173.94	15,553,588,724.20
在建工程	7	137,790,824.95	18,046,937.38
工程物资		807,096.72	6,168,458.40
无形资产	8	1,330,239,471.22	1,367,639,763.94
非流动资产合计		16,486,121,566.83	16,945,443,883.92
资产总计		20,088,923,457.26	21,203,791,904.26

(续)

宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部拟出售资产/业务

模拟资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
交易性金融负债		-	486,088.86
应付账款		818,470,874.37	1,060,505,066.97
预收款项		18,532,199.09	28,386,650.71
应付职工薪酬	10	551,727.02	-
应交税费	11	(18,004,737.91)	(72,281,894.69)
其他应付款		53,905,763.85	69,000,808.62
其他流动负债	12	2,147,552,155.17	1,953,938,973.19
流动负债合计		3,021,007,981.59	3,040,035,693.66
非流动负债：			
其他非流动负债		26,133,328.00	-
负债合计		3,047,141,309.59	3,040,035,693.66
所有者权益：			
净资产	13	17,041,782,147.67	18,163,756,210.60
所有者权益合计		17,041,782,147.67	18,163,756,210.60
负债和所有者权益总计		20,088,923,457.26	21,203,791,904.26

附注为模拟财务报表的组成部分。

第 3 页至第 33 页的模拟财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部拟出售资产/业务

模拟利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	14	25,639,104,366.76
减：营业成本	15	25,883,377,137.36
营业税金及附加	16	25,998.12
销售费用		12,804,683.50
管理费用		594,004,478.40
财务费用	17	233,452,359.71
资产减值损失	18	48,488,783.43
加：公允价值变动收益		486,088.86
投资收益	19	2,022,702.94
二、营业亏损		(1,130,540,281.96)
加：营业外收入	20	12,286,384.55
减：营业外支出	21	3,720,165.52
其中：非流动资产处置损失		3,390,165.52
三、亏损总额		(1,121,974,062.93)
减：所得税费用	22	-
四、净亏损		(1,121,974,062.93)
五、其他综合收益		-
六、综合亏损总额		(1,121,974,062.93)

附注为模拟财务报表的组成部分。

一、 基本情况

宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)系根据中华人民共和国(以下简称“中国”)法律在中国境内注册成立的股份有限公司。宝钢股份系经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[1999]1266号文批准,由宝钢集团有限公司(前称“上海宝钢集团公司”,以下简称“宝钢集团”)独家发起设立,于2000年2月3日于上海市正式成立,注册登记号为3100001006333。

截至2011年12月31日止,在无限售条件人民币普通股17,512,048,088股中,宝钢集团持有13,111,255,230股,持股比例为74.87%。

宝钢股份经营范围为:钢铁冶炼、加工、电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务,技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务,汽车修理,经营本企业自产产品及技术的出口业务,经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外),经营进料加工和“三来一补”业务。

宝钢股份的控股公司为宝钢集团。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,提升公司业绩,拟向宝钢集团出售不锈钢事业部的相关资产/业务。

本模拟财务报表涉及具体拟出售对象的范围为宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部的整体资产/业务,不包括宝钢股份委托不锈钢事业部管理的宁波宝新不锈钢有限公司和日鸿不锈钢(上海)有限公司的长期股权投资(以下简称“拟出售资产/业务”)。

拟出售资产/业务主要从事生产不锈钢热轧钢带、冷轧钢带及中厚板,品种主要以生产奥氏体、铁素体、马氏体为主,同时生产双相钢、超低碳、氮等不锈钢产品。上述产品广泛应用于核电、工业结构件、制品、食品机械、化工设备、海洋运输、车辆船舶结构件、铁路轨道等。

二、 模拟财务报表编制基础

拟出售资产/业务执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。本模拟财务报表系在持续经营假设的基础上编制。作为专项用途的本模拟财务报表,拟出售资产/业务管理层只编制2011年12月31日的模拟资产负债表,2011年度的模拟利润表及相关财务报表附注,未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表、未列示比较期间的利润表及相关利润表附注以及未列示分部报告信息。

基于编制本模拟财务报表之特殊目的,拟出售资产/业务管理层假设拟出售资产/业务是独立存在并运营的,因此单独计算所需交纳的各项税费。拟出售资产/业务管理层还假设拟出售资产/业务2011年度及以前年度之亏损(如果有)不会在未来用于抵扣应纳税所得额。此外因拟出售资产/业务的应收票据余额在交割时将不在转让范围之内并从其他流动负债——应付宝钢股份(附注六、12)中抵减,拟出售资产/业务管理层在编制本模拟财务报表时直接将应收票据余额抵减其他流动负债。

本模拟财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途,并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策和会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

拟出售资产/业务的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为拟出售资产/业务经营所处的主要经济环境中的货币，拟出售资产/业务以人民币为记账本位币。拟出售资产/业务编制本模拟财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

拟出售资产/业务会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本模拟财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指拟出售资产/业务持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在拟出售资产/业务成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，拟出售资产/业务采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，拟出售资产/业务采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 实际利率法 - 续

在计算实际利率时，拟出售资产/业务将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。拟出售资产/业务持有的金融资产为贷款和应收款项。

5.3.1 贷款和应收款项

贷款和应收账款是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。拟出售资产/业务划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，拟出售资产/业务在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 拟出售资产/业务出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

拟出售资产/业务对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然拟出售资产/业务既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若拟出售资产/业务既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

5.6 金融负债的分类、确认和计量

拟出售资产/业务将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的分类、确认和计量 - 续

5.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明拟出售资产/业务近期采用短期获利方式对该资产组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)拟出售资产/业务风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

5.6.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。拟出售资产/业务(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.8 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具，包括掉期交易等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

5.9 金融资产和金融负债的抵销

当拟出售资产/业务具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时拟出售资产/业务计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

拟出售资产/业务的存货主要包括原材料、在产品、产成品和备品备件及其他。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入拟出售资产/业务，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20-35年	4%	2.7%-4.8%
机器设备	15年	4%	6.4%
运输设备	5-10年	4%	9.6%-19.2%
办公及其他设备	5-9年	4%	10.7%-19.2%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，拟出售资产/业务目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

拟出售资产/业务至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

8. 在建工程

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

9. 无形资产

无形资产包括土地使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

9. 无形资产 - 续

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

10. 除商誉以外的非金融资产减值

拟出售资产/业务在每一个资产负债表日检查固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，拟出售资产/业务在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

拟出售资产/业务按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

11. 职工薪酬 - 续

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果拟出售资产/业务已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时拟出售资产/业务不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。拟出售资产/业务将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，确认为应付职工薪酬，计入当期损益。

12. 收入

12.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

12.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。拟出售资产/业务于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

12.3 利息收入

按照他人使用拟出售资产/业务货币资金的时间和实际利率计算确定。

13. 政府补助

政府补助是指拟出售资产/业务从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

13. 政府补助 - 续

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

14. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

15. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

15.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，拟出售资产/业务以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

三、重要会计政策和会计估计 - 续

15. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

15.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，拟出售资产/业务当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，拟出售资产/业务递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

16. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

17. 经营租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

17.1 拟出售资产/业务作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

17.2 拟出售资产/业务作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

拟出售资产/业务在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，拟出售资产/业务需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于拟出售资产/业务管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与拟出售资产/业务管理层的估计存在差异。

拟出售资产/业务管理层对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

由于拟出售资产/业务的营运资本中有相当的比例用于存货，拟出售资产/业务有专门的操作程序来控制存货跌价风险。拟出售资产/业务会定期对存货进行全面盘点来确定是否存在过时、呆滞的存货并复核其减值情况。复核程序包括将存货的账面价值与其相应的可变现净值进行比较，来确定对于存货是否需要在财务报表中计提准备。基于上述程序，拟出售资产/业务管理层认为已对存货计提了足额的跌价准备。

四、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，拟出售资产/业务会对应收款项提取坏账准备。由于管理层在考虑坏账准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此坏账准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的坏账准备时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和坏账损失将会发生变化。

五、税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17%或 13%计算。

所得税

拟出售资产/业务所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5%缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 5%缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 5%缴纳。

六、模拟财务报表项目附注

1. 货币资金

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行存款	1,512,111.38	603,312.15
其他货币资金	4,168.52	4,167.32
合计	<u>1,516,279.90</u>	<u>607,479.47</u>

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	459,777,344.79	100.00	22,058,067.85	437,719,276.94	807,781,402.03	99.99	40,052,758.36	767,728,643.67
1至2年	-	-	-	-	12,734.14	0.01	3,820.24	8,913.90
合计	459,777,344.79	100.00	22,058,067.85	437,719,276.94	807,794,136.17	100.00	40,056,578.60	767,737,557.57

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	327,153,097.49	71.15	16,357,654.87	310,795,442.62	690,020,005.39	85.42	34,501,000.27	655,519,005.12
其他不重大的款项	132,624,247.30	28.85	5,700,412.98	126,923,834.32	117,774,130.78	14.58	5,555,578.33	112,218,552.45
合计	459,777,344.79	100.00	22,058,067.85	437,719,276.94	807,794,136.17	100.00	40,056,578.60	767,737,557.57

拟出售资产/业务将余额为前五大的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	40,056,578.60
本年计提数	9,931,705.90
本年转回数	(27,930,216.65)
年末数	22,058,067.85

3. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1年以内	5,518,290.50	66.88	27,364,696.35	100.00
1至2年	2,732,383.83	33.12	-	-
合计	8,250,674.33	100.00	27,364,696.35	100.00

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

3. 预付款项 - 续

预付款项按客户类别披露如下：

	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
单项金额重大的款项	7,830,277.83	94.90	25,548,223.15	93.36
其他不重大的款项	420,396.50	5.10	1,816,473.20	6.64
合计	8,250,674.33	100.00	27,364,696.35	100.00

拟出售资产/业务将余额为前五大的预付款项确认为单项金额重大的预付款项。

4. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	22,067,631.93	96.72	71,068.37	21,996,563.56	37,411,589.37	98.11	59,046.62	37,352,542.75
1至2年	281,204.13	1.23	84,361.24	196,842.89	257,488.23	0.68	77,246.47	180,241.76
2至3年	27,317.89	0.12	16,390.73	10,927.16	-	-	-	-
3年以上	439,405.00	1.93	439,405.00	-	464,405.00	1.21	181,657.50	282,747.50
合计	22,815,558.95	100.00	611,225.34	22,204,333.61	38,133,482.60	100.00	317,950.59	37,815,532.01

其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	22,815,558.95	100.00	611,225.34	22,204,333.61	38,133,482.60	100.00	317,950.59	37,815,532.01
其他不重大的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	22,815,558.95	100.00	611,225.34	22,204,333.61	38,133,482.60	100.00	317,950.59	37,815,532.01

拟出售资产/业务将余额为前五大的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2011年 人民币元
年初数	317,950.59
本年计提数	297,265.21
本年转回数	(3,990.46)
年末数	611,225.34

宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部拟出售资产/业务

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

5. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
原材料	1,555,824,963.89	35,858,466.90	1,519,966,496.99	1,645,171,742.24	-	1,645,171,742.24
在产品	1,031,569,029.64	148,840,902.13	882,728,127.51	1,174,199,070.61	115,120,629.74	1,059,078,440.87
产成品	169,694,090.25	7,172,349.01	162,521,741.24	167,247,134.18	12,645,289.69	154,601,844.49
备品备件及其他	602,102,319.44	34,207,359.53	567,894,959.91	601,821,854.44	35,851,127.10	565,970,727.34
存货总计	3,359,190,403.22	226,079,077.57	3,133,111,325.65	3,588,439,801.47	163,617,046.53	3,424,822,754.94

存货跌价准备变动如下:

	年初数 人民币元	本年计提额 人民币元	本年转回数 人民币元	本年转销数 人民币元	年末数 人民币元
原材料	-	35,858,466.90	-	-	35,858,466.90
在产品	115,120,629.74	37,452,260.78	-	3,731,988.39	148,840,902.13
产成品	12,645,289.69	7,395,432.42	12,868,373.10	-	7,172,349.01
备品备件及其他	35,851,127.10	-	1,643,767.57	-	34,207,359.53
合计	163,617,046.53	80,706,160.10	14,512,140.67	3,731,988.39	226,079,077.57

6. 固定资产

固定资产本年变动情况如下:

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
年初数	7,494,100,904.67	13,807,405,788.68	880,672,979.34	1,628,237,322.28	23,810,416,994.97
本年购置	-	12,355,810.39	9,765,886.00	4,629,576.65	26,751,273.04
本年在建工程转入	333,231,034.54	422,162,739.41	2,102,575.19	22,553,042.63	780,049,391.77
本年减少额	-	(13,660,093.47)	(2,892,264.42)	(2,276,704.65)	(18,829,062.54)
年末数	7,827,331,939.21	14,228,264,245.01	889,649,176.11	1,653,143,236.91	24,598,388,597.24
<u>累计折旧</u>					
年初数	1,532,155,144.37	4,642,436,152.15	811,572,661.85	1,270,664,312.40	8,256,828,270.77
本年计提额	374,921,733.81	805,114,406.44	18,037,465.69	139,336,908.22	1,337,410,514.16
本年减少额	-	(8,460,865.34)	(2,490,104.35)	(2,183,391.94)	(13,134,361.63)
年末数	1,907,076,878.18	5,439,089,693.25	827,120,023.19	1,407,817,828.68	9,581,104,423.30
<u>净额</u>					
年初数	5,961,945,760.30	9,164,969,636.53	69,100,317.49	357,573,009.88	15,553,588,724.20
年末数	5,920,255,061.03	8,789,174,551.76	62,529,152.92	245,325,408.23	15,017,284,173.94

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

7. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
技改与基建项目	18,046,937.38	899,793,279.34	780,049,391.77	137,790,824.95
减：减值准备	-			-
在建工程净值	18,046,937.38			137,790,824.95

截止 2011 年 12 月 31 日，在建工程年末余额中无利息资本化金额。

8. 无形资产

	土地使用权 人民币元
原值	
年末及年初数	1,570,734,593.38
累计摊销	
年初数	203,094,829.44
本年摊销额	37,400,292.72
年末数	240,495,122.16
净额	
年初数	1,367,639,763.94
年末数	1,330,239,471.22
剩余摊销年限	35 - 43 年

于 2011 年 12 月 31 日，尚未办理权证的土地使用权账面净值为人民币 12,114,014.68 元 (2010 年 12 月 31 日：人民币 12,465,376.40 元)，拟出售资产/业务管理层认为，在满足有关的登记手续及支付有关费用后，拟出售资产/业务没有法律及其他障碍取得有关的土地使用权证。

9. 资产减值准备

	年初数 人民币元	本年计提数 人民币元	本年转回数 人民币元	本年转销数 人民币元	年末数 人民币元
坏账准备	40,374,529.19	10,228,971.11	27,934,207.11	-	22,669,293.19
存货跌价准备	163,617,046.53	80,706,160.10	14,512,140.67	3,731,988.39	226,079,077.57
合计	203,991,575.72	90,935,131.21	42,446,347.78	3,731,988.39	248,748,370.76

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

10. 应付职工薪酬

项目	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	-	288,444,931.05	288,444,931.05	-
职工福利费	-	27,773,591.02	27,773,591.02	-
社会保险费	-	104,999,952.14	104,999,952.14	-
其中：医疗保险费	-	30,621,918.80	30,621,918.80	-
基本养老保险费	-	56,136,818.30	56,136,818.30	-
失业保险费	-	4,770,909.50	4,770,909.50	-
工伤保险费	-	1,275,626.50	1,275,626.50	-
生育保险费	-	1,605,411.40	1,605,411.40	-
年金	-	10,587,987.64	10,587,987.64	-
综合保险	-	1,280.00	1,280.00	-
住房公积金	-	30,275,737.00	30,275,737.00	-
工会经费和职工教育经费	-	10,531,531.24	9,979,804.22	551,727.02
其他	-	2,514,835.00	2,514,835.00	-
合计	-	464,540,577.45	463,988,850.43	551,727.02

11. 应交税费

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
增值税	(24,536,987.92)	(76,259,266.50)
营业税	8,589.20	13,304.60
其他	6,523,660.81	3,964,067.21
合计	(18,004,737.91)	(72,281,894.69)

12. 其他流动负债

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
宝钢股份	2,147,552,155.17	1,953,938,973.19

于 2011 年 12 月 31 日，拟出售资产/业务向宝钢股份借入余额为人民币 2,147,552,155.17 元（于 2010 年 12 月 31 日借入余额为人民币 1,953,938,973.19 元）。2011 年度借款承担的利息为人民币 231,727,106.19 元，该等利息支出由宝钢股份根据每个月的综合资金成本按月进行计算。

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

13. 净资产

<u>类别</u>	<u>2011 年</u> 人民币元
年初净资产	18,163,756,210.60
减：本年亏损	(1,121,974,062.93)
年末净资产	<u>17,041,782,147.67</u>

14. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	25,563,038,879.05
其中：销售商品	25,563,038,879.05
其他业务	<u>76,065,487.71</u>
合计	<u>25,639,104,366.76</u>

15. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	25,883,377,137.36
其中：销售商品	25,883,377,137.36
其他业务	<u>-</u>
合计	<u>25,883,377,137.36</u>

16. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
营业税	23,589.20
城市维护建设税	1,229.46
教育费附加	<u>1,179.46</u>
	<u>25,998.12</u>

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

17. 财务费用

本年累计数
人民币元

利息支出	231,727,106.19
减：利息收入	10,885.56
汇兑损失	1,600,481.63
其他	135,657.45
合计	233,452,359.71

18. 资产减值损失

本年累计数
人民币元

坏账准备转回	(17,705,236.00)
存货跌价准备	66,194,019.43
合计	48,488,783.43

19. 投资收益

本年累计数
人民币元

交易性金融负债资产收益	2,022,702.94
-------------	--------------

20. 营业外收入

本年累计数
人民币元

政府补助	11,582,438.71
赔偿金收入	357,340.00
其他	346,605.84
合计	12,286,384.55

21. 营业外支出

本年累计数
人民币元

固定资产处置损失	3,390,165.52
对外捐赠	330,000.00
合计	3,720,165.52

六、 模拟财务报表项目附注 - 续

22. 所得税

本年累计数
人民币元

当期所得税费用	-
递延所得税费用	-
	-

所得税费用与会计亏损的调节表如下:

本年累计数
人民币元

会计亏损	(1,121,974,062.93)
按 25%的税率计算的所得税费用	(280,493,515.73)
不可抵扣费用的纳税影响	204,042.59
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	280,289,473.14
所得税费用	-

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地点	业务性质	注册资本 人民币千元	与拟出售 资产/业务关系	表决权比例	持股比例
宝钢股份	上海	钢铁制造和销售等 相关业务	17,512,048	母公司	100%	100%
宝钢集团	上海	钢铁冶炼加工	51,082,621	最终控股公司	74.87%	74.87%

宝钢股份控制拟出售资产/业务。

宝钢股份的最终控股公司是宝钢集团。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与拟出售资产/业务发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>公司名称</u>	<u>关联方关系</u>
宝山钢铁股份有限公司各子公司 (以下统称“宝钢股份子公司”)	同一最终控股公司
宝钢发展有限公司及其子公司 (“宝钢发展及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢金属有限公司及其子公司 (“宝钢金属及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢集团上海第一钢铁有限公司及其子公司 (“一钢公司及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢集团新疆八一钢铁有限公司及其子公司 (“新疆八一及其子公司”)	同一最终控股公司
上海宝钢工程技术集团有限公司及其子公司 (“工程技术公司及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢资源有限公司	同一最终控股公司
宝钢德盛不锈钢有限公司	同一最终控股公司
宝钢新日铁汽车板有限公司 (“宝日汽车板”)	宝钢股份的合营企业
日鸿不锈钢(上海)有限公司	联营企业

(3) 拟出售资产/业务与关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(a) 销售及采购

拟出售资产/业务向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> <u>人民币千元</u>
销售	
宝钢股份(不包括拟出售资产/业务)	835,272
宝钢股份子公司	23,642,660
宝日汽车板	193,714
宝钢金属及其子公司	15
宝钢发展及其子公司	217,626
工程技术公司及其子公司	2,551
宝钢资源有限公司	32,934
宝钢德盛不锈钢有限公司	2,343
一钢公司及其子公司	28,123
日鸿不锈钢(上海)有限公司	8,317
	<u>24,963,555</u>

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 拟出售资产/业务与关联方在本年发生了如下重大关联交易： - 续

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
(a) 销售及采购 - 续	
采购	
宝钢股份子公司	277,640
宝钢发展及其子公司	206,545
一钢公司及其子公司	273,140
新疆八一及其子公司	5,564
宝钢资源有限公司	1,479,424
宝钢集团	3,734
工程技术公司及其子公司	137,388
宝钢德盛不锈钢有限公司	81,858
	<u>2,465,293</u>

上述交易中，拟出售资产/业务与宝钢股份之间的销售交易按照成本价或市场价协议定价；其他关联交易根据拟出售资产/业务与各关联方签定的有关服务协议及产品购销合同等协议的规定定价。

(b) 资金拆借

如附注六、12 所述，拟出售资产/业务与关联方之间资金拆借明细资料如下：

	<u>本年发生额</u> 人民币千元	<u>本年年末余额</u> 人民币千元	<u>上年年末余额</u> 人民币千元
借入			
宝钢股份	<u>193,613</u>	<u>2,147,552</u>	<u>1,953,939</u>

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 拟出售资产/业务与关联方在本年发生了如下重大关联交易： - 续

(c) 支付利息费用

本年累计数
人民币千元

宝钢股份及其子公司

231,727

于 2011 年 12 月 31 日，拟出售资产/业务向宝钢股份借入余额为人民币 2,147,552,155.17 元(于 2010 年 12 月 31 日借入余额为人民币 1,953,938,973.19 元)。2011 年度借款承担的利息为人民币 231,727,106.19 元，该等利息支出由宝钢股份根据每个月的综合资金成本按月进行计算。

(d) 重大债权债务往来余额

科目	关联方名称	年末数 人民币千元	年初数 人民币千元
应收账款	宝钢股份子公司	354,541	729,260
	宝钢发展及其子公司	33,909	24,328
	一钢公司及其子公司	3,973	8,226
	工程技术公司及其子公司	2,985	2,012
	宝钢德盛不锈钢有限公司	2,742	-
	日鸿不锈钢(上海)有限公司	138	-
		398,288	763,826
其他应收款	宝钢股份子公司	-	12
应付账款	宝钢资源有限公司	21,490	83,855
	一钢公司及其子公司	12,759	27,477
	宝钢发展及其子公司	69,783	14,127
	宝钢股份(不包括拟出售资产/业务)	76,132	118,458
	宝钢股份子公司	13,509	6,669
	宝钢集团	769	663
	工程技术公司及其子公司	10,213	7,962
	宝钢德盛不锈钢有限公司	11,352	-
		216,007	259,211
预收款项	宝钢股份子公司	8,068	21,417
	宝钢发展及其子公司	-	1,260
	宝钢德盛不锈钢有限公司	2,213	-
		10,281	22,677
其他应付款	工程技术公司及其子公司	673	673
	宝钢股份子公司	12	12
	一钢公司及其子公司	2	4
	宝钢发展及其子公司	2	1
		689	690

八、 金融工具及其风险管理

拟出售资产/业务的主要金融工具包括关联方资金拆借、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为拟出售资产/业务的运营融资。拟出售资产/业务具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、应收票据和应付账款等。这些金融资产和负债的账面金额接近其公允价值。

1. 风险分析

拟出售资产/业务的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

信用风险

信用风险是指金融工具的一方因未能履行其义务而引起另一方损失的风险。拟出售资产/业务的信用风险主要与应收账款及应收票据有关。拟出售资产/业务仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易。按照拟出售资产/业务的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，拟出售资产/业务对应收账款及应收票据余额进行持续监控，以确保拟出售资产/业务不致于面临重大坏账风险。

模拟资产负债表中应收账款及应收票据的账面价值正是拟出售资产/业务面临的最大信用风险。拟出售资产/业务持续对其客户的财务状况进行信用评估。所计提坏账准备已考虑了所有应收账款的回收可能性的因素。

拟出售资产/业务的流动资金存放在信用风险较小的国有银行，故流动资金风险较低。

流动风险

流动风险是指拟出售资产/业务可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。拟出售资产/业务通过运用关联方资金拆借来控制流动风险。

拟出售资产/业务持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	<u>即期及 1 个月以内</u> 人民币元	<u>1-12 个月</u> 人民币元	<u>1-5 年</u> 人民币元	<u>5 年以上</u> 人民币元
应收账款	459,777,344.79	-	-	-
其他应收款	-	22,815,558.95	-	-
应付账款	-	818,470,874.37	-	-
其他应付款	-	53,905,763.85	-	-
其他流动负债	2,147,552,155.17	-	-	-

市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。拟出售资产/业务的市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

八、 金融工具及其风险管理 - 续

1. 风险分析 - 续

市场风险 - 续

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。拟出售资产/业务因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率关联方资金拆借(详见附注六、12)有关。拟出售资产/业务的政策是保持这些借款的浮动利率。

外汇风险是指因外币汇率变化而产生损失的风险。人民币与拟出售资产/业务进行交易时所使用的其他货币之间的波动, 将影响拟出售资产/业务的财务状况和经营业绩。拟出售资产/业务通过将外汇净余额控制在低水平以控制汇率风险。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定:

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定;
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债, 其公允价值计量中的三个层级分析如下:

第1层级: 同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价;

第2层级: 直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值;

第3层级: 以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

九、 承诺事项

资本承诺

	年末数 人民币千元	年初数 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	70,445	96,070

十、 模拟财务报表之批准

拟出售资产/业务模拟财务报表于 2012 年 2 月 28 日已经宝钢股份董事会批准。

*** 模拟财务报表结束 ***

宝银特种钢管有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

宝银特种钢管有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 29

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0038号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的宝银特种钢管有限公司(以下简称“宝银钢管”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表、2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宝银钢管的财务报表在所有重大方面按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了宝银钢管按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况和2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	605,200.79	4,057,502.44
应收票据	2	-	18,400,704.00
应收账款	3	22,839,360.00	-
预付款项	4	1,381,992.17	1,287,102.92
其他应收款	5	-	118,489.09
存货	6	27,549,468.66	29,390,218.26
流动资产合计		52,376,021.62	53,254,016.71
非流动资产：			
固定资产	7	314,771,916.74	311,971,091.15
在建工程	8	43,299,488.02	14,399,441.50
无形资产	9	27,233,983.08	27,839,184.00
递延所得税资产	10	-	225,137.68
非流动资产合计		385,305,387.84	354,434,854.33
资产总计		437,681,409.46	407,688,871.04

(续)

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
短期借款	12	90,000,000.00	90,000,000.00
应付票据	13	30,500,000.00	17,360,000.00
应付账款		80,073,025.35	32,026,011.17
预收款项		-	12,941,699.06
应付职工薪酬	14	2,325.16	682,650.51
应交税费	15	(51,919,474.23)	(39,049,162.71)
其他应付款		1,671,771.14	78,690.74
其他流动负债	16	67,536,296.98	6,535,237.81
流动负债合计		217,863,944.40	120,575,126.58
非流动负债：			
其他非流动负债	17	41,021,666.78	44,041,666.70
负债合计		258,885,611.18	164,616,793.28
所有者权益			
实收资本	18	222,220,000.00	222,220,000.00
资本公积	19	31,906,000.00	31,906,000.00
累计亏损	20	(75,330,201.72)	(11,053,922.24)
所有者权益合计		178,795,798.28	243,072,077.76
负债和所有者权益总计		437,681,409.46	407,688,871.04

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 29 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

宝银特种钢管有限公司

利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	21	64,494,907.68
减：营业成本	22	111,717,129.81
营业税金及附加	23	322,483.53
销售费用		865,126.02
管理费用		7,068,222.72
财务费用	24	7,735,226.69
资产减值损失	25	7,416,699.02
二、营业亏损		(70,629,980.11)
加：营业外收入	26	6,599,601.92
减：营业外支出		-
其中：非流动资产处置损失		-
三、亏损总额		(64,030,378.19)
减：所得税费用	28	245,901.29
四、净亏损		(64,276,279.48)
五、其他综合收益		-
六、综合亏损总额		(64,276,279.48)

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

宝银特种钢管有限公司(以下简称“本公司”)系由宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)与江苏银环精密钢管股份有限公司(以下简称“江苏银环”)共同出资组建的有限公司。原注册资本人民币20,000万元,其中:宝钢股份货币出资人民币13,000万元,占注册资本比例65%;江苏银环出资人民币7,000万元,占注册资本比例35%。于2010年度,中科华核电技术研究院有限公司对本公司投资人民币5,412.60万元,占注册资本比例10%,其中人民币2,222万元增加注册资本,另外人民币3,190.6万元作为资本溢价。增资后本公司注册资本达到人民币22,222万元,原股东宝钢股份占注册资本比例变更为58.5%,江苏银环占注册资本比例变更为31.5%。该增资事项已经江苏金天业会计师事务所无锡分所出具苏金天业锡验字[2010]第2-18号验资报告。

本公司母公司为宝钢股份,最终控股公司为宝钢集团有限公司(以下简称“宝钢集团”)。

本公司的经营业务范围为核电蒸发器用管的制造、加工、销售及技术咨询;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,提升公司业绩,拟向宝钢集团出售委托宝钢股份特钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表的编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制,并且本公司管理层只编制2011年12月31日的资产负债表,2011年度的利润表及相关财务报表附注,未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关之用途,并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要包括其他金融负债。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.8 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

本公司的存货主要包括原材料、在产品、产成品及低值易耗品。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 存货 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20年	5%	4.75%
机器设备	10-15年	5%	6.33%-9.50%
运输设备	5年	5%	19.00%
办公及其他设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 无形资产

无形资产包括土地使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

9. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 收入

11.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

11.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

12. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

13. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计 - 续

13. 政府补助 - 续

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

14. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

14.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

14.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 所得税 - 续

14.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

15. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

15.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

由于本公司的营运资本中有相当的比例用于存货，本公司有专门的操作程序来控制存货跌价风险。本公司会定期对存货进行全面盘点来确定是否存在过时、呆滞的存货并复核其减值情况。复核程序包括将存货的账面价值与其相应的可变现净值进行比较，来确定对于存货是否需要在财务报表中计提准备。基于上述程序，本公司管理层认为已对存货计提了足额的跌价准备。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，本公司会对应收款项提取减值准备。由于管理层在考虑减值准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此减值准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和减值损失将会发生变化。

递延所得税资产

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的利润表中。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 计算。

所得税

所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5% 缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 7% 缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 3% 缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
现金	949.96	2,122.08
银行存款	604,250.83	4,055,380.36
合计	<u>605,200.79</u>	<u>4,057,502.44</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收票据

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行承兑汇票	-	18,400,704.00
合计	-	18,400,704.00

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	22,839,360.00	100.00	-	22,839,360.00	-	-	-	-

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的款项	22,839,360.00	100.00	-	22,839,360.00	-	-	-	-
合计	22,839,360.00	100.00	-	22,839,360.00	-	-	-	-

本公司将余额为人民币 100 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	-
本年计提数	-
本年转回数	-
年末数	-

4. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1 年以内	1,381,992.17	100.00	1,287,102.92	100.00

六、 财务报表项目附注 - 续

4. 预付款项 - 续

预付款项按客户类别披露如下：

	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
单项金额重大的款项	-	-	-	-
其他不重大的款项	1,381,992.17	100.00	1,287,102.92	100.00
合计	1,381,992.17	100.00	1,287,102.92	100.00

本公司将余额为人民币 100 万元以上的预付款项确认为单项金额重大的预付款项。

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	-	-	-	-	121,704.09	100.00	3,215.00	118,489.09

其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的款项	-	-	-	-	121,704.09	100.00	3,215.00	118,489.09
合计	-	-	-	-	121,704.09	100.00	3,215.00	118,489.09

本公司将余额为人民币 100 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	3,215.00
本年转回数	(3,215.00)
年末数	-

六、 财务报表项目附注 - 续

6. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
原材料	8,515,700.54	2,289,690.90	6,226,009.64	6,793,902.71	-	6,793,902.71
在产品	26,453,682.14	5,130,223.12	21,323,459.02	22,596,315.55	-	22,596,315.55
存货总计	34,969,382.68	7,419,914.02	27,549,468.66	29,390,218.26	-	29,390,218.26

存货跌价准备变动如下：

	年初数 人民币元	本年计提额 人民币元	本年转回数 人民币元	本年转销数 人民币元	年末数 人民币元
原材料	-	2,289,690.90	-	-	2,289,690.90
在产品	-	5,130,223.12	-	-	5,130,223.12
合计	-	7,419,914.02	-	-	7,419,914.02

7. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
年初数	99,976,800.00	212,834,813.71	-	10,480,846.00	323,292,459.71
本年购置	-	-	8,547.01	739,722.87	748,269.88
本年在建工程转入	3,706,247.00	24,218,969.57	-	598,757.00	28,523,973.57
年末数	103,683,047.00	237,053,783.28	8,547.01	11,819,325.87	352,564,703.16
<u>累计折旧</u>					
年初数	1,999,536.00	8,367,690.85	-	954,141.71	11,321,368.56
本年计提额	4,798,886.40	20,090,257.02	1,367.50	1,580,906.94	26,471,417.86
年末数	6,798,422.40	28,457,947.87	1,367.50	2,535,048.65	37,792,786.42
<u>净额</u>					
年初数	97,977,264.00	204,467,122.86	-	9,526,704.29	311,971,091.15
年末数	96,884,624.60	208,595,835.41	7,179.51	9,284,277.22	314,771,916.74

8. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
技改与基建项目	14,399,441.50	57,424,020.09	28,523,973.57	43,299,488.02
减：减值准备	-			-
在建工程净值	14,399,441.50			43,299,488.02

六、 财务报表项目附注 - 续

8. 在建工程 - 续

截止2011年12月31日，在建工程期末余额中包含的利息资本化金额为人民币2,949,229.04元，本年度资本化的借款利息计人民币63,478.06元，用于确定一般借款费用资本化金额的年资本化率为5.55%。

9. 无形资产

	土地使用权 人民币元
原值	
年末及年初数	29,982,602.55
累计摊销	
年初数	2,143,418.55
本年摊销额	605,200.92
年末数	2,748,619.47
净额	
年初数	27,839,184.00
年末数	27,233,983.08
剩余摊销年限	45 年

10. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元
资产减值准备	-	3,215.00	-	803.75
开办费	-	897,335.70	-	224,333.93
合计	-	900,550.70	-	225,137.68

以下可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
可抵扣亏损	57,087,725.00	-
可抵扣暂时性差异	7,419,914.02	-
	64,507,639.02	-

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于 2016 年到期。

六、 财务报表项目附注 - 续

11. 资产减值准备

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提数</u> 人民币元	<u>本年转回数</u> 人民币元	<u>本年转销数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
坏账准备	3,215.00	-	(3,215.00)	-	-
存货跌价准备	-	7,419,914.02	-	-	7,419,914.02
合计	<u>3,215.00</u>	<u>7,419,914.02</u>	<u>(3,215.00)</u>	<u>-</u>	<u>7,419,914.02</u>

12. 短期借款

<u>类别</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
信用借款	<u>90,000,000.00</u>	<u>90,000,000.00</u>

13. 应付票据

<u>项目</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
商业承兑汇票	<u>30,500,000.00</u>	<u>17,360,000.00</u>

14. 应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提</u> 人民币元	<u>本年支付</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	550,000.00	8,332,433.19	8,880,108.03	2,325.16
职工福利费	-	289,497.20	289,497.20	-
社会保险费	104,853.99	828,050.67	932,904.66	-
其中：医疗保险费	15,554.68	232,991.99	248,546.67	-
基本养老保险费	67,546.04	503,479.47	571,025.51	-
失业保险费	9,385.43	45,943.63	55,329.06	-
工伤保险费	5,031.21	35,448.29	40,479.50	-
生育保险费	7,336.63	10,187.29	17,523.92	-
年金	-	-	-	-
综合保险	-	-	-	-
住房公积金	11,571.61	612,745.39	624,317.00	-
工会经费和职工教育经费	16,224.91	257,691.59	273,916.50	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
合计	<u>682,650.51</u>	<u>10,320,418.04</u>	<u>11,000,743.39</u>	<u>2,325.16</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

15. 应交税费

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
增值税	(52,208,431.29)	(39,751,435.34)
房产税	136,500.00	546,000.00
土地使用税	116,500.50	116,500.50
个人所得税	(6,136.57)	21,195.14
其他	42,093.13	18,576.99
合计	<u>(51,919,474.23)</u>	<u>(39,049,162.71)</u>

16. 其他流动负债

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
现金平台应付	<u>67,536,296.98</u>	<u>6,535,237.81</u>

于 2011 年 12 月 31 日，本公司向宝钢股份借入余额为人民币 67,536,296.98 元(2010 年 12 月 31 日为借入余额人民币 6,535,237.81 元)。

17. 其他非流动负债

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
递延收益—财政拨款	<u>41,021,666.78</u>	<u>44,041,666.70</u>

18. 实收资本

公司注册及实收资本为人民币 222,220,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日已全部到位。投资者按公司章程规定的资本投入情况如下：

	年末及年初数	
	人民币元	出资比例%
宝钢股份	130,000,000.00	58.50
中科华核电技术研究院有限公司	22,220,000.00	10.00
江苏银环精密钢管股份有限公司	<u>70,000,000.00</u>	<u>31.50</u>
	<u>222,220,000.00</u>	<u>100.00</u>

上述投入资本已经江苏金天业会计师事务所无锡分所苏金天业锡验字[2010]第 2-18 号验资报告验证。

六、 财务报表项目附注 - 续

19. 资本公积

<u>项目</u>	<u>年末及年初数</u> 人民币元
资本溢价	31,906,000.00

20. 累计亏损

<u>类别</u>	<u>2011年</u> 人民币元
年初累计亏损	(11,053,922.24)
加：本年净亏损	(64,276,279.48)
年末累计亏损	(75,330,201.72)

21. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	55,678,149.93
其中：销售 U 型核电管	55,678,149.93
其他业务	8,816,757.75
合计	64,494,907.68

22. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	102,914,225.47
其中：销售 U 型核电管	102,914,225.47
其他业务	8,802,904.34
合计	111,717,129.81

23. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
其他	322,483.53

六、 财务报表项目附注 - 续

24. 财务费用

本年累计数
人民币元

利息支出	7,742,002.48
减：利息收入	14,888.24
其他	8,112.45
合计	7,735,226.69

25. 资产减值损失

本年累计数
人民币元

坏账转回	(3,215.00)
存货跌价准备	7,419,914.02
合计	7,416,699.02

26. 营业外收入

本年累计数
人民币元

政府补助	6,598,301.92
赔偿金收入	1,300.00
合计	6,599,601.92

27. 政府补助

本年累计数
人民币元

核电蒸发器国家专项补贴	2,333,333.28
宜兴市政府装备贴息	686,666.64
国家科技重大专项项目补贴	3,500,000.00
引智项目资助经费	78,302.00
合计	6,598,301.92

六、 财务报表项目附注 - 续

28. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	-
递延所得税费用	225,137.68
对以前期间当期所得税的调整	20,763.61
	<u>245,901.29</u>

所得税费用与会计损失的调节表如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
会计损失	(64,030,378.19)
按 25%的税率计算的所得税费用	(16,007,594.55)
不可抵扣费用的纳税影响	105,822.47
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	16,126,909.76
对以前期间当期所得税的调整	20,763.61
所得税费用	<u>245,901.29</u>

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币千元	<u>与本公司</u> <u>关系</u>	<u>表决权比例</u>	<u>持股比例</u>
宝钢股份	上海	钢铁制造和销售等 相关业务	17,512,048	母公司	58.50%	58.50%

宝钢股份控制本公司。

宝钢股份的最终控股公司是宝钢集团。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>公司名称</u>	<u>关联方关系</u>
宝山钢铁股份有限公司各子公司 (与宝钢股份统称“宝钢股份及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢发展有限公司及其子公司 (“宝钢发展及其子公司”)	同一最终控股公司
上海宝信软件股份有限公司及其子公司 (“宝信软件及其子公司”)	同一最终控股公司
宝钢工程技术集团有限公司及其子公司 (“工程技术公司及其子公司”)	同一最终控股公司
上海宝钢国际货运站代理有限公司	同一最终控股公司
江苏银环精密钢管有限公司	本公司少数股东

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(a) 销售及采购

本公司向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> <u>人民币元</u>
销售	
宝钢股份及其子公司	8,561,353.87
江苏银环精密钢管有限公司	125,205.52
	<u>8,686,559.39</u>
采购	
宝钢股份及其子公司	62,944,477.12
宝钢发展及其子公司	91,254.11
	<u>63,035,731.23</u>
接受劳务支出	
上海宝钢国际货运站代理有限公司	729,228.27
工程技术公司及其子公司	2,091,000.00
宝信软件及其子公司	1,609,000.00
	<u>4,429,228.27</u>
租金支出	
江苏银环精密钢管有限公司	<u>1,531,073.98</u>

上述交易根据本公司与各关联方签定的有关服务协议及产品购销合同等协议的规定定价。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易：- 续

(b) 资金拆借

如附注六、16 所述，本公司与关联方之间资金拆借明细资料如下：

	<u>本年发生额</u> 人民币元	<u>本年年末余额</u> 人民币元	<u>上年年末余额</u> 人民币元
借入			
宝钢股份	<u>61,001,059.17</u>	<u>67,536,296.98</u>	<u>6,535,237.81</u>
			<u>本年累计数</u> 人民币元
利息支出			
宝钢股份			<u>2,701,122.54</u>

(c) 重大债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
应付账款	宝钢股份及其子公司	58,057,412.18	16,596,474.42
	宝钢发展及其子公司	9,317.28	-
	上海宝信软件股份有限公司	1,039,740.00	648,968.10
	宝钢工程技术集团有限公司	283,700.00	-
		<u>59,390,169.46</u>	<u>17,245,442.52</u>
应付票据	宝钢股份及其子公司	<u>30,500,000.00</u>	<u>17,360,000.00</u>

八、 金融工具及其风险管理

本公司的主要金融工具包括短期借款、应收账款、应收票据、应付票据、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

八、 金融工具及其风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使所有者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

信用风险

信用风险是指金融工具的一方因未能履行其义务而引起另一方损失的风险。本公司的信用风险主要与应收账款及应收票据有关。本公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款及应收票据余额进行持续监控，以确保本公司不致于面临重大坏账风险。

资产负债表中应收账款及应收票据的账面价值正是本公司面临的重大信用风险。本公司持续对其客户的财务状况进行信用评估。所计提坏账准备已考虑了所有应收账款的回收可能性的因素。

本公司的流动资金存放在信用风险较小的国有银行，故流动资金风险较低。

流动风险

流动风险是指本公司可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。本公司通过运用现金平台借款、短期借款来控制流动风险。

市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司的市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率现金平台借款(详见附注六、16)及短期借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

外汇风险是指因外币汇率变化而产生损失的风险。人民币与本公司进行交易时所使用的其他货币之间的波动，将影响本公司的财务状况和经营业绩。本公司通过将外汇净余额控制在低水平以控制汇率风险。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；

八、 金融工具及其风险管理 - 续

2. 公允价值 - 续

- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

九、 承诺事项

资本承诺

	<u>年末数</u> 人民币千元	<u>年初数</u> 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的 - 购建长期资产承诺	-	46,490

*** 财务报表结束 ***

上海实达精密不锈钢有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

上海实达精密不锈钢有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 30

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0039号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的上海实达精密不锈钢有限公司(以下简称“实达精密”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表、2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，实达精密的财务报表在所有重大方面按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了实达精密按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况和2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	86,190,382.62	190,878,197.58
应收票据	2	77,246,302.06	32,834,974.59
应收账款	3	275,923,596.00	257,364,688.32
预付款项	4	26,786,628.67	3,928,867.10
其他应收款	5	2,090,746.70	2,818,094.78
存货	6	241,346,911.37	214,402,909.16
流动资产合计		709,584,567.42	702,227,731.53
非流动资产：			
长期股权投资	7	80,000,000.00	80,000,000.00
固定资产	8	644,895,033.80	709,029,061.56
在建工程	9	3,775,935.91	4,233,588.47
无形资产	10	33,933,648.69	34,831,666.19
长期待摊费用		121,105.72	302,764.12
递延所得税资产	11	2,262,642.84	3,156,286.20
非流动资产合计		764,988,366.96	831,553,366.54
资产总计		1,474,572,934.38	1,533,781,098.07

(续)

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
应付票据	13	80,278,585.44	85,974,021.20
应付账款		42,659,708.79	86,455,936.77
预收款项		5,652,145.38	3,350,235.08
应付职工薪酬	14	28,723,789.55	29,045,427.69
应交税费	15	20,863,921.23	18,171,691.22
其他应付款		16,863,331.93	21,466,625.81
流动负债合计		195,041,482.32	244,463,937.77
负债合计		195,041,482.32	244,463,937.77
所有者权益：			
实收资本	16	772,405,032.29	772,405,032.29
盈余公积	17	91,441,697.41	80,612,268.24
未分配利润	18	415,684,722.36	436,299,859.77
所有者权益合计		1,279,531,452.06	1,289,317,160.30
负债和所有者权益总计		1,474,572,934.38	1,533,781,098.07

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 30 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	19	1,371,226,844.31
减：营业成本	20	1,146,387,394.09
营业税金及附加	21	2,277,643.19
销售费用		17,309,099.98
管理费用		72,158,270.59
财务费用	22	7,925,594.80
资产减值损失	23	617,387.34
二、营业利润		124,551,454.32
加：营业外收入	24	483,570.00
减：营业外支出		170,022.00
其中：非流动资产处置损失		170,022.00
三、利润总额		124,865,002.32
减：所得税费用	25	19,046,990.25
四、净利润		105,818,012.07
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		105,818,012.07

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

上海实达精密不锈钢有限公司(以下简称“本公司”)是由阿·路德姆公司和上海十钢有限公司共同投资,于1995年12月27日在上海注册成立的中外合资经营企业。公司企业法人营业执照注册号为310000400134795(市局),经营期限为50年。于2004年中方投资者上海十钢有限公司将其持有的全部本公司之股权转让给宝钢集团上海五钢有限公司,注册资本从1,200万美元增加到2,200万美元。于2005年中方投资者宝钢集团上海五钢有限公司将其持有的全部本公司之股权转让给宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)。于2006年,本公司之注册资本从2,200万美元增加到8,136万美元。于2007年,本公司之注册资本增加到9,656万美元。上述注册资本的增加均已取得原审批机构的批准。

本公司从1999年9月起开始生产经营,主要从事生产精密不锈钢带黑色金属板带及制品、销售自产产品业务以及提供上述同类商品的进出口、批发、佣金代理(拍卖除外)的业务(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本公司之子公司深圳市实达精密不锈钢有限公司成立于2006年11月2日,主要经营精密不锈钢带及制品,冷轧精密不锈钢卷的裁料、包装;货物及技术进出口(以上均不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需前置审批项目)。

本公司之子公司廊坊实达精密不锈钢有限公司成立于2007年9月7日,主要经营裁剪加工、生产精密不锈钢带及黑色、有色金属带材和制品,销售自产产品以及货物及技术进口(涉及行政许可的,凭许可证经营)。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,提升公司业绩,拟向宝钢集团有限公司(以下简称“宝钢集团”)出售宝钢股份委托宝钢股份特钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表的编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制,并且本公司管理层不编制2011年12月31日的合并资产负债表,2011年度的合并利润表及相关财务报表附注,只编制2011年12月31日的母公司资产负债表,2011年度的母公司利润表及相关财务报表附注,未编制母公司现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。此外,母公司资产负债表中的于子公司的长期股权投资以账面成本列示。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途,并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1. 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2. 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

5.3. 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4. 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4. 金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.5. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

5.6. 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司持有的金融负债为其他金融负债。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.8. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

本公司的存货主要包括原材料、在产品、产成品和备品备件及其他。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

7. 长期股权投资

7.1. 对子公司的投资

在公司财务报表中对子公司的长期股权投资按成本法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20年	10%	4.5%
机器设备	10年	10%	9.0%
运输设备	5年	10%	18.0%
办公及其他设备	5年	10%	18.0%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

10. 无形资产

无形资产包括土地使用权及软件使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方在撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

13. 收入确认

13.1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

13.2. 劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

13. 收入确认 - 续

13.2. 劳务收入 - 续

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

13.3 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

14. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

15. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

16.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

16.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

16.3. 所得税的抵消

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

18. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

18.1. 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

18.2. 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

由于本公司的营运资本中有相当的比例用于存货，本公司有专门的操作程序来控制存货跌价风险。本公司会定期对存货进行全面盘点来确定是否存在过时、呆滞的存货并复核其减值情况。复核程序包括将存货的账面价值与其相应的可变现净值进行比较，来确定对于存货是否需要在财务报表中计提准备。基于上述程序，本公司管理层认为已对存货计提了足额的跌价准备。

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，本公司会对应收款项提取减值准备。由于管理层在考虑减值准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此减值准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和减值损失将会发生变化。

递延所得税资产

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的利润表中。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 计算。

所得税

本公司的法定税率是 25%。本公司于 2009 年 10 月 29 日获得上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号:GR20093100121)，可在 2009 至 2011 年度享受税收优惠，优惠税率为 15%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5% 缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 7% 缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 5% 缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
现金	1,894.56	30,760.12
银行存款	86,188,488.06	190,847,437.46
合计	86,190,382.62	190,878,197.58

2. 应收票据

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行承兑汇票	77,246,302.06	32,834,974.59

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	275,508,589.26	99.14	309,597.94	275,198,991.32	256,219,657.16	99.04	69,423.84	256,150,233.32
1至2年	694,045.78	0.25	208,213.73	485,832.05	1,403,615.00	0.54	421,085.00	982,530.00
2至3年	596,931.57	0.21	358,158.94	238,772.63	591,462.00	0.23	359,537.00	231,925.00
3年以上	1,088,125.57	0.40	1,088,125.57	-	496,663.00	0.19	496,663.00	-
	277,887,692.18	100.00	1,964,096.18	275,923,596.00	258,711,397.16	100.00	1,346,708.84	257,364,688.32

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	59,743,770.57	21.50	-	59,743,770.57	67,928,601.51	26.26	-	67,928,601.51
其他不重大的款项	218,143,921.61	78.50	1,964,096.18	216,179,825.43	190,782,795.65	73.74	1,346,708.84	189,436,086.81
合计	277,887,692.18	100.00	1,964,096.18	275,923,596.00	258,711,397.16	100.00	1,346,708.84	257,364,688.32

本公司将余额为人民币 1,000 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

六、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收账款 - 续

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	1,346,708.84
本年计提数	617,387.34
本年转回数	-
年末数	<u>1,964,096.18</u>

4. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1 年以内	<u>26,786,628.67</u>	<u>100.00</u>	<u>3,928,867.10</u>	<u>100.00</u>

预付款项按客户类别披露如下：

	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
单项金额重大的款项	14,195,710.32	53.00	-	-
其他不重大的款项	<u>12,590,918.35</u>	<u>47.00</u>	<u>3,928,867.10</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>26,786,628.67</u>	<u>100.00</u>	<u>3,928,867.10</u>	<u>100.00</u>

本公司将余额为人民币 1,000 万元以上的预付款项确认为单项金额重大的预付款项。

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	2,041,746.70	97.66	-	2,041,746.70	2,769,094.78	98.27	-	2,769,094.78
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	14,200.00	0.50	-	14,200.00
3 年以上	<u>49,000.00</u>	<u>2.34</u>	-	49,000.00	<u>34,800.00</u>	<u>1.23</u>	-	34,800.00
	<u>2,090,746.70</u>	<u>100.00</u>	-	<u>2,090,746.70</u>	<u>2,818,094.78</u>	<u>100.00</u>	-	<u>2,818,094.78</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

5. 其他应收款 - 续

其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的款项	2,090,746.70	100.00	-	2,090,746.70	2,818,094.78	100.00	-	2,818,094.78
合计	2,090,746.70	100.00	-	2,090,746.70	2,818,094.78	100.00	-	2,818,094.78

本公司将余额为人民币 1,000 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

6. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
原材料	87,363,717.53	-	87,363,717.53	73,873,961.87	-	73,873,961.87
在产品	99,011,051.05	-	99,011,051.05	81,099,355.24	-	81,099,355.24
产成品	54,972,142.79	-	54,972,142.79	59,429,592.05	-	59,429,592.05
存货总计	241,346,911.37	-	241,346,911.37	214,402,909.16	-	214,402,909.16

7. 长期股权投资

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
按成本法核算长期股权投资		
对子公司股权投资	(1) 80,000,000.00	80,000,000.00

本公司于 2011 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受到限制。

(1)按成本法核算长期股权投资详细情况如下：

被投资公司名称	初始投资额 人民币元	年初数 人民币元	本年新增投资 人民币元	年末数 人民币元
子公司股权投资				
深圳市实达精密不锈钢有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
廊坊实达精密不锈钢有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00
合计	80,000,000.00	80,000,000.00	-	80,000,000.00
减：减值准备		-		-
按成本法核算长期股权投资净额		80,000,000.00		80,000,000.00

六、 财务报表项目附注 - 续

7. 长期股权投资 - 续

控股子公司

被投资公司名称	业务性质	注册资本	经营范围	报告期末 本公司投资额	报告期末 本公司所占 权益比例(%)
深圳市实达精密 不锈钢有限公司	钢材制造 和销售等	5,000 万元	生产及销售精密 不锈钢带及制品	5,000 万元	100
廊坊实达精密 不锈钢有限公司	钢材制造 和销售等	3,000 万元	生产及销售精密 不锈钢带及制品	3,000 万元	100

本公司管理层认为，于资产负债表日之长期股权投资无需计提减值准备。

8. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
年初数	223,254,731.42	798,067,927.82	1,729,080.33	29,078,308.19	1,052,130,047.76
本年购置	-	164,914.06	-	-	-
本年在建工程转入	-	3,128,704.88	207,600.00	15,299.15	3,516,518.09
本年减少额	-	(578,700.00)	(286,347.00)	(59,000.00)	(991,047.00)
年末数	223,254,731.42	800,715,846.76	1,650,333.33	29,034,607.34	1,054,655,518.85
<u>累计折旧</u>					
年初数	30,659,995.04	296,956,508.26	950,572.59	14,533,910.31	343,100,986.20
本年计提额	9,922,908.52	51,134,000.13	212,151.44	6,279,676.56	67,548,736.65
本年减少额	-	(578,425.50)	(257,712.30)	(53,100.00)	(889,237.80)
年末数	40,582,903.56	347,512,082.89	905,011.73	20,760,486.87	409,760,485.05
<u>净额</u>					
年初数	192,594,736.38	501,111,419.56	778,507.74	14,544,397.88	709,029,061.56
年末数	182,671,827.86	453,203,763.87	745,321.60	8,274,120.47	644,895,033.80

9. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
技改与基建项目	4,233,588.47	3,058,865.53	3,516,518.09	3,775,935.91
减：减值准备	-	-	-	-
在建工程净值	4,233,588.47			3,775,935.91

六、 财务报表项目附注 - 续

10. 无形资产

	软件使用权 人民币元	土地使用权 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
年初数	481,774.00	42,921,548.00	43,403,322.00
本年增加	142,820.52	-	142,820.52
年末数	624,594.52	42,921,548.00	43,546,142.52
<u>累计摊销</u>			
年初数	444,585.34	8,127,070.47	8,571,655.81
本年计提额	46,710.02	994,128.00	1,040,838.02
年末数	491,295.36	9,121,198.47	9,612,493.83
<u>净额</u>			
年初数	37,188.66	34,794,477.53	34,831,666.19
年末数	133,299.16	33,800,349.53	33,933,648.69
剩余摊销年限	4.0 年	34.9 年	

11. 递延所得税资产

<u>项目</u>	<u>可抵扣暂时性差异</u>		<u>递延所得税资产</u>	
	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
未支付的职工薪酬	13,120,189.40	19,695,199.13	1,968,028.41	2,954,279.87
坏账准备	1,964,096.18	1,346,708.84	294,614.43	202,006.33
	15,084,285.58	21,041,907.97	2,262,642.84	3,156,286.20

12. 资产减值准备

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提数</u> 人民币元	<u>本年转回数</u> 人民币元	<u>本年转销数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
坏账准备	1,346,708.84	617,387.34	-	-	1,964,096.18

13. 应付票据

<u>项目</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行承兑汇票	80,278,585.44	85,974,021.20

六、 财务报表项目附注 - 续

14. 应付职工薪酬

项目	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	19,695,199.15	52,650,895.79	59,225,905.56	13,120,189.38
职工福利费	61,619.13	1,767,221.40	1,167,895.53	660,945.00
社会保险费	-	13,811,283.30	9,043,574.30	4,767,709.00
住房公积金	349,428.00	4,826,172.00	5,175,600.00	-
工会经费和职工教育经费	1,072,521.91	1,010,368.15	596,710.30	1,486,179.76
其他	7,866,659.50	4,517,873.91	3,695,767.00	8,688,766.41
合计	29,045,427.69	78,583,814.55	78,905,452.69	28,723,789.55

15. 应交税费

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
增值税	4,557,037.05	(2,132,589.35)
所得税	16,268,236.73	20,205,381.53
其他	38,647.45	98,899.04
合计	20,863,921.23	18,171,691.22

16. 实收资本

公司注册及实收资本为 9,656 万美元，截至 2011 年 12 月 31 日已全部到位。投资者按公司章程规定的资本投入情况如下：

	年末及年初数	
	人民币元	出资比例%
阿·路德姆公司	463,441,296.00	60.00
宝钢股份	308,963,736.00	40.00
	772,405,032.00	100.00

上述实收资本已分别由上海长信会计师事务所、上海众华沪银会计师事务所及上海申洲大通会计师事务所验证，并出具了验资报告。

17. 盈余公积

项目	储备基金 人民币元	企业发展基金 人民币元	年末数 人民币元
2011 年：			
年初余额	40,306,134.12	40,306,134.12	80,612,268.24
本年计提	5,414,714.58	5,414,714.59	10,829,429.17
年末余额	45,720,848.70	45,720,848.71	91,441,697.41

六、 财务报表项目附注 - 续

18. 未分配利润

类别	2011年 人民币元
年初未分配利润	436,299,859.77
加：本年净利润	105,818,012.07
减：提取储备基金 (1)	5,414,714.58
提取企业发展基金 (1)	5,414,714.59
可供股东分配的利润	531,288,442.67
减：应付利润 (2)	115,603,720.31
年末未分配利润	415,684,722.36

(1) 根据本公司章程的规定，本公司按净利润的 5%和 5%提取储备基金和企业发展基金。

(2) 经公司股东会决议，将公司未分配利润中的部分计人民币 115,603,720.31 元向股东按各自出资比例进行分配。

19. 营业收入

	本年累计数 人民币元
主营业务	1,313,766,187.43
其中：销售精密不锈钢	1,313,766,187.43
其他业务	57,460,656.88
合计	1,371,226,844.31

20. 营业成本

	本年累计数 人民币元
主营业务	1,091,139,500.44
其中：销售精密不锈钢	1,091,139,500.44
其他业务	55,247,893.65
合计	1,146,387,394.09

六、 财务报表项目附注 - 续

21. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
城市维护建设税	1,138,821.58
教育费附加	1,138,821.61
	<u>2,277,643.19</u>

22. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元
利息支出	-
减：利息收入	1,925,194.31
汇兑损失	8,979,497.43
其他	871,291.68
合计	<u>7,925,594.80</u>

23. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
坏账准备	<u>617,387.34</u>

24. 营业外收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
处理固定资产收益	11,365.30
赔偿金收入	472,204.70
其他	-
合计	<u>483,570.00</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

25. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	18,153,346.89
递延所得税费用	893,643.36
	<u>19,046,990.25</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
会计利润	124,865,002.32
按 15%的税率计算的所得税费用	18,729,750.35
不可抵扣费用的纳税影响	317,239.90
汇算清缴差异	-
所得税费用	<u>19,046,990.25</u>

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币千元	<u>与本公司</u> <u>关系</u>	<u>表决权比例</u>	<u>持股比例</u>
阿·路德姆						
公司	美国	钢材制造和销售等 相关业务	不适用	母公司	60%	60%

(2) 子公司相关信息

<u>公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币千元	<u>关系</u>	<u>表决权比例</u>	<u>持股比例</u>
深圳市实达 精密不锈钢 有限公司	深圳	钢材制造和销售等	50,000	子公司	100%	100%
廊坊实达精密 不锈钢有限 公司	廊坊	钢材制造和销售等	30,000	子公司	100%	100%

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>公司名称</u>	<u>关联方关系</u>
Allegheny Technologies Japan Ltd.	同一最终控股公司
Allegheny Technologies Asia Corporation	同一最终控股公司
Allegheny Technologies International Inc. (Australia)	同一最终控股公司
Allegheny Technologies Taiwan Inc.	同一最终控股公司

(4) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(a) 销售及采购

本公司向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> <u>人民币元</u>
销售	
深圳市实达精密不锈钢有限公司	198,027,729.71
廊坊实达精密不锈钢有限公司	79,038,362.20
Allegheny Technologies Japan Ltd.	1,852,549.68
	<u>278,918,641.59</u>
佣金支出	
Allegheny Technologies Asia Corporation	329,209.71
Allegheny Technologies International Inc. (Australia)	191,269.87
Allegheny Technologies Taiwan Inc.	3,899.74
Allegheny Technologies Japan Ltd.	51,509.16
	<u>575,888.48</u>
技术转让费	
阿·路德姆公司	5,721,931.60
	<u>5,721,931.60</u>

上述交易根据本公司与各关联方签定的有关服务协议及产品购销合同等协议的规定定价。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易： - 续

(b) 重大债权债务往来余额

科目	关联方名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元
应收账款	廊坊实达精密不锈钢有限公司	20,805,547.27	16,078,711.76
	深圳市实达精密不锈钢有限公司	-	21,178,240.76
	Allegheny Technologies Japan Ltd.	560,290.70	-
		<u>21,365,837.97</u>	<u>37,256,952.52</u>
预收账款	深圳市实达精密不锈钢有限公司	<u>3,697,571.48</u>	<u>-</u>
其他应付款	阿·路德姆公司	5,844,725.68	8,799,325.00
	Allegheny Technologies Asia Corporation	321,924.26	237,029.00
	Allegheny Technologies Taiwan Inc.	112,659.59	117,442.00
	Allegheny Technologies International Inc. (Australia)	211,633.41	239,518.00
	Allegheny Technologies Japan Ltd.	53,067.75	2,533.00
		<u>6,544,010.69</u>	<u>9,395,847.00</u>

八、 金融工具及其风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、应付票据和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使所有者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风

险。本公司的市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

八、 金融工具及其风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要来自本公司票据贴现的利率变动。

外汇风险，是指因外币汇率变化而产生损失的风险。人民币系本公司进行交易时所使用的其他货币之间的波动，将影响本公司的财务状况和经营业绩。本公司通过将外汇净余额控制在低水平以控制汇率风险。

1.2. 信用风险

2011 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

- 资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

流动风险是指本公司可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。管理流动风险时，本公司保持着较高水平的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，降低现金流量波动的影响。

于资产负债表日，本公司金融资产和金融负债的到期日均在一年以内。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产的公允价值。

九、 承诺事项

资本承诺

	年末数 人民币千元	年初数 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的 - 购建长期资产承诺	70,445	96,070

*** 财务报表结束 ***

上海五钢气体有限责任公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

上海五钢气体有限责任公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 26

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0040号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的上海五钢气体有限责任公司(以下简称“五钢气体”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表、2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，五钢气体的财务报表在所有重大方面按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了五钢气体按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况和2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

上海五钢气体有限责任公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	33,334,939.54	12,126,411.67
应收票据	2	270,000.00	-
应收账款	3	17,176,276.21	27,870,198.15
预付款项		30,000.00	-
存货	4	989,721.61	911,530.91
流动资产合计		51,800,937.36	40,908,140.73
非流动资产：			
固定资产	5	69,539,062.73	74,722,919.25
在建工程	6	-	2,695,157.34
非流动资产合计		69,539,062.73	77,418,076.59
资产总计		121,340,000.09	118,326,217.32

(续)

上海五钢气体有限责任公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
应付账款		355,747.71	1,047,048.35
预收款项		147,233.74	143,879.96
应付职工薪酬	9	82,392.75	-
应交税费	10	698,639.76	60,499.70
其他应付款	11	2,552,740.82	746,799.45
流动负债合计		3,836,754.78	1,998,227.46
负债合计		3,836,754.78	1,998,227.46
所有者权益：			
实收资本	12	127,718,247.31	127,718,247.31
资本公积	13	383,651.58	383,651.58
盈余公积	14	5,107,830.49	5,107,830.49
累计亏损	15	(15,706,484.07)	(16,881,739.52)
所有者权益合计		117,503,245.31	116,327,989.86
负债和所有者权益总计		121,340,000.09	118,326,217.32

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 26 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

上海五钢气体有限责任公司

利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	16	140,539,594.05
减：营业成本	17	126,173,137.66
营业税金及附加	18	714,724.17
销售费用		3,064,164.75
管理费用		9,660,985.90
财务费用	19	(112,912.89)
资产减值损失	20	75,402.61
二、营业利润		964,091.85
加：营业外收入	21	223,396.93
减：营业外支出	22	12,233.33
其中：非流动资产处置损失		11,233.33
三、利润总额		1,175,255.45
减：所得税费用	23	-
四、净利润		1,175,255.45
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		1,175,255.45

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

上海五钢气体有限责任公司(以下简称“本公司”)由上海五钢(集团)有限公司(以下简称“五钢公司”)与上海五钢(集团)有限公司职工持股会(以下简称“职工持股会”)于1997年7月23日在上海市宝山区合资组建。于2002年,上海五钢浦东国际贸易有限公司(以下简称“五钢国贸”)受让了五钢公司持有的本公司4.24%的股权和职工持股会持有的本公司1.26%的股权。于2005年,宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)受让了五钢公司持有的本公司94.5%的股权。于2006年,上海宝钢特殊金属材料有限公司受让了五钢国贸持有的本公司5.5%的股权。于2007年8月9日,上海市工商行政管理局宝山分局换发了《企业法人营业执照》,注册号为310113000194050。本公司的主要经营业务范围为:氧气、氮气、氩气、氧化碳、气瓶检验;承接制氧设备、制冷设备以及液态气体、贮槽的安装及维修;零配件加工;空调机、冷库安装维修(以上涉及行政许可的凭许可证经营)。

本公司的母公司为宝钢股份,最终控股公司为宝钢集团有限公司(以下简称“宝钢集团”)。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,以提升其公司业绩,拟向宝钢集团出售宝钢股份委托宝钢股份特钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制,并且本公司管理层只编制2011年12月31日的资产负债表,2011年度的利润表及相关财务报表附注,未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途,并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据和应收账款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要包括其他金融负债。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.8 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

本公司的存货主要包括原材料、低值易耗品及备品备件等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 存货 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	15-30年	3-4%	3.2%-6.47%
机器设备	9-28年	3-4%	3.34%-10.78%
运输设备	5-6年	3-4%	16%-19.4%
办公及其他设备	5-8年	4%	12%-19.2%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 在建工程

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

9. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产和在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，确认为应付职工薪酬，计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 收入

11.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

11.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

12. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

12.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

12.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 所得税 - 续

12.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

12.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

13. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

13.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，本公司会对应收款项提取减值准备。由于管理层在考虑减值准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此减值准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和减值损失将会发生变化。

递延所得税资产

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的利润表中。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17%或 13%计算。

所得税

本公司所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5%缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 7%缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 5%缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
现金	7,761.73	20,923.50
银行存款	33,327,177.81	12,105,488.17
合计	33,334,939.54	12,126,411.67

六、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收票据

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行承兑汇票	270,000.00	-

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	17,460,885.14	100.00	284,608.93	17,176,276.21	28,079,404.47	100.00	209,206.32	27,870,198.15

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	11,028,121.17	63.16	-	11,028,121.17	23,801,858.21	84.77	-	23,801,858.21
其他不重大的款项	6,432,763.97	36.84	284,608.93	6,148,155.04	4,277,546.26	15.23	209,206.32	4,068,339.94
合计	17,460,885.14	100.00	284,608.93	17,176,276.21	28,079,404.47	100.00	209,206.32	27,870,198.15

本公司将金额超过人民币 1,000 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	209,206.32
本年计提数	75,402.61
年末数	284,608.93

4. 存货

类别	年末数 人民币元	年初数 人民币元
备品备件	989,721.61	911,530.91
减：减值准备	-	-
合计	989,721.61	911,530.91

六、 财务报表项目附注 - 续

5. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
年初数	20,365,064.36	168,093,492.46	3,093,768.54	19,383,071.18	210,935,396.54
本年购置	-	-	-	72,051.28	72,051.28
本年在建工程转入	-	4,337,977.29	592,307.54	1,055,485.82	5,985,770.65
本年减少额	-	(4,468.40)	(235,045.97)	(42,436.08)	(281,950.45)
年末数	20,365,064.36	172,427,001.35	3,451,030.11	20,468,172.20	216,711,268.02
<u>累计折旧</u>					
年初数	12,767,459.81	104,092,199.32	1,741,447.67	17,611,370.49	136,212,477.29
本年计提额	789,092.43	9,488,049.83	316,474.46	636,828.40	11,230,445.12
本年减少额	-	(4,334.35)	(225,644.13)	(40,738.64)	(270,717.12)
年末数	13,556,552.24	113,575,914.80	1,832,278.00	18,207,460.25	147,172,205.29
<u>净额</u>					
年初数	7,597,604.55	64,001,293.14	1,352,320.87	1,771,700.69	74,722,919.25
年末数	6,808,512.12	58,851,086.55	1,618,752.11	2,260,711.95	69,539,062.73

于 2011 年 12 月 31 日，净值约为人民币 1,456 万元的固定资产暂时闲置。

6. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
水泵控制系统改造	431,375.94	-	(431,375.94)	-
电子标签信息化改造	216,962.54	-	(216,962.54)	-
3号液化装置膨胀机改造	294,871.80	110,256.42	(405,128.22)	-
1号液化装置精氩塔改造	1,751,947.06	2,588,049.35	(4,339,996.41)	-
低温液体槽车	-	592,307.54	(592,307.54)	-
合计	2,695,157.34	3,290,613.31	(5,985,770.65)	-
减：减值准备	-			-
在建工程净值	2,695,157.34			-

六、 财务报表项目附注 - 续

7. 递延所得税资产

以下可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
可抵扣亏损	10,617,737.04	11,934,737.70
可抵扣暂时性差异	284,608.93	209,206.32
合计	<u>10,902,345.97</u>	<u>12,143,944.02</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
2013 年	1,251,464.54	2,568,465.20
2014 年	9,366,272.50	9,366,272.50
合计	<u>10,617,737.04</u>	<u>11,934,737.70</u>

8. 资产减值准备

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
坏账准备	209,206.32	75,402.61	284,608.93

9. 应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提</u> 人民币元	<u>本年支付</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	-	13,855,575.45	13,855,575.45	-
职工福利费	-	1,030,386.14	1,030,386.14	-
社会保险费	-	3,897,647.72	3,897,647.72	-
其中：医疗保险费	-	1,093,342.70	1,093,342.70	-
基本养老保险费	-	2,004,460.20	2,004,460.20	-
年金缴费	-	372,826.72	372,826.72	-
失业保险费	-	170,009.90	170,009.90	-
工伤保险费	-	78,238.40	78,238.40	-
生育保险费	-	57,770.60	57,770.60	-
其他	-	120,999.20	120,999.20	-
住房公积金	-	1,079,215.00	1,079,215.00	-
工会经费和职工教育经费	-	330,092.24	247,699.49	82,392.75
合计	-	<u>20,192,916.55</u>	<u>20,110,523.80</u>	<u>82,392.75</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

10. 应交税费

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
增值税	613,017.77	(4,663.46)
其他	85,621.99	65,163.16
合计	698,639.76	60,499.70

11. 其他应付款

性质	年末数 人民币元	年初数 人民币元
钢瓶押金	2,000,300.00	-
其他	552,440.82	746,799.45
合计	2,552,740.82	746,799.45

12. 实收资本

本公司注册及实收资本共计人民币 127,718,247.31 元，截至 2011 年 12 月 31 日止已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

投资方	年末及年初数	
	人民币元	%
宝钢股份	120,693,747.31	94.5
上海宝钢特殊金属材料有限公司	7,024,500.00	5.5
合计	127,718,247.31	100.0

上述各方投入资本已经上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字(2002)第 YB0084 号验资报告验证。

13. 资本公积

	年末及年初数 人民币元
其他资本公积	383,651.58
其中：原制度资本公积转入	383,651.58

六、 财务报表项目附注 - 续

14. 盈余公积

年末及年初数
人民币元

法定盈余公积	3,405,220.32
任意盈余公积	1,702,610.17
合计	5,107,830.49

15. 累计亏损

类别

2011 年
人民币元

年初累计亏损	(16,881,739.52)
加：本年净利润	1,175,255.45
年末累计亏损	(15,706,484.07)

16. 营业收入

本年累计数
人民币元

主营业务	139,843,570.90
其中：销售商品	139,843,570.90
其他业务	696,023.15
其中：租金收入	696,023.15
合计	140,539,594.05

17. 营业成本

本年累计数
人民币元

主营业务	126,173,137.66
其中：销售商品	126,173,137.66

六、 财务报表项目附注 - 续

18. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
城市维护建设税	416,922.44
教育费附加	178,681.04
地方教育费附加	119,120.69
	<u>714,724.17</u>

19. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元
利息收入	(118,894.23)
其他	5,981.34
合计	<u>(112,912.89)</u>

20. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
坏账损失	<u>75,402.61</u>

21. 营业外收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
其他	<u>223,396.93</u>

22. 营业外支出

	<u>本年累计数</u> 人民币元
固定资产处置损失	11,233.33
其他	1,000.00
合计	<u>12,233.33</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

23. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-
合计	-

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
会计利润	1,175,255.45
按 25%的税率计算的所得税费用	293,813.86
不可抵扣费用的纳税影响	16,585.65
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(310,399.51)
所得税费用	-

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币千元	<u>表决权比例</u>	<u>持股比例</u>
宝钢股份	上海	钢铁制造和销售等相关业务	17,512,048	94.5%	94.5%

本公司的最终控股公司是宝钢集团。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

公司名称	关联方关系
宝钢金属有限公司	同一最终控股公司
宝钢集团上海五钢有限公司	同一最终控股公司
上海宝钢工业检测公司	同一最终控股公司
宝钢钢构有限公司	同一最终控股公司
宝钢物流有限责任公司	同一最终控股公司
上海宝钢汽车检测修复有限公司	同一最终控股公司
上海宝钢普莱克斯实用气体有限公司	同一最终控股公司
上海宝钢气体有限公司	同一最终控股公司
上海宝氢气体工业有限公司	同一最终控股公司
上海五钢物流有限责任公司 (现整合为宝钢物流有限责任公司)	同一最终控股公司

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易

(a) 销售及采购

本公司向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	本年累计数 人民币元
销售产品	
宝钢股份	45,744.00
宝钢股份特钢事业部	72,201,698.36
上海宝钢气体有限公司	998,038.66
宝钢金属有限公司	21,128.20
宝钢钢构有限公司	1,708,315.01
上海五钢物流有限责任公司	299,234.62
宝钢物流有限责任公司	557,913.01
上海宝氢气体工业有限公司	152,566.35
上海宝钢普莱克斯实用气体有限公司	73,559.20
	76,058,197.41
采购燃动力	
宝钢股份特钢事业部	92,548,315.43
宝钢金属有限公司	530,161.19
上海宝钢气体有限公司	3,336,696.05
上海宝氢气体工业有限公司	10,431.63
上海五钢物流有限责任公司	103,968.26
宝钢物流有限责任公司	251,190.67
	96,780,763.23

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(a) 销售及采购 - 续

	<u>本年累计数</u> 人民币元
采购劳务	
宝钢股份特钢事业部	47,167.10
宝钢发展有限公司	124,800.00
宝钢集团上海五钢有限公司	374,400.00
上海宝钢汽车检测修复有限公司	8,179.38
上海宝钢工业检测公司	25,998.00
	<u>580,544.48</u>

上述交易根据本公司与各关联方签定的有关服务协议及产品购销合同等协议的规定定价。

(b) 重大债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
应收账款	宝钢股份特钢事业部	11,028,121.17	23,801,858.21
	宝钢股份	8,087.04	-
	上海宝钢普莱克斯实用气体有限公司	86,064.27	-
	宝钢钢构有限公司	183,481.35	-
	宝钢金属有限公司	359,096.11	-
	上海宝钢物流有限责任公司	76,122.58	93,419.93
		<u>11,740,972.52</u>	<u>23,895,278.14</u>
预付账款	上海宝钢物流有限责任公司	<u>30,000.00</u>	<u>-</u>
应付账款	上海宝氢气体工业有限公司	<u>805.00</u>	<u>-</u>
其他应付款	上海宝氢气体工业有限公司	<u>227,500.00</u>	<u>-</u>

八、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应付账款和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使所有者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。本公司未面临重大利率风险和外汇风险。

1.2. 信用风险

2011 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

- 资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

流动风险是指本公司可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。

管理流动风险时，本公司保持着较高水平的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，降低现金流量波动的影响。

鉴于较低的资本负债率，本公司相信其无重大流动性风险。

于资产负债表日，本公司的金融资产和金融负债的到期日均在一年以内。

八、 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值

金融资产及金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产的公允价值。

*** 财务报表结束 ***

中航特材工业(西安)有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

中航特材工业(西安)有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 27

专项审计报告

德师报(审)字(12)第第S0041号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的中航特材工业(西安)有限公司(以下简称“中航特材”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表、2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中航特材财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了中航特材按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况和2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

中航特材工业(西安)有限公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	346,129,170.40	32,653,620.62
应收票据	2	54,313,954.96	17,300,000.00
应收账款	3	218,475,973.93	17,442,803.91
预付款项	4	32,727,817.85	11,125,755.84
其他应收款	5	1,601,557.52	256,770.75
存货	6	174,646,243.64	20,204,123.25
流动资产合计		827,894,718.30	98,983,074.37
非流动资产：			
固定资产	7	1,491,929.97	1,050,856.79
在建工程	8	1,265,580.44	-
无形资产		231,948.30	149,000.00
递延所得税资产	9	1,387,459.19	48,778.09
非流动资产合计		4,376,917.90	1,248,634.88
资产总计		832,271,636.20	100,231,709.25

(续)

中航特材工业(西安)有限公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
短期借款	11	61,000,000.00	-
应付票据	12	196,640,606.26	-
应付账款		180,208,011.41	47,470,813.12
预收款项		365,819.59	-
应付职工薪酬	13	204,968.63	-
应交税费	14	(22,341,048.02)	(403,016.73)
其他应付款		883,908.42	303,511.00
流动负债合计		416,962,266.29	47,371,307.39
负债合计		416,962,266.29	47,371,307.39
所有者权益：			
实收资本	15	386,442,945.60	50,000,000.00
资本公积	16	9,287,054.40	-
盈余公积	17	2,087,936.99	286,040.19
未分配利润	18	17,491,432.92	2,574,361.67
所有者权益合计		415,309,369.91	52,860,401.86
负债和所有者权益总计		832,271,636.20	100,231,709.25

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 27 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

中航特材工业(西安)有限公司
 利润表
 2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	19	806,578,075.58
减：营业成本	20	762,566,163.21
营业税金及附加	21	137,808.69
销售费用		3,865,899.20
管理费用		9,310,656.28
财务费用	22	1,009,746.37
资产减值损失	23	5,354,724.38
二、营业利润		24,333,077.45
加：营业外收入		-
减：营业外支出		8.35
其中：非流动资产处置损失		-
三、利润总额		24,333,069.10
减：所得税费用	24	6,314,101.05
四、净利润		18,018,968.05
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		18,018,968.05

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

中航特材工业(西安)有限公司(以下简称“本公司”), 隶属于中航重机股份有限公司(以下简称“中航重机”), 是中航重机为打造特种供应、研发和物流基地, 为扩大锻铸板块产业规模, 延伸产业链, 提升价格谈判能力和产品的溢价能力, 在西安经济技术开发区投资建设的西安特种材料采购加工中心。

本公司是根据中航重机《关于成立特种材料采购加工中心的讨论》, 由中航重机于2010年9月出资组建的有限责任公司, 出资额为人民币5,000万元, 领取西安市工商行政管理局核发的610132100018974号企业法人营业执照, 注册资本人民币5,000万元, 注册地址: 西安市尚稷路8号, 法人代表: 吴浩。

根据本公司于2011年6月13日召开的股东会议和修改后的章程规定, 本公司申请增加注册资本计人民币19,573万元, 变更后的注册资本计人民币24,573万元。截至2011年6月14日止, 本公司已收到由中航重机缴纳的新增注册资本(实收资本)人民币19,573万元。

根据本公司股东会议和修改后的章程规定, 本公司申请增加注册资本计人民币14,071.29万元, 由新增法人股东宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)、宝鸡钛业股份有限公司、抚顺特殊钢股份有限公司、中航国际物流有限公司、北京拓宏汇金投资管理有限公司、西部超导材料科技有限公司与攀钢集团江油长城特殊钢有限公司于2011年11月24日之前一次缴足, 变更后的注册资本为人民币38,644.29万元。截至2011年11月24日止, 本公司已收到由上述法人股东缴纳的新增注册资本(实收资本)人民币14,071.29万元。

本公司经营范围主要包括: 黑色金属、有色金属、金属材料、金属工具的销售仓储等。本公司的主要产品包括: 各种特种材料等, 主要应用于锻铸件等。

本公司的母公司为中航重机, 最终控股公司为中国航空工业集团公司。

宝钢股份为优化资产配置, 巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位, 提升公司业绩, 拟向宝钢集团有限公司(以下简称“宝钢集团”)出售宝钢股份委托宝钢股份特钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表的编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制, 并且本公司管理层只编制2011年12月31日的资产负债表, 2011年度的利润表及相关财务报表附注, 未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途, 并不适用于其他用途。

三、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要包括其他金融负债。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.8 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

本公司的存货主要包括原材料及低值易耗品。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 存货 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
运输设备	5年	5%	19%
电子设备	5年	5%	19%
办公设备	5年	5%	19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 在建工程

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

9. 无形资产

无形资产包括计算机软件。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

10. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、在建工程和使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 收入

12.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

12.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

12.3 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

13. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

14. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 所得税 - 续

14.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

14.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

14.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，拟出售资产/业务当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

15.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，本公司会对应收款项提取减值准备。由于管理层在考虑减值准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此减值准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和减值损失将会发生变化。

递延所得税资产

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的利润表中。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的17%计算。

所得税

本公司所得税税率为25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的5%缴纳。
城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的7%缴纳。
教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的3%缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
现金	15,991.41	3,121.30
银行存款	<u>346,113,178.99</u>	<u>32,650,499.32</u>
合计	<u><u>346,129,170.40</u></u>	<u><u>32,653,620.62</u></u>

2. 应收票据

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行承兑汇票	2,415,150.32	-
商业承兑汇票	<u>51,898,804.64</u>	<u>17,300,000.00</u>
合计	<u><u>54,313,954.96</u></u>	<u><u>17,300,000.00</u></u>

六、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	224,012,439.09	100.00	5,536,465.16	218,475,973.93	17,624,402.04	100.00	181,598.13	17,442,803.91

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	201,537,595.22	89.97	4,521,111.06	197,016,484.16	-	-	-	-
其他不重大的款项	22,474,843.87	10.03	1,015,354.10	21,459,489.77	17,624,402.04	100.00	181,598.13	17,442,803.91
合计	224,012,439.09	100.00	5,536,465.16	218,475,973.93	17,624,402.04	100.00	181,598.13	17,442,803.91

本公司将金额超过人民币1,000万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	181,598.13
本年计提数	5,354,867.03
年末数	5,536,465.16

4. 预付款项

账龄	年末数 人民币元	年初数 人民币元
1 年以内	32,727,817.85	11,125,755.84

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	1,614,929.12	100.00	13,371.60	1,601,557.52	270,285.00	100.00	13,514.25	256,770.75

六、 财务报表项目附注 - 续

5. 其他应收款 - 续

其他应收款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的款项	1,614,929.12	100.00	13,371.60	1,601,557.52	270,285.00	100.00	13,514.25	256,770.75
合计	1,614,929.12	100.00	13,371.60	1,601,557.52	270,285.00	100.00	13,514.25	256,770.75

本公司将金额超过人民币1,000万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	13,514.25
本年转回数	(142.65)
年末数	13,371.60

6. 存货

类别	年末数 人民币元	年初数 人民币元
原材料	174,646,243.64	20,204,123.25
减：存货跌价准备	-	-
合计	174,646,243.64	20,204,123.25

7. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	运输设备 人民币元	电子设备 人民币元	办公设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>				
年初数	821,376.00	227,206.14	2,393.16	1,050,975.30
本年购置	424,247.00	272,917.60	-	697,164.60
年末数	1,245,623.00	500,123.74	2,393.16	1,748,139.90
<u>累计折旧</u>				
年初数	-	118.51	-	118.51
本年计提额	182,545.28	72,201.30	1,344.84	256,091.42
年末数	182,545.28	72,319.81	1,344.84	256,209.93
<u>净额</u>				
年初数	821,376.00	227,087.63	2,393.16	1,050,856.79
年末数	1,063,077.72	427,803.93	1,048.32	1,491,929.97

六、 财务报表项目附注 - 续

8. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
仓储中心项目设计费	-	1,050,000.00	-	1,050,000.00
电子商务平台服务器	-	27,350.44	-	27,350.44
电子商务平台软件开发	-	178,000.00	-	178,000.00
仓储中心项目用地测绘费	-	10,230.00	-	10,230.00
合计	-	1,265,580.44	-	1,265,580.44
减：减值准备	-			-
在建工程净值	-			1,265,580.44

于2011年12月31日，在建工程年末余额中未包含利息资本化金额。

9. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元
坏账准备	5,549,836.76	195,112.38	1,387,459.19	48,778.09

10. 资产减值准备

	年初数 人民币元	本年计提数 人民币元	本年转回数 人民币元	年末数 人民币元
坏账准备	195,112.38	5,354,867.03	142.65	5,549,836.76

11. 短期借款

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
信用借款	61,000,000.00	-

12. 应付票据

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行承兑汇票	196,640,606.26	-

六、 财务报表项目附注 - 续

13. 应付职工薪酬

项目	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	-	5,112,993.93	5,112,993.93	-
职工福利费	-	190,916.94	190,916.94	-
社会保险费	-	724,836.93	704,183.22	20,653.71
其中：医疗保险费	-	186,322.39	167,081.36	19,241.03
基本养老保险费	-	453,968.00	453,968.00	-
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	-	45,396.80	45,396.80	-
工伤保险费	-	23,508.16	23,508.16	-
生育保险费	-	12,851.18	11,880.10	971.08
其他	-	2,790.40	2,348.80	441.60
住房公积金	-	377,689.80	221,579.80	156,110.00
工会经费和职工教育经费	-	355,213.15	327,008.23	28,204.92
合计	-	6,761,650.75	6,556,682.12	204,968.63

14. 应交税费

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
所得税	2,615,241.22	1,085,652.26
增值税	(24,972,307.30)	(1,625,477.93)
其他	16,018.06	136,808.94
合计	(22,341,048.02)	(403,016.73)

15. 实收资本

本公司注册及实收资本共计人民币386,442,945.60元，截至2011年12月31日止已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

投资方	年末数		年初数	
	人民币元	%	人民币元	%
中航重机股份有限公司	245,730,000.00	63.59	50,000,000.00	100.00
宝鸡钛业股份有限公司	46,904,315.20	12.13	-	-
宝山钢铁股份有限公司	37,523,452.16	9.71	-	-
北京拓宏汇金投资管理有限公司	18,761,726.08	4.85	-	-
西部超导材料科技有限公司	9,380,863.04	2.43	-	-
抚顺特殊钢股份有限公司	9,380,863.04	2.43	-	-
攀钢集团江油长城特殊钢有限公司	9,380,863.04	2.43	-	-
中航国际物流有限公司	9,380,863.04	2.43	-	-
合计	386,442,945.60	100.00	50,000,000.00	100.00

六、 财务报表项目附注 - 续

15. 实收资本 - 续

上述各方投入资本已经陕西西秦金周会计师事务所有限责任公司出具的陕秦金验字(2010)225号、陕秦金验字(2011)180号以及陕秦金验字(2011)447号验资报告验证。

16. 资本公积

资本溢价	人民币元
年初数	-
本年增加数	9,287,054.40
年末数	<u>9,287,054.40</u>

17. 盈余公积

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提额</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
法定盈余公积	<u>286,040.19</u>	<u>1,801,896.80</u>	<u>2,087,936.99</u>

法定盈余公积可用于弥补本公司的亏损，经批准后可用于增加资本。

18. 未分配利润

	<u>2011 年</u> 人民币元
年初未分配利润	2,574,361.67
加：本年净利润	18,018,968.05
减：提取法定盈余公积 (1)	<u>1,801,896.80</u>
可供股东分配的利润	18,791,432.92
减：应付利润 (2)	<u>1,300,000.00</u>
年末未分配利润	<u>17,491,432.92</u>

(1) 根据本公司章程规定，本年度按照净利润之 10%提取法定盈余公积。

(2) 本年度本公司向中航重机上交 2010 年度利润计人民币 130 万元。

六、 财务报表项目附注 - 续

19. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	806,578,075.58
其中：销售商品	806,578,075.58

20. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	762,566,163.21
其中：销售商品	762,566,163.21

21. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
城市维护建设税	96,466.08
教育费附加	41,342.61
	<u>137,808.69</u>

22. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元
利息收入	(2,052,790.72)
利息支出	2,831,413.17
其他	231,123.92
合计	<u>1,009,746.37</u>

23. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
坏账损失	<u>5,354,724.38</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

24. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	7,652,782.15
递延所得税费用	(1,338,681.10)
合计	<u>6,314,101.05</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下:

	<u>本年累计数</u> 人民币元
会计利润	24,333,069.10
按 25%的税率计算的所得税费用	6,083,267.28
不可抵扣费用的纳税影响	230,833.77
所得税费用	<u>6,314,101.05</u>

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>注册资本</u> 人民币	<u>表决权比例</u>	<u>持股比例</u>
中航重机	245,730,000.00	63.59%	63.59%

本公司的最终控股方是中国航空工业集团公司。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下:

<u>关联方名称</u>	<u>与本公司的关系</u>
西安商泰进出口有限公司	同受最终母公司控制
中航物资装备有限公司	同受最终母公司控制
陕西宏远航空锻造有限责任公司	同受最终母公司控制
北京黎明瑞泰科技股份有限公司	同受最终母公司控制
贵州安大航空锻造有限责任公司	同受最终母公司控制
中航国际物流有限公司	同受最终母公司控制
中国航空工业供销有限公司	同受最终母公司控制
江西景航航空锻铸有限公司	同受最终母公司控制
中航惠腾风电设备股份有限公司	同受最终母公司控制
金城集团有限公司	同受最终母公司控制
中航钛业有限公司	同受最终母公司控制
贵州安吉航空精密铸造有限责任公司	同受最终母公司控制
中航力源液压股份有限公司	同受最终母公司控制
成都发动机(集团)有限公司	同受最终母公司控制
贵阳安大宇航材料工程有限公司	同受最终母公司控制
四川成发航空科技股份有限公司	同受最终母公司控制
中航飞机起落架有限责任公司燎原分公司	同受最终母公司控制
中国航空工业集团公司北京航空材料研究院	同受最终母公司控制
中国南方航空工业(集团)有限公司	同受最终母公司控制
中国航空工业供销中南有限公司	同受最终母公司控制

中国航空工业集团公司、中航重机和上述公司统称中航集团及其子公司。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(a) 销售及采购

本公司向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
销售	
中航集团及其子公司	<u>641,987,356.04</u>
采购	
中航集团及其子公司	<u>70,791,415.69</u>

上述交易根据本公司与各关联方签定的产品购销合同及有关服务协议等协议的规定定价。

(b) 重大债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
应收账款	中航集团及其子公司	<u>195,384,205.97</u>	<u>17,624,402.04</u>
预付账款	中航集团及其子公司	<u>32,727,817.85</u>	<u>11,125,755.84</u>
应付账款	中航集团及其子公司	<u>16,912,865.88</u>	<u>2,873,196.93</u>

八、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应付账款和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使所有者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

八、 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。本公司未面临重大利率风险和外汇风险。

1.2. 信用风险

2011 年 12 月 31 日, 可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失, 具体包括:

- 资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险, 本公司控制信用额度、进行信用审批, 并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外, 本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况, 以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此, 本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

流动风险是指本公司可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。

管理流动风险时, 本公司保持着较高水平的现金及现金等价物并对其进行监控, 以满足本公司经营需要, 降低现金流量波动的影响。

鉴于较低的资本负债率以及持续的融资能力, 本公司管理层相信本公司无重大流动性风险。

于资产负债表日, 本公司金融资产和金融负债的到期日均在一年以内。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定:

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定;
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

八、 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值 - 续

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产的公允价值。

3. 敏感性分析

本公司管理层认为利率风险和外汇风险对本公司的经营影响不重大，因此未进行敏感性分析。

*** 财务报表结束 ***

上海宝钢特殊金属材料有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

上海宝钢特殊金属材料有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 28

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0042号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的上海宝钢特殊金属材料有限公司(以下简称“宝特金属”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表、2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宝特金属的财务报表在所有重大方面按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了宝特金属按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况和2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

上海宝钢特殊金属材料有限公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	499,245.27	500,094.07
应收票据	2	142,193,466.88	91,949,121.86
应收账款	3	35,830,825.23	2,107,398.91
预付款项	4	-	4,201,181.96
其他应收款	5	32,322,945.49	3,310,755.66
存货	6	247,919,551.39	126,886,244.73
其他流动资产	7	-	49,894,123.37
流动资产合计		458,766,034.26	278,848,920.56
非流动资产：			
长期股权投资	8	7,084,863.21	7,084,863.21
投资性房地产	9	6,892,783.73	2,339,017.84
固定资产	10	155,483.31	5,030,870.21
在建工程	11	890,000.00	-
递延所得税资产	12	5,375,899.11	3,820,503.73
非流动资产合计		20,399,029.36	18,275,254.99
资产总计		479,165,063.62	297,124,175.55

(续)

上海宝钢特殊金属材料有限公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
应付票据	14	270,000,000.00	180,000,000.00
应付账款		61,713,264.84	3,218,981.06
预收款项		43,154,690.90	55,117,505.98
应付职工薪酬	15	878,079.75	798,690.36
应交税费	16	4,219,271.42	(11,071,787.32)
其他应付款	17	6,391,063.09	12,135,575.56
其他流动负债	7	30,292,901.75	-
流动负债合计		416,649,271.75	240,198,965.64
负债合计		416,649,271.75	240,198,965.64
所有者权益：			
实收资本	18	50,000,000.00	50,000,000.00
盈余公积	19	2,317,552.15	1,396,958.57
未分配利润	20	10,198,239.72	5,528,251.34
所有者权益合计		62,515,791.87	56,925,209.91
负债和所有者权益总计		479,165,063.62	297,124,175.55

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 28 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

上海宝钢特殊金属材料有限公司

利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	21	1,721,742,150.23
减：营业成本	22	1,685,503,554.72
营业税金及附加		91,296.68
销售费用		7,689,253.07
管理费用		11,690,213.76
财务费用	23	(872,953.28)
资产减值损失	24	5,584,830.91
二、营业利润		12,055,954.37
加：营业外收入		254,294.23
减：营业外支出		1,861.16
其中：非流动资产处置损失		-
三、利润总额		12,308,387.44
减：所得税费用	25	3,102,451.61
四、净利润		9,205,935.83
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		9,205,935.83

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

上海宝钢特殊金属材料有限公司(以下简称“本公司”)由宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)于2006年10月19日在上海市宝山区独资组建。本公司的经营业务范围为：以工模具钢、特殊钢材为主的国际贸易、从事货物及技术的进出口业务、转口贸易、保税区内企业间的贸易及代理；保税区内商业性简单加工及商务咨询(除经纪)(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本公司的母公司为宝钢股份，最终控股公司为宝钢集团有限公司(以下简称“宝钢集团”)。

宝钢股份为优化资产配置，巩固并强化其在优质碳钢扁平材领域的领先地位，以提升其公司业绩，拟向宝钢集团出售宝钢股份委托宝钢股份特钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表的编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制，并且本公司管理层只编制2011年12月31日的资产负债表，2011年度的利润表及相关财务报表附注，未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要包括其他金融负债。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.8 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

本公司的存货主要包括库存商品。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用个别认定法确定发出存货的实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 存货 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

7. 长期股权投资

7.1 其他长期股权投资

其他长期股权投资指本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。对于其他长期股权投资，本公司采用成本法核算，按成本进行初始计量。

8. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

9. 固定资产 - 续

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	25年	4%	3.84%
运输设备	5年	4%	19.20%
办公及其他设备	3年	4%	32.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

10. 在建工程

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

11. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、投资性房地产、固定资产及在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，确认为应付职工薪酬，计入当期损益。

13. 收入

13.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

14. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

15.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

15.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

16.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

16.2 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

由于本公司的营运资本中有相当的比例用于存货，本公司有专门的操作程序来控制存货跌价风险。本公司会定期对存货进行全面盘点来确定是否存在过时、呆滞的存货并复核其减值情况。复核程序包括将存货的账面价值与其相应的可变现净值进行比较，来确定对于存货是否需要在财务报表中计提准备。基于上述程序，本公司管理层认为已对存货计提了足额的跌价准备。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

应收款项的减值

当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，本公司会对应收款项提取减值准备。由于管理层在考虑减值准备时需要做出假设，并对历史回款情况，账龄，债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此减值准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收款项的账面价值和减值损失将会发生变化。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 计算。

所得税

本公司本年度所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5% 缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 1% 缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 5% 缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行存款	<u>499,245.27</u>	<u>500,094.07</u>

2. 应收票据

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行承兑汇票	89,493,466.88	91,949,121.86
商业承兑汇票	52,700,000.00	-
合计	<u>142,193,466.88</u>	<u>91,949,121.86</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	37,716,658.14	98.07	1,885,881.32	35,830,776.82	2,046,796.64	73.34	110,911.27	1,935,885.37
1至2年	-	-	-	-	121.04	-	36.31	84.73
2至3年	121.04	-	72.63	48.41	-	-	-	-
3年以上	744,189.51	1.93	744,189.51	-	744,189.51	26.66	572,760.70	171,428.81
合计	38,460,968.69	100.00	2,630,143.46	35,830,825.23	2,791,107.19	100.00	683,708.28	2,107,398.91

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	36,732,378.31	95.51	1,836,618.92	34,895,759.39	1,510,683.29	54.12	75,534.16	1,435,149.13
其他不重大的款项	1,728,590.38	4.49	793,524.54	935,065.84	1,280,423.90	45.88	608,174.12	672,249.78
合计	38,460,968.69	100.00	2,630,143.46	35,830,825.23	2,791,107.19	100.00	683,708.28	2,107,398.91

本公司将金额超过人民币 100 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	683,708.28
本年计提数	1,946,435.18
年末数	2,630,143.46

4. 预付款项

预付账款本年末无余额，上年末余额系预付给宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的货款，账龄为 1 年以内。

六、 财务报表项目附注 - 续

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	32,322,945.49	100.00	-	32,322,945.49	3,310,755.66	100.00	-	3,310,755.66

其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
待抵扣进项税	32,203,959.31	99.63	-	32,203,959.31	3,310,655.66	100.00	-	3,310,655.66
零星借支	118,986.18	0.37	-	118,986.18	100.00	-	-	100.00
合计	32,322,945.49	100.00	-	32,322,945.49	3,310,755.66	100.00	-	3,310,755.66

6. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
库存商品	266,793,004.38	18,873,452.99	247,919,551.39	142,121,301.99	15,235,057.26	126,886,244.73

存货跌价准备变动如下：

	年初数 人民币元	本年计提额 人民币元	年末数 人民币元
库存商品	15,235,057.26	3,638,395.73	18,873,452.99

7. 其他流动资产/(负债)

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
现金平台资金结余	(30,292,901.75)	49,894,123.37

于 2005 年度，宝钢股份在其财务公司建立现金集中管理平台(以下简称“现金平台”)，本公司和宝钢股份其他主要子公司作为成员单位加入现金平台。根据现金平台管理要求，成员单位日常富余资金按日归集至宝钢股份现金平台主账户，成员单位日常资金缺口通过向现金平台透支来解决，以此来最大限度提高整个集团资金利用效率。

六、 财务报表项目附注 - 续

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始投资额</u> 人民币元	<u>年末及年初数</u> 人民币元
<u>按成本法核算</u>		
上海五钢气体有限责任公司	7,084,863.21	7,084,863.21

(2) 本公司于 2011 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受到限制。

9. 投资性房地产

	<u>房屋建筑物</u> 人民币元
<u>原值</u>	
年初数	2,763,490.00
自用房地产转为投资性房地产	5,767,119.00
年末数	8,530,609.00
<u>累计折旧</u>	
年初数	424,472.16
自用房地产转为投资性房地产	1,107,235.07
本年计提额	106,118.04
年末数	1,637,825.27
<u>净额</u>	
年初数	2,339,017.84
年末数	6,892,783.73

于 2011 年度，本公司的部分原自用房产改为出租，自固定资产转作投资性房地产并采用成本模式进行计量。

六、 财务报表项目附注 - 续

10. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>				
年初数	5,767,119.00	287,069.00	404,277.31	6,458,465.31
本年购置	-	-	93,642.00	93,642.00
本年减少额	-	(73,910.00)	-	(73,910.00)
本年转入投资性房地产	(5,767,119.00)	-	-	(5,767,119.00)
年末数	-	213,159.00	497,919.31	711,078.31
<u>累计折旧</u>				
年初数	885,829.44	220,468.80	321,296.86	1,427,595.10
本年计提额	221,405.63	52,884.04	30,735.73	305,025.40
本年减少额	-	(69,790.43)	-	(69,790.43)
本年转入投资性房地产	(1,107,235.07)	-	-	(1,107,235.07)
年末数	-	203,562.41	352,032.59	555,595.00
<u>净额</u>				
年初数	4,881,289.56	66,600.20	82,980.45	5,030,870.21
年末数	-	9,596.59	145,886.72	155,483.31

11. 在建工程

项目名称	本年增加额及 年末数 人民币元
ERP 系统	890,000.00

12. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元
坏账准备	2,630,143.46	683,708.28	657,535.87	164,089.99
存货跌价准备	18,873,452.99	15,235,057.26	4,718,363.25	3,656,413.74
合计	21,503,596.45	15,918,765.54	5,375,899.11	3,820,503.73

本公司无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损。

根据本公司对未来年度盈利预测结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

六、 财务报表项目附注 - 续

13. 资产减值准备

	年初数 人民币元	本年计提数 人民币元	年末数 人民币元
坏账准备	683,708.28	1,946,435.18	2,630,143.46
存货跌价准备	15,235,057.26	3,638,395.73	18,873,452.99
合计	15,918,765.54	5,584,830.91	21,503,596.45

14. 应付票据

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
商业承兑汇票	270,000,000.00	180,000,000.00

15. 应付职工薪酬

项目	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	490,331.41	3,669,983.99	3,669,983.99	490,331.41
职工福利费	-	209,995.66	209,995.66	-
社会保险费	101,581.56	1,185,474.82	1,183,786.88	103,269.50
住房公积金	-	347,231.00	347,231.00	-
工会经费	40,524.66	73,399.69	38,748.00	75,176.35
职工教育经费	166,252.73	55,049.76	12,000.00	209,302.49
合计	798,690.36	5,541,134.92	5,461,745.53	878,079.75

16. 应交税费

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
所得税	3,594,184.51	819,507.13
增值税	456,490.61	(11,974,566.35)
营业税	2,244.00	-
其他	166,352.30	83,271.90
合计	4,219,271.42	(11,071,787.32)

六、 财务报表项目附注 - 续

17. 其他应付款

性质	年末数 人民币元	年初数 人民币元
收取的采购保证金	6,014,689.00	10,785,566.66
其他应付款项	376,374.09	1,350,008.90
合计	6,391,063.09	12,135,575.56

18. 实收资本

本公司注册及实收资本共计人民币 50,000,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日止已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

投资方	年末及年初数	
	人民币元	%
宝钢股份	50,000,000.00	100

上述各方投入资本已经上海华正会计师事务所有限公司出具的华业字(2006)第 357 号验资报告验证。

19. 盈余公积

	年初数 人民币元	本年计提额 人民币元	年末数 人民币元
法定盈余公积	1,396,958.57	920,593.58	2,317,552.15

法定盈余公积可用于弥补本公司的亏损，经批准后可用于增加资本。

20. 未分配利润

	2011 年 人民币元
年初未分配利润	5,528,251.34
加：本年净利润	9,205,935.83
减：提取法定盈余公积(注)	920,593.58
可供股东分配的利润	13,813,593.59
减：应付利润	3,615,353.87
年末未分配利润	10,198,239.72

注：根据本公司章程规定，本年度按照净利润之 10%提取法定盈余公积。

六、 财务报表项目附注 - 续

21. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	1,721,286,412.23
其中：销售商品	1,721,286,412.23
其他业务	455,738.00
其中：租赁收入	455,738.00
合计	<u>1,721,742,150.23</u>

22. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	1,685,397,436.68
其中：销售商品	1,685,397,436.68
其他业务	106,118.04
其中：租赁成本	106,118.04
合计	<u>1,685,503,554.72</u>

23. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元
利息收入	(913,808.38)
其他	40,855.10
合计	<u>(872,953.28)</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

24. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
坏账损失	1,946,435.18
存货跌价损失	3,638,395.73
合计	<u>5,584,830.91</u>

25. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	4,544,358.69
递延所得税费用	(1,555,395.38)
上年度汇算清缴调整	113,488.30
合计	<u>3,102,451.61</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
会计利润	12,308,387.44
按 25%的税率计算的所得税费用	3,077,096.86
不可抵扣费用的纳税影响	71,054.10
税率调整导致期初递延所得税资产余额的变化	(159,187.65)
上年度汇算清缴调整	113,488.30
所得税费用	<u>3,102,451.61</u>

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币千元	<u>表决权比例</u>	<u>持股比例</u>
宝钢股份	上海	钢铁制造和销售等 相关业务	17,512,048	100%	100%

本公司的最终控股公司是宝钢集团。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>公司名称</u>	<u>关联方关系</u>
宝山钢铁股份有限公司特钢事业部	同一最终控股公司
上海宝钢不锈钢贸易有限公司	同一最终控股公司
武汉宝钢华中贸易有限公司	同一最终控股公司
广州宝钢南方贸易有限公司	同一最终控股公司
沈阳宝钢钢材配送有限公司	同一最终控股公司
成都宝钢西部贸易有限公司	同一最终控股公司
东莞市宝特模具钢加工有限公司	同一最终控股公司
宝钢集团常州轧辊制造公司	同一最终控股公司

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易

(a) 销售及采购

本公司向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> <u>人民币元</u>
销售	
上海宝钢不锈钢贸易有限公司	15,485,858.82
武汉宝钢华中贸易有限公司	432,976.51
广州宝钢南方贸易有限公司	8,327,764.78
沈阳宝钢钢材配送有限公司	1,694,842.54
成都宝钢西部贸易有限公司	1,466,009.57
东莞市宝特模具钢加工有限公司	185,400.17
	<u>27,592,852.39</u>
采购	
宝山钢铁股份有限公司特钢事业部	<u>1,805,899,045.03</u>

上述交易根据本公司与各关联方签定的有关服务协议及产品购销合同等协议的规定定价。

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(b) 资金拆借

如附注六、7所述，本公司与关联方之间资金拆借明细资料如下：

	年利率 人民币元	本年 净发生额 人民币元	本年 年末余额 人民币元	上年 年末余额 人民币元
现金平台(借入)借出 宝钢股份	1.4904%	(80,187,025.12)	(30,292,901.75)	49,894,123.37

(c) 现金平台利息收入净额

	本年累计数 人民币元
宝钢股份	913,808.38

(d) 重大债权债务往来余额

科目	关联方名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元
应收票据	宝钢集团常州轧辊制造公司	3,800,000.00	-
预付账款	宝山钢铁股份有限公司 特钢事业部	-	4,201,181.96
应付票据	宝山钢铁股份有限公司 特钢事业部	270,000,000.00	180,000,000.00
应付账款	宝山钢铁股份有限公司 特钢事业部	61,202,880.74	-
预收款项	成都宝钢西部贸易有限公司 沈阳宝钢钢材贸易有限公司	1,435,324.00 727.37	- -
		1,436,051.37	-

八、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他流动资产及其他流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使所有者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司的市场风险主要包括利率风险。

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要来自于宝钢股份现金平台透支的利率变动。

1.2. 信用风险

2011年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

- 资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

流动风险是指本公司可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。本公司运用宝钢股份现金平台拆借来控制流动风险。

于资产负债表日，本公司金融资产和金融负债的到期日均在一年以内。

八、 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产的公允价值。

3. 敏感性分析

本公司管理层认为利率风险对本公司的经营影响不重大，因此未进行敏感性分析。

九、 承诺事项

(1) 资本承诺

年末数
人民币元

已签约但尚未于财务报表中确认的
- 购建长期资产承诺

910,000.00

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

年末数
人民币元

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：

资产负债表日后第一年

775,500

资产负债表日后第二年

775,500

合计

1,551,000

*** 财务报表结束 ***

宁波宝新不锈钢有限公司

2011 年 12 月 31 日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页数</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 40

专项审计报告

德师报(审)字(12)第 S0043 号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的宁波宝新不锈钢有限公司(以下简称“宁波宝新”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表，2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宁波宝新财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了宁波宝新按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况以及2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

资产负债表

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	16,462,388.74	143,698,246.17
应收票据	2	1,035,766,310.31	829,860,412.84
应收账款	3	215,888,434.69	599,524,827.09
预付款项	4	16,715,626.09	26,352,947.78
其他应收款	5	1,312,878.27	9,221,655.83
存货	6	901,432,175.84	951,044,232.81
流动资产合计		2,187,577,813.94	2,559,702,322.52
非流动资产：			
长期股权投资	7	42,197,896.16	28,042,454.01
投资性房地产	8	8,220,222.75	8,584,890.63
固定资产	9	3,230,582,639.34	3,552,332,468.48
在建工程	10	335,531,238.20	60,757,669.52
工程物资		127,220.00	127,220.00
无形资产	11	94,897,638.13	97,868,058.26
非流动资产合计		3,711,556,854.58	3,747,712,760.90
资产总计		5,899,134,668.52	6,307,415,083.42

(续)

资产负债表

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
交易性金融负债	14	-	2,994,684.24
应付票据		2,488,188,240.45	2,528,771,418.55
应付账款		197,105,489.55	653,621,230.85
预收款项		152,174,851.06	76,872,398.27
应付职工薪酬	15	14,295,053.61	18,646,746.86
应交税费	16	(44,362,513.35)	26,798,073.27
应付利息		195,135.34	259,050.29
其他应付款		14,189,866.63	21,690,739.67
一年内到期的非流动负债	17	67,797,684.00	71,260,252.00
流动负债合计		2,889,583,807.29	3,400,914,594.00
非流动负债：			
长期借款	18	84,684,096.00	160,269,340.00
递延收益	19	3,206,589.12	3,355,732.80
非流动负债合计		87,890,685.12	163,625,072.80
负债合计		2,977,474,492.41	3,564,539,666.80
所有者权益：			
实收资本	20	3,188,361,100.00	3,188,361,100.00
资本公积	21	467,136.92	467,136.92
盈余公积	22	72,000,768.72	72,000,768.72
累计亏损	23	(339,168,829.53)	(517,953,589.02)
所有者权益合计		2,921,660,176.11	2,742,875,416.62
负债和所有者权益总计		5,899,134,668.52	6,307,415,083.42

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 40 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

利润表

2011 年 12 月 31 日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	24	10,698,724,901.15
减：营业成本	25	10,447,802,651.51
营业税金及附加	26	8,952,934.41
销售费用		18,660,691.36
管理费用		96,747,805.14
财务费用	27	(7,278,802.86)
资产减值损失	28	(19,330,292.04)
加：公允价值变动损益	29	2,994,684.24
投资收益	30	698,110.96
其中：对联营企业的投资收益		3,675,442.15
二、营业利润		156,862,708.83
加：营业外收入	31	28,523,097.98
减：营业外支出		6,601,047.32
其中：非流动资产处置损失		5,443,505.50
三、利润总额		178,784,759.49
减：所得税费用	32	-
四、净利润		178,784,759.49
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		178,784,759.49

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

宁波宝新不锈钢有限公司(以下简称"本公司")系宁波市对外贸易经济合作局批准,由上海宝钢集团公司(以下简称"宝钢集团")、浙甬钢铁投资(宁波)有限公司和日本日新制钢株式会社、三井物产株式会社及阪和兴业株式会社共同投资,于1996年3月25日在宁波注册成立的中外合资企业。企业法人营业执照注册号为企合浙甬总字第003362号,经营期限为30年。于2005年5月1日,根据宝钢集团和宝山钢铁股份有限公司(以下简称"宝钢股份")签订的《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》,宝钢集团将其拥有公司的54%股权全部转让给宝钢股份。

本公司主营冷轧不锈钢薄板的制造加工,主要产品为钢种300和400系列冷轧不锈钢板、卷,可广泛应用于电梯面板、汽车、家电、厨具、餐具、建筑装潢等行业。

本公司的母公司为宝钢股份,最终控股公司为宝钢集团。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,以提升其公司业绩,拟向宝钢集团出售宝钢股份委托宝钢股份不锈钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表的编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制,并且本公司管理层不编制2011年12月31日的合并资产负债表,2011年度的合并利润表及相关财务报表附注,只编制2011年12月31日的母公司资产负债表,2011年度的母公司利润表及相关财务报表附注,未编制母公司现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。此外,母公司资产负债表中的于子公司的长期股权投资以账面成本列示。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途,并不适用于其他用途。

三、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1. 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2. 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

5.3. 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4. 金融资产减值

本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4. 金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

5.5. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6. 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.8. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

5.9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6. 存货

本公司的存货主要包括原材料、在产品及产成品。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

7. 长期股权投资

7.1. 对子公司的投资

在公司财务报表中对子公司的长期股权投资按成本法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

7.2. 对联营公司的投资

联营公司是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

本公司对联营公司的投资采用权益法核算。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营公司之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并确认为其他综合收益计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产以达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	25年	4%	3.84%

9. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20~25年	4%	3.84~4.8%
机器设备	5~15年	4%	6.4%~19.2%
电子设备、器具及家具	5年	4%	19.2%
运输设备	5年	4%	19.2%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

11. 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件使用权、技术使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

12. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方在撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 收入确认

14.1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

14.2. 劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

15. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

17. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

17.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

17.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 所得税 – 续

17.2. 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

17.3. 所得税的抵消

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

18. 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

19. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

19.1. 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁 - 续

19.2. 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税所得额来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产。

坏账准备

本公司采用备抵法核算坏账损失，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；管理层对于其他应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法计提相应的坏账准备。

四、 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素 - 续

存货跌价准备

本公司综合考虑存货的性质、库存量情况和存货价格波动的一般趋势，以生产经营预算为基础，在取得已签订的销售合同等可靠证据的基础上，充分考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额计算可变现净值。对于产成品存货，以销售合同价格为基础计算其可变现净值；超过销售合同数量的部分，以资产负债表日至报表披露日期期间的实际售价及可供出售时的估计售价为基础计算其可变现净值。对于原材料存货和在产品存货，本公司建立了跌价准备计算模型，根据本公司的生产能力和生产周期、原材料和在产品与产能和产量的配比关系，来确定加工成产成品可供出售的时点，估计将要发生成本费用，以其生产加工成产成品可供销售时点的估计售价为基础计算其可变现净值。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 计算。

所得税

本公司系位于宁波北仑经济技术开发区的合资企业。根据 2007 年 3 月 16 日发布的《中华人民共和国企业所得税法》的规定，依照当时的税收法律、行政法规规定，享受低税率优惠的企业，自 2008 年起 5 年内逐步过渡到 25% 的所得税税率，2011 年本公司按照 24%(2010 年：22%) 的所得税税率申报企业所得税。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5% 缴纳。

城市维护建设税按应缴纳增值税额及营业税额的 7% 缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	年末数			年初数		
	外币金额	折算汇率	人民币元	外币金额	折算汇率	人民币元
银行存款						
人民币			14,164,772.61			122,245,841.90
美元	364,648.88	6.3009	2,297,616.13	3,239,233.32	6.6227	21,452,404.27
小计			16,462,388.74			143,698,246.17
合计			16,462,388.74			143,698,246.17

2. 应收票据

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行承兑汇票	74,677,601.00	30,584,024.00
商业承兑汇票	961,088,709.31	799,276,388.84
	1,035,766,310.31	829,860,412.84

六、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	227,250,983.87	100.00	11,362,549.18	215,888,434.69	631,078,765.35	100.00	31,553,938.26	599,524,827.09

应收账款按客户类别披露如下：

	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	166,418,620.55	73.23	8,320,931.02	158,097,689.53	571,451,179.71	90.55	28,572,558.99	542,878,620.72
其他不重大的款项	60,832,363.32	26.77	3,041,618.16	57,790,745.16	59,627,585.64	9.45	2,981,379.27	56,646,206.37
合计	227,250,983.87	100.00	11,362,549.18	215,888,434.69	631,078,765.35	100.00	31,553,938.26	599,524,827.09

本公司将人民币 1,000 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

应收账款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	31,553,938.26
本年计提数	-
本年转回数	(20,191,389.08)
年末数	11,362,549.18

4. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1 年以内	16,513,321.47	98.79	24,052,947.78	91.27
1 至 2 年	143,331.97	0.86	2,300,000.00	8.73
2 至 3 年	58,972.65	0.35	-	-
合计	16,715,626.09	100.00	26,352,947.78	100.00

八、 财务报表项目附注 - 续

4. 预付款项 - 续

预付款项按客户类别披露如下：

	年末数			年初数		
	金额 人民币元	比例 %	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	9,980,599.95	59.71	9,980,599.95	16,080,601.55	61.02	16,080,601.55
其他不重大的款项	6,735,026.14	40.29	6,735,026.14	10,272,346.23	38.98	10,272,346.23
合计	16,715,626.09	100.00	16,715,626.09	26,352,947.78	100.00	26,352,947.78

本公司将人民币 500 万元以上的预付款项确认为单项金额重大的预付款项。

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	854,438.51	40.55	42,721.93	811,716.58	7,502,784.54	70.29	375,139.23	7,127,645.31
1 至 2 年	-	-	-	-	3,078,192.64	28.84	984,182.12	2,094,010.52
2 至 3 年	1,252,904.22	59.45	751,742.53	501,161.69	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	92,487.05	0.87	92,487.05	-
合计	2,107,342.73	100.00	794,464.46	1,312,878.27	10,673,464.23	100.00	1,451,808.40	9,221,655.83

其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	-	-	-	-	5,069,687.05	47.50	1,171,619.54	3,898,067.51
其他不重大的款项	2,107,342.73	100.00	794,464.46	1,312,878.27	5,603,777.18	52.50	280,188.86	5,323,588.32
合计	2,107,342.73	100.00	794,464.46	1,312,878.27	10,673,464.23	100.00	1,451,808.40	9,221,655.83

本公司将人民币 500 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2011 年 人民币元
年初数	1,451,808.40
本年计提数	-
本年转回数	(657,343.94)
年末数	794,464.46

六、 财务报表项目附注 - 续

6. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
原材料	211,897,883.09	3,107,024.36	208,790,858.73	284,025,358.32	5,421,933.26	278,603,425.06
在产品	451,575,652.91	22,123,011.29	429,452,641.62	448,495,912.83	22,332,402.61	426,163,510.22
产成品	271,941,413.50	8,752,738.01	263,188,675.49	250,987,294.34	4,709,996.81	246,277,297.53
存货总计	935,414,949.50	33,982,773.66	901,432,175.84	983,508,565.49	32,464,332.68	951,044,232.81

存货跌价准备变动如下:

	年初数 人民币元	本年计提数 人民币元	本年转回数 人民币元	年末数 人民币元
存货跌价准备:				
原材料	5,421,933.26	-	(2,314,908.90)	3,107,024.36
在产品	22,332,402.61	-	(209,391.32)	22,123,011.29
产成品	4,709,996.81	4,042,741.20	-	8,752,738.01
合计	32,464,332.68	4,042,741.20	(2,524,300.22)	33,982,773.66

7. 长期股权投资

(1)长期股权投资详细情况如下:

被投资公司名称	初始投资额 人民币元	年初数 人民币元	本年投资 人民币元	本年损益调整 人民币元	年末数 人民币元
<u>按权益法核算</u>					
佛山宝配	17,400,000.00	7,895,999.78	6,400,000.00	596,092.27	14,892,092.05
宁波不锈钢	23,030,000.00	15,362,842.87	-	3,079,349.88	18,442,192.75
宁波思特雷斯	4,080,000.00	-	4,080,000.00	-	4,080,000.00
小计	44,510,000.00	23,258,842.65	10,480,000.00	3,675,442.15	37,414,284.80
<u>按成本法核算</u>					
宁波经济技术开发区 宝欣实业有限公司("宁波宝欣")	3,060,000.00	4,783,611.36	-	-	4,783,611.36
长期股权投资净值		28,042,454.01			42,197,896.16

(2)联营企业清单及其主要财务信息

被投资 单位名称	注册地	业务性质	注册资本 万元	注册资本 比例 %	占被投资 单位表决权 的比例 %	被投资 单位年末 资产总额 人民币元	被投资 单位年末 负债总额 人民币元	被投资单位 本年营业 收入总额 人民币元	被投资 单位本年 净利润 人民币元
<u>联营企业</u>									
佛山宝配	广东佛山	不锈钢剪切配送	8,700	20	20	504,737,145.03	430,276,684.80	3,317,227,622.88	2,980,461.32
宁波不锈钢	浙江宁波	不锈钢加工配送	4,700	49	49	384,198,778.71	346,561,650.64	2,164,981,844.37	6,284,387.52
宁波思特雷斯	浙江宁波	纸制品加工经销	4,000	20	20	注			

注:截止至 2011 年 12 月 31 日, 本公司对宁波思特雷斯出资尚未全部到位, 宁波思特雷斯尚未进行实际经营和会计核算。

六、 财务报表项目附注 - 续

7. 长期股权投资 - 续

(3) 本公司于 2011 年 12 月 31 日持有的长期投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未收到限制。

8. 投资性房地产

	房屋建筑物 人民币元
<u>原值</u>	
年初及年末数	9,496,560.36
<u>累计折旧</u>	
年初数	911,669.73
本年计提额	364,667.88
年末数	1,276,337.61
<u>净额</u>	
年初数	8,584,890.63
年末数	8,220,222.75

9. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	电子设备、 器具及家具 人民币元	运输设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
年初数	1,336,113,831.10	5,182,848,451.05	98,248,112.21	7,548,951.82	6,624,759,346.18
本年购置	-	1,915,710.44	1,334,764.67	-	3,250,475.11
本年在建工程转入	8,419,534.82	15,353,206.98	-	-	23,772,741.80
本年减少额	-	(28,330,171.25)	(643,767.57)	(5,820.00)	(28,979,758.82)
年末数	1,344,533,365.92	5,171,787,197.22	98,939,109.31	7,543,131.82	6,622,802,804.27
<u>累计折旧</u>					
年初数	387,028,392.29	2,590,265,058.38	88,414,387.87	6,719,039.16	3,072,426,877.70
本年计提额	54,610,226.37	285,663,903.19	2,527,688.59	351,097.28	343,152,915.43
本年减少额	-	(22,598,442.14)	(755,948.06)	(5,238.00)	(23,359,628.20)
年末数	441,638,618.66	2,853,330,519.43	90,186,128.40	7,064,898.44	3,392,220,164.93
<u>净额</u>					
年初数	949,085,438.81	2,592,583,392.67	9,833,724.34	829,912.66	3,552,332,468.48
年末数	902,894,747.26	2,318,456,677.79	8,752,980.91	478,233.38	3,230,582,639.34

六、 财务报表项目附注 - 续

9. 固定资产 - 续

于 2011 年 12 月 31 日, 本公司已提足折旧仍继续使用的电子设备、器具及家具账面原值为人民币 87,319,556.10 元(2010 年: 人民币 61,997,274.29 元), 账面净值为人民币 4,575,111.88 元(2010 年: 人民币 3,055,635.58 元); 运输设备账面原值为人民币 6,659,436.82 元(2010 年: 人民币 4,593,551.82 元), 账面净值为人民币 387,961.02 元(2010 年: 人民币 305,674.82 元)。

于 2011 年 12 月 31 日, 共有净值人民币 386,373,138.42 元(2010 年: 人民币 407,362,309.02 元)的房屋建筑物产权证明尚在办理中。于 2011 年 12 月 31 日, 本公司固定资产无需计提减值准备。

10. 在建工程

项目名称	年初数 人民币元	本年增加额 人民币元	本年完工转入 固定资产 人民币元	年末数 人民币元
天然气改造项目	14,249,383.21	-	-	14,249,383.21
光亮平整项目	25,466,086.38	244,531,116.24	-	269,997,202.62
其他	21,042,199.93	54,015,194.24	(23,772,741.80)	51,284,652.37
合计	60,757,669.52	298,546,310.48	(23,772,741.80)	335,531,238.20
减: 减值准备	-			-
在建工程净值	60,757,669.52			335,531,238.20

于 2011 年 12 月 31 日, 本公司在建工程无需计提减值准备。

11. 无形资产

	土地使用权 人民币元	软件使用权 人民币元	技术使用费 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>				
年初数	108,250,245.02	26,800,000.00	31,818,695.76	166,868,940.78
本年增加额	-	1,140,000.00	-	1,140,000.00
年末数	108,250,245.02	27,940,000.00	31,818,695.76	168,008,940.78
<u>累计摊销</u>				
年初数	17,486,020.25	19,696,166.51	31,818,695.76	69,000,882.52
本年计提额	2,213,086.92	1,897,333.21	-	4,110,420.13
年末数	19,699,107.17	21,593,499.72	31,818,695.76	73,111,302.65
<u>净额</u>				
年初数	90,764,224.77	7,103,833.49	-	97,868,058.26
年末数	88,551,137.85	6,346,500.28	-	94,897,638.13

于 2011 年 12 月 31 日, 本公司无形资产无需计提减值准备。

六、 财务报表项目附注 - 续

12. 递延所得税资产

以下可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
可抵扣亏损	243,366,239.31	372,912,847.85
可抵扣暂时性差异	46,554,984.86	160,208,169.88
	<u>289,921,224.17</u>	<u>533,121,017.73</u>

本公司管理层预计无法获取足够的应纳税所得额，因此不确认上述可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异产生的递延所得税。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
2012 年	-	15,489,134.32
2013 年	243,366,239.31	357,423,713.53
合计	<u>243,366,239.31</u>	<u>372,912,847.85</u>

13. 资产减值准备

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年计提</u> 人民币元	<u>本年转回数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
坏账准备	33,005,746.66	-	(20,848,733.02)	12,157,013.64
存货跌价准备	32,464,332.68	4,042,741.20	(2,524,300.22)	33,982,773.66
合计	<u>65,470,079.34</u>	<u>4,042,741.20</u>	<u>(23,373,033.24)</u>	<u>46,139,787.30</u>

14. 交易性金融负债

<u>项目</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
利率调期工具	<u>-</u>	<u>2,994,684.24</u>

公司的利率调期工具包括 2 笔对应本金各为 30,000,000.00 美元的利率调期协议，到期日为 2011 年 12 月 20 日，截至到 2011 年 12 月 31 日，已全部到期终止确认。(年初公允价值折合人民币 2,994,684.24 元)。

六、 财务报表项目附注 - 续

15. 应付职工薪酬

项目	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	1,698,400.00	76,735,713.29	(75,868,513.29)	2,565,600.00
绩效挂钩结余	4,273,000.00	-	-	4,273,000.00
职工福利费	606,880.76	10,099,311.84	(9,135,837.75)	1,570,354.85
职工奖福基金	10,203,042.42	-	(4,395,275.00)	5,807,767.42
社会保险费	-	12,091,118.90	(12,091,118.90)	-
其中：医疗保险费	-	5,103,390.06	(5,103,390.06)	-
基本养老保险费	-	5,566,752.08	(5,566,752.08)	-
失业保险费	-	185,483.09	(185,483.09)	-
工伤保险费	-	307,608.15	(307,608.15)	-
生育保险费	-	927,885.52	(927,885.52)	-
年金	-	2,553,072.56	(2,553,072.56)	-
住房公积金	-	6,824,654.00	(6,824,654.00)	-
工会经费和职工教育经费	1,865,423.68	2,884,856.95	(4,750,280.63)	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	179,731.08	(101,399.74)	78,331.34
合计	18,646,746.86	111,368,458.62	(115,720,151.87)	14,295,053.61

16. 应交税费

税种	年末数 人民币元	年初数 人民币元
增值税	(39,950,855.12)	20,872,446.42
其他	(4,411,658.23)	5,925,626.85
合计	(44,362,513.35)	26,798,073.27

17. 一年内到期的非流动负债

类别	年末数 人民币元	年初数 人民币元
一年内到期的长期借款	67,797,684.00	71,260,252.00

本公司一年内到期的长期借款均为信用借款，具体详见附注六、18。

六、 财务报表项目附注 - 续

18. 长期借款

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
信用借款	152,481,780.00	231,529,592.00
减：一年内到期的非流动负债	67,797,684.00	71,260,252.00
一年后到期的长期借款	84,684,096.00	160,269,340.00

本公司的长期借款包括向关联方宝钢集团财务有限责任公司的美元借款，金额为 520 万美元，折合人民币 32,764,680.00 元，利率为六个月 Libor 利率加 100 基点，另有向中国建设银行的 2 笔美元借款，金额分别为 700 万美元及 1,200 万美元，折合人民币 44,106,300.00 元及人民币 75,610,800.00 元，利率为六个月 Libor 利率加 100 基点及六个月 Libor 利率加 130 基点。

19. 其他非流动负债

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
递延收益	3,206,589.12	3,355,732.80

20. 实收资本

本公司注册及实收资本为人民币 3,188,361,100.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日，已全部到位。投资者按公司章程规定的资本投入情况如下：

	年初及年末数	
	人民币元	出资比例%
宝钢股份	1,721,715,000.00	54
日本日新制钢株式会社	637,672,200.00	20
浙甬钢铁投资(宁波)有限公司	382,603,300.00	12
日本三井物产株式会社	223,185,300.00	7
日本阪和兴业株式会社	223,185,300.00	7
	3,188,361,100.00	100

上述投入资本已经中国注册会计师验资并出具验资报告。

六、 财务报表项目附注 - 续

21. 资本公积

年末数及年初数
人民币元

其他资本公积	467,136.92
--------	------------

22. 盈余公积

年末数及年初数
人民币元

储备基金	36,000,384.36
企业发展基金	36,000,384.36
合计	72,000,768.72

法定盈余公积可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

23. 累计亏损

2011年
人民币元

年初累计亏损	(517,953,589.02)
加：本年净利润	178,784,759.49
年末累计亏损	(339,168,829.53)

24. 营业收入

本年累计数
人民币元

主营业务	10,695,234,237.45
其中：销售商品	10,695,234,237.45
其他业务	3,490,663.70
其中：提供劳务	1,165,955.20
租赁服务	2,324,708.50
合计	10,698,724,901.15

六、 财务报表项目附注 - 续

25. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元
主营业务	10,446,272,028.43
其中：销售商品	10,446,272,028.43
其他业务	1,530,623.08
其中：提供劳务	1,165,955.20
租赁服务	364,667.88
合计	<u>10,447,802,651.51</u>

26. 营业税金及附加

<u>税种</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元
营业税	176,558.19
城建税	5,119,552.80
其他	3,656,823.42
合计	<u>8,952,934.41</u>

27. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元
利息支出	3,113,312.01
减：利息收入	4,997,120.60
汇兑损益	(6,324,920.12)
其他	929,925.85
合计	<u>(7,278,802.86)</u>

28. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
坏账损失	(20,848,733.02)
存货跌价损失	1,518,440.98
合计	<u>(19,330,292.04)</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

29. 公允价值变动损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元
交易性金融负债	<u>2,994,684.24</u>

30. 投资收益

	<u>本年累计数</u> 人民币元
长期股权投资收益	3,675,442.15
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派利润	-
按权益法确认收益	3,675,442.15
交易性金融负债交割损失	<u>(2,977,331.19)</u>
合计	<u>698,110.96</u>

公司的投资收益汇回不存在重大限制。

31. 营业外收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元
处置固定资产利得	18,937.00
政府补助(注)	6,843,143.68
无法支付的款项	21,548,107.61
其他	<u>112,909.69</u>
合计	<u>28,523,097.98</u>

注：系收到的与收益相关的政府补助，用于补偿已经发生的相关费用和损失，直接计入当期损益。

六、 财务报表项目附注 - 续

32. 所得税

所得税费用与会计利润的调节表如下:

	本年累计数 人民币元
会计利润	178,784,759.49
按 24%的税率计算的所得税费用(上年度: 22%)	42,908,342.28
免税收入的纳税影响	(882,106.12)
不可抵扣费用的纳税影响	1,467,494.01
未确认的可抵扣暂时性差异 和未抵扣亏损的影响	(43,493,730.17)
所得税费用	-

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地点	业务性质	注册资本 人民币千元	与本公司关系	表决权比例	持股比例
宝钢股份	上海	钢铁制造和销售等 相关业务	17,512,048	母公司	54%	54%
宝钢集团	上海	钢铁冶炼等业务	51,082,621	最终控股公司	54%	54%

本公司的最终控股公司是宝钢集团。

(2) 子公司及联营公司的相关信息详见附注六、7 所述。

(3) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下:

	关联方关系
日本日新制钢株式会社("日新制钢")	投资者
日本三井物产株式会社("三井物产")	投资者
日本阪和兴业株式会社("阪和兴业")	投资者
上海宝钢新事业发展总公司	同受最终控股公司控制的子公司
上海宝钢安大电能质量有限公司	同受最终控股公司控制的子公司
上海宝钢设备检修有限公司	同受最终控股公司控制的子公司
宝钢发展有限公司	同受最终控股公司控制的子公司
上海宝钢工贸实业总公司	同受最终控股公司控制的子公司
上海宝钢工贸有限公司	同受最终控股公司控制的子公司
宝钢工程技术有限公司	同受最终控股公司控制的子公司

上述公司简称为宝钢集团附属宝钢股份外之子公司

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下 - 续:

关联方关系

Baosteel America Inc.	同受母公司控制的子公司
Baosteel Europe GMBH	同受母公司控制的子公司
Baosteel Singapore Pte. Ltd.	同受母公司控制的子公司
宝和通商株式会社("宝和通商")	同受母公司控制的子公司

上述公司简称为宝钢股份附属海外子公司

上海宝康电子控制工程有限公司	同受母公司控制的子公司
上海宝信软件股份有限公司	同受母公司控制的子公司

上述公司简称为宝信软件及其附属子公司

上海宝钢国际经济贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
成都宝钢西部贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
佛山宝钢不锈钢加工配送有限公司	同受母公司控制的子公司
广州宝钢南方贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
揭阳宝钢不锈钢贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
上海宝钢不锈钢贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
上海宝钢钢材贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
上海宝钢浦东国际贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
沈阳宝钢钢材贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
天津宝钢北方贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
宁波宝钢不锈钢加工有限公司	同受母公司控制的子公司
武汉宝钢华中贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
长春宝钢钢材贸易有限公司	同受母公司控制的子公司
成都宝钢西部贸易有限公司	同受母公司控制的子公司

上述公司简称为宝钢国际及其附属子公司

七、 关联方关系及其交易 - 续

(4) 公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易：

(a) 销售及采购

公司向关联方销售及采购货物及劳务的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
销售	
宝钢股份	43,302
宝钢股份附属海外子公司	457,023
宝钢国际及其附属子公司	7,435,716
宝钢集团附属宝钢股份外之子公司	13,125
宁波宝欣	35,123
	<u>7,984,289</u>
采购	
宝钢股份	8,017,161
宝信软件及其附属子公司	-
宝钢股份之附属海外子公司	377,018
宝钢集团附属宝钢股份外之子公司	17,442
宝钢国际及其附属子公司	187,218
三井物产	77,825
阪和兴业	469,234
宁波宝欣	80,422
	<u>9,226,320</u>

上述交易根据本公司与关联方参考市场价格协商决定。

(b) 其他资产交易

本公司向关联方购置资产有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
购置	
宝信软件及其附属子公司	36,639
宝钢国际及其附属子公司	1,710
	<u>38,349</u>

七、 关联方关系及其交易 - 续

(4) 公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续:

(c) 接受专有技术支付使用费

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
日新制钢	3,261

(d) 受托加工服务收入

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
宝钢股份	34,382

(e) 房屋租赁收入

	<u>本年累计数</u> 人民币千元
宝钢国际及其附属子公司	1,300

(f) 支付的技术服务费

本年度向宝信软件及其附属子公司支付技术服务费人民币 4,496 千元。

(g) 债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联公司名称</u>	<u>年末数</u> 人民币千元	<u>年初数</u> 人民币千元
应收票据	宝钢国际及其附属子公司	961,089	799,276
应收账款	宝钢股份	4,789	7,952
	宝钢国际及其附属子公司	91,278	545,315
	宝钢股份附属海外子公司	27,515	20,574
		123,582	573,841

七、 关联方关系及其交易 - 续

(4) 公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续:

(g) 债权债务往来余额 - 续

科目	关联公司名称	年末数 人民币千元	年初数 人民币千元
预付款项	宝钢股份	-	17
	宝信软件及其附属子公司	10,020	325
	宝钢集团附属		
	宝钢股份外之子公司	-	10,691
	宝钢国际及其附属子公司	434	1,375
	宝钢集团附属		
	宝钢股份外之子公司	824	-
		<u>11,278</u>	<u>12,408</u>
其他应收款	宝钢股份	1,253	1,349
	宝钢集团附属		
	宝钢股份外之子公司	-	243
	宝钢国际及其附属子公司	-	92
		<u>1,253</u>	<u>1,684</u>
应付票据	宝钢股份	2,397,707	2,503,653
	宝钢国际及其附属子公司	59,222	25,118
	宝钢集团附属		
	宝钢股份外之子公司	31,259	-
		<u>2,488,188</u>	<u>2,528,771</u>
应付账款	宝钢股份	19,257	429,769
	宝信软件及其附属子公司	2,837	3,111
	宝钢股份附属海外子公司	3,926	10,033
	宝钢国际及其附属子公司	3,722	20,507
	宝钢集团附属		
	宝钢股份外之子公司	26,967	2,228
	阪和兴业	-	42,424
	三井物产	138	-
	日新制钢	3,150	-
		<u>59,997</u>	<u>508,072</u>

七、 关联方关系及其交易 - 续

(4) 公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续:

(g) 债权债务往来余额 - 续

科目	关联公司名称	年末数 人民币千元	年初数 人民币千元
预收款项	宝钢股份附属海外子公司	2,227	873
	宝钢国际及其附属子公司	62,728	220
	宝钢集团附属		
	宝钢股份外之子公司	11	7,264
		<u>64,966</u>	<u>8,357</u>
其他应付款	宝钢国际及其附属子公司	-	744
	宝钢集团及其附属子公司	200	500
		<u>200</u>	<u>1,244</u>
长期借款	宝钢股份	<u>32,765</u>	<u>51,392</u>

八、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括应收票据、应收账款、其他应收款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期负债和长期借款，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司亦开展衍生交易，主要包括利率互换合同，目的在于管理本公司的运营及其融资渠道的利率风险和外汇风险。于整个年度内，本公司采取了不进行衍生工具投机交易的政策。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

八、 金融工具及风险管理 – 续

1. 风险管理目标和政策 – 续

1.1 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司的市场风险主要包括利率风险及外汇风险。

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险主要来自本公司票据贴现和借款的利率变动。

外汇风险，是指因外币汇率变化而产生损失的风险。人民币系本公司进行交易时所使用的其他货币之间的波动，将影响本公司的财务状况和经营业绩。本公司通过将外汇净余额控制在低水平以控制汇率风险。

1.2. 信用风险

2011 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

- 资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司有专人负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无其他重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

流动风险是指本公司可能面对难以筹集足够资金以偿还与金融工具相关的到期债务的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

八、 金融工具及风险管理 – 续

1. 风险管理目标和政策 – 续

1.3.流动风险 – 续

截止 2011 年 12 月 31 日止，根据本公司的财务报表，本公司的流动负债超过流动资产合计金额人民币 702,005,993.35 元。本公司将银行借款作为弥补流动负债和流动资产之间差额的主要资金来源。2011 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的授信额度为人民币 880,282,900.00 元。

本公司的金融资产主要为应收票据、应收账款及其他应收款。于 2011 年 12 月 31 日，本公司认为这些金融资产无重大变现限制。

本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	<u>1 年以内</u> 人民币元	<u>1-2 年</u> 人民币元	<u>2-3 年</u> 人民币元
应收票据	1,035,766,310.31	-	-
应收账款	227,250,983.87	-	-
应付票据	2,488,188,240.45	-	-
应付账款	197,105,489.55	-	-
长期借款	-	60,236,604.00	24,447,492.00
一年内到期的非流动负债	67,797,684.00	-	-

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

3. 敏感性分析

本公司管理层认为利率风险及外汇风险对本公司的经营影响均不重大，因此未进行敏感性分析。

九、 承诺事项

资本承诺

	<u>年末数</u> 人民币千元	<u>年初数</u> 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	<u>90,763</u>	<u>234,315</u>

*** 财务报表结束 ***

日鸿不锈钢(上海)有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

日鸿不锈钢(上海)有限公司

2011年12月31日止年度
财务报表及专项审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
专项审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
财务报表附注	6 - 27

专项审计报告

德师报(审)字(12)第S0044号

宝山钢铁股份有限公司董事会：

我们审计了后附的日鸿不锈钢(上海)有限公司(以下简称“日鸿不锈钢”)按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表、2011年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

管理层负责按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，日鸿不锈钢的财务报表在所有重大方面按照后附财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了日鸿不锈钢按照上述编制基础列报的2011年12月31日的财务状况和2011年度的经营成果。

四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司报送关于资产转让和出售相关事宜之用途，并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国•上海

中国注册会计师：

2012年2月28日

日鸿不锈钢(上海)有限公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
资产			
流动资产：			
货币资金	1	5,449,526.51	8,750,823.63
应收票据	2	1,909,900.00	300,000.00
应收账款	3	36,130,422.58	38,867,508.05
预付款项	4	1,453,601.33	738,684.25
其他应收款	5	999,769.63	1,399,616.92
存货	6	85,996,318.28	55,998,344.85
流动资产合计		131,939,538.33	106,054,977.70
非流动资产：			
固定资产	7	60,987,703.03	65,504,048.49
无形资产	8	22,565,029.30	23,568,473.20
长期待摊费用	9	1,127,774.08	2,336,348.00
递延所得税资产	10	5,271,093.94	5,394,299.84
非流动资产合计		89,951,600.35	96,803,169.53
资产总计		221,891,138.68	202,858,147.23

(续)

日鸿不锈钢(上海)有限公司

资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

	附注六	年末数	年初数
负债及所有者权益			
流动负债：			
短期借款	12	108,500,000.00	78,500,000.00
应付票据	13	3,375,250.00	-
应付账款		54,297,026.91	70,597,389.88
预收款项		2,864,114.69	769,730.26
应交税费	14	(245,011.17)	25,370.45
应付利息		172,961.05	82,652.78
其他应付款		66,250.18	137,240.31
流动负债合计		169,030,591.66	150,112,383.68
负债合计		169,030,591.66	150,112,383.68
所有者权益：			
实收资本	15	95,000,000.00	95,000,000.00
资本公积	16	1,746.04	1,746.04
累计亏损	17	(42,141,199.02)	(42,255,982.49)
所有者权益合计		52,860,547.02	52,745,763.55
负债和所有者权益总计		221,891,138.68	202,858,147.23

附注为财务报表的组成部分。

第 3 页至第 27 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

日鸿不锈钢(上海)有限公司

利润表

2011年12月31日止年度

单位：人民币元

项目	附注六	本年累计数
一、营业收入	18	524,115,714.16
减：营业成本	19	500,665,994.65
营业税金及附加		7,897.93
销售费用		6,457,105.59
管理费用		9,786,197.08
财务费用	20	6,134,256.85
资产减值损失	21	841,323.42
二、营业利润		222,938.64
加：营业外收入		15,050.73
三、利润总额		237,989.37
减：所得税费用	22	123,205.90
四、净利润		114,783.47
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		114,783.47

附注为财务报表的组成部分。

一、 基本情况

日鸿不锈钢(上海)有限公司(以下简称“本公司”)由阪和兴业株式会社(以下简称“阪和”)、日新制钢株式会社(以下简称“日新”)、三井物产特殊钢株式会社(以下简称“三井特殊钢”)、三井物产(中国)有限公司(以下简称“三井中国”)和上海宝万行企业发展有限公司(以下简称“宝万行”)于2007年3月5日在上海市普陀区共同投资设立。于2008年4月1日,三井特殊钢持有公司的股权被三井物产钢铁株式会社(以下简称“三井钢铁”)在集团重组后承继。根据2010年12月28日签署的新投资合同以及公司章程,宝山钢铁股份有限公司(以下简称“宝钢股份”)受让了阪和、日新、三井物产以及宝万行各自持有的本公司的5%(合计持有20%)的股权。上述股权变更于2011年1月17日取得上海市商务委员会的批准,并于2011年度完成相关工商变更登记。本公司的经营业务范围为:各类不锈钢材料及其他金属材料的加工(含委托加工),销售自产产品;从事上述产品同类商品的批发、进出口、佣金代理(拍卖除外)及其他相关配套服务(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理,涉及许可证经营的凭许可证经营)。

宝钢股份为优化资产配置,巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位,以提升其公司业绩,拟向宝钢集团有限公司(以下简称“宝钢集团”)出售宝钢股份委托宝钢股份不锈钢事业部管理的于本公司之长期股权投资。

二、 财务报表编制基础

本公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。

作为专项用途的本财务报表系在持续经营假设的基础上编制,并且本公司管理层只编制2011年12月31日的资产负债表,2011年度的利润表及相关财务报表附注,未编制2011年度的现金流量表和所有者权益变动表以及未列示比较期间的利润表及相关利润表附注。

本财务报表仅供宝钢股份向宝钢集团报送关于资产转让和出售相关事宜之用途,并不适合于其他用途。

三、 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司持有的金融资产为贷款和应收款项。

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产减值 - 续

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

5.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要包括其他金融负债。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.8 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 存货

本公司的存货主要包括原材料、产成品及低值易耗品。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 存货 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货盘存制度为永续盘存制。

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及构筑物	5-30年	10%	3%-18%
机器设备	5-10年	10%	9%-18%
运输设备	5年	10%	18%
办公及其他设备	5年	10%	18%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 无形资产

无形资产包括土地使用权及系统软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

9. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

10. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、使用寿命确定的无形资产及长期待摊费用是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、失业保险费、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 收入

12.1 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

12.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

13. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

14. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

14.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 所得税 - 续

14.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

14.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

15.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

由于本公司的营运资本中有相当的比例用于存货，本公司有专门的操作程序来控制存货跌价风险。本公司会定期对存货进行全面盘点来确定是否存在过时、呆滞的存货并复核其减值情况。复核程序包括将存货的账面价值与其相应的可变现净值进行比较，来确定对于存货是否需要在财务报表中计提准备。基于上述程序，本公司管理层认为已对存货计提了足额的跌价准备。

递延所得税资产

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的利润表中。

五、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 计算。

所得税

本公司所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按应税营业收入的 5% 缴纳。

城市维护建设税按实际缴纳增值税额及营业税额的 7% 缴纳。

教育费附加按实际缴纳增值税及营业税额的 5% 缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
现金	50,306.62	54,559.47
银行存款	5,399,219.89	8,696,264.16
合计	<u>5,449,526.51</u>	<u>8,750,823.63</u>

于 2011 年 12 月 31 日，金额计人民币 3,370,250 元的货币资金作为应付票据保证金存于银行保证金账户。

2. 应收票据

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行承兑汇票	<u>1,909,900.00</u>	<u>300,000.00</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	36,130,422.58	100.00	-	36,130,422.58	38,867,508.05	100.00	-	38,867,508.05

应收账款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项	28,983,636.59	80.22	-	28,983,636.59	29,607,509.87	76.18	-	29,607,509.87
其他不重大的款项	7,146,785.99	19.78	-	7,146,785.99	9,259,998.18	23.82	-	9,259,998.18
合计	36,130,422.58	100.00	-	36,130,422.58	38,867,508.05	100.00	-	38,867,508.05

本公司将金额超过人民币 100 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

4. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
一年以内	1,453,601.33	100.00	738,684.25	100.00

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	976,069.63	97.63	-	976,069.63	1,397,716.92	99.86	-	1,397,716.92
1至2年	22,100.00	2.21	-	22,100.00	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	1,900.00	0.14	-	1,900.00
3年以上	1,600.00	0.16	-	1,600.00	-	-	-	-
合计	999,769.63	100.00	-	999,769.63	1,399,616.92	100.00	-	1,399,616.92

六、 财务报表项目附注 - 续

5. 其他应收款 - 续

其他应收款按客户类别披露如下：

类别	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
海关保证金	943,253.63	94.35	-	943,253.63	1,349,449.92	96.42	-	1,349,449.92
其他	56,516.00	5.65	-	56,516.00	50,167.00	3.58	-	50,167.00
合计	999,769.63	100.00	-	999,769.63	1,399,616.92	100.00	-	1,399,616.92

6. 存货

类别	年末数			年初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
原材料	66,515,779.95	591,013.48	65,924,766.47	41,443,085.01	-	41,443,085.01
产成品	20,316,959.26	250,309.94	20,066,649.32	14,550,172.13	-	14,550,172.13
低值易耗品	4,902.49	-	4,902.49	5,087.71	-	5,087.71
存货总计	86,837,641.70	841,323.42	85,996,318.28	55,998,344.85	-	55,998,344.85

存货跌价准备变动如下：

	本年计提及年末数 人民币元
原材料	591,013.48
产成品	250,309.94
合计	841,323.42

六、 财务报表项目附注 - 续

7. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 及构筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输设备 人民币元	办公及 其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
年初数	36,882,348.94	42,976,418.74	1,665,471.00	3,347,542.13	84,871,780.81
本年购置	1,450,683.00	-	-	54,418.81	1,505,101.81
年末数	38,333,031.94	42,976,418.74	1,665,471.00	3,401,960.94	86,376,882.62
<u>累计折旧</u>					
年初数	3,884,899.79	13,265,042.31	577,481.13	1,640,309.09	19,367,732.32
本年计提额	1,216,225.52	3,987,008.88	299,784.84	518,428.03	6,021,447.27
年末数	5,101,125.31	17,252,051.19	877,265.97	2,158,737.12	25,389,179.59
<u>净额</u>					
年初数	32,997,449.15	29,711,376.43	1,087,989.87	1,707,233.04	65,504,048.49
年末数	33,231,906.63	25,724,367.55	788,205.03	1,243,223.82	60,987,703.03
其中： 年末已抵押之资产净额	28,651,244.72	-	-	-	28,651,244.72

8. 无形资产

	土地使用权 人民币元	系统软件 人民币元	合计 人民币元
预计使用年限	30 年	2-10 年	
<u>原值</u>			
年初及年末数	25,724,520.00	1,417,329.49	27,141,849.49
<u>累计摊销</u>			
年初数	3,144,108.00	429,268.29	3,573,376.29
本年增加	857,484.00	145,959.90	1,003,443.90
年末数	4,001,592.00	575,228.19	4,576,820.19
<u>净额</u>			
年初数	22,580,412.00	988,061.20	23,568,473.20
年末数	21,722,928.00	842,101.30	22,565,029.30

于 2011 年 12 月 31 日，净值计人民币 21,722,928.00 元(2010 年 12 月 31 日：人民币 22,580,412.00 元)的土地使用权已用作银行借款计人民币 80,000,000.00 元的抵押物，该土地使用权本年摊销金额计人民币 857,484.00 元。

六、 财务报表项目附注 - 续

9. 长期待摊费用

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
办公楼装修	1,127,774.08	2,255,548.00
宽带月租费	-	80,800.00
合计	1,127,774.08	2,336,348.00

10. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损		递延所得税资产	
	年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元
存货跌价准备	841,323.42	-	210,330.86	-
固定资产	499,274.10	380,142.83	124,818.53	95,035.71
办公楼装修	2,255,548.00	1,691,661.00	563,886.98	422,915.25
开办费	159,930.19	479,790.82	39,982.57	119,947.71
预提费用	36,000.00	104,333.31	9,000.00	26,083.33
可抵扣亏损	17,292,300.00	18,921,271.37	4,323,075.00	4,730,317.84
合计	21,084,375.71	21,577,199.33	5,271,093.94	5,394,299.84

根据本公司对未来年度盈利预测结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

以下可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
可抵扣亏损	24,524,073.08	24,524,073.08

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
2012 年	4,031,454.92	4,031,454.92
2013 年	19,990,673.43	19,990,673.43
2014 年	501,944.73	501,944.73
合计	24,524,073.08	24,524,073.08

六、 财务报表项目附注 - 续

11. 资产减值准备

本年计提及年末数
人民币元

存货跌价准备	841,323.42
--------	------------

12. 短期借款

年末数 人民币元	年初数 人民币元
-------------	-------------

抵押借款	80,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	28,500,000.00	28,500,000.00
合计	108,500,000.00	78,500,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、7及六、8。

保证借款系由投资方日新制钢株式会社提供全额担保。

13. 应付票据

年末数 人民币元	年初数 人民币元
-------------	-------------

银行承兑汇票	3,375,250.00	-
--------	--------------	---

14. 应交税费

年末数 人民币元	年初数 人民币元
-------------	-------------

增值税	(267,729.94)	(70,607.36)
其他	22,718.77	95,977.81
合计	(245,011.17)	25,370.45

六、 财务报表项目附注 - 续

15. 实收资本

本公司注册及实收资本共计人民币 95,000,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日止已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

投资方	年末数		年初数	
	人民币元	%	人民币元	%
上海宝万行企业发展有限公司	23,750,000.00	25	28,500,000.00	30
日新制钢株式会社	23,750,000.00	25	28,500,000.00	30
宝山钢铁股份有限公司	19,000,000.00	20	-	-
阪和兴业株式会社	14,250,000.00	15	19,000,000.00	20
三井物产钢铁株式会社	7,600,000.00	8	12,350,000.00	13
三井物产(中国)有限公司	6,650,000.00	7	6,650,000.00	7
合计	95,000,000.00	100	95,000,000.00	100

上述各方投入资本已经上海中勤万信会计师事务所有限公司出具的沪勤外验字(2008)00027 号验资报告验证。

16. 资本公积

	年末及年初数 人民币元
资本溢价	1,746.04
其中：投资者投入的资本	1,746.04

17. 累计亏损

类别	2011 年 人民币元
年初累计亏损	(42,255,982.49)
加：本年净利润	114,783.47
年末累计亏损	(42,141,199.02)

18. 营业收入

	本年累计数 人民币元
主营业务	523,809,714.16
其中：销售商品	523,809,714.16
其他业务	306,000.00
其中：仓储业务收入	306,000.00
合计	524,115,714.16

六、 财务报表项目附注 - 续

19. 营业成本

	本年累计数 人民币元
主营业务	500,648,705.65
其中：销售商品	500,648,705.65
其他业务	17,289.00
其中：仓储业务成本	17,289.00
合计	500,665,994.65

20. 财务费用

	本年累计数 人民币元
利息支出	5,838,813.72
减：利息收入	40,722.77
银行手续费	27,959.20
汇兑损益	125,333.34
担保费	182,873.36
合计	6,134,256.85

21. 资产减值损失

	本年累计数 人民币元
存货跌价损失	841,323.42

22. 所得税

	本年累计数 人民币元
当期所得税费用	-
递延所得税费用	123,205.90
合计	123,205.90

六、 财务报表项目附注 - 续

22. 所得税 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
会计利润	237,989.37
按 25%的税率计算的所得税费用	59,497.34
不可抵扣费用的纳税影响	63,708.56
所得税费用	<u>123,205.90</u>

七、 关联方关系及其交易

(1) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>公司名称</u>	<u>关联方关系</u>
宝钢股份不锈钢事业部	投资方
日新制钢株式会社	投资方

(2) 本公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易

(a) 销售及采购

本公司向关联方采购货物的有关明细资料如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元
采购产品	
宝钢股份不锈钢事业部	<u>8,316,996.48</u>

(b) 重大债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
应付账款	宝钢股份不锈钢事业部	<u>137,530.62</u>	<u>-</u>

(c) 担保

见附注六、12。

八、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、应付票据和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使所有者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司的市场风险主要包括利率风险。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注六、12)有关。

1.2. 信用风险

2011 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

- 资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无重大信用集中风险。

1.3. 流动风险

管理流动风险时，本公司保持着较高水平的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

八、 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.3. 流动风险 - 续

本公司将银行借款作为主要资金来源。本公司银行借款均为短期借款。于 2011 年 12 月 31 日, 本公司流动负债超过流动资产人民币 37,091,053.33 元(2010 年 12 月 31 日: 人民币 44,057,405.98 元)。因本公司将于 2012 年 6 月 21 日到期的短期借款人民币 80,000,000.00 元系以本公司厂房及土地使用权作为抵押而取得, 本公司管理层认为在此项以厂房及土地使用权抵押短期借款到期时将正常展期。因此, 本公司管理层认为本公司不存在重大流动性风险。

于资产负债表日, 本公司金融资产和金融负债的到期日均在一年以内。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定:

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定;
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为, 财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产的公允价值。

3. 敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化, 而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用, 因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

3.1 利率风险

3.1.1 利率风险敏感性分析基于下述假设:

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具, 市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用;
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具, 市场利率变化影响其公允价值, 并且所有利率套期预计都是高度有效的;
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

八、 金融工具及风险管理 - 续

3. 敏感性分析 - 续

3.1.2 在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益的税前影响如下：

<u>项目</u>	<u>利率变动</u>	<u>对当期损益的影响</u> 人民币千元
短期借款	上升 10%	(584)
	下降 10%	584

*** 财务报表结束 ***

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海宝钢特殊金属材料有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2012]23号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	29

资产评估报告书附件

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、被评估单位产权登记证
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海宝钢特殊金属材料有限公司股权项目
资产评估报告书摘要

中资评报[2012]23号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司，简称“宁波宝新”；上海实达精密不锈钢有限公司，简称“实达精密”；日鸿不锈钢(上海)有限公司，简称“日鸿不锈钢”；宝银特种钢管有限公司，简称“宝银钢管”；上海五钢气体有限责任公司，简称“五钢气体”；上海宝钢特殊金属材料有限公司，简称“宝特金属”；中航特材工业(西安)有限公司，简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日2011年12月31日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及

负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象: 上海宝钢特殊金属材料有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围: 上海宝钢特殊金属材料有限公司的整体资产,包括全部资产与负债。

四、价值类型: 市场价值。

五、评估基准日: 2011 年 12 月 31 日

六、评估方法: 资产基础法、收益法

七、评估结论: 本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论。

资产基础法评估前账面总资产为 47,916.51 万元,总负债为 41,664.93 万元,净资产为 6,251.58 万元,评估后的总资产价值为 48,909.20 万元,总负债为 41,664.93 万元,净资产为 7,244.27 万元,增值额为 992.69 万元,增值率为 15.88%。见下表:

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%
流动资产	45,876.60	45,876.60	-	-
非流动资产	2,039.91	3,032.60	992.69	48.66
其中:可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	708.49	638.10	-70.39	-9.94
投资性房地产	689.28	1,741.63	1,052.35	152.67
固定资产	15.55	26.28	10.73	69.00
在建工程	89.00	89.00	-	-
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的上海宝钢特殊金属材料有限公司股权项目
资产评估报告书·摘要

开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	537.59	537.59	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	47,916.51	48,909.20	992.69	2.07
流动负债	41,664.93	41,664.93	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	41,664.93	41,664.93	-	-
净资产(所有者权益)	6,251.58	7,244.27	992.69	15.88

在持续经营前提下，上海宝钢特殊金属材料有限公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日2011年12月31日为7,244.27万元。

八、报告提出日期：2012年2月28日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海宝钢特殊金属材料有限公司股权项目
资产评估报告书正文

中资评报[2012]23号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对贵公司拟转让所持上海宝钢特殊金属材料有限公司股权所涉及的上海宝钢特殊金属材料有限公司的股东全部权益于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方为宝山钢铁股份有限公司，产权持有者为宝山钢铁股份有限公司，被评估单位为上海宝钢特殊金属材料有限公司，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托方概况

1、注册情况

名 称：宝山钢铁股份有限公司

注册号：310000000074519

法定代表人：何文波

住所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.808800万元

实收资本：1751204.808800万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)] (限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二)被评估单位概况

1、注册情况

名 称： 上海宝钢特殊金属材料有限公司

住 所： 宝山区友谊路 1518 弄 8 号 A-355 室-

法定代表人：谢卫东

注册资本：人民币伍仟万元

公司类型： 一人有限责任公司（法人独资）

2、经营范围：以工模具钢、特殊钢材为主的国际贸易、从事货物及技术的进出口业务、转口贸易、保税区内企业间的贸易及代理；保税区内商业性简单加工及商务咨询（除经纪）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

3、历史沿革

上海宝钢特殊金属材料有限公司系 2006 年由宝山钢铁股份有限公司独资组建。2006 年 10 月 19 日由上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发《企业法人营

业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，业经上海华正会计师事务所有限公司验证，并出具华业字（2006）第 357 号验资报告。

4、基准日股权结构

股东名称	出资额	占注册资本比例
宝山钢铁股份有限公司	5000 万元	100%
合计	5000 万元	100%

5、近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币万元				
项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	37399.07	37484.32	29712.42	47,916.51
总负债	32160.97	31989.27	24019.90	41,664.93
净资产	5238.10	5495.05	5692.52	6,251.58
项目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 1-12 月
营业收入	119541.47	90417.33	166615.05	172174.21
利润总额	89.70	252.43	484.22	1230.84
净利润	182.52	256.95	401.71	920.59

注：评估基准日数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6、企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，具体详见专项审计报告会计报表附注。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日上海宝钢特殊金属材料有限公司的股东全

部权益。评估范围为上海宝钢特殊金属材料有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

项 目	账面价值（万元）
流动资产	45,876.60
非流动资产	2,039.91
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	708.49
投资性房地产	689.28
固定资产	15.55
在建工程	89.00
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	-
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	537.59
其他非流动资产	-
资产总计	47,916.51
流动负债	41,664.93
非流动负债	-
负债合计	41,664.93
净资产（所有者权益）	6,251.58

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。

本次评估以被评估单位提供的业经德勤会计师事务所审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

（一）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要为存货、投资性房地产、固定资产等。

1、存货类资产特点：上海宝钢特殊金属材料有限公司的存货类资产主要为库存商品。

库存商品主要为企业购买的用于销售的各种锻棒、热轧棒、银亮棒、锻制

扁钢、热轧钢板等，分别存放在上海宝钢物流有限公司、上海晨娇储运有限公司、上海顺众仓储物流有限公司等仓储物流公司，由专门人员进行保管，处于正常状态。

2、投资性房地产的特点：纳入此次评估范围的投资性房地产主要为企业购买的用于出租的办公楼，共计3项，房产的维护保养较好，均可以满足出租的需要。

3、设备类资产特点：委估设备类资产包括车辆和电子设备两类，共计39项，其中：车辆2辆，电子设备37项。

车辆主要为小轿车。

电子设备主要为计算机、复印机、打印机等办公设备。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止基准日2011年12月31日，上海宝钢特殊金属材料有限公司无账面记录及未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日2011年12月31日，上海宝钢特殊金属材料有限公司无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估过程中未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是2011年12月31日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)；
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日)；
4. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
5. 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》；
6. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
7. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
8. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
9. 《企业价值评估指导意见(试行)》；
10. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
11. 财政部、中国人民银行、国家税务局和国土资源部、原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
- 2、中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
- 3、中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日);
- 4、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 6、财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估单位法人营业执照;
2. 车辆行驶证;
3. 房地产权证;
4. 设备购置合同、发票等产权证明文件;
5. 长期投资合同、协议、公司章程及出资证明;
6. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
2. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
3. 财政部 国家税务总局(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;
4. 评估人员现场勘察记录及评估机构掌握的其它资料;
5. 评估人员查询的市场价格信息。
6. 机械部科技信息研究院编著的《2011 年机电产品价格手册》;

7. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2011年12月);

8. 国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源〔2000〕1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;

9. 《Wind 资讯》;

10. 其他与评估有关的资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的该经济行为的审计报告、会计报表及资产评估申报表;

2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;

3. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,综合考虑各种影响因素,本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较,以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据,针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值,在此基础上扣减全部负债,即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值),具体各

项资产及负债评估方法如下：

➤ 流动资产

1.货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。评估人员现场核实日，对已经收回的票据，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值；对未收回的票据，评估人员检查应收票据明细账、销售合同，以核实后的账面值作为评估值。

3.应收账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收、预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货项目主要为库存商品，库存商品的成本构成为企业采购商品发生的实际成本，因其账面成本与基准日采购成本相近，以核实后账面值确定评估值。

➤ 非流动资产

1.长期股权投资

评估人员收集了被投资单位的营业执照、章程、验资报告、审计报告、财务报表等资料，对于长期股权投资，根据具体投资形式、收益获取方式和占被

投资单位股权的比例，确定具体评估方法如下：

本次评估对长期股权投资单位，采用资产基础法、收益法进行整体评估，然后以被投资企业整体评估后的净资产值与被评估单位所持股权比例确定评估值。

2.投资性房地产

委估投资性房地产全部用于办公，均对外出租，但考虑到租约约定的时间较短，且当地房地产市场比较活跃，待估房地产与在评估基准日时点近期有类似物业的交易，故选用市场法进行评估。

将待估房地产与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较，对这些类似物业的已知价格作适当的修正，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法，称为市场比较法。

运用市场法按下列基本步骤进行：

(1)选取可比实例

首先把待估房地产按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产成交实例，包括成交房屋的位置、面积、用途、周围环境和景观、交通、成交日期、交易情况、成交价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。

(2)建立比较基准

对可比实例的成交价格进行换算处理，建立比较基准(统一房地产范围，统一付款方式、统一价格单位)。

(3)交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

(4)市场状况调整

若可比实例的成交日期与待估房地产不一致，会对房价造成影响，所以应将

可比实例在其成交日期时的价格调整到评估基准日时的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

(5) 房地产状况调整

进行房地产状况调整，是把可比实例房地产在其自身状况下的价格，调整为在待估房地产状况下的价格。以待估房地产的区位状况、实物状况调整，如位置、交通、周围环境和景观、公共配套设施；建筑物邻街状况、建筑物完损程度、装饰装修、设施设备、平面布局、楼层、朝向等。

(6) 确定待估房地产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估房地产的评估值。

待估房地产的修正价格公式如下：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估房地产区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数)×(待估房地产实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数)

3. 设备类资产

本次评估采用重置成本法，确定车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

3.1. 车辆评估价值的确定

3.1.1. 重置全价的确定

根据企业运输车辆的实际情况，企业车辆为 19 座以下生活用上路车辆，重置全价由车辆购置价、车辆购置税、新车牌照工本费及新车牌照拍牌费等四部分组成，重置全价计算公式

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费+新车牌照拍牌费(上海地区车辆计取)

其中：

购置价：参照资产所在地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

对于上海地区的 19 座以下生活用上路车辆，根据 2000 年上海市人大制订了《上海市机动车管理条例》，对所有 19 座以下生活用上路车辆牌照实行无底价拍卖，查询上海市机动车牌照竞拍成交网上数据确定。

3.1.2. 成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

3.1.3. 评估值的确定

车辆评估值=(重置成本-新车牌照拍牌费)×成新率+新车牌照拍牌费

3.2. 电子设备评估价值的确定

3.2.1. 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1) 设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

设备运杂费=设备原价×运杂费率

=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格),则不计取设备运杂费。

(2) 安装调试费的确定

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时,则不计取安装调试费。

(3) 购置固定资产进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率 / (1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

购置设备增值税率: 17%; 运输费用增值税率: 7%。

3.2.2.成新率的确定

由年限确定其成新率,如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时,则可根据勘察情况加以适当调整。

3.2.3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

4.在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对在建工程的具体情况,采用以下评估方法:

评估人员在核对了相关明细账、凭证及相关合同、协议,并同资产占有单位的财务、管理人员进行访谈了解在建工程的现状,由于在建工程开工日期未超过半年,以核实后的账面值作为评估值。

5.递延所得税资产

账面形成为企业按暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认为递延所得税资产,核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解,通过对企业未来应纳税所得额进行判断后,以审计并经核实后的账面值确定评估值。

➤ 流动负债

流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、

其他应付款、其他流动负债等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1.收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2.适用条件

本次评估是将企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- (1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；
- (2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3.基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以上海宝特金属公司会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对上海宝特金属公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2)对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产和溢
余资产价值

$$P'=P-C+D+E$$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

E：长期股权投资价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t ：未来第t个收益期的公司自由现金流

F_n ：未来第n年的公司自由现金流

n：第n年

t：未来第t年

i：折现率(加权平均资本成本)

4.公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中：息前税后利润=净利润+税后利息支出

5.预测期

本次评估基于持续经营假设，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将被评估单位未来现金

流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的永续现金流。

6.折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为公司自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式：WACC} = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：

E：权益市场价值；

D：债务市场价值。

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\begin{aligned}\text{公式：} K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a\end{aligned}$$

式中：

R_f ：基准日无风险报酬率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

R_{pm} ：市场风险溢价

β ：权益系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数

7.经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定。

8.非经营性资产、溢余资产和负债

以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段资产基础法评估过程

1、听取被评估单位有关人员的基本情况以及评估资产历史和现状的介绍；

2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据评估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对被评估单位实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

本阶段收益法评估过程

1、收集评估所需基础数据和资料；

2、调查、了解被评估单位经营的历史状况，对所填报的资产评估申报表进

行征询、鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；

- 3、研究、分析被评估单位所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对被评估单位未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；

3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；

4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；

5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；

7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；

8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；

9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、 假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、 假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、 我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日当地货币购买力做出的；

8、 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、 我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

10、 除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议，我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯；

11、 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

12、 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

13、 除了工作报告中有关说明，现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规都将得到遵循；

14、 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

15、 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

16、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，上海宝钢特殊金属材料有限公司股东全部权益价值于评估基准日2011年12月31日的评估结果如下：

1、资产基础法评估前账面总资产为 47,916.51 万元，总负债为 41,664.93 万元，净资产为 6,251.58 万元，评估后的总资产价值为 48,909.20 万元，总负债为 41,664.93 万元，净资产为 7,244.27 万元，增值额为 992.69 万元，增值率为 15.88%。见下表：

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%
流动资产	45,876.60	45,876.60	-	-
非流动资产	2,039.91	3,032.60	992.69	48.66
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	708.49	638.10	-70.39	-9.94
投资性房地产	689.28	1,741.63	1,052.35	152.67
固定资产	15.55	26.28	10.73	69.00
在建工程	89.00	89.00	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	537.59	537.59	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	47,916.51	48,909.20	992.69	2.07
流动负债	41,664.93	41,664.93	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	41,664.93	41,664.93	-	-
净资产(所有者权益)	6,251.58	7,244.27	992.69	15.88

2、收益法评估结果为 7,653.33 万元。较账面净资产增值 1,401.75 万元，增值率 22.42%。

3、对两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 409.07 万元，差异率 5.65%。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

由于企业未来收益受国内外宏观经济情况、行业情况、企业的发展规划、经营能力等多种因素的影响，加之钢产品市场价格持续低迷、走低，原材料市场价格上扬，收益预测结果可能与企业的未来实际情况反映出的价值存在偏差，使得收益预测存在较大不确定性，结合本次评估目的，我们认为资产基础法的评估结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论，即：

在持续经营前提下，上海宝钢特殊金属材料有限公司评估后的股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 7,244.27 万元。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，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，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估，评估师未对各种建构筑物的隐蔽工程、内部结构及设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。

9、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用
- 6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位专项审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、被评估单位产权登记证

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让所持上海宝钢特殊金属材料有限公司股权事宜，所涉及的上海宝钢特殊金属材料有限公司的股东全部权益，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
宝银特种钢管有限公司股权项目
资产评估报告书**

中资评报字[2012]21号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

目 录.....	I
资产评估报告声明.....	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
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	10
五、评估基准日	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36

资产评估报告书附件

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位会计报表及审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的

宝银特种钢管有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

中资评报字[2012]21号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司，简称“宁波宝新”；上海实达精密不锈钢有限公司，简称“实达精密”；日鸿不锈钢(上海)有限公司，简称“日鸿不锈”；宝银特种钢管有限公司，简称“宝银钢管”；上海五钢气体有限责任公司，简称“五钢气体”；上海宝钢特殊金属材料有限公司，简称“宝特金属”；中航特材工业(西安)有限公司，简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及

负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象:宝银特种钢管有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围:宝银特种钢管有限公司于评估基准日的整体资产,包括全部资产与负债。

四、价值类型:市场价值。

五、评估基准日:2011年12月31日

六、评估方法:资产基础法、收益法。

七、评估结论:本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下,截止评估基准日2011年12月31日,宝银特种钢管有限公司评估前账面总资产为43,768.14万元,总负债为25,888.56万元,净资产为17,879.58万元;评估后的总资产价值为41,780.57万元,总负债为25,888.56万元,净资产为15,892.01万元,减值额为-1,987.57万元,减值率为11.12%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	5,237.60	4,721.99	-515.61	-9.84
非流动资产	38,530.54	37,058.58	-1,471.96	-3.82
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	31,477.19	29,459.95	-2,017.24	-6.41
在建工程	4,329.95	4,251.18	-78.77	-1.82
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,723.40	3,347.45	624.05	22.91
开发支出				

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的宝银特种钢管有限公司股权项目
资产评估报告书·摘要

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	43,768.14	41,780.57	-1,987.57	-4.54
流动负债	21,786.39	21,786.39		
非流动负债	4,102.17	4,102.17		
负债合计	25,888.56	25,888.56	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	17,879.58	15,892.01	-1,987.57	-11.12

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的 宝银特种钢管有限公司股权项目

资产评估报告书正文

中资评报字[2012]21号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对贵公司拟转让所持宝银特种钢管有限公司股权所涉及的宝银特种钢管有限公司股东全部权益于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方及产权持有者为宝山钢铁股份有限公司，被评估企业为宝银特种钢管有限公司，委托方以外的其他报告使用者为宝山钢铁股份有限公司以及与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托方概况

本次评估的委托方为宝山钢铁股份有限公司。

公司名称：宝山钢铁股份有限公司(以下简称：宝钢股份)

注册号：310000000074519

法定代表人：何文波

住所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.8088万元

实收资本：1751204.8088万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)](限分支机构经营)，机动车安检。

(二)被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：宝银特种钢管有限公司(以下简称：宝银钢管)

住 所：宜兴市经济开发区庆源大道

法定代表人姓名：陆江帆

注册资本：22222万元

实收资本：22222万元

公司类型：有限责任公司

经营范围： 核电蒸发器用管的制造、加工、销售及技术咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

成立日期：2007年6月7日

2、历史沿革

宝银钢管成立于2007年6月7日，原始注册资本20000万元，由宝山钢铁股份有限公司和江苏银环精密钢管股份有限公司共同投资组建，致力于核电蒸发器用管的制造加工及销售业务，是全世界第4家有能力生产核电蒸发器用管的企业。宝银钢管生产车间于2009年底正式组建完成，Inconel 690管生产能力350吨/年，2010年1-8月为试生产阶段，2010年9-10月为产前准备阶段，2010年11月开始正式合同生产。2010年初，中科华核电技术研究院有限公司入股宝银钢管，新增注册资本金2222万元，宝银钢管注册资本变更为22222万元。

3、股权结构

截止本次评估基准日公司股权结构如下：

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的宝银特种钢管有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

投资者名称	股本(元)	所占比例(%)
宝山钢铁股份有限公司	13000 万元	58.50%
江苏银环精密钢管股份有限公司	7000 万元	31.50%
中科华核电技术研究院有限公司	2222 万元	10.00%
合计	22222 万元	100.00%

4、主要产品

宝银钢管的主要产品为核电蒸发器用U型管。宝银钢管作为全世界第四家核电蒸发器用U型管制造商，成功实现了核电用合金管国产化，并打破了外商垄断国内核电用管市场的局面，使得进口核电用管产品的高位价格得到抑制，节约了国家核能建设成本。

5、近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	225,469,702.35	338,361,420.81	407,688,871.04	437,681,409.46
总负债	25,766,586.67	139,712,493.87	164,616,793.28	258,885,611.18
净资产	199,703,115.68	198,648,926.94	243,072,077.76	178,795,798.28
项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入	-	-	3,033,408.96	64,494,907.68
营业成本	-	-	5,082,308.57	111,717,129.81
营业利润	4,434.30	-1,405,584.99	-11,047,449.01	-70,629,980.11
利润总额	4,434.30	-1,405,584.99	-9,351,800.37	-64,030,378.19
净利润	5,123.97	-1,054,188.74	-9,702,849.18	-64,276,279.48

注：以上数据均为审计后母公司数据。

宝银钢管生产车间于2009年底正式组建完成，Inconel 690管生产能力350吨/年，2010年1-8月为试生产阶段，2010年9-10月为产前准备阶段，2010年11月开始正式合同生产。截止2011年12月31日，宝银钢管共产出Inconel 690管108.669吨，实现销售收入5859万元，生产过程中耗用主原料管265.337吨，综合成材率41%。由于合同执行期间成品方案不易改变，宝银钢管已有的业务合同涉及的产品综合成材率较低，使得产品生产成本高于其它竞争对手，在产品市场价格共同跳水的情况下亏损明显；目前，宝银钢管已经将试验品的综合成材率成功提升至约70%水平，待目前已签订的合同执行完毕签订新合同之后，公司的综合成材率将会提升。另外，宝银钢管设计产能为500吨/年，厂房一期建成后的产能为350吨/

年,剩余的150吨/年的产能将通过一期扩能工程来弥补。截止评估基准日,一期扩能工程已完成大半,预计2012年中期竣工。从长期趋势来看,核电蒸发器用管市场情况总体比较乐观,宝银钢管总体目标成为国内核电蒸发器用U型管制造领域的领军企业,主要经营压力还是体现在国外供应商的竞争手段对国内市场的产品价格影响及市场占有冲击。

(三)委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方为被评估单位的控股股东。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日),批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》,宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权,为此,需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日宝银钢管的股东全部权益。评估范围为宝银钢管的整体资产,包括全部资产与负债。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	5,237.60
非流动资产	38,530.54
其中:可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	31,477.19
在建工程	4,329.95
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的宝银特种钢管有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值(万元)
无形资产	2,723.40
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	43,768.14
流动负债	21,786.39
非流动负债	4,102.17
负债合计	25,888.56
净资产(所有者权益)	17,879.58

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。

以被评估企业提供的业经德勤华永会计师事务所有限公司审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值依据。

评估范围中主要资产包括：流动资产、固定资产(房屋建筑物、机器设备)、在建工程、无形资产、流动负债以及非流动负债。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，委托方与中介机构共同商讨确定本次评估基准日为2011年12月31日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1.《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临2011-028)；
- 2.《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日)。

(二)法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》(2005年度10月27日修订)；

- 2.国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》；
- 3.国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4.国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 5.国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6.国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 7.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》；
- 8.原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《国家国有资产管理局关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》；
- 9.《企业价值评估指导意见(试行)》；
- 10.财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
- 11.其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1.财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 2.中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日)；
- 3.中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日)
- 4.财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006 年)。

(四)产权依据

- 1.委托方及被评估企业法人营业执照；
- 2.国有土地使用权证；

3.车辆行驶证;

4.设备购置发票等产权证明文件;

5.被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。

6.其他产权证明文件。

(五)取价依据

1.《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;

2.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;

3.《上海市建筑安装和装饰工程预算定额》(2000 年);

4.《上海市建设工程施工费用计算规则》(2000 年);

5.《无锡市工程造价信息》(2011 年 12 月份);

9.“关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”财建[2002]394 号财政部;

10.《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,国家计委;

11.《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10 号国家计委、建设部;

12.《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),国家计委、建设部;

13.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;

14.《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125 号国家计委;

17.被评估单位有单位提供的相关项目竣(施)工图、决(结)算资料;

18.中国人民银行 2011 年 12 月 31 日的贷款利率;

19.《中华人民共和国土地管理法》(第二次修正,2004 年 8 月 28 日中华人民

共和国主席令第 28 号公布);

20.《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);

22.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号, 1999 年 1 月 1 日施行);

23.《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过, 2008 年 1 月 1 日开始实施);

24.关于修改<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>的决定(2006 年 12 月 31 日国务院令第 483 号, 自 2007 年 1 月 1 日起施行);

27.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(2001 年 4 月 30 日, 国发〔2001〕15 号);

33.国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号, 2006 年 12 月 23 日)

34.《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308 号)

37.财政部 国家税务总局(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;

38.评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料;

39.机械部科技信息研究院编著的《2011 年机电产品价格手册》;

40.《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2011 年 12 月);

41.国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;

(六)其他依据

- 1.被评估单位提供的审计报告、会计报表及资产评估申报表；
- 2.被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
- 3.被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
- 4.德勤会计师事务所有限公司出具的专项审计报告；
- 5.《投资估价—确定任何资产价值的工具和技术》(第二版)，(美)Aswath Damodaran 著 (加) 林谦 译清华大学出版社，2007；
- 6.《2011-2015 年中国特钢行业发展分析及投资前景预测报告》，盛世华研；
- 7.wind 资讯金融终端；
- 8.评估机构掌握的其他有关资料；
- 9.被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值)，具体各项资产及负债评估方法如下：

➤ 流动资产

1.货币资金

对现金进行库存盘点，以盘点日的经核实的金额，加上评估基准日至盘点日支出现金金额，减评估基准日至盘点日收入现金金额作为评估基准日实有金额。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，人民币存款以经核实的调整后账面金额作为评估值。

2.应收账款

评估人员通过核实原始凭证、了解应收账款的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。评估人员通过函证及与企业相关人员进行交谈后，认为评估范围内应收账款账龄较短且对方单位资信状况良好，应收账款无坏账风险，以审计后账面值确定评估值。

3.预付账款

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

4.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货包括原材料和在产品。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。

其次，查询企业存货核算流程、内控制度、账面值构成。

再次，对主要存货进行抽盘。在抽盘过程中观察、询问存货的产品种类和品质状况等，并详细记录，和企业提供的其他资料进行相互印证。在以上工作的基础上，分存货类型，分别采取如下具体方法进行评估：

1、原材料

按资产使用类别可分为备品备件、主原料、废次材等三大类。

(1)备品备件类

主要为企业为保证生产正常进行而储备的备品备件，均存放在厂区备件库。评估人员抽查了主要备件的购买合同、发票，并对实物进行了实地盘点。抽查盘核后评估人员认为备品备件入库时间不长，质量状况良好，市场价格变化不明显，以审计后账面值确定评估值。

(2)主原料类

主要为企业外购入库的 690 荒管。该荒管是宝银钢管加工制造 Inconel 690-U 型管的主要原料，由宝山钢铁股份有限公司特钢事业部独家制造提供。

评估人员抽查了购买合同、发票，对实物进行了实地盘点，且对企业计提并经审计师核验后的存货跌价准备进行详细了解。经核实，企业根据宝山钢铁股份有限公司提供的价值计算模型，以该主原料加工成产成品后能实现的销售价格为基础，合理地扣除了原料后期加工过程中应发生的各项成本，得出主原料于基准日的市场价值，将账面价值与市场价值的差额计提为存货跌价准备。评估人员认为，在以销定产的生产模式下采用上述方法计提存货跌价准备科学合理，客观地反映了该原料的市场价格，故以审计后账面值减去存货跌价准备金额确定为评估值。

(3)废次材类

主要为企业加工制造 Inconel 690-U 型管过程中报废的半产品。

由于 Inconel 690-U 型管质量标准严格，在加工制造过程中会有部分半成品因质量不达标而报废成为废次材，这些废次材料因含有镍元素使得其回收价格远远高于一般废旧钢材。目前，宝银钢管生产过程中产生的 690 废次材全部由宝山钢铁股份有限公司特钢事业部按市场价格进行回收。

评估人员查阅了存货总账、明细账，并对实物进行了实地盘点，且对企业计提并经审计师核验后的存货跌价准备进行详细了解。经核实，企业根据宝山钢铁股份有限公司提供的价值计算模型，以该废次材的可变现价格为基础，合理地扣除了变现过程中应发生的各项成本，得出该材料于基准日的市场价值，将账面价值与市场价值的差额计提为存货跌价准备。评估人员认为，采用上述

方法计提存货跌价准备科学合理，客观地反映了该材料的市场价格，故以审计后账面值减去存货跌价准备金额确定为评估值。

2、在产品

主要为企业未加工完成的 Inconel 690-U 型合金管，分布在主厂房生产线的开坯线、成品线、弯管线上。

在产品成本构成主要为材料、人工、折旧、其他制造费用等费用，在产品采用实际成本核算；评估人员对在产品进行了全部盘点，盘点结果表明，与企业审计后账面相符。

评估人员根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性，评估人员在核对账账、账表无误的基础上，对半成品进行清查核实，并查看了评估基准日至清查日自制半成品的成本结转和入库、出库单据，核实结果与申报内容相符，账面值属企业正常加工未制造完成的产品成本。评估人员根据企业提供的半成品最终可能形成产成品的完全成本，计算半成品的约当产量，再按产品售价扣除相应销售费率、税金及附加率、所得税率、利润率等得出约当产品单价，以约当产量乘以约当单价确定评估值。存货跌价准备评估为零。

➤ 非流动资产

1.房屋类资产

本次评估对象主要为工业厂房及附属设施，根据本次评估目的和委估资产的实际现状，评估主要采用重置成本法。

(一) 重置成本法

1、重置全价的确定

重置全价=建筑物工程造价+建设工程前期费用+资金成本

(1) 建筑物工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的

实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

(2) 建设工程前期费用和其他费用

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(3) 资金成本

根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(4) 重置全价

重置全价=建筑工程费+前期费及其他费用+资金成本

2、成新率的确定

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状况与全新建筑物的比率。根据评估人员现场调查,对房屋主体结构、内外装修以及安装工程的完好程度进行鉴定，采用完好分值率法和年限成新率法,确定综合成新率。

完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分，以及水、电、卫、消防等设备部分，各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘查实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。即：

完好分值率(%)=完好分值/标准分值×100%

年限成新率是根据建筑物的已使用年限和经济使用年限确定的，计算公式为：

年限成新率(%)=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=完好分值率×60%+年限成新率×40%

3、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2.设备类资产

采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(一)机器设备评估价值的确定

1. 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)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，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、一般设备等三类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中：

重点设备及部分主要设备的设备购置价：主要向行业设计院专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

部分主要设备的设备购置价：主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式，综合考虑后确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{设备运杂费} &= \text{设备原价} \times \text{运杂费率} \\ &= \text{设备原价} \times (\text{铁路、水路运杂费率} + \text{公路运杂费率})\end{aligned}$$

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

(2)安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等，综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装工程费。

(3)其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(4)资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(5)购置设备及所支付运输费用的进项税

置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

$$\text{购置设备进项税额} = \text{设备购置费} \times \text{增值税率} / (1 + \text{增值税率})$$

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

2. 成新率的确定

(1)重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数,确定其综合成新率

①年限成新率

查阅有关资料,确定设备的已使用年限,按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察,查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料,根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等,确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率=年限成新率 ×40%+现场勘察成新率 ×60%

综合成新率=年限法成新率+成新率修正系数

(2)部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率,如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时,则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料,确定机器设备的已使用年限,按经济寿命年限计算年限法成新率:

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)X100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3. 评估值的确定

评估值=设备重量全价×成新率

(二)运输车辆评估价值的确定

1. 重置全价的确定

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分
组成，重置全价计算公式：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

车辆购置价：参照当地同类车型最新交易的市场价格确定。

车辆购置税=购置价÷(1+增值税率)×相应税率。

新车上户牌照工本费：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2. 成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

3. 评估值的确定

车辆评估值=重置成本×成新率

(三)电子设备评估价值的确定

1. 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费和购置设备进项税额等部分
组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

电子设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期常用电子设备报价平台及价格手册方式确定。

②设备运杂费

同上述机器设备，计取设备运杂费。当地采购的常用办公电子设备如电脑、空调、复印机等，厂商一般负责送货，不计取设备运杂费。

(2)安装调试费的确定

同上述机器设备。当地采购的常用办公电子设备如电脑、空调、复印机等，厂商一般负责安装调试，不计取安装调试费。

(3)购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

2、成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

3、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无该型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

3.在建工程

对于在建工程，本次评估采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程的具体情况，采用以下评估方法：

纳入本次评估范围的在建项目，主要包括核电蒸发器用管项目扩能工程、纯水补水管新增安装工程、第三连接线设备安装工程、润滑系统新增改造设备工程。

评估人员通过现场工作了解到，第三连接线设备安装工程主要是对核电蒸发器用管生产线第三连接线设备根据工艺调整要求进行重新布置安装，本次评估固定资产时，其价值已完整体现，故将该工程评估为零。

核电蒸发器用管项目扩能工程设备购置费中实际外币花费为 3,408,065.65 欧元，由于欧元对人民币于评估基准日的汇率较实际付款时有明显差异，故对此部分设备购置价进行汇率调整，以调整后设备购置价加上其余实际发生的费用确定评估值。

其余，纯水补水管新增安装工程、润滑系统新增改造设备工程均为正常在建项目。评估人员在核对了相关明细账、凭证及相关合同、协议，并同资产占有单位的财务、管理人员进行访谈了解在建工程的现状后，未发现不合理费用，且开工时间距本次评估基准日时间较短，故以核实后的账面值作为评估值。

4.无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行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。估价方法的选择依据《城镇土地估价规程》规定，可根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，结合估价师收集的有关资料，确定选择成本逼近法、市场比较法评估。

(一)市场比较法

市场比较法是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—估价对象价格

A—比较实例宗地价格

a₁—交易期日修正系数

a₂—交易情况修正系数

a3—区域因素修正系数

a4—个别因素修正系数

测算思路：

- 1、选取比较实例；
- 2、选择比较因素，并具体说明估价对象和比较实例的各因素条件；
- 3、在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；
- 4、根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。
- 5、采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。
- 6、对比准价格进行分析，确定市场比较法测算结果。

(二)成本逼近法

成本逼近法是以土地开发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、应缴纳的税费和土地增值收益等来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法的基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

测算思路：

- 1、确定土地取得费；
- 2、确定土地开发费；
- 3、计算利息；
- 4、计算利润；
- 5、确定增值收益；
- 6、进行年期修正；
- 7、进行区位修正，得到最终地价。

➤ 流动负债和非流动负债

负债包括流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债及其他非流动负债等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评

估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1、收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2、适用条件

本次评估是将宝银特种钢管有限公司相关业务及资产模拟成独立核算的经营主体，纳入资产范围内的相关业务已经审计模拟调整。通过调整后，将宝银钢管置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对纳入范围内的整体资产进行评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- (1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；
- (2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3、基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以模拟后的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

- (1) 将宝银特种钢管有限公司模拟报表范围内的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。
- (2) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。
- (3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣

减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－有息债务

企业整体价值＝经营性资产价值＋非经营性资产和溢余资产价值

$P' = P - C + D$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t ：未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n ：未来第 n 年的公司自由现金流

n：第 n 年

t：未来第 t 年

i：折现率(加权平均资本成本)

4、公司自由现金流量

公司自由现金流量是企业营业活动产生的全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后剩余部分，它是企业一定时期内可以提供给所有投资人(包括股权投资人和债权投资人)的税后现金流量。其计算公式如下：

公司自由现金流量＝息前税后利润＋折旧与摊销－资本性支出－营运资金的变动

其中：息前税后利润=净利润+税后利息支出

5、预测期限

本次评估基于持续经营假设，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

本次评估采用分段法对宝银钢管的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的永续现金流。根据企业的发展规划及行业特点，明确的预测期确定为 8 年，即预测到 2019 年；之后为永续期。

6、折现率(加权平均资本成本)

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率口径配比的原则，公司现金流量采用加权平均资本成本折现。

其计算公式为：

$$WACC = R_1 \times \left(\frac{E}{E + D} \right) + R_2 \left(\frac{D}{E + D} \right)$$

式中：

WACC：为加权平均成本；

R_1 ：权益资本成本；

R_2 ：债务资本成本；

$\left(\frac{E}{E + D} \right)$ ：投资资本中权益资本市场价值的比重；

$\left(\frac{D}{E + D} \right)$ ：投资资本中债务资本市场价值的比重。

7、经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定，即按基准日企业短期借款、长期借款确定。

8、非经营性资产、溢余资产和负债

以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

明确评估目的、评估对象及范围；

选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段资产基础法评估过程

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解企业经营的历史状况，对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析企业所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对企业未来持续经营条件下预期收益的长期趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

(三) 评估汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
- 6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
- 8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
- 9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。
- 10、假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于预定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与预定的大纲保持一致。

(二) 一般性假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日当地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

10、除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议，我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯；

11、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

12、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

13、除了工作报告中有关说明，现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规都将得到遵循；

14、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

15、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

16、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，宝银特种钢管有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的评估结果如下：

1、资产基础法评估后的总资产价值为 41,780.57 万元，总负债为 25,888.56 万元，净资产为 15,892.01 万元，减值额为-1,987.57 万元，减值率为 11.12%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	5,237.60	5,237.60	4,721.99	-515.61
非流动资产	38,530.54	38,530.54	37,058.58	-1,471.96
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	31,477.19	31,477.19	29,459.95	-2,017.24
在建工程	4,329.95	4,329.95	4,251.18	-78.77
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,723.40	2,723.40	3,347.45	624.05
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的宝银特种钢管有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	43,768.14	43,768.14	41,780.57	-1,987.57
流动负债	21,786.39	21,786.39	21,786.39	-
非流动负债	4,102.17	4,102.17	4,102.17	-
负债合计	25,888.56	25,888.56	25,888.56	-
净资产(所有者权益)	17,879.58	17,879.58	15,892.01	-1,987.57

2、收益法评估结果为 15,314.90 万元。较账面净资产减值 2,564.68 万元，减值率为 14.34%。

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 577.11 万元，差异率 3.77%。

4、最终评估结果的确定

本次对宝银钢管的收益预测是基于企业未来发展计划和 2012 年经营预算而作出的，我们经过审慎分析后认为企业实现未来发展战略及预算的重心在于新业务合同的签订和对未来产品价格的把握，但企业力争完成的业务合同目前尚未签订，有一定的风险；且作为国内目前唯一的核电蒸发器用管制造商，国外供应商在未来为抢占市场而作出的系列商业调整也较难判断，存在产品价格风险以及竞争压力。鉴于以上原因，收益预测结果与企业的未来实际情况反映出的价值可能存在较大偏差，同时，宝银钢管主业为特种冶金生产，属于资金密集型行业。综上所述，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估值作为本报告的最终评估结论。

即，在持续经营前提下，宝银特种钢管有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 15,892.01 万元。

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、委托方及被评估单位提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计

数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

3、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

4、委托方及被评估单位对所提供委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

5、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

6、宝银钢管自建主厂房及其他生产性房产至评估基准日已建成并投入使用，且上海沪港建设咨询有限公司已于评估基准日近期完成了对该工程的审价工作并出具了审价报告，但这些房产目前均未办理房屋所有权证，相关参数(如建筑面积、建筑结构、建成年月、层数、层高等)为通过查阅房产对应的建筑图纸、(预)决算书、竣工报告等资料，并结合现场勘查、丈量等方式确定。

评估报告使用者应注意以上特殊事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；

8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告提出日期为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

签字注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让持有的宝银特种钢管有限公司股权所涉及的宝银钢管股东全部权益价值，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签字：

注册资产评估师签字：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
宝银特种钢管有限公司股权项目
资产评估明细表**

中资评报字[2012]第21号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月十二日

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的
不锈钢事业部相关资产及负债项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2012]16号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32

资产评估报告书附件 34

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位会计报表及专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的
不锈钢事业部相关资产及负债项目
资产评估报告书摘要**

中资评报[2012]16号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司，简称“宁波宝新”；上海实达精密不锈钢有限公司，简称“实达精密”；日鸿不锈钢(上海)有限公司，简称“日鸿不锈钢”；宝银特种钢管有限公司，简称“宝银钢管”；上海五钢气体有限责任公司，简称“五钢气体”；上海宝钢特殊金属材料有限公司，简称“宝特金属”；中航特材工业(西安)有限公司，简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、产权权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转

让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：宝山钢铁股份有限公司拟转让不锈钢业务所涉及的不锈钢事业部于评估基准日的相关资产及负债(净资产)。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2011年12月31日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：在持续经营前提下，截止评估基准日2011年12月31日，不锈钢事业部评估结果如下：

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%
流动资产	360,280.19	362,688.59	2,408.40	0.67
非流动资产	1,648,612.16	2,290,227.94	641,615.78	38.92
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,501,728.42	1,688,269.20	186,540.78	12.42
在建工程	13,779.08	13,607.84	-171.24	-1.24
工程物资	80.71	80.88	0.17	0.21
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	133,023.95	588,270.02	455,246.07	342.23
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的
不锈钢事业部相关资产及负债项目资产评估报告书·摘要

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	2,008,892.35	2,652,916.53	644,024.18	32.06
流动负债	302,100.80	302,100.80	-	-
非流动负债	2,613.33	2,613.33	-	-
负债合计	304,714.13	304,714.13	-	-
净资产	1,704,178.22	2,348,202.40	644,024.18	37.79

七、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的
不锈钢事业部相关资产及负债项目
资产评估报告书正文**

中资评报[2012]16号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让不锈钢业务所涉及的不锈钢事业部的相关资产及负债(净资产)于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以净资产转让为目的的资产评估，委托方及产权所有者均为宝山钢铁股份有限公司，被评估单位为宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部，委托方以外的其他报告使用者为与本次经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司

注 册 号：310000000074519

法定代表人：何文波

住 所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.808800万元

实收资本：1751204.808800万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)] (限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二)被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部

注册号：310113000616758

负责人：楼定波

营业场所：宝山区长江路735号

成立日期：2005年5月13日

2、经营范围

钢铁冶炼、加工；国内贸易(除专项规定)；水陆货物装卸联运；货物及技术的进出口业务；钢铁冶炼专业领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发服务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

3、历史沿革及机构设置

宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部坐落在上海市宝山区境内，占地面积4,879.73亩。事业部前身为日亚制钢株式会社在1938年11月建立的吴淞炼钢工坊。1949年5月上海解放，厂名为“上海钢铁公司第一厂”；1957年3月更名为“上海第一钢铁厂”；1995年12月完成工厂制向公司制的改制，联合上海新沪钢铁厂、上海矽钢片厂、上海金属软管厂(均为独立法人)，兼并上海第八钢铁厂，组建成“上海

第一钢铁(集团)有限公司”；1998年11月，宝钢、上海冶金和梅山联合重组，成为上海宝钢集团公司的子公司之一，更名为宝钢集团上海第一钢铁有限责任公司。2000年6月债转股后变成多元投资企业。2005年宝钢股份收购一钢公司部分资产后成立宝钢股份不锈钢分公司。2009年成立宝钢股份不锈钢事业部。

不锈钢事业部是宝钢股份按照产品大类设立的业务经营机构，对外不具有独立法人资格。事业部下设炼铁厂、炼钢厂、热轧厂、冷轧厂四个生产单元，设置办公室、企业文化部、人力资源部、运营改善部、经营财务部、监察部、安全保卫部、工程管理部、采购部、营销部、制造管理部、设备部、能源环保部等部门，目前不锈钢事业部员工总数约4800人。

4、近几年经营情况

宝钢股份不锈钢事业部拥有炼铁、炼钢、热轧、冷轧等配套完整的不锈钢和碳钢联合生产线。全年可产钢水345.6万吨 (其中不锈钢水150万吨)，连铸板坯256.9万吨(其中不锈钢板坯144万吨)，热轧板卷309.9万吨(其中不锈钢板卷128.5万吨)，冷轧不锈钢60万吨，冷轧碳钢140万吨。不锈钢形成了铁素体、奥氏体、马氏体、双相钢等四大系列产品；碳钢形成抗氢诱裂纹(HIC)管线、高韧性管线、汽车结构、焊接气瓶等十大系列产品。产品广泛应用于核电、工业结构件、食品机械、化工设备、海洋运输、车辆船舶结构件、铁路货车、建筑装潢、家用电器、厨房设备等多种领域和行业。

5、基准日资产负债情况

金额单位：人民币万元

项目	2010 年	2011 年
总资产	2,120,379.19	2,008,892.35
总负债	304,003.57	304,714.13
净资产	1,816,375.62	1,704,178.22
营业收入		2,563,910.44
营业成本		2,626,856.27
营业利润		-113,054.03
利润总额		-112,197.41
净利润		-112,197.41

注：评估基准日数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6、企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，具体详见审计报告会计报表附注。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象及范围为宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的不锈钢事业部于评估基准日的相关资产及负债，评估基准日不锈钢事业部相关资产及负债如下：

项 目	账面价值(万元)
流动资产	360,280.19
非流动资产	1,648,612.16
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,501,728.42
在建工程	13,779.08
工程物资	80.71
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	133,023.95
开发支出	-

项 目	账面价值(万元)
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	2,008,892.35
流动负债	302,100.80
非流动负债	2,613.33
负债合计	304,714.13
净资产(所有者权益)	1,704,178.22

纳入评估范围内的资产类型主要包括：流动资产、固定资产、在建工程、土地使用权、专利及非专利技术等，其中：

对土地使用权，宝山钢铁股份有限公司另行委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行评估，有关评估结果直接引用上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对土地使用权的评估报告。

对于生产经营过程中涉及的相关专利及非专利技术等账外资产，不锈钢事业部进行了申报，纳入本次评估范围。

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。

以被评估单位提供的业经审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，委托方与中介机构共同商讨确定本次评估基准日为2011年12月31日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)；
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日)。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日修订)；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2009年5月1日施行)；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订)；；
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订)；
5. 《中华人民共和国专利法》主席令第8号；
6. 国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》；
7. 国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
8. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
9. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
10. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
11. 财政部、中国人民银行、国家税务局、国土资源部和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资

产评估职业道德准则—基本准则》的通知》;

2. 中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);

3. 中评协[2008]217 号《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》(2008 年 11 月 28 日);

4. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日);

5. 《企业价值评估指导意见(试行)》;

6. 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;

2. 国有土地使用证、房地产权证;

3. 车辆行驶证;

4. 设备购置合同、发票等产权证明文件;

5. 专利证书;

6. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 企业提供的主要建筑物的工程图纸资料和工程决算资料;

2. 《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》;

3. 《上海市安装工程预算定额(2000 年)》;

4. 《冶金工业建设工程预算定额》(2001 年版);

5. 《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006 年版);

6. 机械部科技信息研究院编著的《2011 年机电产品价格手册》;

7. 机械工业信息研究院编《2011 年机电产品信息查询系统》;

8. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息;
9. 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);
10. 国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10 号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
11. 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);
12. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合下发(国经贸资源[2000]1202 号)《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
13. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
14. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部;
15. 《建设工程(上海地区)建材与造价资讯》2011 年第 12 期;
16. 《冶金工业建设初步设计概算编制办法》(原冶金工业部(1994)冶建字第 039 号);
17. 《资产评估常用数据与参数手册》;
18. 现场勘查记录;
19. 《Wind 资讯》;
20. 评估基准日基准利率、汇率;
21. 其他与评估有关的资料。

(六)其他依据

1. 企业提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表;
2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;
3. 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司出具的土地估价报告(沪八达估字(2012)TD0003 号);

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，由于不锈钢事业部是宝山钢铁股份有限公司按照产品大类设立的业务经营机构，对外不具有独立法人资格，虽然本次转让为整体业务，但考虑其历史年度至评估基准日与独立经营的法人实体在经营环境以及核算体系方面均存在差异，较难准确模拟并通过未来收益预测途径反映其净资产价值，同时结合本次评估目的，本次采用资产基础法对不锈钢事业部相关资产及负债(净资产)进行评估。

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同的资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值，具体各项资产及负债评估方法如下：

➤ 流动资产

1. 货币资金

对银行存款及其他货币资金，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2. 应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收款项分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏

账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货具体项目包括原材料、在途物资、产成品、半成品、周转材料等，评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，分别采用成本法和现行市价法进行评估。

➤ 非流动资产

4.房屋类资产

评估范围内的房屋建筑物均为自建自用，本次评估采用重置成本法，评估公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

a.建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据被评估单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

b. 工程建设前期费用及其他费用

按照国家、行业和相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

c. 根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(2) 成新率的确定

对于较为重要的生产经营、办公建(构)筑物，本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

对于一般性的生产经营、办公建(构)筑物及其附属设施，主要采用年限法并结合现场勘察考虑适当修正，确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5. 设备类资产

5.1 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)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，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、一般设备等三类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中：

重点设备及部分主要设备的设备购置价：主要向行业专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

部分主要设备的设备购置价：主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式，综合考虑后确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

设备运杂费=设备原价×运杂费率

=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计取设备运杂费。

(2)安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等, 综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时, 则不计取安装工程费。

(3)其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(4)资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况, 合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(5)购置设备及所支付运输费用的进项税

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为:

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%; 设备运输费用增值税率为 7%。

5.2 成新率的确定

(1)重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数, 确定其综合成新率。

①年限成新率

查阅有关资料, 确定设备的已使用年限, 按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察,查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料,根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等,确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

综合成新率=年限法成新率+成新率修正系数

(2)部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率,如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时,则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料,确定机器设备的已使用年限,按经济寿命年限计算年限法成新率:

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

5.3 评估值的确定

评估值=设备重置全价×成新率

(二)运输车辆评估价值的确定

5.4 重置全价的确定

根据企业运输车辆的实际情况,分为 19 座以下生活用上路车辆、货运及大、

中型客运上路车辆、厂内用车辆三类，其中：

(1)19 座以下生活用上路车辆

19 座以下生活用上路车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税、新车牌照工本费及新车牌照拍牌费等四部分组成，重置全价计算公式

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费+新车牌照拍牌费

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

新车牌照拍牌费，根据 2000 年上海市人大制订了《上海市机动车管理条例》，对所有 19 座以下生活用上路车辆牌照实行无底价拍卖，查询上海市机动车牌照竞拍成交网上数据确定。

(2)货运及大、中型客运上路车辆

货运及大、中型客运上路车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

(3) 厂内用车辆

厂内用车辆重置全价由车辆购置价和购置设备进项税额等二部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价-购置设备及所支付运输费用的进项税额

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

5.5 成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]1202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

5.6 评估值的确定

19 座以下生活用上路车辆评估值=(重置成本-新车牌照拍牌费)×成新率+新车牌照拍牌费

货运及大、中型客运上路车辆及厂内用车辆评估值=重置成本×成新率

(三) 电子设备评估价值的确定

5.7 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费和购置设备进项税额等组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

同上述机器设备，计取设备运杂费。

(2)安装调试费的确定

同上述机器设备。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

5.8 成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

5.9 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近

期二手市场行情确定评估值。

6.在建工程

对于在建工程，本次评估采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程的具体情况，采用以下评估方法：

已完工程：按固定资产评估方法进行评估；主要设备或建筑主体已转固，部分费用项目未转固的在建工程，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0；

未完工程：对开工时间不长的工程，经核实其工程进度正常，工程费用合理的基础上，一般按清查核实后的账面成本作为评估值；对主要为工程前期费用的项目，按清查核实后的合理账面成本作为评估值；

对开工时间距基准日半年以上的在建工程，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平调整工程造价；

未实际开工工程：这些工程成本属于前期费用类，还未形成资产实体。如经核实所发生的费用对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计算的情况下，以核实后账面值作为评估值，否则按零值处理。

7.工程物资

企业工程物资主要是近期采购的零星物资，以经核实后账面值作为评估值。

8.土地使用权

委托方聘请上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对本项目涉及评估范围内的土地使用权进行了评估，并单独出具了《土地估价报告》。本公司评估人员对评估范围内的土地使用权的权属等状况履行了清查核实程序，在了解该报告结论取得过程，核对该报告所述估价目的、估价对象、估价基准日、地价定

义等均与本报告一致的基础上，引用其土地使用权估价结果。

9. 专利及非专利技术

专利及非专利技术的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

重置成本很难反映技术的价值特别是高科技成果的价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，其劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场比较法也不适用于本次评估。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法认为在技术产品的生产过程中技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

- 1、确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；
- 2、分析确定技术对现金流的分成率(贡献率)，确定技术对技术产品的现金流贡献；
- 3、采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- 4、将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术的评估价值。

结合前述技术的自身特点及技术产品市场应用情况，技术产品与经营收益之间存在较为稳定的比例关系，相对于产品的收益可以预测，故采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [F_t / (1 + i)^t]$$

式中：P—无形资产评估值；

F_t—未来 t 收益期的预期收益额；

n—剩余经济寿命；

i—折现率。

其中：F_t=未来 t 收益期的预期收入×收入提成率；

➤ 负债

负债包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债(内部往来)、其他非流动负债(递延收益)等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；

2、评估机构内部复核检验评估结果；

3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使
用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的
会计政策在所有重大方面一致；
- 5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大
变化；
- 6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
- 8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
- 9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产
经营活动；
- 10、假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于预
定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与预
定的大纲保持一致。

(二) 一般性假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负
担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以
外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时
也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及
其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资
料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日当地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

10、除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议，我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯；

11、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

12、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

13、除了工作报告中有关说明，现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规都将得到遵循；

14、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

15、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

16、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部相关资产及负债价值于评估基准日2011年12月31日的评估结果如下：

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%
流动资产	360,280.19	362,688.59	2,408.40	0.67
非流动资产	1,648,612.16	2,290,227.94	641,615.78	38.92
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,501,728.42	1,688,269.20	186,540.78	12.42
在建工程	13,779.08	13,607.84	-171.24	-1.24
工程物资	80.71	80.88	0.17	0.21
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	133,023.95	588,270.02	455,246.07	342.23
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	2,008,892.35	2,652,916.53	644,024.18	32.06

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	302,100.80	302,100.80	-	-
非流动负债	2,613.33	2,613.33	-	-
负债合计	304,714.13	304,714.13	-	-
净资产(所有者权益)	1,704,178.22	2,348,202.40	644,024.18	37.79

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，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，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级财

税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估，评估师未对各种建构筑物的隐蔽工程、内部结构及设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。

9、根据“财税[2008]170号”文件，“自2009年1月1日起，在维持现行增值税税率不变的前提下，允许全国范围内(不分地区和行业)的所有增值税一般纳税人抵扣其新购进设备所含的进项税额，未抵扣完的进项税额结转下期继续抵扣”。本次评估基准日为2011年12月31日，设备购置价全部按不含税考虑。

10、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

11、2004年根据上海宝钢集团公司钢铁主业及相关资产重组上市工作的需要，上海宝钢集团公司所属宝钢集团上海第一钢铁有限公司将核心钢铁主业资产和业务转让给宝山钢铁股份有限公司。中资资产评估有限公司接受上海宝钢集团公司委托，对宝钢集团上海第一钢铁有限公司的相关资产及负债以2004年6月30日为评估基准日进行了评估，并出具了中资评报字(2004)第072号《资产评估报告书》，原不锈钢分公司根据该评估报告进行了建账。

12、委托方聘请上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对不锈钢事业部的土地使用权进行评估，并单独出具土地估价报告，其结果纳入中资资产评估有限公司资产评估结果汇总表。

13、宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部本次申报评估的房屋建筑物面积为962,748.48平方米，其中部分房屋未办理房屋所有权证。同时，由于多年来被评估单位历次改造等原因，部分房屋建筑面积与房地产权证证载面积存在差异。本次评估以宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部申报数据为基础，评估人员

通过查阅房产对应的建筑图纸、(预)决算书、竣工报告等资料,并会同被评估单位人员一起进行现场勘查、丈量,以核实后面积确定。

14、宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部纳入本次评估范围内的车辆,车主登记为宝山钢铁股份有限公司、宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部、宝山钢铁股份有限公司不锈钢分公司、宝钢集团上海第一钢铁有限公司。宝山钢铁股份有限公司不锈钢分公司、上海第一钢铁厂均为宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部曾用名,宝山钢铁股份有限公司承诺,上述车辆产权均属宝山钢铁股份有限公司所有,产权清晰无瑕疵。

15、不锈钢事业部是宝山钢铁股份有限公司按照产品大类设立的业务经营机构,对外不具有独立法人资格,根据宝山钢铁股份有限公司本次转让不锈钢业务方案,德勤华永会计师事务所有限公司对所涉及的不锈钢事业部相关资产及负债进行了审计并出具了模拟报表。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用;

3、本评估报告使用者包括委托方、评估项目合同书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者,除此之外,任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者;未经委托方许可,我公司不会随意向他人提供或公开;未征得我公司同意,评估报告的内容亦不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

4、本评估报告在评估机构签字盖章后,依据法律法规的有关规定发生法律效力;

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案,在取得备案批复后方可正式使用;

6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件及资产评估说明和评估明细表，所有附件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

8、本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及专项审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让不锈钢业务所涉及的不锈钢事业部相关资产及负债，以2011年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012年2月28日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的
不锈钢事业部相关资产及负债项目

资 产 评 估 明 细 表

中资评报[2012]16号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月十二日

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2012]18号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
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	14
八、评估程序实施过程 and 情况	32
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明	40
十三、评估报告日	40
资产评估报告书附件	
一、有关经济行为文件	
二、被评估单位会计报表及专项审计报告	
三、委托方和被评估单位营业执照	
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	
五、委托方和相关当事方的承诺函	
六、签字注册资产评估师的承诺函	
七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书	
八、评估机构法人营业执照副本	

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书摘要**

中资评报[2012]18号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司,简称“宁波宝新”;上海实达精密不锈钢有限公司,简称“实达精密”;日鸿不锈钢(上海)有限公司,简称“日鸿不锈”;宝银特种钢管有限公司,简称“宝银钢管”;上海五钢气体有限责任公司,简称“五钢气体”;上海宝钢特殊金属材料有限公司,简称“宝特金属”;中航特材工业(西安)有限公司,简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估,本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证;对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解;对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实,对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的:根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日),批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》,宝山钢铁股份有限公司拟转

让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：宁波宝新于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：宁波宝新的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2011年12月31日

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下，截止评估基准日2011年12月31日，宁波宝新评估前账面总资产为589,913.47万元，总负债为297,747.45万元，净资产为292,166.02万元；评估后的总资产价值为660,123.41万元，总负债为297,705.93万元，净资产为362,417.48万元，增值额为70,251.46万元，增值率为24.05%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	218,757.78	219,614.97	857.19	0.39
非流动资产	371,155.69	440,508.44	69,352.75	18.69
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	4,219.79	4,845.25	625.46	14.82
投资性房地产	822.02	1,013.86	191.84	23.34
固定资产	323,058.26	347,378.22	24,319.96	7.53
在建工程	33,553.12	32,575.37	-977.75	-2.91
工程物资	12.72	6.97	-5.75	-45.20
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	9,489.76	54,688.77	45,199.01	476.29
开发支出				
商誉				

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·摘要

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	589,913.47	660,123.41	70,209.94	11.90
流动负债	288,958.38	288,916.86	-41.52	-0.01
非流动负债	8,789.07	8,789.07	0.00	0.00
负债合计	297,747.45	297,705.93	-41.52	-0.01
净资产(所有者权益)	292,166.02	362,417.48	70,251.46	24.05

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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地理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书正文

中资评报[2012]18号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对宝山钢铁股份有限公司拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司的股权所涉及的宁波宝新的股东全部权益在 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方为宝山钢铁股份有限公司，产权持有者为宝钢股份有限公司、日本日新制钢株式会社、浙甬钢铁投资(宁波)有限公司、日本三井物产株式会社、日本阪和兴业株式会社，宁波宝新不锈钢有限公司为被评估单位，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1、注册情况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司(以下简称：宝钢股份)

注册号：310000000074519

法定代表人：何文波

住所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.8088万元

实收资本：1751204.8088万元

企业类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)](限分支机构经营)，机动车安检。

(二) 被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：宁波宝新不锈钢有限公司(以下简称：宁波宝新)

注册地址：宁波市经济技术开发区

注册资本：叁拾壹亿捌仟捌佰叁拾陆万壹仟壹佰人民币

法定代表人：楼定波

企业性质：有限责任公司(中外合资)

2、经营业务范围

不锈钢卷板管制造、加工及相关技术指导、咨询，自有房屋出租。

3、历史沿革(包括隶属关系的演变)

宁波宝新不锈钢有限公司系宁波市对外贸易经济合作局批准，由上海宝钢集团公司、日本日新制钢株式会社、浙甬钢铁投资(宁波)有限公司、日本三井物产株式会社、日本阪和兴业株式会社共同投资，于1996年3月25日在宁波注册成立的中外合资企业。2005年5月1日，根据宝钢集团和宝山钢铁股份有限公司签订的《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》，宝钢集团将其拥有的宁波宝新的54%股权全部转让给宝钢股份。

4、基准日股权结构

股东全称	出资金额(万元)	持股比例(%)
宝钢股份有限公司	172,171.50	54

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

股东全称	出资金额(万元)	持股比例(%)
日本日新制钢株式会社	63,767.22	20
浙甬钢铁投资(宁波)有限公司	38,260.33	12
日本三井物产株式会社	22,318.53	7
日本阪和兴业株式会社	22,318.53	7
合计	318,836.11	100%

5、近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31
总资产	765,662.08	614,020.28	657,574.53	630,741.51	589,913.47
总负债	529,721.57	420,744.01	440,130.08	356,453.97	297,747.45
净资产	235,940.51	193,276.26	217,444.46	274,287.54	292,166.02
项目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入	1,211,508.47	915,798.06	861,896.26	1,041,529.45	1,069,872.49
利润总额	-13,001.37	-42,651.98	24,172.45	22,844.98	17,878.48
净利润	-13,059.20	-42,664.25	24,168.19	22,844.98	17,878.48

以上数据均为母公司数据，2011 年财务数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6、企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，具体详见德勤华永会计师事务所有限公司专项审计报告会计报表附注。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日宁波宝新的股东全部权益。评估范围为宁波宝新公司的整体资产，包括全部资产与负债。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	218,757.78
非流动资产	371,155.69
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	4,219.79
投资性房地产	822.02
固定资产	323,058.26
在建工程	33,553.12
工程物资	12.72
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	9,489.76
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	589,913.47
流动负债	288,958.38
非流动负债	8,789.07
负债合计	297,747.45
净资产(所有者权益)	292,166.02

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。

以被评估单位提供的业经德勤华永会计师事务所有限公司审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

(一)对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况。

1、纳入评估范围的存货账面余额 935,414,949.50 元，存货跌价准备 33,982,773.66 元，账面净额 901,432,175.84，包括原材料、委托加工物资、产成品(库存商品)、在产品(自制半成品)和周转材料等，经核实购销合同、发票、出入凭证等资料，确认存货数量、金额无误。

2、纳入评估范围的长期股权投资账面值 42,197,896.16 元，共计 4 项，评估人员收集了被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告和财务报表等资料，确认投资关系明确。

3、投资性房地产账面原值 9,496,560.36 元、账面净值 8,220,222.75 元，采用成本法核算，具体为剪切办公室、剪切跨，出租面积为 4,270.00 平方米，该厂房坐落于宁波宝新公司院内。投资性房地产坐落于【仑国用(2007)字第 13107 号】地块，土地总面积为 88,776.15 平方米，性质为出让，土地用途为工业。

4、房屋建筑物类资产账面原值 1,339,894,347.08 元、账面净值 897,131,746.14 元，包括房屋建筑物和构筑物，共计 351 项，其中房屋建筑物 297 项、构筑物 54 项，经现场核实，全部处于正常使用状态。

5、机器设备类资产账面原值 5,284,468,554.54 元、账面净值 2,333,450,893.20 元，包括机器设备、车辆和电子设备，共计 4134 项，其中：机器设备 2839 项、车辆 15 项、电子设备 1280 项，均处于正常使用状态。

6、在建工程账面值 335,531,238.20 元，包括土建工程和设备安装工程，其中土建工程 5 项、设备安装工程 8 项。

7、无形资产账面值 94,897,638.13 元，包括土地使用权和其他无形资产。土地使用权共计 9 宗，分别坐落于北仑区霞浦镇水俞村和北仑区新大路；其他无形资产共计 6 项，为外购的软件和系统。

土地使用权情况统计表

土地证编号	宗地名称	详细坐落地址	取得日期	权属性质	土地用途	准用年限	土地面积(M ²)	账面价值
仑国用(2000)字第 200002037 号	一期土地 1	宁波市北仑区霞浦水俞村	2000-12-27	出让	工业	50	120,199.00	26,127,467.15
宁开国用(2001)字第 191 号	一期土地 2	宁波市北仑区霞浦镇	2001-1-1	出让	工业	50	53,263.00	3,335,796.14
宁开国用(2001)字第 195 号	一期土地 3	宁波市北仑区霞浦镇	2001-1-1	出让	工业	50	83,911.00	11,421,979.12
宁开国用(2001)字第 735 号	二期土地	宁波市北仑区霞浦镇河东村	2001-3-20	出让	工业	50	17,072.00	6,297,340.51
宁开国用(2003)字第 2339 号	三期土地	宁波市北仑区霞浦水俞村	2003-5-7	出让	工业	50	39,872.00	
仑国用(2007)字第 13107 号	焊管土地	霞浦镇三二九国道北侧	2007-11-1	出让	工业	50	88,776.15	27,365,115.28

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

土地证编号	宗地名称	详细坐落地址	取得日期	权属性质	土地用途	准用年限	土地面积(M ²)	账面价值
仑国用(2008)字第 08309 号	四期土地	霞浦街道朱塘村	2008-4-7	出让	工业	50	330,078.24	9,284,948.24
宁开国用(1998)字第 21 号	培训中心	新大路东侧	1998-8-24	转让	居住	70	5,379.30	671,817.70
宁开国用(2003)字第 5860 号	培训楼	新矸新大路以东	2003-10-31	出让	文体娱	40	9,432.00	4,046,673.71

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等;

1、非专利技术

非专利技术又称专有技术是指未经公开也未申请专利,但在生产经营活动中已采用了的、不享有法律保护,但为发明人所垄断,具有实用价值的各种技术和经验,如设计图纸、资料、数据、技术规范、工艺流程、材料配方、管理制度和方法等。

本次评估宁波宝新申报、并纳入评估范围的非专利技术包括 439 产品热轧退火工艺改进、439 产品粗轧粗磨工艺技术、SUS410L 产品冷轧酸洗工艺改进、SUS410L 产品高精度板型控制技术、SUS444 产品冷轧酸洗工艺改进、430 BA 平整工艺的改进、SPM 辊面擦拭器使用方式的改进、BA 产品生产规范、森吉米尔轧机断带保护等,共计 266 项,技术类型涵盖产品工艺、生产工艺、生产组织技术、机械设备、电气设备、计算机程序、检测、维修、操作技术、其它等领域,全部用于本公司的生产。具体详见评估明细表。

2、专利权

本次评估宁波宝新申报、并纳入评估范围的专利权包括薄带材剪切方法及辅助装置、不锈钢板冷轧机轧制油回收装置、不锈钢板修磨机研磨油回收装置、板材的包装、铁素体、马氏体不锈钢带的冷轧加工、全氢气保护下的热轧不锈钢退火工艺、不锈钢板冷轧机轧制油回收装置(改进型)、不锈钢板修磨机研磨油回收装置(改进型)等,共计 97 项,其中: 68 项已授权的专利技术、29 项已申请专利技术,技术类型涵盖产品工艺、生产工艺、生产组织技术、机械设备、电气设备、计算机程序、检测、维修、操作技术、其它等内容,全部用于本公司的生产。具体详见评估明细表。

3、系统软件

系统软件共计5项，全部为外购的软件和系统，主要内容如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	ERP 系统标准+改革开发费		500,000.00	100,000.16
2	计算机软件(经济效益预测分析系统)		1,800,000.00	690,000.00
3	一体化二期覆盖属地系统开发		7,070,000.00	4,359,833.41
4	能效最大化 PPM 系统		1,140,000.00	1,121,000.00
5	机组换算系数界面化改造		80,000.00	75,666.71

(三)企业申报的表外资产的类型、数量；

经评估人员现场调查了解，企业除申报的非专利技术、专利权外，未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)；
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日);
4. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
5. 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》;
6. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
7. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
8. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
9. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
10. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》国家主席令第 5 号(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);
12. 《中华人民共和国专利法》主席令第 8 号;
13. 国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号, 2006 年 12 月 23 日);
14. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
2. 中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
3. 中评协[2008]217 号《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》(2008 年 11 月 28 日);
4. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日);

5. 财政部令第 33 号《企业会计准则—基本准则》(2006);
6. 《企业价值评估指导意见(试行)》。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;
2. 国有土地使用证、房屋所有权证;
3. 车辆行驶证;
4. 设备购置发票等产权证明文件;
5. 专利证书、非专利技术鉴定报告;
6. 长期投资合同、协议、公司章程及出资证明;
7. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
8. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);
2. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
4. 原国家计委、建设部计价格[2002]10 号《工程勘察设计收费管理规定》;
5. 国家计委办公厅、建设部办公厅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);
6. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670 号;
7. 《浙江省建设工程计价规则》(2010)版;
8. 《浙江省建筑工程预算定额》(2010 版);
9. 《浙江省安装工程预算定额》(2010 版);
10. 《浙江省建设工程施工费用定额》(2010 版);
11. 房地产所在省市评估基准日近期的建设工程材料价格信息;
12. 房地产所在省市评估基准日近期的房屋市场交易信息和询价记录;
13. 委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料;
14. 评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料;
15. 原冶金工业部(1994)冶建字第 039 号《冶金工业建设初步设计概算编制办

法》;

16. 《冶金工业建设工程预算定额》(2001 年版);
17. 《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006 年版);
18. 《冶金工业建设初步设计概算编制办法》;
19. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料;
20. 机械部科技信息研究院编著的《2011 年机电产品价格手册》;
21. 财政部 国家税务总局(财税[2008]170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;
22. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2011 年 12 月);
23. 国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;
24. 《关于公布实施宁波市区土地房屋级别和基准地价调整方案的通知》(甬政发[2006]90 号);
25. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表;
2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;
3. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;
4. 《2011-2015 年中国不锈钢行业发展分析及投资前景预测报告》盛世华研;
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,

恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

➤ 流动资产

1.货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，人民币存款以经核实的调整后账面金额作为评估值，外币存款以审计后经核实的调整后账面金额乘以中国银行公布的基准日汇率计算评估值。

2.应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值；对于商业承兑汇票，查询债务人的经营状况、资信状况，以该应收票据的可收回金额的估计值作为评估值。

3.应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

4.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中

或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货具体项目包括原材料、委托加工物资、产成品(库存商品)、在产品(自制半成品)和周转材料等,评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状,分别采用成本法和现行市价法进行评估。

4.1. 原材料

原材料的成本构成为企业采购原材料发生的实际成本。宁波宝新的库存原材料分为资材备件和不锈钢黑皮卷。对原材料中的资材备件采购,公司严格按照生产的总量和生产进度进行,运用最经济批量,按生产过程的需要购入,故账面单价与基准日市场销售单价相近,因此,以资材备件的购置价格加计购置过程中的必要的费用确定评估单价,以基准日实际数量乘以评估单价确定资材备件的评估值;对于购入的各种规格的不锈钢黑皮卷,由于不锈钢产品价格受镍铬、矿石等影响较大,市场价格变化较大,故本次评估以基准日实际数量乘以市场单价确定各种规格不锈钢黑皮卷的评估值。存货跌价准备评估为零。

4.2. 委托加工物资

委托加工物资为该单位委托其他单位加工不锈钢产品而支付的加工费,本次评估以核实后的账面值作为评估值。

4.3. 产成品(库存商品)

对于正常销售的产品,本次评估根据基准日会计报表、企业产成品账面总成本、预计销售可实现的总收入和基准日执行的各税种的税率,计算在基准日产成品结构下的营业税金及附加率、销售费用率、所得税费用率等,以其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和百分之五十的税后净利润确定评估值;存货跌价准备评估为零。

4.4. 在产品(自制半成品)

本次评估,对于受托加工成本,为收取的不锈钢加工费用,以账面值作为评估值;对于其他正在加工过程中的不锈钢板卷管,以在产品加工后的最终产品不含税售价为基础,按其折算为产成品的约当量,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,具体公式如下:

评估值=售价×产成品约当量×数量×(1-营业税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×50%)

存货跌价准备评估为零。

4.5. 周转材料

经评估人员了解，周转材料以有效直径为摊销极限、按每次磨削量进行摊销。经核实，企业摊销合理，计量准确，账面金额能够体现出轧辊在尚可磨削余量范围内的价值，故对周转材料按核实后账面值作为评估值。

➤ 非流动资产

1.长期股权投资

对于长期股权投资，根据具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位股权的比例，根据不同情况进行评估。

1.1. 控股长期股权投资

对控股的法人单位，采用资产基础法、收益法进行整体评估，并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法评估后的股东全部权益(净资产)价值乘以股权比例确定评估值。

1.2. 参股长期股权投资

对参股的法人单位，由于宁波宝新对被投资单位无控制权，评估人员通过查阅投资协议、公司章程及相关财务报表等替代程序后，以被投资单位经审计的基准日报表净资产乘以持股比例确定参股长期股权投资价值。

2.投资性房地产

委估投资性房地产主要用于出租，且当地房地产租赁市场比较活跃，故本次选择收益法进行评估。

收益法评估投资性房地产是将评估对象作为一个整体，通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，计算出房地产未来收益的现值，以此作为投资性物业的评估值。

具体思路是将未来收益额及收益期结束时房地产的终值以适当的折现率进行折现求和，即得到委估物业的价值。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

其中：

P: 房地产评估值

R_t : 未来第 t 年净收益额(第 t 年房地产的年总收入减去年总费用)

r: 折现率

t: 收益计算年

n: 预期收益年限(按房屋建筑物经济寿命年限和土地使用权剩余年限
“孰短”确定)

P_n : 第 n 年房地产的终值

3.房屋类资产

委估范围内的房屋建(构)筑物为自建自用的生产经营性用房采用重置成本法评估,购买的办公、居住用房采用市场比较法对其进行评估。即:

3.1、重置成本法

评估值=重置全价×成新率

(1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

a. 建安工程造价

建安工程造价:对于有概算、预决算资料的重点工程,采用预决算调整法,即评估人员根据预决算工程量,定额和评估基准日适用的价格文件,测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程,采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价,即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量,根据有关定额和评估基准日适用的价格文件,测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程,评估人员参考同类型的建筑安装工程造价,根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

b. 工程建设前期费用及其他费用

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

c. 根据有关规定及工程实际情况,合理确定建设工期、评估基准日执行的

银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(2)成新率的确定

对于较为重要的生产经营、办公建(构)筑物,本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的,取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

对于一般性的生产经营、办公建(构)筑物及其附属设施,主要采用年限法并结合现场勘察考虑适当修正,确定综合成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.2、市场比较法

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较,对这些类似物业的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法,称为市场比较法。

①选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类,然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产交易实例,包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等,从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

②进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。

③进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致,会对房价造成影响,所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

④进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。

⑤进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房屋的个别因素为基准进行修正，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

⑥确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)

4.设备类资产

采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

4.1.机器设备

4.1.1. 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部、国家税务总局(财税[2008]170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)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 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 50 号)的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计

算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、一般设备等三类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中：

重点设备及部分主要设备的设备购置价：主要向行业专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

部分主要设备的设备购置价：主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式，综合考虑后确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{设备运杂费} &= \text{设备原价} \times \text{运杂费率} \\ &= \text{设备原价} \times (\text{铁路、水路运杂费率} + \text{公路运杂费率})\end{aligned}$$

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计取设备运杂费。

(2)安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001

年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006 年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等, 综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时, 则不计取安装工程费。

(3)其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(4)资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况, 合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(5)购置设备及所支付运输费用的进项税

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为:

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%; 设备运输费用增值税率为 7%。

4.1.2.成新率的确定

(1)重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数, 确定其综合成新率。

①年限成新率

查阅有关资料, 确定设备的已使用年限, 按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察, 查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后, 对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料，根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等，确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

综合成新率=年限法成新率+成新率修正系数

(2)部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限法成新率：

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

4.1.3.评估值的确定

评估值=设备重置全价×成新率

4.2.运输车辆

4.2.1. 重置全价的确定

根据企业运输车辆的实际情况，分为上路车辆、厂内用车辆，其中：

(1)上路车辆

上路车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税、新车牌照工本费等部分组成，重置全价计算公式

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照资产所在地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部

门规定确定。

(2) 厂内用车辆

厂内用车辆重置全价由车辆购置价和购置设备进项税额等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价-购置设备及所支付运输费用的进项税额

其中：

购置价：参照资产所在地区同类车型最新交易的市场价格确定。

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

由于运输设备更新换代较快，对于已退出主流市场的车辆，采用市场法估价，即通过分析二手车交易市场与估价对象类似的车辆的成交价格，根据估价对象与参照物之间的差异对成交价格进行调整，由此确定估价对象的价值。

4.2.2. 成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，“孰低”原则确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

4.2.3. 评估值的确定

车辆评估值=重置成本×成新率

4.3. 电子设备

4.3.1. 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

同上述机器设备，计取设备运杂费。

(2)安装调试费的确定

同上述机器设备。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

4.3.2、成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

4.3.3、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

5.在建工程及工程物资

5.1. 在建工程

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程的具体情况，采用以下评估方法：

5.1.1、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，评估人员在核对了相关明细账、凭证及相关合同、协议，并同资产占有单位的财务、管理人员进行访谈了解在建工程的现状后，剔除账面值中不合理支出的余值作

为评估值；如无不合理费用，以核实后的账面值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如汇率变化)，应根据评估基准日价格或汇率水平进行调整工程造价；若账面价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

5.1.2、纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

5.2.工程物资

由于纳入评估范围的工程物资已经投入使用，且工程物资全部为电子设备，故本次评估采用重置成本法进行评定估算。

具体方法详见电子设备所述。

6.无形资产

6.1.无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行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。估价方法的选择依据《城镇土地估价规程》规定，可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，结合估价师收集的有关资料，确定选择基准地价修正法、市场比较法评估。

(1)市场比较法

市场比较法是在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$P=A \times a1 \times a2 \times a3 \times a4$$

其中：P—待估宗地价格

A—比较实例宗地价格

a1—交易期日修正系数

a2—交易情况修正系数

a3—区域因素修正系数

a4—个别因素修正系数

测算思路:

①选取比较实例;

②选择比较因素,并具体说明待估宗地和比较实例的各因素条件;

③在因素指标量化的基础上,将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数,编制比较因素条件说明表;

④根据比较因素条件指数表,确定比较因素修正系数。

⑤采用各因素修正系数连乘法,求算各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的比准价格。

⑥对比准价格进行分析,确定市场比较法测算结果。

(2)基准地价修正法

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同级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的方法。其基本公式为:

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

其中: V: 土地价格

V1b: 某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$: 宗地地价修正系数

Kj: 评估基准日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

测算思路:

①收集有关基准地价资料;

②确定待估宗地所处级别(区域)的同类用途基准地价;

③分析待估宗地的地价影响因素,编制待估宗地地价影响因素条件说明表;

④依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价系数修正表,确定待估宗地地价修正系数;

⑤进行评估基准日、容积率、土地使用年期等其它修正；

⑥求出待估宗地地价。

6.2.无形资产——其他无形资产

(1)系统软件

对于系统软件，因全部为外购或委托专业软件公司开发，本次评估采用市场法。评估人员进行市场调查询价，了解各类规格软件最新版本现行市场价格，以此价格作为评估值。

(2)专利权及非专利技术组合

专利及非专利技术的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

重置成本很难反映技术的价值特别是高科技成果的价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，其劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场比较法也不适用于本次评估。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法认为在技术产品的生产过程中技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

①确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；

②分析确定技术对现金流的分成率(贡献率)，确定技术对技术产品的现金流

贡献；

③采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

④将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术的评估价值。

结合前述技术的自身特点及技术产品市场应用情况，技术产品与经营收益之间存在较为稳定的比例关系，相对于产品的收益可以预测，故采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t}$$

式中：P—无形资产评估值；

Ft—未来t收益期的预期收益额；

n—剩余经济寿命；

i—折现率。

其中：Ft=未来t收益期的预期收入×收入提成率；

➤ 流动负债和非流动负债

1、流动负债

流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

2、非流动负债

非流动负债为长期借款、其他非流动负债等，以审定后的金额为基础，对长期负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1.收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来

经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2.适用条件

本次评估是将企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- (1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；
- (2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3.基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以母公司会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 将宁波宝新的整体资产划分为母公司资产和长期股权投资；对母公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2) 对长期股权投资，按照资产基础法所述方法计算长期股权投资的价值。

(3) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(4) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产和溢余资产价值

$$P'=P-C+D+E$$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C: 经营性付息债务价值

E: 长期股权投资价值

D: 非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中: 经营性资产价值计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中:

P: 经营性资产价值

F_t : 未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n : 未来第 n 年的公司自由现金流

n : 第 n 年

t : 未来第 t 年

i : 折现率(加权平均资本成本)

4. 公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流, 预测期自由现金流量的计算公式如下:

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

息前税后利润=净利润+税后利息支出

5. 收益期限

本次评估基于持续经营假设, 即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

6. 预测期

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。

7. 折现率

折现率是现金流量风险的函数, 风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则, 本次评估收益额口径为公司自由现金流量, 则折现率选

取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中:

E: 权益市场价值;

D: 债务市场价值。

K_e : 权益资本成本

K_d : 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

$$\begin{aligned} \text{公式: } K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a \end{aligned}$$

式中:

R_f : 基准日无风险报酬率

$E(R_m)$: 市场预期收益率

R_{pm} : 市场风险溢价

β : 权益系统风险系数

a: 企业特定的风险调整系数

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后, 选派资产评估人员, 组成资产评估项目组, 于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作, 整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等, 具体过程如下:

(一) 评估前期准备工作阶段

- 1、了解被评估单位及评估对象的基本情况, 分析评估风险, 签署资产评估业务委托协议;
- 2、明确评估目的、评估对象及范围;
- 3、选定评估基准日, 确定评估重点, 拟定评估方案和基本评估思路;
- 4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料;

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解企业经营的历史状况，对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析企业所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

本阶段资产基础法评估过程

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
- 6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
- 8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
- 9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。
- 10、假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于预定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与预定的大纲保持一致。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、高新技术企业认证等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

11、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

14、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

15、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的

特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

16、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

17、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，宁波宝新股东全部权益价值于评估基准日2011年12月31日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为352,738.80万元。较账面净资产增值60,572.78万元，增值率为20.73%。

2、资产基础法评估前账面总资产为589,913.47万元，总负债为297,747.45万元，净资产为292,166.02万元；评估后的总资产价值为660,123.41万元，总负债为297,705.93万元，净资产为362,417.48万元，增值额为70,251.46万元，增值率为24.05%。见下表：

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%
流动资产	218,757.78	219,614.97	857.19	0.39
非流动资产	371,155.69	440,508.44	69,352.75	18.69
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	4,219.79	4,845.25	625.46	14.82
投资性房地产	822.02	1,013.86	191.84	23.34
固定资产	323,058.26	347,378.22	24,319.96	7.53
在建工程	33,553.12	32,575.37	-977.75	-2.91
工程物资	12.72	6.97	-5.75	-45.20
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	9,489.76	54,688.77	45,199.01	476.29

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	589,913.47	660,123.41	70,209.94	11.90
流动负债	288,958.38	288,916.86	-41.52	-0.01
非流动负债	8,789.07	8,789.07	0.00	0.00
负债合计	297,747.45	297,705.93	-41.52	-0.01
净资产(所有者权益)	292,166.02	362,417.48	70,251.46	24.05

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：收益法与资产基础法的评估结果相差-9,678.68 万元，差异率-2.67%。这主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

根据《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，作为宝山钢铁股份有限公司的第一大股东，宝钢集团有限公司拟以新组建的全资子公司上海宝钢不锈钢公司受让宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部的相关资产及负债(净资产)，以新组建的全资子公司宝钢特钢公司受让宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的相关资产及负债(净资产)以及宝山钢铁股份有限公司持有宝特金属、宝银钢管、五钢气体、中航特材的股权，宝钢集团有限公司受让宝山钢铁股份有限公司持有宁波宝新、实达精密、日鸿不锈的股权，并拟就受让资产进行整合，此次评估目的是为该经济行为提供价值参考依据。结合本评估目的，考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金融危机对全球实体经济带来巨大影响，目前，由美债降级和欧债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加，金融危机能

够持续多久，以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测，使得收益预测存在较大不确定性，且考虑到主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点，我们认为对七家股权投资单位资产基础法的评估结果更加适用，故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论，即：

在持续经营前提下，宁波宝新经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 362,417.48 万元。

十一、特别事项说明

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，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，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3. 委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4. 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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5. 本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资

产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8. 本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

9. 经现场勘查、核实，培训中心【宁开国用(1998)字第 21 号】土地证载面积为 5,379.30 平方米，根据记事栏记录：该宗地随房转让土地面积 414.00 平方米，本证尚有面积为 4964.9 平方米。本次评估按土地使用权证记事栏记载的剩余土地面积计算该宗地的评估值。

10. 评估范围内的部分房产目前正在办理房屋所有权证，房屋的建筑面积最终应以房产证所登记的面积为准。

11. 对宁波思特雷斯金属防护材料有限公司出资尚未全部到位，宁波思特雷斯金属防护材料有限公司尚未进行实际经营和会计核算。

12. 宁波宝新专利权包括薄带材剪切方法及辅助装置、不锈钢板冷轧机轧制油回收装置、不锈钢板修磨机研磨油回收装置、板材的包装、铁素体、马氏体不锈钢带的冷轧加工、全氢气保护下的热轧不锈钢退火工艺、不锈钢板冷轧机轧制油回收装置(改进型)、不锈钢板修磨机研磨油回收装置(改进型)等，共计 97 项，技术类型涵盖产品工艺、生产工艺、生产组织技术、机械设备、电气设备、计算机程序、检测、维修、操作技术、其它等领域，全部用于本公司的生产。该 97 项专利权未在账面体现。

13. 宁波宝新非专利技术包括 439 产品热轧退火工艺改进、439 产品粗轧粗磨工艺技术、SUS410L 产品冷轧酸洗工艺改进、SUS410L 产品高精度板型控制技

术、SUS444 产品冷轧酸洗工艺改进、430 BA 平整工艺的改进、SPM 辊面擦拭器使用方式的改进、BA 产品生产规范、森吉米尔轧机断带保护等，共计 266 项，技术类型涵盖产品工艺、生产工艺、生产组织技术、机械设备、电气设备、计算机程序、检测、维修、操作技术、其它等领域，全部用于本公司的生产。该 266 项非专利技术未在账面体现。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；
- 6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及专项审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

专利权情况统计表

序号	专利名称	专利号	取得方式	专利类型
1	薄带材剪切方法及辅助装置	00105144.X	自主研发	发明
2	不锈钢板冷轧机轧制油回收装置	00116606.9	自主研发	发明
3	不锈钢板修磨机研磨油回收装置	00218078.2	自主研发	实用新型
4	板材的包装	00251886.4	自主研发	实用新型
5	全氢气保护下的热轧不锈钢退火工艺	01126470.5	自主研发	发明
6	不锈钢板冷轧机轧制油回收装置(改进型)	02218185.7	自主研发	实用新型
7	不锈钢板修磨机研磨油回收装置(改进型)	02218186.5	自主研发	实用新型
8	一种 SUS430 高耐蚀性研磨品的制造方法	200310109276.5	自主研发	发明
9	鞍座	200320122316.5	自主研发	实用新型
10	一种堆垛张数和故障的自动检测方法和其专用装置	200310109277.X	自主研发	发明
11	钢板平整机的防皱装置	200420081802.1	自主研发	实用新型
12	用于光亮板的抛光工作轧辊及制造方法	200410053679.7	自主研发	发明
13	用于轧机上的擦拭辊支撑装置	200420081907.7	自主研发	实用新型
14	研磨机砂带摆动控制回路装置	200420081939.7	自主研发	实用新型
15	液压系统内泄漏的测量方法及其应用	200510049852.0	自主研发	发明
16	运用于交直交多传动系统的直流电源动态补偿装置	200520102474.3	自主研发	实用新型
17	不锈钢带材酸洗连续退火生产线液压站的节能方法	200610050558.6	自主研发	发明
18	一种不锈钢光亮退火炉温度测量装置	200620104757.6	自主研发	实用新型
19	一种适用于不锈钢拉矫重卷生产线的节能液压站	200620105039.0	自主研发	实用新型
20	一种适用于不锈钢光亮退火生产线的节能液压站	200620105035.2	自主研发	实用新型
21	用于不锈钢连退生产线炉内支撑纤维辊	200620105122.8	自主研发	实用新型
22	一种换辊装置发明	200610052332.X	自主研发	发明
23	一种冷轧机轧制油的回收装置	200620105882.9	自主研发	实用新型
24	一种冷轧机二次过滤装置	200620105883.3	自主研发	实用新型
25	一种横切机组用压板	200620107836.2	自主研发	实用新型
26	一种通过铣床制作试样的模具	200620139769.2	自主研发	实用新型
27	卷筒加油结构	200720107420.5	自主研发	实用新型
28	不锈钢研磨油的循环净化系统	200720107423.9	自主研发	实用新型
29	不锈钢冷轧机过滤系统的反冲洗方法	200710067746.4	自主研发	发明
30	一种不锈钢冷轧机卷筒钳口油缸密封结构	200720109863.8	自主研发	实用新型
31	可调节辊座	200720110373.X	自主研发	实用新型
32	一种导柱轴承座	200720110374.4	自主研发	实用新型
33	罩式炉中间对流板	200720110375.9	自主研发	实用新型
34	一种卷取机卷筒装置	200720115142.8	自主研发	实用新型
35	一种轧机工作辊止推轴承支架结构	200720115006.9	自主研发	实用新型
36	一种磁吸式辊面清洁器	200720115143.2	自主研发	实用新型
37	一种涉及平整机延伸率的导向辊辊径标定方法	200810060082.8	自主研发	发明
38	用于不锈钢研磨品检查工具	200820083391.8	自主研发	实用新型
39	一种金相试样夹具	200820083620.6	自主研发	实用新型
40	卷取机芯轴的导向传力结构	200820083460.5	自主研发	实用新型

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	专利名称	专利号	取得方式	专利类型
41	上下开卷的转向辊	200820087236.3	自主研发	实用新型
42	一种光亮马弗炉出口密封塞	200820087237.8	自主研发	实用新型
43	一种热交换器	200820087604.4	自主研发	实用新型
44	氢、氧分离器置换装置及其置换方法	200810061632.3	自主研发	发明
45	用于平整辊的擦拭器头	200810120692.8	自主研发	发明
46	平整辊轴承游隙调整环存放装置	200810120693.2	自主研发	发明
47	打捆机的输送导向装置	200820163996.8	自主研发	实用新型
48	不锈钢罩式退火炉保护气氛的控制方法	200810163929.0	自主研发	发明
49	用于硝酸和氢氟酸混酸焙烧的焙烧炉	200920117621.2	自主研发	实用新型
50	用于检验的制样模具	200920117620.8	自主研发	实用新型
51	平整机擦拭器	200920118733.X	自主研发	实用新型
52	森吉米尔轧机其轧辊传动侧悬挂芯轴的紧固装置	200920123381.7	自主研发	实用新型
53	不锈钢冷轧机操作的安全装置	200920122851.8	自主研发	实用新型
54	森吉米尔轧机轧辊擦拭器支撑轴承的组装结构	200920122852.2	自主研发	实用新型
55	不锈钢焊管压扁试验专用工具	200920190972.6	自主研发	实用新型
56	一种冷轧不锈钢卷的包装结构	200920192982.3	自主研发	实用新型
57	一种用于退火炉支撑辊轴承的隔热装置	200920192978.7	自主研发	实用新型
58	一种应用于轧机卷取机上的花键轴套	200910101865.6	自主研发	发明
59	一种不锈钢冷轧酸洗废水的处理方法	200910101868.X	自主研发	发明
60	一种新型马弗管吊装夹具	200920197175.0	自主研发	实用新型
61	一种带钢处理线宽度可变对中控制装置	200910153150.5	自主研发	发明
62	一种采用工业电视分层组态技术的监控系统	200910154440.1	自主研发	发明
63	一种磁性清洗辊装置	200920198795.6	自主研发	实用新型
64	一种新型光亮退火炉马弗管中间法兰	201020049489.9	自主研发	实用新型
65	一种用于不锈钢拉伸检测的制样模具	201020142268.6	自主研发	实用新型
66	一种新型的特殊合金钢预热保温生产方法	201010135111.5	自主研发	发明
67	一种不锈钢薄片表面打磨的夹持装置	201020142266.7	自主研发	实用新型
68	一种铁素体抗菌不锈钢板带的加工方法	201010135093.0	自主研发	发明
69	垫纸小导辊装置	201020157505.6	自主研发	实用新型
70	一种新型马弗管旋转吊具	201020216401.8	自主研发	实用新型
71	一种研磨机砂带纠偏控制装置	201020159004.1	自主研发	实用新型
72	一种卷筒增径块防松技术	201020235277.X	自主研发	实用新型
73	一种用于冷轧机的套筒	201020228267.3	自主研发	实用新型
74	一种用于罩式炉的对流板	201020228276.2	自主研发	实用新型
75	一种擦拭器压下缸密封结构	201020500229.9	自主研发	实用新型
76	一种含油雨水深度处理利用技术	201010259360.5	自主研发	发明
77	一种垫纸平直度调节的装置	201020514461.8	自主研发	实用新型
78	一种便携式矫直液喷淋管装置	201020527053.6	自主研发	实用新型
79	用于不锈钢激光焊管机组的焊管内腔保护	201020527053.8	自主研发	实用新型
80	用于轧机机架防护门安全装置	201010279991.3	自主研发	发明
81	一种解决高频夹具断裂的技术	201110027271.2	自主研发	发明
82	一种毛毡辊	201120040114.0	自主研发	实用新型

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	专利名称	专利号	取得方式	专利类型
83	一种液压缸导向套的防松装置	201120040112.1	自主研发	实用新型
84	轧机支撑辊轴承表面缺陷的处理方法	201110055017.3	自主研发	发明
85	不锈钢带钢拉矫机组的工艺参数设定方法	201110058402.3	自主研发	发明
86	一种带钢活套脱钩的在线自动检测装置及其检测方法	201110058410.8	自主研发	发明
87	适用于自动磨抛的装夹工具	201120161766.X	自主研发	实用新型
88	不锈钢平整机组用刮刀装置	201120161751.3	自主研发	实用新型
89	用于轧机的中间辊窜动连接轴承装置	201120213846.5	自主研发	实用新型
90	改进型 24V 直流电源	201120213850.1	自主研发	实用新型
91	一种不锈钢冷轧含油废水低费降解 COD 的方法	201110169976.8	自主研发	发明
92	一种新型卷垫纸机空气轴涨缩轴	201120213828.7	自主研发	实用新型
93	一种液压缸活塞密封安装装置及方法	201120213882.1	自主研发	实用新型
94	一种用于窄卷吊运的专用吊具	201120330678.8	自主研发	实用新型
95	一种可重复使用的轴承安装挡结构	201120330660.8	自主研发	实用新型
96	一种用于破鳞机工作辊的新型轴承座	201120330687.7	自主研发	实用新型
97	一种不锈钢特殊钝化表面的加工方法	201110351419.8	自主研发	发明

非专利技术统计表

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
1	KHNB050001	2005-12-20	439 产品热轧退火工艺改进	自主技术
2	KHNB050002	2005-12-20	439 产品粗轧粗磨工艺技术	自主技术
3	KHNB050003	2005-12-20	SUS410L 产品冷轧酸洗工艺改进	自主技术
4	KHNB060001	2006-2-23	SUS410L 产品高精度板型控制技术	自主技术
5	KHNB060002	2006-2-23	SUS444 产品冷轧酸洗工艺改进	自主技术
6	KHNB060003	2006-5-23	430BA 平整工艺的改进	自主技术
7	KHNB060004	2006-5-23	SPM 辊面擦拭器使用方式的改进	自主技术
8	KHNB060005	2006-5-23	BA 产品生产规范	自主技术
9	KHNB060006	2006-5-23	森吉米尔轧机断带保护	自主技术
10	KHNB060007	2006-5-23	BAL 炉内板型控制方法	自主技术
11	KHNB060008	2006-5-23	不锈钢酸洗喷淋工艺及装置	自主技术
12	KHNB060009	2006-5-23	减少炉内辊压入操作方法	自主技术
13	KHNB060010	2006-5-23	3CG 水平辊辊面优化处理	自主技术
14	KHNB060011	2006-5-23	森吉米尔轧机合理使用有缺陷第二中间辊的方法	自主技术
15	KHNB060012	2006-5-23	降低 BA 板油膜破裂缺陷产生几率	自主技术
16	KHNB060013	2006-5-23	轧辊粗糙度程序优化控制	自主技术
17	KHNB060014	2006-5-23	1 号平整机组延伸率检测方式优化	自主技术
18	KHNB060015	2006-5-23	降低 LPG 杂质含量, 提高带钢表面质量	自主技术
19	KHNB060016	2006-9-7	BA 检查技术标准	自主技术
20	KHNB060017	2006-9-7	不锈钢表面缺陷手册	自主技术
21	KHNB060018	2006-9-7	穿带导板位置传感器保护技术	自主技术
22	KHNB060019	2006-9-7	调压调速行车主副钩抱闸	自主技术
23	KHNB060020	2006-9-7	4CR 工作辊止推轴承支架油路改进	自主技术

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
24	KHNB060021	2006-9-7	板形失真软件补偿法	自主技术
25	KHNB060022	2006-9-7	减少 2AP 针压操作方法	自主技术
26	KHNB060023	2006-9-7	减少 4AP 气垫段划伤的装置和操作方法	自主技术
27	KHNB060024	2006-9-7	高压下轧制过程中的数模改进	自主技术
28	KHNB060025	2006-9-7	2 号平整机组垫纸机改造	自主技术
29	KHNB060026	2006-9-7	2 号重卷机组薄料剪切工艺优化	自主技术
30	KHNB060027	2006-9-7	新型压板用无纺布的应用	自主技术
31	KHNB060028	2006-9-7	3AP 硫酸电解废水处理的工艺调整	自主技术
32	KHNB060029	2006-9-7	内外化学镀镍在制氢站氧分离器上的应用	自主技术
33	KHNB070001	2007-3-29	消除 SPM 擦拭器痕迹工艺	自主技术
34	KHNB070002	2007-3-29	双面检查技术秘密	自主技术
35	KHNB070003	2007-3-29	4AP153 钢种酸洗工艺	自主技术
36	KHNB070004	2007-3-29	BAL 活套板型控制	自主技术
37	KHNB070005	2007-3-29	板形辊花纹的控制	自主技术
38	KHNB070006	2007-3-29	BA 板振痕的控制	自主技术
39	KHNB070007	2007-3-29	拉矫机组硬态材矫直工艺	自主技术
40	KHNB070008	2007-3-29	2AP 电解段、电化段电极板增加保护辊装置	自主技术
41	KHNB070009	2007-3-29	改善 2SPM 机组延伸率控制	自主技术
42	KHNB070010	2007-3-29	ALSTOM 轧机主传动 IGBT 修复技术	自主技术
43	KHNB070011	2007-3-29	含油污泥和中和污泥混合脱水处理技术	自主技术
44	KHNB070012	2007-6-28	优化皮带助卷机皮带张力控制电压与卷取带钢厚度的对应关系	自主技术
45	KHNB070013	2007-6-28	赫克力斯磨床工控机改造技术	自主技术
46	KHNB070014	2007-6-28	2#酸再生文丘里泵出口膨胀节内衬保护器	自主技术
47	KHNB070015	2007-6-28	关于 1 号横切 BA 矫直工艺	自主技术
48	KHNB070016	2007-6-28	2SP 下辊屈服花纹	自主技术
49	KHNB070017	2007-6-28	3CG 调整用辊方式改善 BA 粗磨质量	自主技术
50	KHNB070018	2007-6-28	BA 带状光泽不均控制技术	自主技术
51	KHNB070019	2007-6-28	控制在线平整机卷取折痕工艺	自主技术
52	KHNB070020	2007-6-28	240 钢种毛面产品生产工艺	自主技术
53	KHNB070021	2007-6-28	连续退火机组薄料纸压痕缺陷的解决方法	自主技术
54	KHNB070022	2007-7-8	3AP 酸洗段旁通实现方法	自主技术
55	KHNB070023	2007-7-8	关于 2 号横切堆垛折痕	自主技术
56	KHNB070024	2007-7-8	SUS304 材料的晶粒度温度时间对应曲线及工艺换算理论	自主技术
57	KHNB070025	2007-7-8	支撑辊缺陷处理和判断	自主技术
58	KHNB070026	2007-9-30	白色油污的控制技术	自主技术
59	KHNB070027	2007-9-30	降低 DMS 轧机工作辊使用直径	自主技术
60	KHNB070028	2007-9-30	粗磨粗轧 BA 板挠曲预防控制	自主技术
61	KHNB070029	2007-9-30	S590 型空压机油温异常升高诊断技术	自主技术
62	KHNB070030	2007-10-25	1CR 上推液压油缸修复技术	自主技术
63	KHNB070031	2007-10-25	3AP 入口段焊接引带生产程序优化	自主技术
64	KHNB070032	2007-10-25	优化 400 系列生产工艺	自主技术
65	KHNB070033	2007-12-19	BAL 机组炉顶辊压入缺陷的解决方法	自主技术

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
66	KHNB080001	2008-1-9	一种新的轧制技术	自主技术
67	KHNB080002	2008-1-9	用罩式炉对特殊合金进行保温轧制的工艺	自主技术
68	KHNB080003	2008-1-9	冷轧不锈钢外观质量检查的实物标准	自主技术
69	KHNB080004	2008-1-9	研磨品的打磨方法	自主技术
70	KHNB080005	2008-1-9	低高温强度钢种退火停炉防断带处理方法	自主技术
71	KHNB080006	2008-1-9	板框压滤机固化率提升技术	自主技术
72	KHNB080007	2008-1-9	一种非碱液法不锈钢脱脂工艺	自主技术
73	KHNB080008	2008-3-28	4AP 出口活套跑偏调整	自主技术
74	KHNB080009	2008-3-28	稳定 1AP 卷取机 CPC 的工作状态	自主技术
75	KHNB080010	2008-3-28	BAF 炉台循环风机电机增加速度反馈方法	自主技术
76	KHNB080011	2008-4-10	3042B 一般冲压类产品的退火工艺	自主技术
77	KHNB080012	2008-4-10	拓宽轧机不加套筒轧制规格	自主技术
78	KHNB080013	2008-4-10	BZS(530)钢种粗轧粗磨工艺	自主技术
79	KHNB080014	2008-4-10	1#LPG 站汽化器液位与温度	自主技术
80	KHNB080015	2008-6-25	巧用钝化膜, 有效控制 153、210 钢种混酸表面质量	自主技术
81	KHNB080016	2008-6-25	酸洗机组挤干辊压力过程调节法	自主技术
82	KHNB080017	2008-6-25	扩大 FIMI 设计的 1 号重卷机组生产厚度范围	自主技术
83	KHNB080018	2008-6-25	240 钢种毛面板平整工艺	自主技术
84	KHNB080019	2008-7-15	ABB 电气系统轧机断带保护技术秘密	自主技术
85	KHNB080020	2008-7-15	3AP 脱氮系统升温时间优化	自主技术
86	KHNB080021	2008-7-15	含油废水回用循环水	自主技术
87	KHNB080022	2008-7-15	ALSTOM 电气系统轧机断带保护	自主技术
88	KHNB080023	2008-9-28	节镍型奥氏体不锈钢 BN4 的 APH 工艺	自主技术
89	KHNB080024	2008-9-28	1120mm 带钢的大压下轧制辊系配置	自主技术
90	KHNB080025	2008-9-28	光亮不断带更换炉顶转向辊	自主技术
91	KHNB080026	2008-9-28	对比法分析 2#废水站还原槽 Cr6+是否达标	自主技术
92	KHNB080027	2008-9-28	酸再生站事故状态下冷却水系统自动投入技术	自主技术
93	KHNB080028	2008-9-28	防止管道结晶、淤积堵塞综合治理技术	自主技术
94	KHNB080029	2008-9-28	2#废水处理站石灰泵及管道防堵塞技术	自主技术
95	KHNB080030	2008-9-28	砂轮印控制技术	自主技术
96	KHNB080031	2008-9-28	毛面钢人字浪控制技术	自主技术
97	KHNB080032	2008-9-28	工作辊斜条纹控制技术	自主技术
98	KHNB080033	2008-12-30	4AP 卷取机卷取工艺改进	自主技术
99	KHNB080034	2008-12-30	1 号平整 BA 麻点压入控制技术	自主技术
100	KHNB080035	2008-12-30	430 钢种毛面板 BA 退火工艺改进	自主技术
101	KHNB080036	2008-12-30	1AP 水冷段自动设定的优化	自主技术
102	KHNB080037	2008-12-30	1AP 退火炉温度设定自动控制的优化	自主技术
103	KHNB080038	2008-12-30	270 钢种 2.0 厚度在 4AP 在线平整方法	自主技术
104	KHNB080039	2008-12-30	电极板横切生产工艺	自主技术
105	KH20090165	2009-2-11	一种用于连续退火酸洗机组中能源介质消耗的计算方法	自主技术
106	KH20090494	2009-3-30	3CR 工作辊止推轴承支架改进	自主技术
107	KH20090491	2009-3-30	拉伸试验机自动计算不锈钢材料的断后延伸率方法	自主技术

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
108	KH20090493	2009-3-30	一种新的光亮马弗炉在线测漏方法	自主技术
109	KH20090492	2009-3-30	一种软管不同表达方式相互转换方法	自主技术
110	KH20090755	2009-6-3	TLL 机组 BA 表面擦伤控制工艺改进	自主技术
111	KH20090756	2009-6-3	1 号横切垫纸工艺改进的技术秘密	自主技术
112	KH20090757	2009-6-3	减少 2 号平整机卷取折痕发生	自主技术
113	KH20090758	2009-6-3	提高 SUS430 BA 产品的解像度	自主技术
114	KH20090759	2009-6-3	工频空压机组节能技术	自主技术
115	KH20090760	2009-6-3	优化酸再生的开停机作业程序,降低能耗	自主技术
116	KH20090761	2009-6-3	LPG 减压阀快速检验技术	自主技术
117	KH20090762	2009-6-3	齿轮箱振动状态判断标准	自主技术
118	KH20090763	2009-6-3	油污防止办法	自主技术
119	KH20090764	2009-6-3	手机 BA 砂轮印控制	自主技术
120	KH20091005	2009-6-26	BA 退火机组 TV 值	自主技术
121	KH20091006	2009-6-26	洗衣机滚筒部件专用 TY 产品	自主技术
122	KH20091007	2009-6-26	手机专用料 MP 产品	自主技术
123	KH20091008	2009-6-26	不锈钢酸洗废水处理除氟工艺优化	自主技术
124	KH20091009	2009-6-26	低镍(1%)奥氏体不锈钢热卷酸洗工艺	自主技术
125	KH20091010	2009-6-26	300 系列不锈钢热卷电解淤泥脏污的解决方案	自主技术
126	KH20091011	2009-6-26	研磨油配比的优化	自主技术
127	KH20091012	2009-6-26	双端面铣床铣样工艺改进工艺方法	自主技术
128	KH20092128	2009-8-20	B430LNT 冷轧板通过平整改善力学性能的方法	自主技术
129	KH20092129	2009-8-20	4AP 电解段电流设定优化	自主技术
130	KH20092130	2009-8-20	4CR 测厚仪测量范围的改进	自主技术
131	KH20092131	2009-8-20	3AP 机组和 2#引带机组增加焊缝清理装置	自主技术
132	KH20092132	2009-8-20	4AP 混酸段热交换器改造	自主技术
133	KH20092133	2009-8-20	一卷多规格生产	自主技术
134	KH20092134	2009-8-20	高压下生产技术秘密	自主技术
135	KH20092412	2009-9-4	SUS430 BA2 表面平整机组生产	自主技术
136	KH20092413	2009-9-4	改进卷取机卷取工艺,提高钢卷卷取质量	自主技术
137	KH20092414	2009-9-4	4AP 入口钢卷小车定位系统改善	自主技术
138	KH20092415	2009-9-4	2AP 活套纠偏系统防皱技术	自主技术
139	KH20092416	2009-9-4	1CG 开卷机 CPC 双参数控制技术	自主技术
140	KH20092417	2009-9-4	毛毡辊擦伤控制技术秘密	自主技术
141	KH20092565	2009-10-9	430BA 罩式炉工艺改进	自主技术
142	KH20092566	2009-10-9	一种 ABB 轧机能源消耗数据的获取方法	自主技术
143	KH20092567	2009-10-9	不锈钢 SUS430 (5mm≤δ≤6mm) 的焊接工艺	自主技术
144	KH20092568	2009-10-9	减少 4AP 机组擦拭器痕迹的发生率	自主技术
145	KH20092569	2009-10-9	RM215M1 型测厚仪程序存储模式改进	自主技术
146	KH20092778	2009-11-4	不锈钢冷轧机轧制油过滤系统停运技术	自主技术
147	KH20092779	2009-11-4	153 钢种热卷酸洗工艺优化提升产能	自主技术
148	KH20092780	2009-11-4	消除罩式炉 400 系钢卷对流板压痕	自主技术
149	KH20092781	2009-11-4	不锈钢金相制样工艺改进方法	自主技术

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
150	KH20093646	2009-12-4	钢管表面划伤控制技术	自主技术
151	KH20093647	2009-12-4	一台变频器控制多台设备的变频与工频切换技术	自主技术
152	KH20093648	2009-12-4	碳钢极薄板轧制技术	自主技术
153	KH20100160	2010-1-15	通过增加激光机组定径辊组拓展产品规格	自主技术
154	KH20100161	2010-1-15	家电用研磨品特殊纹路开发	自主技术
155	KH20100162	2010-1-15	BA 板卷取折痕控制技术	自主技术
156	KH20100172	2010-1-18	内焊缝气体保护及焊渣保护技术	自主技术
157	KH20100273	2010-2-2	301L 1/2H、3/4H、HT 冷轧生产工艺	自主技术
158	KH20100285	2010-2-8	太阳能用 304 钢种产品质量设计	自主技术
159	KH20100286	2010-2-8	N0.1 表面鳞折缺陷的重新划分原则	自主技术
160	KH20100287	2010-2-8	301L 1/4H 及 BG80 表面硬态钢生产技术	自主技术
161	KH20100288	2010-2-8	2SP 机组平整下辊刮刀改造	自主技术
162	KH20100465	2010-3-8	3CR 低密度钛钢厚度测量方法	自主技术
163	KH20100466	2010-3-8	解决 2SPM 机组正常停机时带钢反拉问题	自主技术
164	KH20100567	2010-3-19	1#循环水站净循环大泵典型工况下的试车方法	自主技术
165	KH20100568	2010-3-19	3AP 抛丸机分开控制实现方法	自主技术
166	KH20100569	2010-3-19	研磨品打滑状振痕控制技术	自主技术
167	KH20100570	2010-3-19	优化清盘库方法	自主技术
168	KH20100898	2010-4-16	300 系列不锈钢高频焊管生产工艺	自主技术
169	KH20100899	2010-4-16	一种在线检测钢卷提升油缸内泄漏的方法	自主技术
170	KH20100900	2010-4-16	罩式炉生产采用低氢工艺的技术秘密	自主技术
171	KH20100901	2010-4-16	3AP 焊机焊缝控制液压回路的改进	自主技术
172	KH20100902	2010-4-16	优化不锈钢金相敏化处理工艺方法	自主技术
173	KH20100987	2010-4-30	3AP 开卷机扇型板延长使用寿命的方法	自主技术
174	KH20100988	2010-4-30	BA 板工作辊打滑状振痕控制技术	自主技术
175	KH20101025	2010-5-11	软启动器的安全控制技术	自主技术
176	KH20101026	2010-5-11	2CR 轧机第一中间辊悬挂装置压力优化	自主技术
177	KH20101027	2010-5-11	合同过程匹配法	自主技术
178	KH20101090	2010-5-24	不锈钢激光焊管焊缝凹坑处理技术	自主技术
179	KH20101091	2010-5-24	301L 3.0 以上厚料硬态钢冷轧生产工艺	自主技术
180	KH20101092	2010-5-24	BAL 机组中能源介质消耗的计算方法	自主技术
181	KH20101093	2010-5-24	210 钢种热卷酸洗工艺优化	自主技术
182	KH20101094	2010-5-24	304 钢种边部脏污问题解决方案	自主技术
183	KH20101095	2010-5-24	电解抛光工艺方法	自主技术
184	KH20101203	2010-6-8	一号重卷圆盘剪(0.8mm-1.0mm)的剪切工艺	自主技术
185	KH20101204	2010-6-8	成品机组磅秤信息自动化数据处理	自主技术
186	KH20101205	2010-6-8	BAL 机组取消钢种间的过渡卷衔接	自主技术
187	KH20101206	2010-6-8	振痕周期判定技术秘密	自主技术
188	KH20101263	2010-6-23	GS590 空压机的压缩机轴承更换技术	自主技术
189	KH20101264	2010-6-23	一种轧制过程集中数据的处理方法	自主技术
190	KH20101266	2010-6-17	用于多台轧机过程控制数据的采集方法	自主技术
191	KH20101267	2010-6-17	2AP 炉内断带程序优化	自主技术

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
192	KH20101404	2010-7-13	米巴赫 QMH13 焊机焊轮头调整规范	自主技术
193	KH20101418	2010-7-15	一种消除 SUNDWIG 轧机轧制线卡阻的技术	自主技术
194	KH20101464	2010-7-28	2、3 号修磨出口导向辊下辊使用毛面辊技术	自主技术
195	KH20101473	2010-7-30	SUNDWIG 轧机防一中间辊辊颈整断技术	自主技术
196	KH20101547	2010-8-16	4AP 机组冷却条件优化对 304 钢种碳化物析出的改善	自主技术
197	KH20101560	2010-8-19	一种新型的电极护板	自主技术
198	KH20101561	2010-8-19	磨床精密检测技术	自主技术
199	KH20101562	2010-8-19	雷达波液位计 BM70A 失波处理方法	自主技术
200	KH20101700	2010-9-15	解决无法在线检测保险是否氧化的方法	自主技术
201	KH20101701	2010-9-15	不同钢种焊接, 减少切换时间	自主技术
202	KH20101702	2010-9-15	稳定 2AP 焊机 2#对中工作状态	自主技术
203	KH20101703	2010-9-15	基于 Windows Sockets 的通讯	自主技术
204	KH20101798	2010-10-12	净循环旁滤系统利用净循环回水压力技术	自主技术
205	KH20101896	2010-11-10	平整伸缩可调式垫纸防皱装置	自主技术
206	KH20101897	2010-11-10	不锈钢带研磨机砂带自动纠偏控制技术	自主技术
207	KH20101898	2010-11-10	日历化排产法	自主技术
208	KH20102060	2010-12-13	3AP NOX 分析仪抑制漂移技术	自主技术
209	KH20102061	2010-12-13	建筑外装饰用毛面产品的色差控制方法	自主技术
210	KH20102062	2010-12-13	离心泵入口真空保持技术	自主技术
211	KH20102063	2010-12-13	一种用于含金属颗粒混酸的流量测量技术	自主技术
212	KH20102064	2010-12-13	通 ALSTOM 大电机励环极性的调整来降低碳刷消耗量	自主技术
213	KH20102106	2010-12-28	1#横切机组硬态钢生产工艺秘密	自主技术
214	KH20102115	2010-12-30	实现零能耗钢种切换	自主技术
215	KH20102121	2010-12-31	4AP 脱氮系统 ppm 值自动控制技术	自主技术
216	KH20110353	2011-2-28	高频内焊缝刮屑调整技术	自主技术
217	KH20110354	2011-2-28	301L 钢种 DF 表面处理工艺	自主技术
218	KH20110355	2011-2-28	两号重卷圆盘剪稳定辊的张力稳定工艺	自主技术
219	KH20110356	2011-2-28	SUNDWIG 轧机毛毡辊间隙测量技术	自主技术
220	KH20110565	2011-3-21	通 ALSTOM 大电机励环极性的调整来降低碳刷消耗量	自主技术
221	KH20110566	2011-3-21	一种组合式轴承的安装方式	自主技术
222	KH20110567	2011-3-21	300 系列 BA 厚料 C 翘控制技术	自主技术
223	KH20110568	2011-3-21	减少 1 号拉矫卷取折痕缺陷	自主技术
224	KH20110569	2011-3-21	2CR 测厚仪控制计算机系统升级 WIN2KXP 的方法	自主技术
225	KH20110570	2011-3-21	SUNDWIG 轧机轧制油过滤系统滤芯寿命判断技术	自主技术
226	KH20110656	2011-3-28	消除 BA 机组脱脂段的细小擦伤缺陷	自主技术
227	KH20110667	2011-3-28	一种防止加热罩烧嘴熄火的技术	自主技术
228	KH20110682	2011-3-31	防止 2AP 平整辊辊面擦伤	自主技术
229	KH20110692	2011-3-31	高频机组 $\phi 63$ 辊系生产 $\phi 63.5$ 焊管技术	自主技术
230	KH20110693	2011-3-31	4AP 平整机擦拭器防抖动技术	自主技术
231	KH20110694	2011-3-31	抛丸机控制工艺优化	自主技术
232	KH20110695	2011-3-31	210 钢种冷卷退火不良问题控制技术	自主技术
233	KH20110696	2011-3-31	270 薄规格 BA 板形控制技术秘密	自主技术

宝钢股份拟转让所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书·附件

序号	认定号	认定日	技术秘密名称	来源
234	KH20110774	2011-4-8	一种非满 TV 状态下连退炉烧嘴平衡检查调整方法	自主技术
235	KH20110775	2011-4-8	修磨机组压饼机的检测装置	自主技术
236	KH20110823	2011-4-15	300 钢种厚料在线平整技术	自主技术
237	KH20110870	2011-4-26	1TL 钢卷称称量系统的改进	自主技术
238	KH20111070	2011-5-25	防止重卷机组合同宽度切错	自主技术
239	KH20111075	2011-5-25	絮凝剂使用过程的水力条件控制	自主技术
240	KH20111076	2011-5-25	消除 3AP 机组出口带钢后退的实现方法	自主技术
241	KH20111077	2011-5-25	一种光亮机组退火炉出入口密封箱火灾报警系统测试方法	自主技术
242	KH20111078	2011-5-25	133 钢种冷卷酸洗工艺优化	自主技术
243	KH20111079	2011-5-25	供水量变化大的水泵的控制技术	自主技术
244	KH20111080	2011-5-25	处理沉淀池出水六价铬超标技术	自主技术
245	KH20111089	2011-5-26	DMS 轧机特殊宽度带钢辊型配置技术秘密	自主技术
246	KH20111102	2011-5-27	4CR 铜辊划伤控制技术秘密	自主技术
247	KH20111103	2011-5-27	400 系列层滑控制技术秘密	自主技术
248	KH20111182	2010-6-10	溢流管道的流量测量技术	自主技术
249	KH20111183	2010-6-10	加升降轴承座	自主技术
250	KH20111276	2010-6-11	B441 不锈钢焊管高频焊接工艺	自主技术
251	KH20111323	2010-6-24	激光焊管机组飞锯移动小车速度匹配优化	自主技术
252	KH20111324	2010-6-24	SUS304J1 钢种的酸洗工艺	自主技术
253	KH20111325	2010-6-24	16#磨床工控机研制	自主技术
254	KH20111326	2010-6-24	缩短钛钢与不锈钢数据库切换时间	自主技术
255	KH20111327	2010-6-24	一种消除冷轧酸洗线入口张力波动的方法	自主技术
256	KH20111328	2010-6-24	3AP-240 钢种热卷酸洗工艺	自主技术
257	KH20111329	2010-6-24	BA 异物压入和椭圆压入控制技术	自主技术
258	KH20111330	2010-6-24	合理配辊,降低 DMS 轧机二中间传动辊使用直径	自主技术
259	KH20111331	2010-6-24	二十辊轧机铜辊表面刀花控制技术秘密	自主技术
260	KH20111332	2010-6-24	不锈钢手机料抛光评判方法	自主技术
261	KH20111523	2010-7-27	提高 SUNDWIG 轧机工作辊止推支架稳定性	自主技术
262	KH20111621	2010-8-19	冷轧不锈钢能力测算数学模型	自主技术
263	KH20111622	2010-8-19	合同、库存平衡法	自主技术
264	KH20111623	2010-8-19	不锈钢激光焊管在线去应力退火工艺技术	自主技术
265	KH20111624	2010-8-19	降低排气用钢性能检验弯曲开裂	自主技术
266	KH20111625	2010-8-19	HAP 机组抛丸机丸粒定时自动添加	自主技术

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让所持宁波宝新股权所涉及的宁波宝新的股东全部权益，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目

资 产 评 估 明 细 表

中资评报[2012]18号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月十二日

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
日鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2012]20号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36

资产评估报告书附件 38

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位会计报表及专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
日鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目
资产评估报告书摘要**

中资评报[2012]20号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司,简称“宁波宝新”;上海实达精密不锈钢有限公司,简称“实达精密”;日鸿不锈钢(上海)有限公司,简称“日鸿不锈钢”;宝银特种钢管有限公司,简称“宝银钢管”;上海五钢气体有限责任公司,简称“五钢气体”;上海宝钢特殊金属材料有限公司,简称“宝特金属”;中航特材工业(西安)有限公司,简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估,本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证;对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解;对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实,对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的:根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日),批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》,宝山钢铁股份有限公司拟转

让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：日鸿不锈钢(上海)有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：日鸿不锈钢(上海)有限公司整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2011年12月31日

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下，截止评估基准日2011年12月31日，日鸿不锈钢(上海)有限公司评估结果如下：

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%
流动资产	13,193.95	13,315.91	121.96	0.92
非流动资产	8,995.16	12,644.05	3,648.89	40.57
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	6,098.77	6,522.90	424.13	6.95
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	2,256.50	5,615.07	3,358.57	148.84
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	112.78	-	-112.78	-100.00

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
日鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目资产评估报告书·摘要

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
递延所得税资产	527.11	506.08	-21.03	-3.99
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	22,189.11	25,959.96	3,770.85	16.99
流动负债	16,903.06	16,903.06	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	16,903.06	16,903.06	-	-
净资产(所有者权益)	5,286.05	9,056.90	3,770.85	71.34

评估基准日宝山钢铁股份有限公司所持日鸿不锈钢(上海)有限公司 20%的股权价值为 1,811.38 万元。

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
日鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目
资产评估报告书正文**

中资评报[2012]20号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让所持日鸿不锈钢(上海)有限公司股权所涉及的日鸿不锈钢(上海)有限公司的股东全部权益于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方及产权持有者均为宝山钢铁股份有限公司，日鸿不锈钢(上海)有限公司为被评估单位，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司

注 册 号：310000000074519

法定代表人：何文波

住 所：上海市宝山区富锦路 885 号

注册资本：1751204.808800 万元

实收资本：1751204.808800 万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000 年 02 月 03 日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)] (限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二)被评估单位概况

1、注册情况

单位名称：日鸿不锈钢(上海)有限公司

注 册 号：310000400504780(普陀)

住 所：上海市普陀区柳华路 118 号

法定代表人：平冈惟史

注册资本：人民币 9500 万元整

实收资本：人民币 9500 万元整

企业类型：有限责任公司(外商合资)

成立时间：2007 年 3 月 5 日

营业期限：2007 年 3 月 5 日至 2037 年 3 月 4 日

经营范围：各类不锈钢材料及其他金属材料的加工(含委托加工)(以上均除特种设备)，销售自产产品；从事上述产品同类商品的批发、进出口、佣金代理(拍卖除外)及其他相关配套服务(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国

家有关规定办理，涉及许可经营的凭许可证经营)。

2、历史沿革

日鸿不锈钢(上海)有限公司于 2007 年 3 月成立，注册资本 9500 万元，由上海宝万行企业发展有限公司、日新制钢株式会社、阪和兴业株式会社、日本三井物产特殊钢有限公司(2008 年 4 月被三井物产钢铁株式会社吸收合并)、三井物产(中国)有限公司分别出资 2850 万元、2850 万元、1900 万元、1235 万元、665 万元设立，该出资由各股东于 2007 年 3 月和 2008 年 10 月分两次缴足，并经上海中勤万信会计师事务所有限公司审验，出具沪勤外验字(2007)00021 号和沪勤外验字(2008)00027 号《验资报告》。2010 年，公司股东上海宝万行企业发展有限公司、日新制钢株式会社、阪和兴业株式会社、三井物产钢铁株式会社将其各自所持公司 5%股权共计 20%股权转让给宝山钢铁股份有限公司。

截止评估基准日日鸿不锈钢(上海)有限公司股权结构如下：

序号	股东单位	股本(人民币万元)	持股比例
1	上海宝万行企业发展有限公司	2375.00	25.00%
2	宝山钢铁股份有限公司	1900.00	20.00%
3	日新制钢株式会社	2375.00	25.00%
4	阪和兴业株式会社	1425.00	15.00%
5	三井物产钢铁株式会社	760.00	8.00%
6	三井物产(中国)有限公司	665.00	7.00%
	合 计	9500.00	100.00%

3、公司机构设置及人员情况

公司下设生产管理部、采购部、销售部、仓储运输部、品质管理部、综合管理部、财务部等 7 个部门，截止 2011 年末公司在岗员工 118 人，其中硕士及以上 1 人，本科 13 人，专科 28 人，中专及以下 76 人。

4、近几年生产经营状况

日鸿不锈钢(上海)有限公司主要是为钢厂向不同行业客户提供有针对性地销售加工服务，为各行业的不锈钢需求客户提供加工服务、贸易服务、仓储和配送服务。公司近几年资产财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年
总资产	17,993.85	20,285.81	22,189.11
总负债	13,659.36	15,011.24	16,903.06
净资产	4,334.50	5,274.58	5,286.05
营业收入	26,322.29	38,672.27	52,411.57
营业成本	25,488.50	36,477.67	50,066.60
营业利润	-423.84	357.62	22.29
利润总额	-421.74	400.65	23.80
净利润	-421.74	400.65	11.48

注：评估基准日数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日所持日鸿不锈钢(上海)有限公司股权。评估范围为日鸿不锈钢(上海)有限公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	13,193.95
非流动资产	8,995.16
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	6,098.77
在建工程	-

项 目	账面价值(万元)
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	2,256.50
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	112.78
递延所得税资产	527.11
其他非流动资产	-
资产总计	22,189.11
流动负债	16,903.06
非流动负债	-
负债合计	16,903.06
净资产(所有者权益)	5,286.05

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。

以被评估单位提供的业经审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028);
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2009 年 5 月 1 日施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);
5. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
6. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
7. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
8. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
9. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
10. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
2. 中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);

3. 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日);
4. 《企业价值评估指导意见(试行)》;
5. 财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;
2. 房地产权证;
3. 车辆行驶证;
4. 设备购置合同、发票等产权证明文件;
5. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 企业提供的主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料;
2. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
3. 《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》;
4. 《海市安装工程预算定额(2000年)》;
5. 上海市2011年12月《建设工程价格市场信息》;
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
7. 《冶金工业建设初步设计概算编制办法》;
8. 《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版);
9. 《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版);
10. 机械部科技信息研究院编著的《2011年机电产品价格手册》;
11. 机械工业信息研究院编《2011年机电产品信息查询系统》;
12. 中关村在线等网上价格信息;

13. 国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;

14. 《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 日国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日施行);

15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号, 1999 年 1 月 1 日施行);

16. 财政部 国家税务总局(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;

17. 国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号,2006 年 12 月 23 日)

18. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308 号)

19. 《资产评估常用数据与参数手册》;

20. 现场勘查记录和市场调查价格资料;

21. 《Wind 资讯》;

22. 评估基准日基准利率、汇率;

23. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、企业会计报表及资产评估申报表;

2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;

3. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

综上所述，在以持续经营和公开市场为前提下，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结论。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值)，具体各项资产及负债评估方法如下：

➤ 流动资产

1.货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容，以经核实后的账面值作为评估值。

3.应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的业务内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。评估人员通过账龄分析及与企业相关人员交谈，认为企业绝大部分应收预付款项账龄都在一年以内，发生坏账的风险较小，故以经核实后的账面值确认评估值。

4.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货具体项目包括原材料、产成品、在库低值易耗品，评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，分别采用成本法和现行市价法进行评估。

➤ 非流动资产

5.房屋类资产

委估范围内的房屋建(构)筑物均为自建自用的生产经营性用房，本次评估采用重置成本法评估，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

a.建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层

高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

b. 工程建设前期费用及其他费用

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

c. 根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(2) 成新率的确定

对于较为重要的生产经营、办公建(构)筑物，本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

对于一般性的生产经营、办公建(构)筑物及其附属设施，主要采用年限法并结合现场勘察考虑适当修正，确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

6. 设备类资产

本次评估采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(一) 机器设备评估价值的确定

6.1. 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安

装)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,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量,评估人员将机器设备分为:重点设备、主要设备、一般设备等三类,然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中:

重点设备及部分主要设备的设备购置价:主要向行业专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息,结合查阅近期报价手册、资料,经过比照综合确定。

部分主要设备的设备购置价:主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价:主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价,首先考虑替代性原则,在规格型号、性能指标相同或相近,并经济适用的情况下,一般采用调整后的国内设备购置价;对于无法替代的进口设备购置价,主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式,综合考虑后确定其设备货价,并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为:

设备运杂费=设备原价×运杂费率

=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格),则不计取设备运杂费。

(2)安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等,综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时,则不计取安装工程费。

(3)其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(4)资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况,合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(5)购置设备及所支付运输费用的进项税

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为:

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%; 设备运输费用增值税率为 7%。

6.2.成新率的确定

(1)重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新

率修正系数，确定其综合成新率。

①年限成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料，根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等，确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

综合成新率=年限法成新率+成新率修正系数

(2)部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限法成新率：

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

6.3.评估值的确定

评估值=设备重置全价×成新率

(二)运输车辆评估价值的确定

6.4.重置全价的确定

根据企业运输车辆的实际情况，分为 9 座以下生活用上路车辆、货运及大、中型客运上路车辆、厂内用车辆三类，其中：

(1)19 座以下生活用上路车辆

19 座以下生活用上路车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税、新车牌照工本费及新车牌照拍牌费等四部分组成，重置全价计算公式

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费+新车牌照拍牌费

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

对于上海地区的 19 座以下生活用上路车辆，根据 2000 年上海市人大制订了《上海市机动车管理条例》，对所有 19 座以下生活用上路车辆牌照实行无底价拍卖，查询上海市机动车牌照竞拍成交网上数据确定。

(2)货运及大、中型客运上路车辆

货运及大、中型客运上路车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

(3)厂内用车辆

厂内用车辆重置全价由车辆购置价和购置设备进项税额等二部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价-购置设备及所支付运输费用的进项税额

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

6.5.成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]1202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

6.6.评估值的确定

19 座以下生活用上路车辆评估值=(重置成本-新车牌照拍牌费)×成新率+新车牌照拍牌费

货运及大、中型客运上路车辆及厂内用车辆评估值=重置成本×成新率

(三)电子设备评估价值的确定

6.7.重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

同上述机器设备，计取设备运杂费。

(2)安装调试费的确定

同上述机器设备。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

6.8.成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

6.9.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

7.无形资产

7.1.无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行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。估价方法的选择依据《城镇土地估价规程》规定，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，结合估价师收集的有关资料，确定选择收益法、市场比较法评估。

(1)市场比较法

市场比较法是在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—待估宗地价格

A—比较实例宗地价格

a₁—交易期日修正系数

a₂—交易情况修正系数

a₃—区域因素修正系数

a4—个别因素修正系数

测算思路：

- 1、选取比较实例；
- 2、选择比较因素，并具体说明待估宗地和比较实例的各因素条件；
- 3、在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；
- 4、根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。
- 5、采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的比准价格。
- 6、对比准价格进行分析，确定市场比较法测算结果。

(2)收益法

收益还原法是在估算待估宗地在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和土地价格的一种方法。

基本公式如下：

$$p = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中： p — 土地价格

a — 土地纯收益

r — 土地还原利率

n — 使用土地的年期或有土地收益的年期

(三)地价确定方法

评估人员分别采用市场比较法、收益法，测算得到了待估宗地的地价，在此基础上综合分析确定待估宗地的最终地价。

7.2.无形资产——其他无形资产

其他无形资产主要是企业购买的宝信 ERP 软件、金蝶财务软件等。评估人员主要通过检查相关购置合同，抽查相关会计凭证及原始凭证对其他无形资产账面余额、购置时间及摊销期限和方法进行了核实，评估按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

8.长期待摊费用

长期待摊费用主要是企业办公楼装修费用的摊余金额。评估人员通过抽查相关会计凭证对长期待摊费用的余额、形成时间及历史摊销情况进行了核实。根据企业提供的相关资料，企业办公楼装修费用对应“房屋建筑物评估明细表”中第 1 项，相关评估在房屋建筑物中反映，为避免重复评估，因此评估人员对长期待摊费用评估为零。

9.递延所得税资产

账面形成为企业按暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认为递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，通过对企业未来应纳税所得额进行判断后，以被评估单位尚存的权益价值作为评估值。

➤ 负债

负债均为流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息、其他应付款等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1.收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评

估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2.适用条件

本次评估是将企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- (1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；
- (2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3.基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对公司报表范围的经营性资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产和溢余资产价值

$P' = P - C + D$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C: 经营性付息债务价值

D: 非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中: 经营性资产价值计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中:

P: 经营性资产价值

F_t: 未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n: 未来第 n 年的公司自由现金流

n: 第 n 年

t: 未来第 t 年

i: 折现率(加权平均资本成本)

4.公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流, 计算公式如下:

公司自由现金流=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

息前税后利润=净利润+税后利息支出

5.收益期限

本次评估基于持续经营假设, 即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

6.折现率

折现率是现金流量风险的函数, 风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则, 本次评估收益额口径为公司自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式: $WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$

式中:

E: 权益市场价值;

D: 债务市场价值。

Ke: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

公式: $Ke = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$

$$= R_f + R_{pm} \times \beta + a$$

式中:

Rf: 基准日无风险报酬率

E(Rm): 市场预期收益率

Rpm: 市场风险溢价

β : 权益系统风险系数

a: 企业特定的风险调整系数

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后, 选派资产评估人员, 组成资产评估项目组, 于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作, 整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等, 具体过程如下:

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况, 分析评估风险, 签署资产评估业务委托协议;

2、明确评估目的、评估对象及范围;

3、选定评估基准日, 确定评估重点, 拟定评估方案和基本评估思路;

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解企业经营的历史状况，对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析企业所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

本阶段资产基础法评估过程

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
- 6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
- 8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
- 9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。

(二) 一般性假设

1、 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的; 同时也不涉及任何留置权、地役权, 没有受侵犯或无其他负担性限制的;

2、 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料, 我公司在进行审慎分析基础上, 认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的;

3、 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用, 假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等);

4、 除在评估报告中已有揭示以外, 假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规;

5、 假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的;

6、 假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理;

7、 我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日当地货币购买力做出的;

8、 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的;

9、 我公司对市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告;

10、 除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议, 我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯;

11、 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途,

并不得与其他评估报告混用；

12、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

13、除了工作报告中有关说明，现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规都将得到遵循；

14、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

15、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

16、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，日鸿不锈钢(上海)有限公司股东全部权益于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为 7,049.16 万元，较账面净资产增值 1,763.11 万元，增值率为 33.35%。

2、资产基础法评估结果为 9,056.90 万元，较账面净资产增值 3,770.85 万元，增值率为 71.34 %。见下表：

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%
流动资产	13,193.95	13,315.91	121.96	0.92
非流动资产	8,995.16	12,644.05	3,648.89	40.57
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	6,098.77	6,522.90	424.13	6.95

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
日鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目资产评估报告书·正文

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	2,256.50	5,615.07	3,358.57	148.84
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	112.78	-	-112.78	-100.00
递延所得税资产	527.11	506.08	-21.03	-3.99
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	22,189.11	25,959.96	3,770.85	16.99
流动负债	16,903.06	16,903.06	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	16,903.06	16,903.06	-	-
净资产(所有者权益)	5,286.05	9,056.90	3,770.85	71.34

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 2,007.74 万元，差异率 22.17%。

资产基础法与收益法评估结果存在差异的主要原因是，资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

4、最终评估结果的确定

根据《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，作为宝山钢铁股份有限公司的第一大股东，宝钢集团有限公司拟以新组建的全资子公司上海宝钢不锈钢公司受让宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部的相关资产及负债(净资产)，以新组建的全资子公司宝钢特钢公司受让宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的相关资产

及负债(净资产)以及宝山钢铁股份有限公司持有宝特金属、宝银钢管、五钢气体、中航特材的股权,宝钢集团有限公司受让宝山钢铁股份有限公司持有宁波宝新、实达精密、日鸿不锈的股权,并拟就受让资产进行整合,此次评估目的是为该经济行为提供价值参考依据。结合本评估目的,考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金融危机对全球实体经济带来巨大影响,目前,由美债降级和欧债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加,金融危机能够持续多久,以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测,使得收益预测存在较大不确定性,主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点,我们认为对七家股权投资单位资产基础法的评估结果更加适用,故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论。即:

在持续经营前提下,日鸿不锈钢(上海)有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 9,056.90 万元。

宝山钢铁股份有限公司所持日鸿不锈钢(上海)有限公司 20%的股权价值为 1,811.38 万元。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的,本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益,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,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的,受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以

上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估，评估师未对各种建构筑物的隐蔽工程、内部结构及设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。

9、根据“财税[2008]170 号”文件，“自 2009 年 1 月 1 日起，在维持现行增值税税率不变的前提下，允许全国范围内(不分地区和行业)的所有增值税一般纳税人抵扣其新购进设备所含的进项税额，未抵扣完的进项税额结转下期继续抵扣”。本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日，设备购置价全部按不含税考虑。

10、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

11、日鸿不锈钢(上海)有限公司于 2011 年 5 月与广发银行上海分行签订《授信额度合同》，授信额度为 1 亿元，授信期间为 2011 年 5 月 16 日至 2012 年 5 月 15 日；2011 年 5 月日鸿不锈钢(上海)有限公司以沪房地普字(2008)第 022502 号房地产权证 30,139 平方米土地和 15,431.45 平方米房屋建筑物提供抵押担保，抵押借款 8,000.00 万元。

12、日鸿不锈钢(上海)有限公司于 2010 年 9 月与上海新杨仓储有限公司签订《场地租赁合同》，租赁上海新杨仓储有限公司的土地 2,025 平方米，用于建设员工宿舍楼和木工车间，合同有效期 10 年，租赁日期自 2010 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 9 日，租赁到期后，日鸿不锈钢(上海)有限公司在同等条件可优先续约。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；
- 6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及专项审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让所持日鸿不锈钢(上海)有限公司股权所涉及的日鸿不锈钢(上海)有限公司的股东全部权益，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的
日鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目

资 产 评 估 明 细 表

中资评报[2012]20号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月十二日

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海实达精密不锈钢有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2012]19号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35
资产评估报告书附件	
一、有关经济行为文件	
二、被评估单位会计报表及审计报告	
三、委托方和被评估单位营业执照	
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	
五、委托方和相关当事方的承诺函	
六、签字注册资产评估师的承诺函	
七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书	
八、评估机构法人营业执照副本	

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海实达精密不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书摘要**

中资评报(2012)19号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司,简称“宁波宝新”;上海实达精密不锈钢有限公司,简称“实达精密”;日鸿不锈钢(上海)有限公司,简称“日鸿不锈钢”;宝银特种钢管有限公司,简称“宝银钢管”;上海五钢气体有限责任公司,简称“五钢气体”;上海宝钢特殊金属材料有限公司,简称“宝特金属”;中航特材工业(西安)有限公司,简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估,本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证;对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解;对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实,对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的:根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日),批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》,宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权,为此,需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及

负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象:上海实达精密不锈钢有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围:上海实达精密不锈钢有限公司的整体资产,包括全部资产与负债。

四、价值类型:市场价值。

五、评估基准日:2011年12月31日

六、评估方法:资产基础法、收益法。

七、评估结论:本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下,截止评估基准日2011年12月31日,上海实达精密不锈钢有限公司评估前账面总资产为147,457.28万元,总负债为19,504.15万元,净资产为127,953.13万元,评估后的总资产价值为173,446.83万元,总负债为19,504.15万元,净资产为153,942.68万元,增值额为25,989.55万元,增值率为20.31%。见下表:

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%
流动资产	70,958.46	72,319.46	1,361.00	1.92
非流动资产	76,498.82	101,127.37	24,628.55	32.19
其中:可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	8,000.00	14,346.73	6,346.73	79.33
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	64,489.50	72,529.27	8,039.77	12.47
在建工程	377.59	377.59	-	-
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	3,393.36	13,635.41	10,242.05	301.83
开发支出	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	12.11	12.11	-	-
递延所得税资产	226.26	226.26	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	147,457.28	173,446.83	25,989.55	17.63
流动负债	19,504.15	19,504.15	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	19,504.15	19,504.15	-	-
净资产（所有者权益）	127,953.13	153,942.68	25,989.55	20.31

在持续经营前提下，实达精密经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 153,942.68 万元。

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委托评估资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属于本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海实达精密不锈钢有限公司股权项目
资产评估报告书正文**

中资评报(2012)19号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对贵公司拟转让所持有的上海实达精密不锈钢有限公司股东全部权益于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的资产评估，委托方为宝山钢铁股份有限公司，产权持有者为宝山钢铁股份有限公司和阿·路德姆公司，被评估单位为上海实达精密不锈钢有限公司，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)、委托方概况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司

注册号：310000000074519

法定代表人：何文波

住所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.808800万元

实收资本：1751204.808800万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、

运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)] (限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二)、被评估单位概况

1.公司名称：上海实达精密不锈钢有限公司（以下简称“实达精密”）

2.注册地址：上海市闵行区华锦路 291 号

3.法定代表人：楼定波

4.注册资本：美元 9656.000000 万

5.公司类型：有限责任公司(中外合资)

6.经营范围：生产精密不锈钢、黑色金属板带及制品，销售自产产品，以及提供上述同类商品的进出口、批发、佣金代理(拍卖除外)的业务。(涉及行政许可的凭许可证经营)

7.企业发展沿革：

上海实达精密不锈钢有限公司(以下简称“本公司”)是由阿·路德姆公司和上海十钢有限公司共同投资，于 1995 年 12 月 27 日在上海注册成立的中外合资经营企业。

2004 年中方投资者上海十钢有限公司将其持有的全部本公司之股权转让给宝钢集团上海五钢有限公司，注册资本从 1,200 万美元增加到 2,200 万美元。2005 年中方投资者宝钢集团上海五钢有限公司将其持有的全部本公司之股权转让给上海宝山钢铁股份有限公司。2006 年,本公司之注册资本从 2,200 万美元增加到 8,136 万美元。2007 年，本公司之注册资本增加到 9,656 万美元。上述注册资本的增加均已取得原审批机构的批准。

目前公司股权结构如下：

序号	股东名称	投资金额	投资比例%
1	宝山钢铁股份有限公司	3862.40 万美元	40.00
2	阿·路德姆公司	5793.60 万美元	60.00
	合 计	9656.00 万美元	100.00

8.经营业绩及主要财务状况

企业主要资产、负债、经营状况为：(单位：万元)

项目	2009 年	2010 年	2011 年
资产总计	141,172.81	153,378.11	147,457.28
负债总计	21,620.29	24,446.39	19,504.15
净资产	119,552.52	128,931.72	127,953.13
营业收入	74,110.12	118,270.64	137,122.68
利润总额	12,214.83	12,720.53	12,486.50
净利润	10,655.16	10,651.59	10,581.80

历史年度数据经安永华明会计师事务所审计，评估基准日财务数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

9. 企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，具体详见专项审计报告会计报表附注。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日实达精密于评估基准日的股东全部权益。评估范围为实达精密的整体资产，包括全部资产与负债。

项 目	账面价值 (万元)
流动资产	70,958.46
非流动资产	76,498.82
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-

项 目	账面价值 (万元)
长期股权投资	8,000.00
投资性房地产	-
固定资产	64,489.50
在建工程	377.59
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	3,393.36
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	12.11
递延所得税资产	226.26
其他非流动资产	-
资产总计	147,457.28
流动负债	19,504.15
非流动负债	-
负债合计	19,504.15
净资产 (所有者权益)	127,953.13

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。

以被评估单位提供的业经德勤华永会计师事务所有限公司审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

(一)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的无形资产主要为土地使用权及软件等。

账面未记录的无形资产主要为：

企业未记录的专利有一种精密带钢的吊运工具、一种精密带钢的清洗设备、用于不锈钢焊接管的一种精密薄钢带等共计 9 项，其中的 6 项为实用新型专利，一项为外观设计专利，2 项为发明专利，9 项专利的专利权人均为本企业，技术类型用在 CPU 的固定框架刚带用的专用工艺，400 系列产品，涵盖产品数学模型辅助工艺，计算工艺怎么做，工艺流程的预测，使用于全部产品工艺等领域，全部用于本公司的生产。该 9 项专利权未在账面体现。目前均在法律的保护年限之内，截至评估基准日专利年费情况正常。

(二) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。
无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，委托方与中介机构共同商讨确定本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)；
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(2009 年 5 月 1 日施行)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
- 5、国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂

行办法》;

9、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

10、财政部、中国人民银行、国家税务总局和国土资源部、原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;

11、《中华人民共和国专利法》主席令第8号

12、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;

2. 中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知(2007年11月28日);

3. 中评协[2008]217号《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》(2008年11月28日);

4. 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日);

5. 《企业价值评估指导意见(试行)》;

6. 财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;

2. 国有土地使用证、房屋所有权证;

3. 车辆行驶证;

4. 主要设备购置合同、发票等产权证明文件;

5. 长期投资合同、协议、公司章程及出资证明;

6. 专利证书;

7. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的主要建筑物的工程图纸资料和工程决算资料;

2. 《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》;

3. 《上海市安装工程预算定额(2000年)》;
4. 《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版);
5. 《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版);
6. 机械部科技信息研究院编著的《2011年机电产品价格手册》;
7. 机械工业信息研究院编《2011年机电产品信息查询系统》;
8. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息;
9. 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);
10. 国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
11. 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);
12. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合下发(国经贸资源[2000]1202号)《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
13. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
14. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部;
15. 资产所在地建筑工程材料价格信息(2011年第12期);
16. 《冶金工业建设初步设计概算编制办法》(原冶金工业部(1994)冶建字第039号);
17. 《资产评估常用数据与参数手册》;
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);
19. 待估宗地所在市、县政府或土地部门公布的有关征地补偿标准文件;
20. 待估宗地所在省、市、县政府及税务、物价等部门公布的有关征地税费的文件;
21. 待估宗地所在市、县的基准地价及其修正体系;
22. 现场勘查记录;
23. 《Wind 资讯》;
24. 评估基准日基准利率、汇率;
25. 其他与评估有关的资料。

(六)其他依据

- 1、企业提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；
- 2、企业提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
- 3、企业提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
- 4、企业提供的其他有关资料。
- 5、《2011-2015 年中国不锈钢行业发展分析及投资前景预测报告》，盛世华研；

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。因为无法取得类似企业的交易案例，不适宜采用市场法进行评估，再根据本项目的评估目的，结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，可以采用资产基础法和收益法进行评估。

综上所述，在以持续经营和公开市场为前提下，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结论。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值)，具体各项资产及负债评估方法如下：

➤ 流动资产

1.货币资金

对于现金，评估人员进行现场盘点并根据企业现金日记账倒推至评估基准日，在此基础上以核实后的账面值作为评估值；

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函

的基础上，以核实后数额确认评估值。对于外币存款的评估，以核实后的外币金额乘以2011年12月31日相应的外币汇率计算评估值。

2. 应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值。

3. 应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收款项分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

4. 存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货具体项目包括原材料、在途物资、产成品、半成品、周转材料等，评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，采用市价法进行评估。

➤ 非流动资产

1. 长期股权投资

长期股权投资单位为实达精密的全资子公司，评估人员通过对具体情况分析后采用两种或一种方法进行整体评估，采用两种评估方法的，评估人员通过对两种方法得出的结果加以分析比较，确定以其中一种方法评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定评估值。

2.房屋类资产

委估范围内的房屋建(构)筑物为自建自用的生产经营性用房采用重置成本法评估。即：评估值=重置全价×成新率

(1)、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

a.建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

b.工程建设前期费用及其他费用

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

c. 根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(2)成新率的确定

对于较为重要的生产经营、办公建(构)筑物，本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

对于一般性的生产经营、办公建(构)筑物及其附属设施，主要采用年限法并结合现场勘察考虑适当修正，确定综合成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.设备类资产

本次评估采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(一)机器设备评估价值的确定

3.1. 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)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，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、一般设备等三类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中：

重点设备及部分主要设备的设备购置价：主要向行业专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

部分主要设备的设备购置价：主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、

性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式，综合考虑后确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

设备运杂费=设备原价×运杂费率

=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计取设备运杂费。

(2)安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等，综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装工程费。

(3)其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(4)资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(5)购置设备及所支付运输费用的进项税

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为17%；设备运输费用增值税率为7%。

3.2. 成新率的确定

(1)重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数,确定其综合成新率。

①年限成新率

查阅有关资料,确定设备的已使用年限,按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

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

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察,查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料,根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等,确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率 $= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$

综合成新率 $= \text{年限法成新率} + \text{成新率修正系数}$

(2)部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率,如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时,则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料,确定机器设备的已使用年限,按经济寿命年限计算年限法成新率:

年限成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

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

3.3.评估值的确定

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

(二)运输车辆评估价值的确定

3.4. 重置全价的确定

根据实达精密公司运输车辆的实际情况，分为 19 座以下生活用上路车辆及厂内用车辆二类，其中：

(1) 19 座以下生活用上路车辆

19 座以下生活用上路车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税、新车牌照工本费及新车牌照拍牌费等四部分组成，重置全价计算公式

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费+新车牌照拍牌费

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照上海市车辆管理部门规定，该类费用的收费标准：300 元。

新车牌照拍牌费：2000 年，上海市人大制订了《上海市机动车管理条例》，对所有 19 座以下生活用上路车辆牌照实行无底价拍卖，查询上海市机动车牌照竞拍成交网上数据，确定上海地区车辆评估基准日牌照价。

但实达精密公司为三资企业，根据上海市发展计划委员会沪计贸（2003）101 号《关于调整本市三资企业新增车辆领照单发放办法的通知》，可按照实到注册资金申请新车牌照额度，故不计取新车牌照拍牌费。

(2) 厂内用车辆

厂内用车辆重置全价由车辆购置价和购置设备进项税额等二部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价-购置设备及所支付运输费用的进项税额

其中：

购置价：参照上海地区同类车型最新交易的市场价格确定。

购置设备进项税额：依据财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全

国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据国务院令538号和财政部国家税务总局令50号文的有关规定，从销项税额中抵扣，购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

3.5. 成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

3.6. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(三)电子设备评估价值的确定

3.7.重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

同上述机器设备，计取设备运杂费。

(2)安装调试费的确定

同上述机器设备。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为17%；设备运输费用增值税率为7%。

3.8.成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

3.9.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

另：对报废设备按扣除处置费用后的可回收价值确定。

4.在建工程

对于在建工程，本次评估采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对本次在建工程的具体情况，采用以下评估方法：

本次在建工程为未完工程，对开工时间不长的工程，经核实其工程进度正常，工程费用合理的基础上，一般按清查核实后的账面成本作为评估值；对主要为工程前期费用的项目，按清查核实后的合理账面成本作为评估值。

5.无形资产

5.1.无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行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。估价方法的选择依据《城镇土地估价规程》规定，可根据当地地产市场发育情况并结合估价

对象的具体特点及估价目的等，结合估价师收集的有关资料，对每宗土地使用权选择市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、收益还原法中的两种方法进行评估，并依据两种方法测算结果得出最终的土地使用权价值。

5.1.1.方法选择

由于待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，比较适宜采用市场比较法评估；

由于待估宗地为工业用地，所在区域原为大范围集体土地，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，可以收集到待估宗地及周边类似地区的土地取得成本，比较适宜选择成本逼近法评估。

5.1.2.所选用方法简介

A 市场比较法

市场比较法是在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—待估宗地价格

A—比较实例宗地价格

a₁—交易期日修正系数

a₂—交易情况修正系数

a₃—区域因素修正系数

a₄—个别因素修正系数

测算思路：

（1）选取比较实例；

(2) 选择比较因素，并具体说明待估宗地和比较实例的各因素条件；

(3) 在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；

(4) 根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。

(5) 采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的比准价格。

(6) 对比准价格进行分析，确定市场比较法测算结果。

B.成本逼近法

成本逼近法是以土地开发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、应缴纳的税费和土地增值收益等来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法的基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

测算思路：

(1) 确定土地取得费及各项税费；

(2) 确定土地开发费；

(3) 计算利息；

(4) 计算利润；

(5) 确定增值收益；

(6) 进行年期修正；

(7) 进行区位修正，得到最终地价。

5.2无形资产——其他无形资产

实达精密的其他无形资产是实达精密对外购买的通用软件等。通过查阅相关协议，对于通用软件，因全部为外购软件，本次评估采用市场法。已进行升级的软件，按该版本的公开市场销售价确定评估值，未进行升级的软件，按该软件最新版本的公开市场销售价扣减升级费用后确定评估值。

6. 专利及非专利技术

专利及非专利技术的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

重置成本很难反映技术的价值特别是高科技成果的价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，其劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场比较法也不适用于本次评估。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法认为在技术产品的生产过程中技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；

分析确定技术对现金流的分成率(贡献率)，确定技术对技术产品的现金流贡献；

采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术的评估价值。

结合前述技术的自身特点及技术产品市场应用情况，技术产品与经营收益之间存在较为稳定的比例关系，相对于产品的收益可以预测，故采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [F_t / (1+i)^t]$$

式中：P—无形资产评估值；

F_t—未来t收益期的预期收益额；

n—剩余经济寿命；

i—折现率。

其中：F_t=未来t收益期的预期收入×收入提成率。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用是指不能全部计入当年损益，而应在以后年度(一年以上)分期摊销的各项费用。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

8. 递延所得税资产

账面形成为企业按暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认为递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，通过对企业未来应纳税所得额进行判断后，以审计并经核实后的账面值确定评估值。

➤ 流动负债

流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1、 收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2、适用条件

本次评估是将企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产进行评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1)被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；

(2)被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3、基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以母公司会计报表口径估算其权益资本价值，采用公司自由现金流模型，基本评估思路如下：

(1)公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2)对长期股权投资，按照相应的评估方法计算长期股权投资的价值。

(3)对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(4)由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估单位的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产、溢余资产及负债价值

$$P'=P-C+D+E$$

式中：

P'： 股东全部权益价值

P： 经营性资产价值

C： 经营性付息债务价值

D: 非经营性资产、溢余资产及负债价值

E、长期股权投资价值

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P: 经营性资产价值

F_t: 未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n: 未来第 n 年的公司自由现金流

n: 第 n 年

t: 未来第 t 年

i: 折现率(加权平均资本成本)

4、公司自由现金流量

公司自由现金流量是企业营业活动产生的全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后剩余部分，它是企业一定时期内可以提供给所有投资人(包括股权投资人和债权人投资人)的税后现金流量。其计算公式如下：

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金的变动

其中：息前税后利润=净利润+税后利息支出

5、预测期限

本次评估基于持续经营假设，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将被评估单位未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的永续现金流。

6、折现率(加权平均资本成本)

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率口径配比的原则，公司现金流量采用加权平均资本成本折现。

其计算公式为：

$$WACC = R_1 \times \left(\frac{E}{E+D} \right) + R_2 \left(\frac{D}{E+D} \right)$$

式中：

WACC：为加权平均成本；

R_1 ：权益资本成本；

R_2 ：债务资本成本；

$\left(\frac{E}{E+D} \right)$ ：投资资本中权益资本市场价值的比重；

$\left(\frac{D}{E+D} \right)$ ：投资资本中债务资本市场价值的比重。

7、经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定。

8、非经营性资产、溢余资产和负债

以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段资产基础法评估过程

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

- 5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解企业经营的历史状况，对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析企业所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据建立的收益法计算模型，对被评估单位未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
- 6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
- 8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
- 9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。
- 10、假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于预定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与预定的大纲保持一致。
- 11、实达精密于2011年执行优惠所得税率15%到期，截止评估基准日企业并未获得当地税务部门继续执行优惠税率的相关批复，本次假定实达精密未来业务执行的所得税率为25%。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、高新技术企业认证等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

11、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

14、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的

特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

15、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

16、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，实达精密股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为169,279.63万元。较账面净资产增值41,326.50万元，增值率为32.30%。

2、资产基础法评估前账面总资产为 147,457.28 万元，总负债为 19,504.15 万元，净资产为 127,953.13 万元，评估后的总资产价值为 173,446.83 万元，总负债为 19,504.15 万元，净资产为 153,942.68 万元，增值额为 25,989.55 万元，增值率为 20.31%。见下表：

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%
流动资产	70,958.46	72,319.46	1,361.00	1.92
非流动资产	76,498.82	101,127.37	24,628.55	32.19
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	8,000.00	14,346.73	6,346.73	79.33
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	64,489.50	72,529.27	8,039.77	12.47
在建工程	377.59	377.59	-	-
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
油气资产	-	-	-	
无形资产	3,393.36	13,635.41	10,242.05	301.83
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	12.11	12.11	-	-
递延所得税资产	226.26	226.26	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	147,457.28	173,446.83	25,989.55	17.63
流动负债	19,504.15	19,504.15	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	19,504.15	19,504.15	-	-
净资产（所有者权益）	127,953.13	153,942.68	25,989.55	20.31

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：收益法与资产基础法的评估结果相差 15,336.95 万元，差异率 9.96%，主要原因如下：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

根据《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，作为宝山钢铁股份有限公司的第一大股东，宝钢集团有限公司拟以新组建的全资子公司上海宝钢不锈钢公司受让宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部的相关资产及负债(净资产)，以新组建的全资子公司宝钢特钢公司受让宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的相关资产及负债(净资产)以及宝山钢铁股份有限公司持有宝特金属、宝银钢管、五钢气体、中航特材的股权，宝钢集团有限公司受让宝山钢铁股份有限公司持有宁波宝新、实达精密、日鸿不锈的股权，并拟就受让资产进行整合，此次评估目的是为该经济行为提供价值参考依据。结合本评估目的，考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金融危机对全球实体经济带来巨大影响，目前，由美债降级和欧

债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加，金融危机能够持续多久，以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测，使得收益预测存在较大不确定性，且考虑到主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点，我们认为对七家股权投资单位资产基础法的评估结果更加适用，故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论，即：

在持续经营前提下，实达精密经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 153,942.68 万元。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，该公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，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，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估，评估师未对各种建构筑物的隐蔽工程、内部结构及设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。

9、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

10、根据“财税[2008]170号”文件，“自2009年1月1日起，在维持现行增值税税率不变的前提下，允许全国范围内(不分地区和行业)的所有增值税一般纳税人抵扣其新购进设备所含的进项税额，未抵扣完的进项税额结转下期继续抵扣”。本次评估基准日为2011年12月31日，设备购置价全部按不含税考虑。

11、实达精密金都厂区会客室、试验室、油库和3-4号裁剪厂房4幢房产未办理房屋产权登记，建筑面积426平方米。

12、实达精密所申报的电子设备中共计17台已经报废或待报废。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除

外；

4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；

8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2012年2月28日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让所持上海实达精密不锈钢有限公司股权所涉及的上海实达精密不锈钢有限公司的股东全部权益，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的
特钢事业部相关资产和负债项目

资产评估报告书

中资评报[2012]17号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月二十八日

目 录

目 录.....	I
资产评估报告声明.....	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29

资产评估报告书附件 31

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位会计报表及审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的
特钢事业部相关资产和负债项目
资产评估报告书摘要

中资评报[2012]17号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司，简称“宁波宝新”；上海实达精密不锈钢有限公司，简称“实达精密”；日鸿不锈钢(上海)有限公司，简称“日鸿不锈”；宝银特种钢管有限公司，简称“宝银钢管”；上海五钢气体有限责任公司，简称“五钢气体”；上海宝钢特殊金属材料有限公司，简称“宝特金属”；中航特材工业(西安)有限公司，简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权。为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及

负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围: 宝山钢铁股份有限公司拟转让特钢业务所涉及的特钢事业部于评估基准日的相关资产及负债(净资产)。

三、价值类型: 市场价值。

四、评估基准日: 2011 年 12 月 31 日

五、评估方法: 资产基础法

六、评估结论: 在持续经营前提下,截止评估基准日2011年12月31日,宝山钢铁股份有限公司特钢事业部评估前账面总资产为1,483,920.06万元,总负债为1,213,163.94万元,净资产为270,756.12万元,评估后的总资产价值为1,749,093.38万元,总负债为1,213,163.94万元,净资产为535,929.44万元,增值额为265,173.32万元,增值率为97.94%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	331,456.43	329,969.79	-1,486.64	-0.45
非流动资产	1,152,463.63	1,419,123.59	266,659.96	23.14
其中:可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,013,854.48	963,235.97	-50,618.51	-4.99
在建工程	44,577.88	43,376.61	-1,201.27	-2.69
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	92,765.58	411,245.32	318,479.74	343.32
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	1,265.69	1,265.69	-	-

宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的特钢事业部相关资产和负债项目
资产评估报告书·摘要

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	1,483,920.06	1,749,093.38	265,173.32	17.87
流动负债	1,181,436.45	1,181,436.45	-	-
非流动负债	31,727.49	31,727.49	-	-
负债合计	1,213,163.94	1,213,163.94	-	-
净资产(所有者权益)	270,756.12	535,929.44	265,173.32	97.94

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的
特钢事业部相关资产和负债项目
资产评估报告书正文

中资评报[2012]17号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让特钢业务所涉及的特钢事业部的相关资产及负债(净资产)于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以净资产转让为目的的资产评估，委托方及产权持有者均为宝山钢铁股份有限公司，被评估单位为宝山钢铁股份有限公司特钢事业部，委托方以外的其他报告使用者为与本次净资产转让行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托方概况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司

注 册 号：310000000074519

法定代表人：何文波

住 所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.808800万元

实收资本：1751204.808800万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、

运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)](限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二)被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(以下简称“特钢事业部”)

营业地址：宝山区水产路1269号

负责人：庞远林

成立日期：2005年5月

2、经营范围：钢铁冶炼、加工；有色金属冶炼及压延、加工；国内贸易；工业炉窑修造；工业气体生产；货物及技术的进出口业务；钢铁冶炼领域的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发。

3、历史沿革

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的前身是上海第五钢铁厂，创建于 1958 年 9 月，是专业开发、生产、销售特殊钢材的大型国有企业。公司创建以来，为国民经济和国防事业的建设作出了巨大贡献，曾荣获国家一级企业和国家质量管理奖等荣誉称号，被称为特钢行业的排头兵。

1995 年 12 月，公司被上海市列为第一批现代企业制度试点单位，改制为上海沪昌钢铁有限公司。1996 年 12 月，上海冶金控股(集团)决定，公司与上海十钢有限公司、上海冷拉型钢厂组建为上海五钢(集团)有限公司。1998 年 11 月，经国务院批准，宝钢、上钢和梅山联合成立上海宝钢集团公司后，公司更名为宝钢集团上海五钢有限公司(简称五钢公司)。为加速特钢精品基地的建设，2003 年宝钢集团公司分别于 8 月、10 月宣布上海钢研所和宝钢集团上海二钢有限公

司由五钢公司托管。

2005 年 5 月，五钢公司的核心资产被宝山钢铁股份有限公司收购，新组建成成为宝山钢铁股份有限公司特殊钢分公司。2009 年 4 月，宝山钢铁股份有限公司实施体制变革，特殊钢分公司变更为宝钢股份特钢事业部。

4、近几年经营情况

特钢事业部拥有特种冶金、不锈钢及结构钢、高合金钢长材、银亮钢、合金板带及钢管等多条现代化的生产线，形成了以特冶、不锈钢、结构钢三大系列为核心的产品体系，并聚焦于航空航天、能源、汽车(交通)三个关键行业以及模具钢、轴承钢、冷轧辊/芯棒及不锈钢线材等四大类专业化产品。特钢事业部采用长材、特材、板带、钢管与锻材“4+1”的品种经营管理模式，以个性化满足客户技术与服务的需求。事业部(含前身)建立近 50 年来，为国防军工、航天航空、核工业等领域提供了诸多的高端材料，在“神舟”系列飞船、“嫦娥”探月卫星、东方红系列、长征系列运载火箭上，都有事业部的特钢产品。

5、基准日资产负债情况

金额单位：人民币万元		
项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	1,476,538.79	1,483,920.06
总负债	1,152,684.19	1,213,163.94
净资产	323,854.60	270,756.11
项目	2011 年	
营业收入	1,159,625.06	
营业成本	1,168,041.60	
营业利润	-55,635.12	
利润总额	-53,098.49	
净利润	-53,098.49	

注：评估基准日数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6、企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，具体详见专项审计报告会计报表附注。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日),批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》,宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权。为此,需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的特钢事业部于评估基准日的相关资产及负债。

评估基准日特钢事业部相关资产及负债如下。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	331,456.43
非流动资产	1,152,463.63
其中:可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,013,854.48
在建工程	44,577.88
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	92,765.58
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	1,265.69
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	1,483,920.06

项 目	账面价值(万元)
流动负债	1,181,436.45
非流动负债	31,727.49
负债合计	1,213,163.94
净资产(所有者权益)	270,756.12

纳入评估范围内的资产类型主要包括：流动资产、固定资产、在建工程、土地使用权、专利及非专利技术等，其中：

对于宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的土地使用权，宝山钢铁股份有限公司另行委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行评估，有关评估结果直接引用上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对土地使用权的评估报告。

对于宝山钢铁股份有限公司特钢事业部生产经营过程中涉及的相关专利及非专利技术等账外资产，上述被评估单位进行了申报，纳入本次评估范围。

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。

以被评估单位提供的业经审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，委托方与中介机构共同商讨确定本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1.《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)；

2.《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日)。

(二)法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日修订);
- 2.《中华人民共和国企业国有资产法》(2009年5月1日施行);
- 3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);
- 5.《中华人民共和国专利法》主席令第8号;
- 6.国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》;
- 7.国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 8.国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 9.国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 10.国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 11.财政部、中国人民银行、国家税务局和国土资源部、原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;
- 12.其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1.财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
- 2.中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知》(2007年11月28日);
- 3.中评协[2008]217号《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》(2008年11月28日);
- 4.中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日);

5.《企业价值评估指导意见(试行)》;

6.财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006 年)。

(四)产权依据

- 1.委托方及被评估企业法人营业执照;
- 2.国有土地使用证、房地产权证;
- 3.设备购置发票等产权证明文件;
- 4.专利证书、技术秘密认证证书;
- 5.被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表;
- 6.其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1.《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
- 2.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- 3.《冶金工业建设工程预算定额》(2001 年版);
- 4.《冶金工程建筑安装工程费用定额》(2006);
- 5.《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》;
- 6.《上海市安装工程预算定额(2000)》;
- 7.上海市建设和交通委员会关于印发《上海市建设工程安全防护、文明施工措施费用管理暂行规定》的通知(沪建交〔2006〕445 号);
- 8.关于调整《上海市建设工程施工费用计算规则部分内容及标准的通知(沪建市管[2010]29 号);
- 9.《建设工程(上海地区)建材与造价资讯》2011 年第 12 期;
- 10.《关于调整上海市建设工程造价中税金内容及费用标准的通知》沪建市管〔2011〕18 号
- 11.《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10 号,国家计委、建设部
- 12.《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),国家计委、建设部;
- 13.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；

14.财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；

15.机械部科技信息研究院编著的《2011年机电产品价格手册》；

16.机械工业信息研究院编《2011年机电产品信息查询系统》；

17.被评估单位有单位提供的相关项目竣(施)工图、决(结)算资料；

18.中国人民银行2011年12月31日的贷款利率；

19.评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；

20.《慧聪商情》(2011年12月)；

21.《资产评估常用数据与参数手册》；

(六)其他依据

1.被评估单位提供的评估基准日专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；

2.被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；

3.上海八达国瑞房地产土地估价有限公司出具的《宝钢吴淞项目所涉特钢事业部所有上海市宝山区水产路1269号等22宗地块国有土地使用权价格评估》(土地估价报告编号:沪八达估字(2012)TD0004号)；

4.wind资讯金融终端(2011版)；

5.被评估单位提供的其他有关资料；

6.评估机构掌握的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，由于特钢

事业部是宝山钢铁股份有限公司按照产品大类设立的业务经营机构，对外不具有独立法人资格，虽然本次转让为整体业务，但考虑其历史年度至评估基准日与独立经营的法人实体在经营环境以及核算体系方面均存在差异，较难准确模拟并通过未来收益预测途径反映其净资产价值，同时结合本次评估目的，本次采用资产基础法对特钢事业部相关资产及负债(净资产)进行评估。

(二)资产基础法的运用

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值)，具体各项资产及负债评估方法如下：

◆流动资产

1.货币资金

对银行存款及其他货币资金，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收款项分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货具体项目包括原材料、在途物资、产成品、半成品、周转材料等，评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，分别采用成本法和现行市价法进行评估。

◆非流动资产

1.房屋类资产

评估范围内的房屋建筑物自建均为自用生产及办公用房，结合委估资产的实际现状，采用重置成本法。

(1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

A、建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

B、建设工程前期费用和其他费用

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

C、资金成本

根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(2) 成新率的确定

对于较为重要的生产经营、办公建(构)筑物，本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

对于一般性的生产经营、办公建(构)筑物及其附属设施，主要采用年限法并

结合现场勘察考虑适当修正，确定综合成新率。

(3) 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

2.设备类资产

本次评估采用重置成本法，确定机器设备、电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

2.1 机器设备评估价值的确定

(1) 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)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，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

A、设备购置费的确定

设备购置费由设备现价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、一般设备等三类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中：

重点设备及部分主要设备的设备购置价：主要向冶金行业设计院专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照

综合确定。

部分主要设备的设备购置价：主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式，综合考虑后确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{设备运杂费} &= \text{设备现价} \times \text{运杂费率} \\ &= \text{设备现价} \times (\text{铁路、水路运杂费率} + \text{公路运杂费率})\end{aligned}$$

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

B、安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等，综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装工程费。

C、其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

D、资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

E、购置设备及所支付运输费用的进项税

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为17%；设备运输费用增值税率为7%。

(2) 成新率的确定

A、重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数，确定其综合成新率

①年限成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料，根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等，确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率=年限成新率 X40%+现场勘察成新率 X60%

＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=年限法成新率+成新率修正系数

B、部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限法成新率：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%\end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

评估值 = 设备重置全价 × 成新率

2.2 电子设备评估价值的确定

(1) 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费和购置设备进项税额等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 安装调试费 - 购置设备及所支付运输费用的进项税额

A、设备购置费的确定

设备购置费由设备现价及设备运杂费组成。

① 设备现价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

② 设备运杂费

同上述机器设备，计取设备运杂费。

B、安装调试费的确定

同上述机器设备。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

C、购置设备进项税额的确定

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额 = 设备购置费 × 增值税率 / (1 + 增值税率)

运输费用进项税额 = 运输费用 × 增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

(2) 成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

另：对报废设备按扣除处置费用后的可回收价值确定。

3.在建工程

对于在建工程，本次评估采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程的具体情况，采用以下评估方法：

已完工程：按固定资产评估方法进行评估；主要设备或建筑主体已转固，部分费用项目未转固的在建工程，该部分账面值是由暂估转固金额与决算或实际发生金额产生的差异，若其价值已完整在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零；

未完工程：对开工时间不长的工程，经核实其工程进度正常，工程费用合理的基础上，一般按清查核实后的账面成本作为评估值；对主要为工程前期费用的项目，按清查核实后的合理账面成本作为评估值；

对开工时间距基准日半年以上的在建工程，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平调整工程造价；

未实际开工工程：这些工程成本属于前期费用类，还未形成资产实体。如经核实所发生的费用对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计算的情况下，以核实后账面值作为评估值，否则按零值处理；

对改善性维修项目，区分不同项目性质进行评估，对部分已完工改善性项目，其价值已在对应固定资产进行体现，评估值为零；其余改善性维修项目发生日期距基准日较近，以账面值确认评估值。

4.长期待摊费用

主要为公司发生的泗塘河截弯取直费。评估人员首先进行总账、明细账、

会计报表及清查评估明细表的核对。其次，查询企业执行的会计制度并通过计算，核实账面值的真实性、准确性及支出和摊销政策，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

5.土地使用权

委托方聘请上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对本项目涉及评估范围内的土地使用权进行了评估，并单独出具了《土地估价报告》。本公司评估人员对评估范围内的土地使用权的权属等状况履行了清查核实程序，在了解该报告结论取得过程，核对该报告所述估价目的、估价对象、估价基准日、地价定义等均与本报告一致的基础上，引用其土地使用权估价结果。

6.专利及非专利技术

专利及非专利技术的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。一般认为技术的价值特别是高科技成果的价值用重置成本很难反映其价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

重置成本很难反映技术的价值特别是高科技成果的价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，其劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场比较法也不适用于本次评估。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法认为在技术产品的生产过程中技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，

将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。
运用该方法具体分为如下四个步骤：

(1)确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；

(2)分析确定技术对现金流的分成率(贡献率)，确定技术对技术产品的现金流贡献；

(3)采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

(4)将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术的评估价值。

结合前述技术的自身特点及技术产品市场应用情况，技术产品与经营收益之间存在较为稳定的比例关系，相对于产品的收益可以预测，故采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [F_t / (1+i)^t]$$

式中：P—无形资产评估值；

F_t—未来t收益期的预期收益额；

n—剩余经济寿命；

i—折现率。

其中：F_t=未来t收益期的预期收入×收入提成率；

◆ 负债

负债包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债(内部往来)、其他非流动负债等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，

于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

1. 假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
2. 假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
3. 假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营。
4. 预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
5. 有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
6. 未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
7. 企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
8. 企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
9. 企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。
10. 假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于预定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与预定的大纲保持一致。

(二) 一般性假设

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负

担性限制), 我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的; 同时也不涉及任何留置权、地役权, 没有受侵犯或无其他负担性限制的;

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料, 我公司在进行审慎分析基础上, 认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的;

3. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用, 假定该等证照有效期满可以随时更新或换发;

4. 除在评估报告中已有揭示以外, 假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规;

5. 假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的;

6. 假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理;

7. 我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的;

8. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的;

9. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化; 国家的宏观经济形势不会出现恶化;

10. 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

11. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

12. 我公司对市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告;

13. 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

14. 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

15. 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

16. 除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议，我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，宝山钢铁股份有限公司特钢事业部相关资产及负债价值于评估基准日2011年12月31日的评估结果如下：

资产基础法评估后的总资产价值为1,749,093.38万元，总负债为1,213,163.94万元，净资产为535,929.44万元，增值额为265,173.32万元，增值率为97.94%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	331,456.43	329,969.79	-1,486.64	-0.45
非流动资产	1,152,463.63	1,419,123.59	266,659.96	23.14
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	

宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的特钢事业部相关资产和负债项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,013,854.48	963,235.97	-50,618.51	-4.99
在建工程	44,577.88	43,376.61	-1,201.27	-2.69
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	92,765.58	411,245.32	318,479.74	343.32
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	1,265.69	1,265.69	-	-
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	1,483,920.06	1,749,093.38	265,173.32	17.87
流动负债	1,181,436.45	1,181,436.45	-	-
非流动负债	31,727.49	31,727.49	-	-
负债合计	1,213,163.94	1,213,163.94	-	-
净资产(所有者权益)	270,756.12	535,929.44	265,173.32	97.94

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、委托方及被评估单位提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

3、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

4、委托方及被评估单位对所提供委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

5、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

6、本次评估，评估师未对各种建构筑物的隐蔽工程、内部结构及设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。

7、2004 年根据上海宝钢集团公司钢铁主业及相关资产重组上市工作的需要，上海宝钢集团公司所属宝钢集团上海第五钢铁有限公司将核心钢铁主业资产和业务转让给宝山钢铁股份有限公司。中资资产评估有限公司接受上海宝钢集团公司委托，对宝钢集团上海第五钢铁有限公司的相关资产及负债以 2004 年 6 月 30 日为评估基准日进行了评估，并出具了中资评报字(2004)第 073 号《资产评估报告书》，原特钢分公司根据该评估报告进行了建账。

8、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部纳入本次评估范围内的土地账面金额 9.28 亿元，共 22 宗，由委托方聘请上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对该行为所涉及的土地使用权进行评估，并单独出具土地估价报告，其结果纳入中资资产评估有限公司资产评估结果汇总表。

9、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部生产经营过程涉及的专利及非专利技术共 692 项技术类资产。包括 71 项发明专利技术，189 项实用新型专利技术，432

项专有技术。专有技术中包括 345 项技术秘密、67 项在申请尚未授权的发明专利、21 项在申请尚未授权的实用新型专利。上述专利及非专利技术相关的研发支出在发生当期均予以费用化。

10、纳入评估范围内的设备类资产共报废设备 310 台(套)，其中机器设备 38 台(套)，账面原值为 16,895,370.87 元，账面净值为 8,493,886.09 元，电子设备 272 台(套)，账面原值为 1,961,384.58 元，账面净值为 550,823.78 元，该批设备目前因设备老化，性能不合格、使用不经济等原因均处于报废状态，已列入特钢事业部 2012 年报废计划。

11、本次申报评估的房屋建筑物面积为 987,152.89 平方米，其中部分房屋未办理房屋所有权证。同时，由于多年来被评估单位历次改造等原因，部分房屋建筑面积与房地产权证证载面积存在差异。本次评估以宝山钢铁股份有限公司特钢事业部申报数据为基础，评估人员通过查阅房产对应的建筑图纸、(预)决算书、竣工报告等资料，并会同被评估单位人员一起进行现场勘查、丈量，以核实后面积确定。

12、特钢事业部是宝山钢铁股份有限公司按照产品大类设立的业务经营机构，对外不具有独立法人资格，根据宝山钢铁股份有限公司本次转让特钢业务方案，德勤华永会计师事务所有限公司对所涉及的特钢事业部相关资产及负债进行了审计并出具了模拟报表。

评估报告使用者应注意以上特殊事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；

8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告提出日期为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

签字注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让特钢业务所涉及的特钢事业部相关资产及负债，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签字：

注册资产评估师签字：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的
特钢事业部相关资产和负债项目

资产评估明细表

中资评报[2012]17号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月十二日

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的
特钢事业部相关资产和负债项目

资产评估明细表

(特钢事业部固定资产类)

中资评报[2012]17号

中资资产评估有限公司

二〇一二年二月十二日

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海五钢气体有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2012]22号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
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	14
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	30
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

资产评估报告书附件

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、被评估单位产权登记证
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海五钢气体有限责任公司股权项目
资产评估报告书摘要

中资评报[2012]22号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司，简称“宁波宝新”；上海实达精密不锈钢有限公司，简称“实达精密”；日鸿不锈钢(上海)有限公司，简称“日鸿不锈钢”；宝银特种钢管有限公司，简称“宝银钢管”；上海五钢气体有限责任公司，简称“五钢气体”；上海宝钢特殊金属材料有限公司，简称“宝特金属”；中航特材工业(西安)有限公司，简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、产权权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日2011年12月31日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和

其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：上海五钢气体有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：五钢气体的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2011年12月31日

六、评估方法：资产基础法、收益法

七、评估结论：本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。

资产基础法评估前账面总资产为12,134.00万元，总负债为383.68万元，净资产为11,750.32万元，评估后的总资产价值为11,985.51万元，总负债为383.68万元，净资产为11,601.83万元，减值额为148.49万元，减增值率为1.26%。见下表：

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%
流动资产	5,180.09	5,181.70	1.61	0.03
非流动资产	6,953.91	6,803.81	-150.10	-2.16
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	6,953.91	6,803.81	-150.10	-2.16
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的上海五钢气体有限责任公司项目
资产评估报告书·摘要

递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	12,134.00	11,985.51	-148.49	-1.22
流动负债	383.68	383.68		
非流动负债				
负债合计	383.68	383.68		
净资产(所有者权益)	11,750.32	11,601.83	-148.49	-1.26

在持续经营前提下，上海五钢气体有限责任公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 11,601.83 万元。

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让
其所持有的上海五钢气体有限责任公司股权项目
资产评估报告书正文

中资评报[2012]22号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对贵公司拟转让所持上海五钢气体有限责任公司股权所涉及上海五钢气体有限责任公司的股东全部权益于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方为宝山钢铁股份有限公司，产权持有者为宝山钢铁股份有限公司、上海宝钢特殊金属材料有限公司，被评估单位为上海五钢气体有限责任公司，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托方概况

1、注册情况

名 称：宝山钢铁股份有限公司

注册号：310000000074519

法定代表人：何文波

住所：上海市宝山区富锦路885号

注册资本：1751204.808800万元

实收资本：1751204.808800万元

企业类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000年02月03日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)] (限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二)被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：上海五钢气体有限责任公司(以下简称：五钢气体公司)

注册地址：宝山区同济路260号

注册资本：12771万元

法定代表人：江兰能

企业性质：有限责任公司(国内合资)

2、经营范围

许可经营项目：氧气、氮气、氩气、氧化碳、气瓶检验；承接制氧设备、制冷设备以及液态气体、贮槽的安装及维修；零配件加工；空调机、冷库安装维修(以上涉及行政许可的凭许可证经营)。

一般经营项目：无。

3、历史沿革(包括隶属关系的演变)

上海五钢气体有限责任公司(以下简称：本公司)的前身是始建于 1959 年 10

月的上钢五厂氧气站。

1997 年 7 月 23 日由上海五钢(集团)有限公司(以下简称“五钢公司”)与上海五钢(集团)有限公司职工持股会(以下简称“职工持股会”)合资组建上海五钢气体有限责任公司。取得注册号为 3101131015270 企业法人营业执照。注册资金人民币 1602.40 万元。其中五钢公司出资 1442.18 万元,持股 90%,职工持股会出资 160.24 万元,持股 10%。

2001 年 3 月 8 日,五钢公司追加投资 11169.40 万元,持股 98.74%。2001 年 7 月 6 日,企业增资经上海大通会计师事务所审验,出具沪通会师验字(2001)第 120 号验资报告,实收资本人民币 12,771.82 万元。

2002 年 3 月 31 日,上海五钢浦东国际贸易有限公司出资 542.21 万元受让五钢公司 4.24%股权,出资 160.24 万元受让职工持股会 1.26%股权。变更后,上海五钢浦东国际贸易有限公司出资 702.45 万元,持股比例 5.5%;五钢公司出资 12069.37 万元,持股比例 94.5%;业经上海众华沪银会计师事务所有限公司验证,出具沪众会字(2002)第 YB0084 号验资报告。

2005 年,宝山钢铁股份有限公司受让了五钢公司持有的 94.5%股权。

2006 年,上海宝钢特殊金属材料有限公司受让了上海五钢浦东国际贸易有限公司持有的 5.5%股权。

2007 年 8 月 9 日由上海市工商行政管理局宝山分局换发了企业法人营业执照,注册号为 310113000194050。注册资本为 12771.82 万元。宝山钢铁股份有限公司出资 12069.37 万元,持股比例 94.5%,上海宝钢特殊金属材料有限公司出资 702.45 万元,持股比例 5.5%。

4、基准日股权结构

股东全称	出资额(万元)	股权比例
宝山钢铁股份有限公司	12069.37	94.5%
上海宝钢特殊金属材料有限公司	702.45	5.5%
合计	12771.82	100%

5、近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	12,866.23	12,082.25	11,832.62	12,134.00
总负债	692.40	868.89	199.82	383.68
净资产	12,173.83	11,213.36	11,632.80	11,750.32
项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入	12,812.60	10,468.84	13,912.62	14,053.96
营业成本	12,521.92	10,513.75	12,394.85	12,617.31
营业利润	-740.35	-975.11	410.64	96.41
利润总额	-717.23	-960.47	419.44	117.53
净利润	-818.06	-960.47	419.44	117.53

注：评估基准日数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6、企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，具体详见专项审计报告会计报表附注。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日上海五钢气体有限责任公司的股东全部权益。评估范围为上海五钢气体有限责任公司的整体资产，包括全部资产与负债。

项 目	账面价值
流动资产	5,180.09
非流动资产	6,953.91
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-

宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的上海五钢气体有限责任公司项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	6,953.91
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	-
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	12,134.00
流动负债	383.68
非流动负债	-
负债合计	383.68
净资产(所有者权益)	11,750.32

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。

本次评估以被评估单位提供的业经德勤会计师事务所审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

(一)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要为存货、固定资产等。

1、存货类资产特点：五钢气体公司的存货类资产主要为原材料，原材料主要为企业购入的备品备件和五金材料，处于正常状态。

2、房屋类资产特点：房屋建筑物类资产共计 59 项，其中房屋建筑物 28 项，构筑物 24 项，管道沟槽 7 项。房屋建筑物主要包括空压机厂房、氧压机厂房、综合楼、万立中央控制室、新充瓶间(氩扩容)等生产用房。构筑物主要包括围墙、道路、循环水改造无伐滤池、氧球基础等。管道沟槽主要包括氧球地下下水道、万立下水道等。房屋建筑物类资产大部分建于 2000 年前。

3、设备类资产特点：包括机器设备、运输设备和电子设备，其中机器设备 331 项，车辆 8 辆，电子设备 39 项。

机器设备类型主要为万立空压机系统、万立氮压机系统、万立纯化系统、万立空分塔精馏系统、万立液体系统、万立仪控系统。

车辆主要有各种型号的气体运输槽车、尼桑厢式运输车等。

电子设备及其他设备主要为电脑、打印机、电子标签读写器、服务器、松下柜式空调等。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止基准日 2011 年 12 月 31 日，上海五钢气体有限责任公司无账面记录及未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，上海五钢气体有限责任公司无表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估过程中未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028);
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日);
3. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
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. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
7. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
8. 《企业价值评估指导意见(试行)》;
9. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
10. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
- 2、中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);

- 3、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日);
- 4、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 5、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估单位法人营业执照;
2. 车辆行驶证;
3. 设备购置合同、发票等产权证明文件;
4. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
5. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
2. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
3. 《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》;
4. 《上海市安装工程预算定额(2000)》;
5. 《上海市市政工程预算定额(2000)》;
6. 上海市建设和交通委员会关于印发《上海市建设工程安全防护、文明施工措施费用管理暂行规定》的通知(沪建交[2006]445号);
7. 关于调整《上海市建设工程施工费用计算规则部分内容及标准的通知(沪建市管[2010]29号);
8. 《建设工程(上海地区)建材与造价资讯》2011年第12期;
9. 《关于调整上海市建设工程造价中税金内容及费用标准的通知》沪建市管[2011]18号;
10. 《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》,财建[2002]394号,财政部;
11. 《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号,国家计委、建设部;
12. 《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),国家计委、建设部;

13、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；

14、《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，国家计委；

15、《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980，国家计委；

16、《关于整顿和规范招标投标收费的通知》计价格[2002]520号，国家计委、财政部；

17、人民银行2011年12月31日的贷款利率；

18、国家税务总局(财税[2008]170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；

19、评估人员查询的市场价格信息。

20、机械部科技信息研究院编著的《2011年机电产品价格手册》；

21、《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2011年12月)；

22、国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》；

23、《Wind资讯》；

24、其他与评估有关的资料。

(六)其他依据

1、被评估单位提供的该经济行为的审计报告、会计报表及资产评估申报表；

2、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；

3、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；

4、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值)，具体各项资产及负债评估方法如下：

➤ 流动资产

1.货币资金

对于现金，评估人员进行现场盘点并根据企业现金日记账倒推至评估基准日，在此基础上以核实后的账面值作为评估值；

对银行存款及其他货币资金，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值；

3.应收账款、预付账款

通过核实原始凭证、了解应收、预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

4.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货项目主要为原材料，评估人员根据存货的特点及企业经营现状，采用市场法进行评估。

对于正常购置使用的原材料，由于周转快，基准日的市场价与账面单价基本一致，故以清查核实后的账面值作为评估值。对于价格变动较大的材料，以基准日材料的市场购置价加计购置过程中必要的费用确定评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值。

➤ 非流动资产

1 房屋类资产

对委估范围内的房屋建筑物采用重置成本法评估。

1.1 重置成本法

评估值=重置全价×成新率

1.1.1 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

a.建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的工程造价。

b. 工程建设前期费用及其他费用

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

c. 根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

1.1.2 成新率的确定

对于较为重要的生产经营、办公建(构)筑物，本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

对于一般性的生产经营、办公建(构)筑物及其附属设施，主要采用年限法并结合现场勘察考虑适当修正，确定综合成新率。

1.1.3、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

2. 设备类资产

本次评估采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

2.1 机器设备评估价值的确定

2.1.1 重置全价的确定

设备重置成本由设备购置费、安装工程费、其它费用和资金成本等部分构成。

依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)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，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备购置价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、一般设备等三类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备购置价。其中：

重点设备及部分主要设备的设备购置价：主要向行业专家咨询、并通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

部分主要设备的设备购置价：主要采用询价、参照近期价格手册等方式综合确定。

一般设备的设备购置价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对于上述设备中的进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、

性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同、了解国外近期报价或向行业专家咨询等方式，综合考虑后确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

②设备运杂费

设备运杂费计算公式为：

设备运杂费=设备原价×运杂费率

=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计取设备运杂费。

(2)安装工程费的确定

根据冶金工业建设工程定额总站颁发的《冶金工业建设工程预算定额》(2001年版)、《冶金工厂建设安装工程费用定额》(2006年版)、《冶金工业建设初步设计概算编制办法》及原设计图纸、参照原工程概算书中安装工程量等，综合计算确定安装工程费。

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装工程费。

(3)其他费用的确定

按照国家、行业和资产所在地的相关规定的计取标准计取前期及其它费用。

(4)资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况，合理确定建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及按资金均匀投入考虑计算资金成本。

(5)购置设备及所支付运输费用的进项税

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

2.1.2 成新率的确定

(1)重点设备及部分主要设备

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数，确定其综合成新率。

①年限成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限成新率。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

③成新率修正系数

通过现场勘察系统类设备的设计水平、制造质量、安装质量、运行操作、维护保养及查阅有关运行、管理档案资料，根据系统类设备总体的负荷状况、技术性能和安全性能等，确定其成新率修正系数。

④综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

综合成新率=年限法成新率+成新率修正系数

(2)部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，按经济寿命年限计算年限法成新率：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

2.1.3 评估值的确定

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

2.2.车辆评估价值的确定

2.2.1.重置全价的确定

根据企业运输车辆的实际情况，企业的车辆主要为货运车辆，重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{新车牌照工本费}$$

其中：

购置价：参照资产所在地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为10%。

$$\text{车辆购置税} = \text{购置价} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{车辆购置税率}。$$

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

2.2.2. 成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经

贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程,并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率,孰低确定其成新率,并结合现场勘察车辆的外观、整车结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况,确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

2.2.3. 评估值的确定

货运车辆评估值=重置成本×成新率

2.3. 电子设备评估价值的确定

2.3.1. 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成,重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1) 设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

同上述机器设备,计取设备运杂费。

(2) 安装调试费的确定

同上述机器设备。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时,则不计取安装调试费。

(3) 购置固定资产进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率 / (1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

购置设备增值税率：17%；运输费用增值税率：7%。

2.3.2.成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

2.3.3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

➤ 流动负债

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1.收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2.适用条件

本次评估是将企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件;

(2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系, 并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3.基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点, 本次评估是以五钢气体会计报表口径估算其权益资本价值, 本次评估的基本评估思路是:

(1)对五钢气体报表范围的资产和主营业务, 按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量), 并折现得到经营性资产的价值。

(2)对会计报表范围内, 但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债), 单独测算其价值。

(3)由上述各项资产和负债价值的加和, 得出被评估企业的整体价值, 经扣减有息债务, 得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为:

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产和溢余资产价值

$$P'=P-C+D+E$$

式中: P': 股东全部权益价值

P: 经营性资产价值

C: 经营性付息债务价值

D: 非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中: 经营性资产价值计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t ：未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n ：未来第 n 年的公司自由现金流

n：第 n 年

t：未来第 t 年

i：折现率(加权平均资本成本)

4.公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中：息前税后利润=净利润+税后利息支出

5.预测期

本次评估基于持续经营假设，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将被评估单位未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的永续现金流。

6.折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为公司自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式：WACC= $K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$

式中：

E: 权益市场价值;

D: 债务市场价值。

Ke: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

$$\begin{aligned}\text{公式: } K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a\end{aligned}$$

式中:

Rf: 基准日无风险报酬率

E(Rm): 市场预期收益率

Rpm: 市场风险溢价

β: 权益系统风险系数

a: 企业特定的风险调整系数

7.经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定。

8.非经营性资产、溢余资产和负债

以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值,并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此,需要在确定企业股东权益价值时加回。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后,选派资产评估人员,组成资产评估项目组,于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作,整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等,具体过程如下:

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段资产基础法评估过程

1、听取被评估单位有关人员的基本情况以及评估资产历史和现状的介绍；

2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据评估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对被评估单位实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

本阶段收益法评估过程

1、收集评估所需基础数据和资料；

2、调查、了解被评估单位经营的历史状况，对所填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；

3、研究、分析被评估单位所处行业的历史、现状及未来发展前景；

4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；

- 5、对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对被评估单位未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的

会计政策在所有重大方面一致；

5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；

7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；

8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；

9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

- 7、我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日当地货币购买力做出的；
- 8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；
- 9、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；
- 10、除非在此之前委托方与我公司已达成有关协议，我公司任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯；
- 11、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；
- 12、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；
- 13、除了工作报告中有关说明，现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规都将得到遵循；
- 14、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；
- 15、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 16、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，上海五钢气体有限责任公司股东全部权益价值于评估基准日2011年12月31日的评估结果如下：

- 1、资产基础法评估前账面总资产为12,134.00万元，总负债为383.68万元，净

资产为11,750.32万元,评估后的总资产价值为11,985.51万元,总负债为383.68万元,净资产为11,601.83万元,减值额为148.49万元,减增值率为1.26%。见下表:

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%
流动资产	5,180.09	5,181.70	1.61	0.03
非流动资产	6,953.91	6,803.81	-150.10	-2.16
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	6,953.91	6,803.81	-150.10	-2.16
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	12,134.00	11,985.51	-148.49	-1.22
流动负债	383.68	383.68		
非流动负债				
负债合计	383.68	383.68		
净资产(所有者权益)	11,750.32	11,601.83	-148.49	-1.26

2、收益法评估结果为 10,766.03 万元。较账面净资产减值 984.29 万元,减值率 8.38%。

3、对两种方法得出的结果进行比较、分析:资产基础法与收益法的评估结果相差 835.8 万元,差异率 8%。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力获利能力的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资

产价值，故造成差异。

五钢气体目前销售模式主要为向关联单位特钢事业部提供工业用气及部分瓶装气的对外销售，五钢气体主要收入来源于关联方特钢事业部。宝钢股份为整合工业气体资源、统一调控、有效减少气体放散率、降低生产成本，结合 2010～2015 年宝钢股份氧氮氩平衡分析情况，目前正在新建“氧氮氩联网优化工程”项目，项目建成后，五钢气体目前对特钢事业部的供气模式可能发生改变。同时随着市场业务的升级，一些外资企业、合资企业等相继取得相关生产资质，加入瓶装气、液体生产行业，使得外部市场销售竞争十分激烈。

基于以上原因，我们认为收益法的评估结果存在较大不确定性。因此选定以资产基础法评估结果作为上海五钢气体有限责任公司的全部股东权益价值的最终评估结论。即：

在持续经营前提下，上海五钢气体有限责任公司评估后的股东全部权益价值于评估基准日2011年12月31日为11,601.83万元。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，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，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估，评估师未对各种建构筑物的隐蔽工程、内部结构及设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。

9、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

10、本次申报评估的房屋建筑物为 2001 年宝钢集团上海五钢有限公司对五钢气体追加的实物投资，该投资经上海大通会计师事务所审验并出具了沪通会师验字(2001)第 120 号验资报告。截止本次评估基准日 2011 年 12 月 31 日，上述实物资产未取得房地产权证，建筑物对应土地证沪国用(宝山)字第 15 号，土地性质为国有划拨土地，未办理土地出让及权属变更手续，因此，本次评估房屋建筑物的价值不包含土地使用权的价值，建筑面积以五钢气体公司申报数据为准，

评估人员进行了必要的现场核实，最终面积应以相关房产管理部门出具的房产证为准。

11、上海五钢气体有限责任公司申报评估的沪 AG2225 液体槽车，证载所有人为上海明龙运输有限公司；沪 BR2659 液体槽车，证载所有人为上海沪横运输有限公司；沪 B66827、沪 AQ5713、沪 AK9311、沪 BG8143、沪 BG7567 五辆液体槽车，证载所有人为上海江平化工产品运输有限公司；上述七辆液体槽车为上海五钢气体有限责任公司委托上海明龙运输有限公司、上海沪横运输有限公司、上海江平化工产品运输有限公司三家公司代管，上海五钢气体有限责任公司承诺上述七辆液体槽车为其所有，不存在产权纠纷。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用
- 6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位专项审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、被评估单位产权登记证

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整，宝山钢铁股份有限公司拟转让所持上海五钢气体有限责任公司股权事宜，所涉及的上海五钢气体有限责任公司的股东全部权益，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让所持
中航特材工业(西安)有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报字[2012]24号

中资资产评估有限公司
二〇一二年二月二十八日

目 录

资产评估报告声明1

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....6

二、评估目的.....10

三、评估对象和评估范围.....10

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.....14

八、评估程序实施过程 and 情况.....22

九、评估假设.....23

十、评估结论.....26

十一、特别事项说明.....28

十二、评估报告使用限制说明.....29

十三、评估报告日.....30

资产评估报告书附件32

- 一、有关经济行为文件
- 二、被评估单位会计报表及专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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，且已提请委托方和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。

**宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
宝山钢铁股份有限公司拟转让所持
中航特材工业(西安)有限公司股权项目
资产评估报告书摘要**

中资评报字[2012] 24号

中资资产评估有限公司接受宝山钢铁股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部(简称“不锈钢事业部”)、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部(简称“特钢事业部”)相关资产及负债(净资产)和其所持有的七家单位股权(宁波宝新不锈钢有限公司，简称“宁波宝新”；上海实达精密不锈钢有限公司，简称“实达精密”；日鸿不锈钢(上海)有限公司，简称“日鸿不锈”；宝银特种钢管有限公司，简称“宝银钢管”；上海五钢气体有限责任公司，简称“五钢气体”；上海宝钢特殊金属材料有限公司，简称“宝特金属”；中航特材工业(西安)有限公司，简称“中航特材”)所涉及的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对不锈钢事业部、特钢事业部和七家股权投资单位所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转

让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中航特材于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：中航特材的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2011年12月31日

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下，截止评估基准日2011年12月31日，中航特材工业(西安)有限公司评估前账面总资产为83,227.16万元，总负债为41,696.22万元，净资产为41,530.94万元；评估后的总资产价值为83,231.94万元，总负债为41,696.71万元，净资产为41,535.23万元，增值额为4.29万元，增值率为0.01%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	82,789.47	82,789.47	0.00	0.00
非流动资产	437.69	442.47	4.78	1.09
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	149.19	151.76	2.57	1.72
在建工程	126.56	126.56	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	23.19	25.40	2.21	9.53

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让所持
中航特材工业（西安）有限公司股权项目资产评估报告书·摘要

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	138.75	138.75	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	83,227.16	83,231.94	4.78	0.01
流动负债	41,696.22	41,696.71	0.49	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	41,696.22	41,696.71	0.49	0.00
净资产(所有者权益)	41,530.94	41,535.23	4.29	0.01

八、报告提出日期：2012 年 2 月 28 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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。

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整

宝山钢铁股份有限公司拟转让所持

中航特材工业(西安)有限公司股权项目

资产评估报告书正文

中资评报字[2012] 24号

宝山钢铁股份有限公司：

中资资产评估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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法两种评估方法，对贵公司拟转让所持有的中航特材工业(西安)有限公司股东全部权益于 2011 年 12 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权转让为目的的资产评估，委托方为宝山钢铁股份有限公司，产权持有者为宝鸡钛业股份有限公司、抚顺特殊钢股份有限公司、攀钢集团江油长城特殊钢有限公司、西部超导材料科技有限公司、宝山钢铁股份有限公司、北京拓宏汇金投资管理有限公司、中航国际物流有限公司，中航特材工业(西安)有限公司为被评估单位，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1、注册情况

公司名称：宝山钢铁股份有限公司(以下简称：宝钢股份)

注册号：310000000074519

法定代表人：何文波

住所：上海市宝山区富锦路 885 号

注册资本：1751204.808800 万元

实收资本：1751204.808800 万元

公司类型：股份有限公司(上市，国有控股)

成立日期：2000 年 02 月 03 日

经营范围：钢铁冶炼、加工，电力、煤炭、工业气体生产、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询服务，汽车修理，商品和技术的进出口，[有色金属冶炼及压延加工，工业炉窑，化工原料及产品的生产和销售，金属矿石、煤炭、钢铁、非金属矿石装卸、港区服务，水路货运代理，水路货物装卸联运，船舶代理，国外承包工程劳务合作，国际招标，工程招标代理，国内贸易，对销、转口贸易，废钢，煤炭，燃料油，化学危险品(限批发)] (限分支机构经营)，机动车安检。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

(二) 被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：中航特材工业(西安)有限公司(以下简称：中航特材)

注册地址：西安市凤城十二路凯瑞大厦 A 座 5 层

注册资本：叁亿捌仟陆佰肆拾肆万贰仟玖佰肆拾伍元陆角整

法定代表人：吴浩

企业性质：其他有限责任公司

2、经营业务范围

一般经营项目：黑色金属、有色金属、金属材料、金属工具的销售，仓储；金属型材下料；机械加工。(以上经营范围凡涉及国家规定的从其规定。)

3、历史沿革(包括隶属关系的演变)

中航特材工业(西安)有限公司于 2010 年 9 月 26 日在西安经济开发区注册成

立，注册资本五千万元整，并于 2010 年 11 月 6 日在经开区签约挂牌，是中航工业下属中航重机股份有限公司投资设立的全资子公司。2011 年 6 月，中航重机股份有限公司对中航特材增加注册资本 195,730,000，注册资本变更为 245,730,000 元。2011 年 11 月 24 日，中航特材进行增资扩股，增资扩股后注册资本变更为 386,442,945.60 元，由之前的一家股东增加为八家股东，分别是中航重机股份有限公司、宝鸡钛业股份有限公司、宝山钢铁股份有限公司、北京拓宏汇金投资管理有限公司、西部超导材料科技有限公司、抚顺特殊钢股份有限公司、攀钢集团江油长城特殊钢有限公司、中航国际物流有限公司。

中航特材与国内多家材料厂建立了良好的供需关系，目前在西安、贵阳、南昌、无锡设有专业的材料库房，今后将借助于高科技管理手段，形成全国性物联网，实现网络与本地相结合的专业服务。

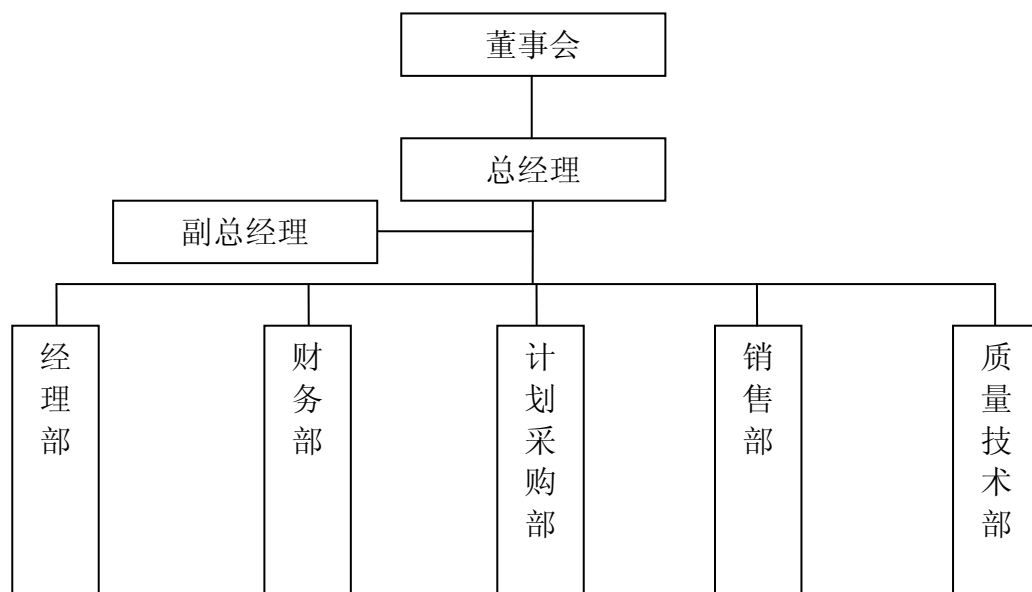
中航特材借助自身优势，有效整合资源，积极开拓市场，与航天、船舶、兵器、核电、能源等行业建立了良好的合作关系，是特种材料供应、研发和物流基地，为扩大锻铸板块产业规模，延伸产业链。同时为提升价格谈判能力和产品的溢价能力，计划 2012 年度在西安经济技术开发区投资建设的西安特种材料采购加工中心，目前正在对《仓储加工中心建设项目可行性研究报告》进行论证。

中航特材目前员工 46 人，其中硕士 4 人，本科学历 30 人，大专学历 10 人。职称：高级工程师 6 人，工程师 4 人。

为适应公司发展，2012 年进行内部机构调整，全员下岗，全员竞聘，定岗定编。

为 2012 年业务拓展，中航特材预计增加管理人员、销售人员及库房人员。

组织结构图



4、基准日股权结构

股东名称	持股金额(万元)	股权比例(%)
中航重机股份有限公司	245,730,000.00	63.5877%
宝鸡钛业股份有限公司	46,904,315.20	12.1374%
抚顺特殊钢股份有限公司	9,380,863.04	2.4275%
攀钢集团江油长城特殊钢有限公司	9,380,863.04	2.4275%
西部超导材料科技有限公司	9,380,863.04	2.4275%
宝山钢铁股份有限公司	37,523,452.16	9.7100%
北京拓宏汇金投资管理有限公司	18,761,726.08	4.8550%
中航国际物流有限公司	9,380,863.04	2.4275%
合计	386,442,945.60	100.00%

5、近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	10,023.17	83,227.16
总负债	4,737.13	41,696.23
净资产	5,286.04	41,530.94
项目	2010 年 10~12 月	2011 年
主营业务收入	17,320.50	80,657.81
利润总额	389.73	2,433.31
净利润	286.04	1,801.90

以上数据经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

6、企业执行的主要会计政策、会计估计的说明

企业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，具体详见审计报告会计报表附注。

(三)委托方与被评估单位的关系

宝山钢铁股份有限公司持有中航特材工业(西安)有限公司股权 9.71%。

二、评估目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的中航特材等七家单位股权，为此，需对不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债(净资产)和七家股权投资单位的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日中航特材的股东全部权益。评估范围为中航特材的整体资产，包括全部资产及负债。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	82,789.47
非流动资产	437.69
其中：可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	149.19
在建工程	126.56
工程物资	0.00
固定资产清理	0.00
生产性生物资产	0.00

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让所持
中航特材工业（西安）有限公司股权项目资产评估报告书·正文

项 目	账面价值(万元)
油气资产	0.00
无形资产	23.19
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	138.75
其他非流动资产	0.00
资产总计	83,227.16
流动负债	41,696.22
非流动负债	0.00
负债合计	41,696.22
净资产(所有者权益)	41,530.94

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。

以被评估单位提供的业经德勤会计师事务所有限公司审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

本次评估对象涉及的主要实物资产概况如下：设备类资产主要包括车辆、电子设备，设备类资产均处于良好状态。存货全部是原材料，为近期采购，处于良好状态。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号：临 2011-028)；
2. 《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 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》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 《企业价值评估指导意见(试行)》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
8. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
2. 中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日)；
3. 中评协[2008]217 号《资产评估准则—无形资产》；
4. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日)；

5. 《企业价值评估指导意见(试行)》;
6. 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;
2. 车辆行驶证;
3. 设备购置发票等产权证明文件;
4. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表;
5. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
2. 财政部 国家税务总局(财税[2008]170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;
3. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2011 年 12 月);
4. 国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;
5. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表;
2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;
3. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;

4. 被评估单位提供的《中航特材 2011-2015 年收入预算情况说明书》；

5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

综上所述，在以持续经营和公开市场为前提下，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结论。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

资产基础法即以被评估企业评估基准日审定后的资产负债表为依据，针对不同资产类型采用不同的评估方法测算得到全部资产价值，在此基础上扣减全部负债，即得出评估基准日被评估单位净资产价值(股东全部权益价值)，具体各项资产及负债评估方法如下

➤ 流动资产

1.货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2. 应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值；对于商业承兑汇票，查询债务人的经营状况、资信状况，以该应收票据的可收回金额的估计值作为评估值。

3. 应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收款项分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

4. 存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。企业存货全部为近期购入的原材料，评估人员根据存货的特点及企业经营现状进行评估。

原材料的成本为企业采购原材料发生的实际成本，评估时以原材料的购置价格加计购置过程中的必要的费用确定评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值。

非流动资产

1. 设备类资产

采用重置成本法对运输车辆及电子设备进行评估，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(一)运输车辆评估价值的确定

(1)重置全价的确定

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分
组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照西安地区同类车型最新交易的市场价格确定。

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，乘用车车辆购置税率为 10%，车辆购置税=购置价/(1+增值
税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照西安市车辆管理
部门的有关规定，确定该类费用的收费标准：300 元。

(2)成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经
贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和
已行驶里程分别计算理论成新率，“孰低”确定其成新率，并结合现场勘察车辆
的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确
定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1－已使用年限/经济寿命年限)×100%

里程成新率=(1－已行驶里程/设计行驶里程)×100%

(3)评估值的确定

车辆评估值=重置成本×成新率

(二)电子设备评估价值的确定

(1)重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

A、设备原价

根据西安地区市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定本评估基准日的电子设备原价。

B、设备运杂费

委评电子设备均由供货商负责运输，故不计取运杂费。

2)安装调试费的确定

由于本次委评电子设备基本不需安装调试，个别需要安装调试的，由于订货合同中规定由供货商负责安装调试，则不计取安装调试费。故项目不考虑安装调试费。

3)购置固定资产进项税额的确定

依据财政部国家税务总局(财税[2004]156 号)和(财税[2008]170 号)文，自 2004 年 7 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据国务院令 538 号和财政部国家税务总局令 50 号文的有关规定，从销项税额中抵扣，购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为 17%；设备运输费用增值税率为 7%。

(2)成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2.在建工程

委评在建工程基准日未实际开工，所发生的工程成本属于前期费用类，还未形成资产实体。经核实所发生的费用对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计算的情况下，以核实后账面值作为评估值。

3.无形资产——其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，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

4.递延所得税资产

账面形成为企业按暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认为递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，通过对企业未来应纳税所得额进行判断后，以审计并经核实后的账面值确定评估值。

➤ 流动负债

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判

断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1.收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2.适用条件

本次评估是将中航特材工业(西安)有限公司置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- (1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；
- (2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3.基本评估思路及估值模型

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以中航特材工业(西安)有限公司会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

- (1) 将中航特材工业(西安)有限公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。
- (2) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。
- (3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－有息债务

企业整体价值＝经营性资产价值＋非经营性资产和溢余资产价值

$P' = P - C + D + E$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t ：未来第t个收益期的公司自由现金流

F_n ：未来第n年的公司自由现金流

n：第n年

t：未来第t年

i：折现率(加权平均资本成本)

4.公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

公司自由现金流量＝息前税后利润＋折旧与摊销－资本性支出－营运资金追加额

息前税后利润＝净利润＋税后利息支出

5.收益期限

本次评估基于持续经营假设，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经

营年期。

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将被评估单位未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的永续现金流。

6.折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为公司自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：

E：权益市场价值；

D：债务市场价值。

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\begin{aligned} \text{公式： } K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a \end{aligned}$$

式中：

R_f ：基准日无风险报酬率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

R_{pm} ：市场风险溢价

β ：权益系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数

7、经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定。

8、非经营性资产、溢余资产和负债

以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2011 年 12 月 12 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

（二）现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段资产基础法评估过程

1、听取被评估单位有关人员的基本情况以及评估资产历史和现状的介绍；

2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据评估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对被评估单位实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解被评估单位经营的历史状况，对所填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析被评估单位所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对被评估单位未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据建立的收益法计算模型，对被评估单位未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化；
- 3、假定企业每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使
用，并能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营；
- 4、预测期内所采用的会计政策与企业以往各年及撰写本报告时所采用的
会计政策在所有重大方面一致；
- 5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大
变化；
- 6、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 7、企业主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；
- 8、企业在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金；
- 9、企业未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产
经营活动。
- 10、 假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于
预定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与
预定的大纲保持一致。

(二) 一般性假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担
性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，
假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不
涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其
他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料
来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、高新技术企业认证等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2011 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

11、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

14、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

15、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责

任；

16、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，中航特材股东全部权益价值于评估基准日2011年12月31日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为 37,699.78 万元，较账面净资产减值 3,831.16 万元，减值率为 9.22%。

2、资产基础法评估结果为 41,535.23 万元，较账面净资产增值 4.29 万元，增值率为 0.01%。见下表：

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%
流动资产	82,789.47	82,789.47	0.00	0.00
非流动资产	437.69	442.47	4.78	1.09
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	149.19	151.76	2.57	1.72
在建工程	126.56	126.56	0.00	0.00
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	23.19	25.40	2.21	9.53
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	138.75	138.75	0.00	0.00
其他非流动资产				
资产总计	83,227.16	83,231.94	4.78	0.01
流动负债	41,696.22	41,696.71	0.49	0.00

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动负债				
负债合计	41,696.22	41,696.71	0.49	0.00
净资产(所有者权益)	41,530.94	41,535.23	4.29	0.01

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 3,835.45 万元，差异率 10%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

根据《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月 9 日)，批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》，作为宝山钢铁股份有限公司的第一大股东，宝钢集团有限公司拟以新组建的全资子公司上海宝钢不锈钢公司受让宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部的相关资产及负债(净资产)，以新组建的全资子公司宝钢特钢公司受让宝山钢铁股份有限公司特钢事业部的相关资产及负债(净资产)以及宝山钢铁股份有限公司持有宝特金属、宝银钢管、五钢气体、中航特材的股权，宝钢集团有限公司受让宝山钢铁股份有限公司持有宁波宝新、实达精密、日鸿不锈的股权，并拟就受让资产进行整合，此次评估目的是为该经济行为提供价值参考依据。结合本评估目的，考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金融危机对全球实体经济带来巨大影响，目前，由美债降级和欧债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加，金融危机能够持续多久，以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测，使得收益预测存在较大不确定性，且考虑到主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点，同时也考虑到中航特材工业（西安）有限公司由于公司成立时间较短，尚未制定“十二五”战略发展规划，2011-2015 年预算的编制无“十二五”发展战略规划做基础，经营模式和业务发展尚无规律可循，对预算编制的准确程度存在较大的影响。评估师经分析认为，收益预

测中所依据的企业自 2010 年 9 月成立以来的历史数据较短，同时考虑企业在预测期发展过程中市场开拓、资金来源、人力配备、仓储中心的建设以及所依据的 2011-2015 年预算的实施等很多事项均存在较大的不确定性，导致很大程度上影响收益法结果的准确性。因此，我们认为资产基础法的评估结果更加适用，故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论。

4、本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论，即：在持续经营前提下，中航特材经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日为 41,535.23 万元，宝山钢铁股份有限公司所持中航特材 9.71% 股权的评估值为 4,033.07 万元。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，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，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任

何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

9、根据“财税[2008]170号”文件，“自2009年1月1日起，在维持现行增值税税率不变的前提下，允许全国范围内(不分地区和行业)的所有增值税一般纳税人抵扣其新购进设备所含的进项税额，未抵扣完的进项税额结转下期继续抵扣”。本次评估基准日为2011年12月31日，设备购置价全部按不含税考虑。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除

外；

4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任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、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；

8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2012 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2012年2月28日于中国.北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位会计报表及专项审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

宝山钢铁股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让所持中航特材工业(西安)有限公司股权所涉及的中航特材工业(西安)有限公司的股东全部权益，以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2012 年 2 月 28 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

土地估价技术报告

项目名称：宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
所涉宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部
持有的宝山区蕴藻南路 218 号等 14 宗地块
国有土地使用权价格评估

受托估价单位：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：沪八达估字(2012)TD0003 号

土地估价技术报告编号：沪八达估技字(2012)TD0003 号

提交估价报告日期：二〇一二年二月十日

关键词：上海市宝山区；为委托方将估价对象土地资产进行转让提供
市场价格参考；上海八达国瑞房地产土地估价有限公司；
2012 年度

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整所涉宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部持有的宝山区蕴藻南路 218 号等 14 宗地块国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

宝山钢铁股份有限公司

三、受托估价方

名 称： 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

地 址： 上海东长治路 701 号 A308-310 座

法定代表人： 张晓实

联 系 人： 邬为民

电 话： 60943666

土地估价机构资质级别： 全国范围执业

房地产估价机构资质级别： 一级

土地评估机构注册号： A201131005

房地产估价机构资质证书编号： 建房估证字[2010]039 号

四、估价目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号: 临 2011-028)、《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011 年 12 月

9 日), 批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》, 宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权。为此, 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司受托对不锈钢事业部、特钢事业部所持有的土地进行评估, 为该经济行为提供价值参考依据。

五、估价依据

(一)、委托方提供的有关资料

- 1、《上海市房地产权证》-沪房地宝字(2008)第 009506 号、沪房地宝字(2008)第 009691 号、沪房地宝字(2008)第 009692 号、沪房地宝字(2008)第 009693 号、沪房地宝字(2008)第 009694 号、沪房地宝字(2008)第 010426 号、沪房地宝字(2008)第 010437 号、沪房地宝字(2008)第 010438 号、沪房地宝字(2008)第 025918 号、沪房地宝字(2008)第 037851 号、沪房地宝字(2008)第 037883 号、沪房地宝字(2004)第 003042 号;
- 2、《国有土地使用证》-沪国用(宝山)字第 002850 号、沪国用(宝山)字第 002961 号

(二)、有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2001
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2001
- 3、《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007;
- 4、《土地估价报告规范格式》。

(三)、有关法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

- 3、《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》;
- 4、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 5、《上海市土地出让金管理办法[沪计调 2001 年 50 号文]》

(四)、有关政府文件

- 1、上海市物价局、财政局、房地局、农委《关于制定耕地开垦费等征收范围和标准的通知》(沪价商(2001)53 号、沪财预(2001)122 号);
- 2、上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于同意实施本市征地土地补偿费标准调整方案的复函(沪发改价督[2009]013 号);
- 3、上海市物价局、财政局《关于调整本市征地的青苗补偿费标准的通知》(沪价商业[2006]第 009 号);
- 4、《上海市被征用集体土地农业人员就业和社会保障管理办法》(沪府发[2003]66 号);
- 5、《上海市小城镇社会保险暂行办法》(沪府发[2003]65 号);
- 6、《上海市劳动和社会保障局关于本市小城镇补充社会保险规范管理有关问题的通知》[沪劳保福发(2003)47 号];
- 7、宝山区劳动保障局等部门文件《关于宝山区被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理实施意见》;
- 8、《上海市民政局、上海市财政局关于调整本市城乡居民最低生活保障标准的通知》[沪民救发(2011)29 号]
- 9、《上海市劳动和社会保障局关于落实被征地人员就业和社会保障若干问题的通知》(沪劳保就发[2004]37 号);
- 10、宝山区人力资源社会保障局《关于 2011 年宝山区征地养老人员增加生活费的通知》(宝人社[2011]39 号);
- 11、《上海市人民政府关于印发〈上海市耕地占用税征收实施办法〉的通知》(沪府发[2008]51 号);
- 12、上海统计年鉴(2011 年)、宝山区统计年鉴(2010 年)。

(五)、估价人员现场勘察、调查、收集的资料。[其中包括《上海市 2010 年基准地价更新成果》(基准日: 2010 年 1 月 1 日)]

六、估价基准日

二〇一一年十二月三十一日

七、估价日期

二〇一二年一月五日至二月十日

八、地价定义

1、用途设定: 估价对象土地用途为工业、仓储、铁路用地, 根据《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007 的规定, 此次估价设定用途为工业、仓储、铁路。

2、开发程度设定: 估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通气)和宗地红线内已开发, 根据此次评估目的, 设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通气)和红线内场地平整。

3、土地利用和规划条件说明: 根据估价对象现状。

4、国有建设用地使用权年限设定: 根据估价对象相应剩余土地使用年限。详见下表

序号	坐落	厂区名称	剩余土地使用年限(年)
1	长江路 735 号	长江路 735 号不锈钢主厂区	35.36
2	泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘	烧结厂原料、烧结仓库区	35.36
3	泗塘新村街道 9 街坊 9 丘	烧结厂筛分、烧结机区	45.4
4	泗塘新村街道 14 街坊 2 丘	碳钢热处理厂区	45.4
5	泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘	厂区外	35.36
6	蕴藻南路 218 号	混凝土搅拌站厂区	45.4
7	泗塘新村街道 13 街坊 5 丘	耐火材料仓库厂区	45.4
8	泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘	烧结厂第二中央变电所厂区	46.1

9	泗塘新村街道 13 街坊 3 丘	建设公司仓库厂区	45.4
10	泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘	烧结厂金工车间厂区	46.1
11	泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘	不锈钢热轧厂区	44.1
12	泗塘新村街道 7 街坊 3 丘	教育培训中心用地	---
13	泗塘街道 5 街坊 7 丘	一钢铁路用地 (1)	---
14	泗塘街道 14 街坊 15 丘	一钢铁路用地 (2)	---

5、国有建设用地使用权价格类型设定：

本报告评估的出让土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、容积率、剩余土地使用年限条件下于估价基准日 2011 年 12 月 31 日出让状态条件下土地使用权市场价格。

本评估报告划拨土地使用权价格特指：在上述设定用途、开发程度、容积率条件下于估价基准日 2011 年 12 月 31 日的划拨土地使用权权益价格。

九、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本估价报告提供的评估结果是在估价基准日的公开市场价格。所谓公开市场价格是指估价对象于估价基准日在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

- （1）买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值；
- （2）有一段合理交易时间；
- （3）在此期间房地产市场保持稳定；
- （4）房地产买卖程序符合国家法律规定。

2、本报告的评估价格系在不考虑估价对象设立抵押权、担保权或租赁权等他项权利对地产价格的影响，如条件改变，评估价格将不能成立，需重新评估。

3、本报告中出让土地价格是指估价对象为国有出让用地，土地用途设定为工业、仓储、铁路，各地块现状条件下，土地使用年限设定

为相应剩余使用年限，开发程度设定为宗地红线外达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地红线内设定达到场地平整条件下，于估价基准日（2011年12月31日）的公开市场价格，该价格中包含土地使用权出让金。

4、本评估报告划拨土地使用权价格是指估价对象土地用途为工业、铁路，各地块现状条件下，开发程度设定为宗地红线外达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地红线内设定达到场地平整条件下于估价基准日2011年12月31日的划拨土地使用权权益价格。

5、本次估价未对地质条件、地下情况进行测试，故未考虑由于特殊地质条件、地下情况等原因可能带来的不可预见困难因素的影响。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告仅供委托方将估价对象转让作参考，未经评估单位书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者或其他目的用途不承担责任。

2、估价报告应用的有效期

目前土地市场成交较为平稳，本报告的适用期原则上可长达壹年（即从2012年2月10日至2013年2月9日止）。评估过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

3、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料由委托方提供，本报告有效性是基于委托方提供的全部估价资料是真实可靠的，并以此作为估价的重要依据之一，若因委托方所提供的资料有误，而引起的责任，估价方不予以承担。

2、至估价基准日，估价对象土地上已开发，红线内外已达到六通”（ 通路、供水、排水、通电、通讯、通气），本次估价宗地内设定为场地平整，并以此为前提进行估价。

十、估价师签字

注册土地估价师	周志良	签字(盖章)
注册土地估价师	周 莉	签字(盖章)
注册土地估价师	杨 青	签字(盖章)
注册土地估价师	谢俊波	签字(盖章)
注册土地估价师	叶丽芳	签字(盖章)
注册房地产估价师	刘良钧	签字(盖章)
注册房地产估价师	刘 钢	签字(盖章)

十一、土地估价机构

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

估价机构负责人:

二〇一二年二月十日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

(一) 土地状况

1、评估范围

根据委托方提供的清单，本次列入估价范围的宗地共 14 宗，分别位于沪房地宝字（2008）第 009506 号、沪房地宝字（2008）第 009691 号、沪房地宝字（2008）第 009692 号、沪房地宝字（2008）第 009693 号、沪房地宝字（2008）第 009694 号、沪房地宝字（2008）第 010426 号、沪房地宝字（2008）第 010437 号、沪房地宝字（2008）第 010438 号、沪房地宝字（2008）第 025918 号、沪房地宝字（2008）第 037851 号、沪房地宝字（2008）第 037883 号、沪房地宝字（2004）第 003042 号、沪国用（宝山）字第 002850 号、沪国用（宝山）字第 002961 号上海市房地产权证与国有土地使用证记载范围内。

本报告评估范围是指宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部位于宝山区的 14 宗土地，土地总面积为 3253170.1 平方米，其中工业用地 11 宗，仓储用地 1 宗，铁路用地 2 宗，具体情况见下表：

序号	土地坐落	土地用途	设定开发程度	权证号	土地面积 (平方米)
1	蕴藻南路 218 号	工业	六通一平	沪房地宝字（2008）第 009506 号	13582.7
2	泗塘新村街道 13 街坊 5 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008）第 009691 号	42286.7
3	泗塘新村街道 9 街坊 9 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008）第 009692 号	100910.1
4	泗塘新村街道 13 街坊 3 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008）第 009693 号	44283.3
5	泗塘新村街道 14 街坊 2 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008）第 009694 号	238543.2
6	泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008）第 010426 号	80646

7	长江路 735 号	工业	六通一平	沪房地宝字（2008） 第 010437 号	2521730.4
8	泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘	仓储	六通一平	沪房地宝字（2008） 第 010438 号	82511.8
9	泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008） 第 025918 号	18964
10	泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008） 第 037851 号	47515.4
11	泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2008） 第 037883 号	20827.5
12	泗塘新村街道 7 街坊 3 丘	工业	六通一平	沪房地宝字（2004） 第 003042 号	32010
13	泗塘街道 5 街坊 7 丘	铁路	六通一平	沪国用（宝山）字第 2850 号	3359
14	泗塘街道 14 街坊 15 丘	铁路	六通一平	沪国用（宝山）字第 002961 号	6000
	合计				3253170.1

2、土地登记状况

各宗地权利及使用状况如下：

（1）不锈钢主厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010437 号]

记载情况如下：

权 利 人：宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落：长江路 735 号

1）土地状况：

使用权来源：出让

用途：工业

地号：宝山区泗塘新村街道 11 街坊 1 丘

宗地（丘）面积：2521730 平方米

使用期限：1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积：2521730.4 平方米

2）房屋状况（附记）：

幢号	室号	建筑面积	房屋用途	层数	竣工日期
----	----	------	------	----	------

	部位	(平方米)	类型			
108 幢 735 号	全幢	917.42	工厂 厂房	2		2000
14 幢 735 号	全幢	839.72	工厂 厂房	2		2004
24 幢 735 号	全幢	55670.48	工厂 厂房	1		2004
36 幢 735 号	全幢	577.84	工厂 厂房	1		2000
7 幢 735 号	全幢	54917.21	工厂 厂房	1		2004
8 幢 735 号	全幢	9503.50	工厂 厂房	6		2004
合计		122426.17				

其中 8 号房舍地下建筑面积：455.8 平方米，14 号房舍地下建筑面积：263.10 平方米

四 至： 东至 郝桥港、吴淞煤气厂
南至 长江路、030793 号产证、0014 街坊 2 丘
西至 宝钢铁路专用线
北至 蕴藻南路、蕴藻浜、上海硫酸厂、0013 街坊 5 丘、0013 街坊 3 丘

(2) 烧结厂原料、烧结仓库区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010426 号]记载情况如下：

权 利 人： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落： 泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘

1) 土地状况：

使用权来源： 出让

用途： 工业

地号： 宝山区泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘

宗地（丘）面积： 80646 平方米

使用期限： 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积：80646 平方米

2) 房屋状况:

以下空白

四 至： 东至 9 街坊 9 丘、
南至 吴淞煤气厂
西至 郝桥港
北至 9 街坊 9 丘

(3) 烧结厂筛分、烧结机区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009692 号]

记载情况如下:

权 利 人： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落： 泗塘街道 0009 街坊 9 丘

1) 土地状况:

使用权来源： 出让

用途： 工业

地号： 宝山区泗塘新村街道 9 街坊 9 丘

宗地（丘）面积： 100910 平方米

使用期限： 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总面积： 100910.1 平方米

2) 房屋状况:

以下空白

四 至： 东至 不锈钢分公司铁路专线
南至 9 街坊 10/2 丘
西至 9 街坊 5/3 丘
北至 9 街坊 1/4 丘

(4) 碳钢热处理厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 009694 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落: 泗塘街道 0014 街坊 2 丘

1) 土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 工业用地

地号: 宝山区泗塘新村街道 14 街坊 2 丘

宗地(丘)面积: 238543 平方米

使用期限: 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总面积: 238543.2 平方米

2) 房屋状况:

以下空白

四 至: 东至 11 街坊 1 丘
南至 淞南冷轧型钢厂
西至 宝钢铁路专用线
北至 11 街坊 1 丘

(5) 厂区外

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 010438 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落: 泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘

1) 土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 仓储用地

地号：宝山区泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘

宗地（丘）面积：82512 平方米

使用期限：1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积：82511.8 平方米

2) 房屋状况:

以下空白

四 至： 东至 相邻用地
 南至 相邻用地
 西至 相邻用地
 北至 9 街坊 9 丘

(6) 混凝土搅拌站厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009506 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落: 宝山区蕴藻南路 218 号

1) 土地状况:

使用权来源：出让

用途：工业用地

地号：宝山区泗塘新村街道 13 街坊 2 丘

宗地（丘）面积：13583 平方米

使用期限：2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总面积：13582.7 平方米

2) 房屋状况（附记）:

幢号	室号 部位	建 筑 面 积 (平方米)	房 屋 类 型	用 途	层 数	竣 工 日 期
218 号 1 幢	全幢	28.72	工 厂	厂 房	1	1995

218 号 2 幢	全幢	985.61	工厂	厂房	3	1995
218 号 3 幢	全幢	44.11	工厂	厂房	1	1995
218 号 4 幢	全幢	229.18	工厂	厂房	1	1995
218 号 5 幢	全幢	33.97	工厂	厂房	1	1995
218 号 6 幢	全幢	225.71	工厂	厂房	2	1995
218 号 7 幢	全幢	40.70	工厂	厂房	1	1995
218 号 8 幢	全幢	659.15	工厂	厂房	2	1995
218 号 9 幢	全幢	30.00	工厂	厂房	1	1995
合计		2277.15				

四 至： 东至 13 街坊 3 丘
南至 13 街坊 3 丘
西至 空地
北至 蕴藻南路

(7) 耐火材料仓库厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009691 号]

记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落： 泗塘街道 0013 街坊 5 丘

1) 土地状况：

使用权来源： 出让

用途： 工业用地

地号： 宝山区泗塘新村街道 13 街坊 5 丘

宗地（丘）面积： 42287 平方米

使用期限： 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总面积： 42286.7 平方米

2) 房屋状况：

以下空白

四 至： 东至 11 街坊 1 丘
 南至 11 街坊 1 丘
 西至 11 街坊 1 丘
 北至 不锈钢渣二次处理

(8) 烧结厂第二中央变电所厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 037883 号]
记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落: 泗塘新村街道 0009 街坊 1/2 丘

1) 土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 工业

地号: 宝山区泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘

宗地(丘)面积: 20828 平方米

使用期限: 2008 年 2 月 14 日至 2058 年 2 月 13 日止

总面积: 20827.5 平方米

2) 房屋状况:

以下空白

四 至： 东至 9 街坊 1/4 丘
 南至 9 街坊 5/3 丘
 西至 郝桥港
 北至 9 街坊 1/4 丘

(9) 建设公司仓库厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 009693 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落: 泗塘街道 0013 街坊 3 丘

1) 土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 工业用地

地号: 宝山区泗塘新村街道 13 街坊 3 丘

宗地(丘)面积: 44283 平方米

使用期限: 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总面积: 44283.3 平方米

2) 房屋状况:

以下空白

四 至: 东至 11 街坊 1 丘
南至 11 街坊 1 丘
西至 宝钢铁路专用线
北至 蕴藻南路、13 街坊 2 丘

(10) 烧结厂金工车间厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 037851 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落: 泗塘新村街道 0009 街坊 1/4 丘

1) 土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 工业

地号: 宝山区泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘

宗地(丘)面积: 47515 平方米

使用期限：2008 年 2 月 14 日至 2058 年 2 月 13 日止

总面积：47515.4 平方米

2) 房屋状况：

以下空白

四 至： 东至 不锈钢分公司铁路专线
 南至 9 街坊 9 丘
 西至 9 街坊 5/3 丘、9 街坊 9 丘
 北至 不锈钢分公司铁路专线

(11) 不锈钢热轧厂区

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 025918 号]

记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落： 泗塘街道 12 坊 1/1 丘

1) 土地状况：

使用权来源： 转让

用途： 工业

地号： 宝山区泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘

宗地（丘）面积： 18964 平方米

使用期限： 2008 年 7 月 8 日至 2055 年 1 月 27 日止

总面积： 18964.0 平方米

2) 房屋状况：

以下空白

四 至： 东至 11 街坊 1 丘
 南至 上海申佳铁合金有限公司
 西至 11 街坊 1 丘
 北至 11 街坊 1 丘

(12) 教育培训中心用地

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2004)第 003042 号]所记载:

权 利 人 : 宝钢集团上海第一钢铁有限公司

房 地 坐 落 : 长江路 735 号

1) 土地状况:

使用权来源: 划拨

用途: 工业

地号: 宝山区泗塘新村街道 7 街坊 3 丘

宗地(丘)面积: 32010 平方米

总面积: 32010.0 平方米

2) 房屋状况:

建筑面积: 10858.00 平方米

四	至:	东至	相邻用地
		南至	相邻用地
		西至	相邻用地
		北至	长江路

(13) 铁路用地(1)

根据《国有土地使用证》[沪国用(宝山)字第 002961 号]

记载情况如下:

土地使用者: 上海第一钢铁厂

土 地 坐 落 : 长江西路北侧

图 号: IV61-62/1-2

宗 地 号: 泗塘街道 14 坊 15 丘

用 地 面 积 : 6000 平方米

用 途： 铁路
四 至： 东至 空地、长江西路
南至 长江西路
西至 农田
北至 6/1 丘

土地取得方式： 划拨

(14) 铁路用地(2)

根据《国有土地使用证》[沪国用(宝山)字第 002850 号]

记载情况如下：

土地使用者： 上海第一钢铁厂
土地坐落： 长江西路南
图 号： IV59-60/1-2, IV61-62/1-2
宗 地 号： 泗塘街道 5 坊 7 丘
用地面积： 3359 平方米
用 途： 铁路
四 至： 东至 8 丘、53 丘、52 丘、长江西路
南至 宝钢铁路
西至 6 丘、宝钢铁路、长江西路
北至 14 坊 15 丘

土地取得方式： 划拨

3、土地等级

土地等级为上海市工业五级（按《上海市 2010 年基准地价更新成果》划分为准）。

(二)、土地权利状况

估价对象土地所有权属于国家所有。估价对象土地使用权权利人为宝山钢铁股份有限公司。

(三)、土地利用状况

(1) 不锈钢主厂区

该地块上建有全厂控制中心、办公楼、一次料场、煤场、35KV 变电站、高炉、连炼、铸钢、热轧生产车间等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(2) 烧结厂原料、烧结仓库区

该地块上建有办公楼、食堂、烧结仓库、原料仓库、空压站等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(3) 烧结厂筛分、烧结机区

该地块上建有办公楼、烧结、筛分室、料仓、主抽风室等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(4) 碳钢热处理厂区

该地块上建有原料酸洗跨主厂房、冷轧机主厂房、碳钢热处理跨、碳钢精整及成品跨等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(5) 厂区外

该地块目前已出租，用途为堆场。

(6) 混凝土搅拌站厂区

该地块上建有多层混合结构厂房、辅助用房等多幢，目前处于正常使用状态。

(7) 耐火材料仓库厂区

该地块上建有耐火材料仓库等建构筑物，目前处于正常使用状态。

(8) 烧结厂第二中央变电所厂区

该地块上建有第二中央变电室、主抽风机室等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(9) 建设公司仓库厂区

该地块上建有建设公司仓库等建构筑物，目前处于正常使用状态。

(10) 烧结厂金工车间厂区

该地块上建有烧结厂金工车间、电除尘等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(11) 不锈钢热轧厂区

该地块上建有钢卷库、电气室、空压站等建构筑物多幢，目前处于正常使用状态。

(12) 教育培训中心用地

该地块上建有教育培训中心教育用房、办公楼及辅助用房多幢，目前处于正常使用状态。

(13)、一钢铁路用地(1)

该地块为厂内铁路用地，上铺有铁轨。

(14)、一钢铁路用地(2)

该地块为厂内铁路用地，上铺有铁轨。

二、地价影响因素分析

1. 一般因素

①上海概况

上海，中国大陆第一大城市，四个中央直辖市之一，是中国大陆的经济、金融、贸易和航运中心。上海创造和打破了中国世界纪录协会多项世界之最、中国之最。上海位于我国大陆海岸线中部的长江口，拥有中国最大的外贸港口、最大的工业基地。有超过 2000 万人居住和生活在上海地区，其中大部分属汉族江浙民系，通行吴语上海话。上海又是一座新兴的旅游目的地，具有深厚的近代城市文化底蕴和众多的历史古迹。如今上海已经发展成为一个闪耀全球的国际化大都市，并致力于在 2020 年建设成为国际金融中心和航运中心。上海是 2010 年世界博览会举办城市。

②自然地理条件

上海位于北纬 31 度 14 分，东经 121 度 29 分，位于太平洋西岸，亚洲大陆东沿，中国南北海岸中心点，长江和钱塘江入海汇合处。北界长江，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏和浙江两省，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均高度为海拔 4 米左右。陆地地势总趋势是由东向西低微倾斜。以西部淀山湖一带的淀泖洼地为最低，海拔仅 2 米~3 米；在泗泾、亭林、金卫一线以东的黄浦江两岸地区，为碟缘高地，海拔 4 米左右；浦东钦公塘以东地区为滨海平原，海拔 4 米~5 米。西部有天马山、薛山、凤凰山等残丘，佘山为上海陆上最高点，海拔高度 99 米，立有石碑"佘山之巔"。海域上有大金山、小金山、浮山（乌龟山）、佘山等岩岛。大金山海拔高度 103.4 米，为上海境内最高点。

上海全市总面积为 6340.5 平方公里，约占全国总面积的 0.06%，东西最大距离约 100 公里，南北最大距离约 120 公里。陆海岸线长约 172 公里。在上海北面的长江入海处，有崇明岛、长兴岛、横沙岛 3 个岛屿，崇明岛是我国的第三大岛，由长江挟带下来的泥沙冲积而成，

面积为 1041.21 平方公里，海拔 3.5 米~4.5 米。长兴岛面积 88.54 平方公里，横沙岛面积 55.74 平方公里。

上海属北亚热带季风性气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬夏较长。全年 60%左右的雨量集中在 5 至 9 月的汛期，汛期有春雨、梅雨、秋雨三个雨期。

③ 社会经济状况

上海是我国最大的商业、贸易、金融中心，是世界级的大都会。至 2010 年 11 月，全市常驻人口约为 2302 万人，其中男性人口占 51.50%；女性人口占 48.50%。

上海经济实力雄厚，位居“中国城市综合实力 50 强”之首，2010 年全市生产总值达到 16872.42 亿元，比上年增长 9.9%，增幅同比提高 1.7 个百分点。根据上海市市长韩正 2012 年 1 月 11 日在上海市十三届人大五次会议上做的政府工作报告，预计 2011 年上海全市生产总值比上年增长 8%以上，房地产业增加值同比负增长，地方财政收入增长 19.4%，来自第三产业的地方财政收入增速快于第二产业 9 个百分点。2012 年上海全市经济社会发展的主要预期目标是，生产总值增长 8%左右，地方财政收入增长 8%。

正在向现代化国际大都市目标迈进的上海，肩负着面向世界、服务全国、联动“长三角”的重任，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。在这个土地面积仅占全国 0.06%、人口占全国 1%的城市里，完成的财政收入占全国的八分之一，港口货物吞吐量占全国的十一分之一，进出口商品总额占全国的四分之一。

④ 城市交通

上海水陆空交通发达，是西太平洋地区的重要国际港口城市，也是中国最大港口城市，已跻身世界亿吨大港行列，与 160 多个国家和地区的 400 多个港口通航。上海是贯通中国东西南北的交通枢纽，沪杭、京沪铁路干线交汇于此，沪宁、沪杭高速公路可达南京、杭州等

大城市。上海虹桥国际机场和浦东国际机场与世界各地的重要城市都有直接或间接的空中联系，国内航线通达国内各省、市、自治区。

近年来，相继建成了南浦大桥、杨浦大桥、内环高架路、延安高架路、轨道交通 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 号线、磁悬浮列车、浦东国际机场、外环线隧道、卢浦大桥和大连路隧道等，中心城区黄浦江越江车道由 26 条增至 44 条，大大提高了城市交通的容量，努力构建枢纽型、功能性、网络化基础设施和立体化交通网络建设为核心的城市现代化交通体系。

⑤基础设施

按照“建管并举、重在管理”的方针，以重大基础设施和环境建设为重点，不断推进城市现代化建设，加强城市管理，城市面貌发生巨大变化。制定了新的《上海市城市总体规划》并经国务院批准，上海城市建设方向更加明确。

紧紧围绕城市现代化发展战略目标，科学统筹，加快推进，上海相继建成了一批跨黄浦江的大桥、隧道、高架路、高速公路、轨道交通、国际机场、洋山深水港等标志性重大城市建设工程。

⑥城市发展前景

面对充满机遇而又富有挑战的 21 世纪，根据中央对上海发展的定位：到 2020 年上海要基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心之一和社会主义现代化国际大都市。“十一五”时期上海经济社会发展的奋斗目标是：实现经济社会又快又好的发展，办好一届成功、精彩、难忘的世博会，形成国际经济、金融、贸易、航运中心基本框架，取得社会主义现代化国际大都市建设的阶段性进展，为上海从 2011 年到 2020 年的持续发展奠定坚实基础。

2020 年，将把上海初步建成国际经济、金融、贸易中心之一，基本确立上海国际经济中心城市地位，基本建成上海国际航运中心。发挥上海国际国内两个扇面辐射转换的纽带作用，进一步促进长江三

角洲和长江经济带的共同发展。

上海将把结构调整作为转型发展的主攻方向，围绕“四个中心”建设的国家战略，以推进金融、航运和贸易中心建设来增强经济中心的功能，加快构建与经济中心城市相适应的现代产业体系，推进上海国际金融中心建设。

⑦房地产市场背景

2011 年伊始，新国八条继续直指住宅地产，不少开发商加速了转型的步伐，但工业地产与住宅地产开发模式的较大差别也在制约着他们进入工业地产的速度。因此相比较快速膨胀的市场需求，工业物业市场的新增供应仍然非常有限。另一方面受制于上海土地稀缺的限制，不少园区开始和长三角地区合作共建园区，如漕河泾、市北高新等成熟园区都在寻求这种模式。这也使得上海工业物业市场新增供应量非常有限。

2011 年工业物业市场传统金九银十的旺盛局面在第三季度并没有呈现，这和企业对经济形势保持谨慎态度有一定关系。但国内经济的持续增长，也在一定程度上增加了企业的信心，企业对未来的发展还是较为乐观的。这在工业物业市场上有所表现，不少企业仍表示在下半年有扩张的需求，只是扩张的速度有所降低。本季度工业物业供应的紧缺使得供需市场仍难达到平衡，致使工业物业租金和售价继续上涨，上海工业物业租金均价较上个季度环比上涨了 1.41%，升至 0.646 元/m²/天；上海工业物业平均售价本季度环比上涨 1.02%，微增至 3236 元/m²。

目前，国际经济形势持续萧条，全球经济疲软使我国出口外部环境不断恶化；国内依然面临通胀压力，造成劳动力、物流及原材料价格继续上涨，企业负担加重，同时，紧缩的财政政策也造成企业融资困难。上海 8 月份制造业采购经理指数从 7 月份的 50.5%降至 49.2%，已跌至 50%的临界点以下，企业生产量有所回落，经济形势的影响使得

企业扩张速度开始慢下来。

就工业物业形态来说，研发办公和物流仓储一直是近年来比较热门的物业需求类型，但市场上新增的有限供给很难满足大量的租户需求，因此不少电商开始自建物流地产，如京东商城今年正在筹建“亚洲一号”项目，已在嘉定购置了 260 亩土地，预计打造亚洲最大的现代化 B2C 物流中心；而就在刚刚过去的 9 月份，腾讯华东云计算中心和电商基地落户在了青浦工业园区内。电商自建物流地产的原因一部分来自物流仓库的供应紧缺，另一方面和资本投资的推动不无关联。工业地产拿地虽不易，但相对住宅地产的限制及商业地产的大量涌进，工业地产可以说是最后一块重要的地产投资领域，因此预计在下个季度工业地产的投资将会更加活跃。

租售价格方面，由于供需市场的不平衡，第三季度工业物业的整体租售市场仍呈上行的态势但增速有所放缓。2011 年第二季度上海工业物业租金均价环比上涨 1.41%，同比上涨 4.70%；工业物业出售均价环比上涨 1.02%，同比上涨 2.83%。

需求市场方面，根据上海招商网后台统计，2011 年第三季度上海工业物业市场在需求数量与上个季度相比微降了 6.56%，这是自 09 年金融危机好转后的首次下降，主要和国内外的宏观经济环境相关，生产者和消费者信心的些许回落，对整个工业物业需求市场有所影响，但部分区域工业物业的需求仍然强劲。从第二季度开始，市场对嘉定区工业物业的需求一直较为旺盛，连续两个季度在整个上海市场的需求占比（12.00%）都超越了浦东（11.46%）的领先地位；另一需要关注的是市场上对厂房区域在市区的选择越来越少，本季度的市区需求占比（7.46%）相比其他区域为最低。1000 m²-3000 m²面积的工业物业仍是市场需求主力，需求占比依然维持在 40%以上；但相比较上个季度，1000 m²以下的小面积工业物业需求占比（22.95%）有所下降，而 3000-5000 m²和 5000-8000 m²的中型面积工业物业需求占比都有一定

比例的上涨，从中可以看出，小型企业的不稳定型和在经济环境有变化的情况下受影响较大，而有一定规模的企业在喜忧参半的经济环境下仍然没有减少扩张需求。

市场上对各类型工业物业的需求不再唯单层厂房是从，开始趋向多元化。由于可利用工业土地的逐年减少，上海工业地产已经基本从土地经济过渡到楼宇经济，因此市场上对研发办公类物业的需求（10.03%）在逐季上升；随着上海经济转型和产业结构调整的不断加快，研发办公和标准仓库（需求占比 12.75%）在未来或会成为工业物业需求市场主要物业类型。

由于工业物业本身的保值性，上海工业物业市场第四季度的租售水平仍有小幅增长。第四季度上海工业物业租金均价环比上涨 0.46%，从上个季度的 0.646 元/㎡/天小幅上涨至第四季度的 0.649 元/㎡/天；工业物业出售均价环比上涨 0.78%，从第三季度的 3236 元/㎡抬升至 3261.29 元/㎡。且随着国家政策对楼市的严控，不少开发商对工业地产已经有所动作，相信工业物业未来售价将会不断攀升。

⑧土地市场

统计显示，上海市的土地成交量，2003 年为 1500 万平方米左右；2004 年为 300 万平方米；2005 年，因为当时调控极为严格，虽然推出土地 300 万平方米以上，但大多数流标，最终只成交 40 万平方米；2006 年成交 700 万平方米；2007 年大幅度上涨，成交土地 1000 万平方米左右。2008 年房价持续走高，地价上涨幅度也较快，但受下半年美国金融危机拖累，土地市场成交数量及价格均呈下降趋势。2009 年中国经济企稳回升以及全球危机状况的缓解，加之 2010 年世博会将在上海开幕并考虑其延续效应，地产市场在 2009 年 3 月小阳春，而到了 5 月，就进入了盛夏。随着近期央企拿地频现土地市场，2009 年的土地交易终于按捺不住寂寞，和 07 年土地市场一样，开始了地王频出的局面。

2010 年上海共完成 576 幅土地的出让交易（包括工业、配套商品

房、六类经营用地)，土地出让金累计总额创纪录达到了 1494 亿元，土地出让总额比 2009 年大幅上涨了近 5 成，由此也说明了，虽然针对土地市场的宏观调控力始终未有松懈，但整个土地市场供求两旺，市场热度依旧持续。

2010 年度上海市共发布了 54 批次 405 幅工业土地的公告，总出让面积为 1279.40 公顷。

2010 年度上海市工业土地一级市场出让面积最多和成交地块数最多的区域都集中在奉贤区，129 幅工业地块的总出让面积为 302.3236 公顷，占到 2010 年度上海市工业土地一级市场总出让面积的近三成。2010 年上海市工业土地一级市场单幅地块的出让面积以 4 公顷以下的小面积地块为主，占到 81.48%，其中单幅面积在 1-2 公顷的地块最多，占到 34.81%；2010 年度上海市工业土地一级市场成交均价位列前三的依然是市区、原浦东新区和闵行区，这主要是由其良好的产业基础和稀缺的工业土地资源造成的。

2011 年上半年上海市共出让工业地块 198 幅，总出让面积为 628.83801 公顷。其中成交的地块为 190 幅，终止挂牌的有 8 幅。上半年除市区外，其它地区皆有土地出让。从各区县土地供应的数量上来看：嘉定、奉贤、金山 3 个区域的土地供应数量较多，分别为 29、30、48 幅。从出让地块的单幅面积来看，3 公顷以下的小面积地块共 125 幅，占到总出让地块数的 63.13%；10 公顷以上的地块共 7 幅。从出让土地的使用类型来看，用于加工制造类的工业地块仍是上半年上海工业土地的出让主角，共有 178 幅，总出让面积达 542.22996 公顷；作为物流仓储使用的土地有 10 幅，共 46.91985 公顷，占总出让面积的 7.46%，主要集中奉贤和嘉定地区。

2011 年上半年工业土地交易流标率为 4.04%，工业土地交易市场仍然比较活跃。上半年工业土地一级市场成交面积为 607.39286 公顷，成交总价为 393577.87 万元。其中成交金额最多的是原南汇地区，为 70761 万元。南汇地区成交金额最大主要因为其中几幅地块成交单价较

高，如大麦湾工业区 A11 号地块，成交单价为 220.85 万元/亩，溢价率达 298%；周浦都市型工业园 03-14-5 号北块地块，成交单价为 154.30 万元/亩，溢价率达 206%。

2011 年度上海工业土地一级市场共出让地块 492 幅，总出让面积 1870.99 公顷。相比较 2010 年度上海工业土地一级市场土地出让地块 405 幅增长了 21.48%，总出让面积 1279.40 公顷增长了仅 46.24%。从各区县工业土地供应的数量上来看：奉贤和金山的工业土地出让数量远远超过其他区县，其中奉贤全年度出让地块高达 112 幅，金山出让地块数量达 108 幅，奉贤和金山两个区县的工业土地出让数量几乎占了整个上海市出让地块的一半；从全年度各区县工业土地供应面积上来看，排名前三的分别是金山区 479.7289 公顷，奉贤区 384.883 公顷和嘉定区 229.561 公顷；而宝山区由于 2010 年工业土地的大幅供应，2011 年全年土地供应面积仅为 57.60117 公顷。

从出让地块的单幅面积来看，2011 全年上海工业土地一级市场中出让面积在 3 公顷以下的地块 308 幅，占到总出让地块数的 62.60%；10 公顷以上的大面积地块 28 幅，2011 年上海工业土地一级市场出让面积最大的地块为位于奉贤的临港奉贤园区 A0203 地块，总出让面积为 34.80031 公顷，产业用途为矿山、冶金建筑专用设备制造。

从土地出让的使用类型来看，2011 年度出让的 492 幅工业地块中，产业类型为生产、制造类用途的土地仍然占据了主流，2011 年出让的此类型土地共有 344 幅，出让面积 1194.04 公顷，占出让面积的 63.82%；作为物流仓储用途的土地有 18 幅，共 98.20481 公顷，占总出让面积的 5.25%，主要集中在嘉定、奉贤、浦东外高桥等地区；作为研发中心和研发总部用途的地块有 21 幅，共 59.9127 公顷，占总出让面积的 3.20%，其中有 14 幅都集中在嘉定地区，可以看出嘉定地区产业转型和产业调整的力度越来越大。

青浦区 2010 年工业土地一级市场的均价（31.92 万元/亩）仅徘徊

在 30 万元/亩左右，2011 年工业土地市场均价（49.59 万元/亩）上涨至近 50 万元/亩，在各区县排名中已达到第三位，仅次于浦东与闵行两地。在青浦地区出让的多幅地块中，溢价率都非常高，最高的溢价率甚至达到了 322.04%，这或许是抬高青浦地区工业土地一级市场均价的主因。在近两年的工业土地出让中，不仅市区工业土地存储数量非常有限，浦东和闵行这两个发展较优的区域出让的工业土地数量也越来越少，于是大部分投资者将目光投向了金山、松江甚至青浦、崇明等更远郊的区域。

相比较住宅地块的普遍遇冷，工业土地走出独立行情。上海的工业土地已经进入极其稀缺状态，上海工业土地市场均价与住宅用地、商业用地相比，虽然远远低于它们的价格，但就目前的市场行情来看，上升空间非常大，从这两年成交的地块中也可以看出，很多地块都在超出原来几倍的价格出让。

2. 区域因素

① 区域位置

宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、闸北、普陀 4 区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻，横贯中部的蕴藻浜将全区分成南北两部，吴淞大桥、蕴川路大桥、江杨路大桥、沪太路大桥横跨其上。全境东西长 17.5 公里，南北宽约 23.08 公里，区域面积 293.71 平方公里。区内有宝山城市工业园区，吴淞工业区和宝钢工业区。该区具有全国吞吐量最大的上海港和大工业基地及城乡结合的优势，是上海市以钢铁、冶金、能源、港口为主，兼有多种产业和综合性工业的北翼辅城。

宝山是上海的大工业、港口储运、能源、水资源、副食品生产基地，又是全国重要的钢铁工业基地之一。全国首家现代化大型钢铁企业——宝钢集团座落于此；为大工业配套的乡镇企业是宝山区经济特色之一。

估价对象所在的张庙街道位于宝山区东南部，东起西泗塘河，西至共和新路，南迄一二八纪念路，北临蕴藻浜。面积 5.19 平方公里。

②气候

区域夏热冬暖，年降雨量大。多年平均气温 16℃，年最高气温出现在 7 月，极端温可达 40℃，年最低气温出现在 1 月，可达-5℃；汛期一般从五月开始，可持续到十一月，多年平均降水量 1020 毫米，主要灾害性天气是暴雨、台风、连阴雨。

③行政区划及人口状况

宝山区：

宝山区辖友谊路、吴淞、张庙 3 个街道，杨行、月浦、罗泾、罗店、顾村、大场、庙行、淞南、高境 9 个镇。宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、闸北、普陀四区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻。至 2010 年 11 月，全区常住总人口 1,904,886 人。其中，外省市来沪常住人口为 766,116 人，占总人口 40.22%。全区常住人口中共有家庭户 673782 户，家庭户人口为 1716951 人，平均每个家庭户的人口为 2.55 人。

张庙街道：

街道共有居民 66199 户 124675 人，辖 40 个居委会。是 1959 年配合上海市冶金、化工等工业项目落户吴淞工业区而建设的工人新村。1960 年成立张庙路办事处，1962 年建立张庙路街道办事处，时属吴淞区。1964 年吴淞区建制撤销划入杨浦区。1965 年改名泗塘新村街道办事处。1980 年划入宝钢地区办事处，1981 年在宝钢地区办事处基础上建立吴淞区，又重归吴淞区。1988 年宝山县、吴淞区“撤二建一”后，属宝山区。1980 年代中期张庙地区新辟居民住宅区，随着市政建设动迁居民的导入，1990 年泗塘新村街道爱辉路以东划出成立通河新村街道，2006 年泗塘新村街道和通河新村街道撤并成立张庙街道。

④交通条件

宝山具有得天独厚的交通优势。海运连接 164 个国家和地区的 400 多个港口，集装箱的吞吐量占上海港的 60%以上，具有完善的海关“大通关”和航运服务平台。陆路形成了铁路、高速公路、轨道交通等四通八达的道路交通网络。宝山到达浦东和虹桥空港仅 15-30 分钟车程，便捷的交通使宝山成为我国长江三角洲城市重要的枢纽。

近年来，按照区委、区府提出的宝山滨江新区建设实现“四个更”目标，从符合国际大都市建设和管理要求着眼，从推进城乡一体化发展，实现城乡面貌根本改观着手，加快大市政、大交通体系建设步伐，快速干道和主要道路网络基本形成，轨道交通从无到有，基本形成城市总体规划提出的“三线、五纵、七横”的大市政、大交通格局，建成了以主干道为骨架，次干道、支路为基础，农村道路为补充的道路网络。相继建成共和新路混合高架、逸仙路高架延伸段、外环线、郊环线、沪太路、蕴川路、宝杨路、江杨路、友谊西路、水产路、潘泾路（一期、二期）、M3 线及 M1 线等一批市政道路，使宝山区快速道路与主干道网不断完善。同时，一批次要道路的快速建设，较好地缓解了区域交通压力，方便了群众出行。

宝山区现有市政道路 316 条（不包括新接管的 21 条无名道路），总长度 291.13 公里，桥梁 153 座。其中，市管市政道路 2 条，全长 9.43 公里；区管市政道路 163 条，全长 215.28 公里；镇管市政道路 151 条，全长 67.22 公里。市政道路综合完好率达到 91.70%。区管市政桥梁 119 座（含人行天桥），镇管市政桥梁 34 座。现有公路 46 条，其中省道 2 条，县道 44 条，计 136.92 公里，桥梁 110 座。

宝山区为加快推进北部地区公交的发展，在去年新辟公交线路 3 条，调整延伸公交线路 6 条，更新公交车辆 105 辆，新建 60 个候车亭的基础上，今年上半年又开通了宝山 82 路、宝山 12 路和宝山 17 路，填补了月浦、罗店部分农村地区无公交出行的空白，并调整延伸公交线路 5 条，更新公交车辆 25 辆。年内还将开通宝山 6 路、宝山 83 路、

宝山 85 路、宝山 86 路等公交线路，区域“村村通”公交，年内将提前完成；江杨北路等 7 个交通枢纽站正在加快推进，新建 60 个公交候车亭年内完成。

按照宝山总体发展目标，在“十五期间”区域道路网基本形成的基础上，宝山区“一十五”期间道路交通建设的目标，以“三线八纵九横”为重点，可概括为“完善骨架路网、形成立体交通、调整路网级配、适应区域发展”，完成 10.8km 快速道路、96.7km(区计划)+21.6km(市计划)主要道路、76.15km 次要道路。

“三线七横八纵”的道路是：三线——轨道交通 1 号线、3 号线、7 号线；七横——石太路、月铺路、郊环、宝安公路、外环及西延伸、长江路（锦秋路）、丰翔路（包括环镇北路、宝德路、殷高路）、八纵——A13、外环、祁连山路（陆翔路）、沪太路、潘泾路、富长路（康宁路）、蕴川路、江杨路、同济路（逸仙路）。

⑤ 产业发展及布局

宝山地处黄浦江和长江交汇处，拥有优良港口岸线资源，是上海北部的水路枢纽，上海国际航运中心的重要组成部分；长兴岛在已建成的振华港机的基础上，将形成世界级的造船基地；以上海大学本部为中心的上海市西北学区，智力资源较为密集，科研平台较为成熟；第三产业发展迅速，形成了较为繁荣的综合商贸体系。

从上海市域产业布局整体出发，积极发挥区域优势和现有基础，按照地域紧密度和产业关联度，合理布局，集约发展。整个宝山区域产业布局共分四个区域。

外环线以南即上海中心城宝山部分。重点发展现代服务业、大学科研产业园区、港口物流及与城市居住相关的第三产业；调整置换现有污染产业，逐步向都市型产业发展和向北部产业区转移。

外环线郊环线之间即宝山新城区域。大力发展现代服务业和现代物流业，重点发展商贸、商务办公、房地产以及文化教育和体育等产

业。

郊环线以北区域。以宝山工业园区北区和宝钢为核心，建成全国重要的精品钢及其延伸业基地。

规划贯彻循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则，整合梳理现有工业园区，加快建设资源节约型的工业园区。

区域内形成“1（国家特大型企业）+2（市级）+1（区级）”产业布局结构。

国家特大型企业：宝钢。规划范围面积为26平方公里。

市级工业园区：吴淞产业区、宝山工业园区（南区、北区），规划面积分别为16平方公里、31.5平方公里（南区4.5平方公里、北区27平方公里）。宝山工业园区（北区）含2.5平方公里区级工业用地。

区级工业园区：月杨工业园区（含顾村工业园区），规划面积10平方公里（其中顾村工业园区2平方公里）。

⑥基础设施状况

在不断改善交通运输条件的同时，宝山区的电力、燃气、供水、排水、通讯等与生产、生活密切相关的市政工程也有长足发展。

A、供电

宝山区的电力主要由上海石洞口发电厂、华能上海石洞口第二电厂、宝山供电局提供，拥有高低压供电线路1960.5公里，变配电站289座，总容量148万千伏安，供电范围304平方公里，电网覆盖宝山区及周边地区。目前已建的变电站有：杨行500千伏变电站一座、泰和等220千伏变电站六座，35千伏变电站二十六座，规划还将新建宝浏等220千伏变电站数座，新建35千伏变电站（或110千伏变电站）数十座，以保证宝山区用电需要。

B、煤气、天然气

区域从市政供气管网引入煤气，区内建有高、中、低压调压站，并建有完备的供气管网系统，可保证区域用气需要；上海吴淞煤气制

气有限公司和上海石洞口煤气制气有限公司是区域内较大的两家煤气公司，每年生产管道煤气 4.5 亿立方米，可满足宝山区煤气需求。天然气方面，将沿郊区环线敷设 6.0MPa-DN800 超高压管道，同时在郊区环线、富长路设置高-高压调压站。

C、供水

区域由月浦水厂、大场水厂、泰和水厂供水，月浦水厂日产水量 40 万吨/日，大场水厂、泰和水厂日产水量已达 110 万吨/日，可保证区域用水需求。计划将新建罗泾水厂一座（供水能力为 10~20 万吨/日），并对原泰和水厂进行扩建。

D、排水

排水采用雨污分流制，雨水经排水管网直接排入长江，污水经污水处理厂处理，达到排放标准后排入长江，目前主要的污水处理系统有：竹园污水排放系统、石洞口污水排放系统、泗塘污水厂、吴淞污水厂。区内排水管网完备，排水有保证。

E、通讯

区内通讯网络与市政通讯网络相联，程控电话装机容量达十几万门，交换机总容量达到 31.3 万门，可保证通讯需要。

⑦产业集聚

宝山区是上海市最重要的工业区之一，境内有中央部委、市属工业企业 150 余家，涉及冶金、能源、航运、仓储等行业，其中包括全国最大的现代化钢铁企业宝山钢铁集团公司、华能上海石洞口第二电厂、上海石洞口发电厂、石洞口煤气厂以及其它一些工业企业，工业产业集聚度高，利于企业的发展。

⑧环境条件

至 2010 年底，全年区级环境保护总投入 18.8 亿元，对九大领域共 178 个项目实施推进。环境监管力度不断加强。全年组织环境检查 2067 户次，立案处理 86 家单位，其中行政处罚 63 家。完成各类污染

源环境监测 500 户，对 6 户严重超标企业实施限期治理，关停关转企业 70 户。“十一五”污染物总量减排目标全面完成。区控 COD 减排项目 100 个，减排量 540 吨；SO₂ 减排项目 75 个，减排量 1721 吨。

截污治污工作取得成效。年内完成西干线及其支线、北部地区宝安公路污水干管建设；完成 21 公里污水二级管网敷设；污水纳管率由上年的 70% 提高到 80%；完成 4268 户农村生活污水集中处置。

生态环境继续改善。新建绿地面积 119.7 公顷，其中公共绿地 54.1 公顷，建成区绿化覆盖率由上年的 41.5% 提高到 42%，人均公共绿地面积由上年的 21 平方米提高到 22 平方米。三湘盛世绿地、智力产业公园、梅林路小花园等绿化项目竣工。

⑨自然灾害

区域是长江三角洲冲击平原的一部分，地势低平坦荡，平均海拔 4 米左右，由于区域靠近中国最大的内陆河流长江的入海口，并紧临东海，区域的自然灾害主要有台风、洪水灾害，为此，宝山区在防洪、防台方面亦作了较大投入，防洪能力达到百年一遇的水平，防台风能力达到八级水平，自建区以来没有因为洪水、台风等自然灾害而造成大的损失。

⑩未来规划

宝山建设的长期规划是 2020 年建成与上海国际中心城市相适应的现代化的滨江新城，形成精品钢及其延伸业基地、世界级的造船基地、上海国际航运中心的重要组成部分和建成环境优美、适宜居住、现代化的生活园区。

工业房地产市场解析：

过去宝山被定位为上海郊区大型工业区及配套生活区，发展稍显滞后。目前获批区域总体规划纲要，宝山将建成上海精品钢及其延伸业基地、世界级的造船基地、上海北部物流服务基地，上海国际航运中心的重要组成部分。

宝山的工业地产发展正处于逐步上升趋势，由于近中心城区，目前宝山区工业厂房租金平均价格大约为 0.8 元/平方米/天，预计宝山区产业集群基地规模发展之后，工业物业价格还会有所稳步上扬的空间。

3. 个别因素

①企业简介

A、上海宝钢集团公司

上海宝钢集团公司是经国务院批准的国家授权投资机构和国家控股公司试点单位。于一九九八年十一月十七日在上海浦东揭牌成立。

公司内部实行母子公司体制。通过核心资产一体化重组和整合，公司生产规模迅速得以扩大。截至 2010 年末，宝钢资产总额 4321 亿元，所有者权益 2602 亿元。2010 年，实现营业总收入 2730 亿元，利润总额 242 亿元。截至 2010 年末，职工总人数为 118500 人。

宝钢立足钢铁主业，生产高技术含量、高附加值钢铁精品，已形成普碳钢、不锈钢、特钢三大产品系列，广泛应用于汽车、家电、石油化工、机械制造、能源交通、建筑装潢、金属制品、航天航空、核电、电子仪表等行业。宝钢产品通过遍布全球的销售网络，畅销国内外市场，不仅保持国内板材市场的主导地位，而且将钢铁精品出口至日本、韩国、欧美等四十多个国家和地区。

近年来，宝钢重点围绕钢铁供应链、技术链、资源利用链加大内外部资源整合力度，提高竞争力，提高行业地位，已形成了包括钢铁主业和资源开发及物流、钢材延伸加工、工程技术服务、煤化工、金融投资、生产服务等六大相关产业协同发展的业务结构。

2010 年宝钢产钢 4450 万吨，位列全球钢铁企业第三位。2011 年宝钢连续八年进入美国《财富》杂志评选的世界 500 强企业，列第 212 位。

宝钢不锈钢产品主要生产基地为宝钢股份不锈钢事业部，产品广

泛应用于核电、工业结构件、制品、食品机械、化工设备、海洋运输、车辆船舶结构件、铁路轨道等。

B、宝山钢铁股份有限公司

宝山钢铁股份有限公司（以下简称宝钢股份）是上海宝钢集团公司最大的子公司，创立于 2000 年 2 月 3 日，同年 12 月 12 日在上海证券交易所上市。

2011 年上半年销售商品坯材 1276.5 万吨，实现营业收入 1111.49 亿元，同比增长 13.49%。

市场方面，公司的战略用户和市场优势不断扩大。汽车用钢、家电用钢、管线钢、高强度用钢及刀模锯钢等战略产品销售量均大幅度增长。国内战略客户方面，公司与中国第一汽车集团公司、上海汽车工业（集团）总公司和东风汽车公司签署了总体合作协议，与国内最大的三大汽车集团形成了更加紧密的战略合作关系。国际市场客户方面也取得较大进展，目前主要的客户有菲亚特、福特、开利、伊莱克斯、惠而浦、梅洛尼等国际知名企业。在 1800 冷轧项目上，与新日铁组成合资公司，在汽车板激光拼焊项目上，与阿赛洛组建合资公司。

技术创新方面，坚持围绕战略产品建立面向市场和现场的创新策划模式，汽车用钢的开发已逐步实现由普通冷轧产品向涂镀化方向发展，研发钢种由软钢向高强钢系列发展；成功试制出抗 HIC-X65 管线钢，成为国内第一家能生产的供货商；宝钢技术开始向马来西亚、印度、俄罗斯、巴基斯坦等国输出。公司推行的 6 σ 精益运营战略对生产质量稳定起到积极作用。提高了按周交货水平和产品质量。重点汽车板认证进展顺利，上海大众 B5 整车通过认证，主要认证车型中共有 142 个零件和钢种通过认证。宽厚板轧机、厚板连铸、1800 冷轧、2 号高炉易地大修等重大项目及技改建设稳步推进。全年完成技改投资 6.69 亿元，占年度计划的 106%。

2007 年 10 月 11 日，标准普尔评级公司宣布：宝钢集团公司和宝钢股份长期信用等级确认为“A-”，展望从上年的“稳定”上调为“正面”，宝山钢铁股份有限公司被巴菲特杂志、世界企业竞争力实验室、世界经济学人周刊联合评为 2010 年（第七届）中国上市公司 100 强，排名第 8 位。

②个别因素

估价对象分布于上海市宝山区，土地面积从 3359 平方米至 2521730.4 平方米，宗地总数为 14 宗，总面积为 3253170.1 平方米；土地用途为工业、仓储、铁路用地等，为国有划拨或出让。详见下表：

序号	坐落	厂区名称	土地使用权取得方式	位置	地势	剩余使用年限	形状
1	长江路 735 号	长江路 735 号不锈钢主厂区	出让	较优	平坦	35.36	较规则
2	泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘	烧结厂原料、烧结仓库区	出让	较劣	平坦	35.36	较规则
3	泗塘新村街道 9 街坊 9 丘	烧结厂筛分、烧结机区	出让	一般	平坦	45.4	较规则
4	泗塘新村街道 14 街坊 2 丘	碳钢热处理厂区	出让	较劣	平坦	45.4	较规则
5	泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘	厂区外	出让	一般	平坦	35.36	较规则
6	蕴藻南路 218 号	混凝土搅拌站厂区	出让	一般	平坦	45.4	较规则
7	泗塘新村街道 13 街坊 5 丘	耐火材料仓库厂区	出让	较劣	平坦	45.4	较规则
8	泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘	烧结厂第二中央变电所厂区	出让	较劣	平坦	46.1	不规则
9	泗塘新村街道 13 街坊 3 丘	建设公司仓库厂区	出让	一般	平坦	45.4	较规则
10	泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘	烧结厂金工车间厂区	出让	较劣	平坦	46.1	不规则
11	泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘	不锈钢热轧厂区	出让	较劣	平坦	44.1	较规则
12	泗塘新村街道 7 街坊 3 丘	教育培训中心用地	划拨	较优	平坦	—	较规则
13	泗塘街道 5 街坊 7 丘	一钢铁路用地(1)	划拨	一般	平坦	—	较规则
14	泗塘街道 14 街坊 15 丘	一钢铁路用地(2)	划拨	一般	平坦	—	较规则

宗地的开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地红线内场地平整，详见土地估价结果一览表）。

第三部分 土地估价

一、估价原则

本次评估本着客观、公正、科学总原则的基础上，遵循的土地估价原则有：独立客观公正原则、替代原则、预期收益原则、最有效使用原则、需求与供给原则、协调原则、多种评估方法相结合的原则等。

1、独立客观公正原则

估价人员在执行估价业务时，应确保估价人员与委托单位之间没有任何利害关系，保持形式上和实质上的独立进行估价；对有关事项的调查、判断和意见的表述应基于客观的立场，以客观事实为依据，实事求是，不带有个人的主观意愿，也不受委托单位或第三者的意见所左右，不受个人的好恶、成见或偏见影响进行客观估价；应当正直、诚实，不偏不倚地对待有关利益各方，站在公正的立场进行估价。

2、替代原则：土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、预期收益原则：预期收益的估算必须是客观合理的。它要求估价人员必须对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势作客观合理的预测，应排除脱离现实的使用或因投机及违法使用土地所获收益的预测。

4、最有效使用原则：由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

5、需求与供给原则：在完全的自由市场中，一般商品的价格取决

于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之亦然。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但土地不同于一般商品，除遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。

6、协调原则：土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益和价格。

7、多种评估方法相结合的原则：随着土地估价业的发展，国际上几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学的土地价格。

二、估价方法与估价过程

1、估价方法

根据《城镇土地估价规程(GB/T18508-2001)》(以下简称《规程》)，通行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合估价对象的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及估价人员勘察收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

市场比较法是将估价对象与在估价基准日近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的已知价格作适当的修正，以此估算估

价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益还原法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

剩余法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本逼近法是求取估价对象在估价基准日的土地取得费用，加计一定的土地开发费、利润、利息及增值收益，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象位于上海市宝山区范围内，由于待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，比较适宜采用市场比较法评估。

又因估价对象位于宝山区张庙地区，该区域原为大范围集体土地，可以收集到估价对象及周边类似地区的土地取得成本，故可以选用成本逼近法进行估价。

估价对象位于《上海市基准地价更新成果（征求意见稿）》（2003年6月30日制定）覆盖区域，但由于上海市基准地价颁布时间较长，此期间上海市城市发展速度很快，区域划分及土地涨幅等均有很大变动，若采用基准地价系数修正法测算，不确定因素很多，而2010年基准地价尚未正式颁布，仅作为参考使用，故估价人员认为不适合采用基准地价系数修正法进行测算。

估价对象属于已开发的土地，目前尚无新的规划。由于估价对象为自用厂房且为特殊工种、非标厂房，故不能够合理确定未来房地产总开发价值，故估价人员认为不宜采用剩余法进行估价。

估价对象位于上海市宝山区，同区域内土地出租情况稀少，难以准确确定其租金，故不宜选用收益还原法进行测算。

综上所述本次估价宜采用市场比较法和成本逼近法对估价对象进行综合评估，从而确定一个比较客观、合理的土地价值。

2、技术路线及估价步骤

(1)、市场比较法

选取与估价对象处于同一区域或类似区域、近期成交的工业地块价格，运用市场比较法替代原理，经交易情况、交易时间、区域因素、个别因素、容积率的修正，计算取得估价对象地块在熟地状态下的比准价格。

(2)、成本逼近法

通过求取估价对象土地在估价基准日重新取得时客观发生的各项必要费用之和，包括土地征用费及相关税费、土地开发费，再加上一定的投资利息、投资利润、土地增值收益等，得到估价对象土地价格。成本逼近法的基本计算公式如下：

土地价格=（土地征用费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×（1+K1）×K2

式中：

K1一个别因素修正系数

K2—土地剩余使用年限修正系数

(3)、综合计算

经估价人员综合分析，结合目前土地的市场状况，综合确定估价对象的熟地价格。

三、估价过程：

(一)、市场比较法

在求取估价对象土地价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素及差别，修正得出待估土地的评估地价的方法。采用市场比较法评估步骤：

1、比较实例选择

通过调查我们择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的案例如下：

序号	地块名	用途	土地面积 (米 ²)	容积率	土地单价 (元/米 ²)	单价 (万/亩)	成交日期
1	宝月 200905 号地块	工业用地	12,302.1	1.50	1,138	76	2011-12-30
2	宝南 200805 号地块	工业用地	12,102.4	2.00	920	61	2011-10-19
3	宝月 200907 号地块	新型混凝土外加剂 (2662)	12,629.7	1.50	801	53	2011-12-30
4	宝北 201010 号	工业用地	14,994.6	1.50	700	47	2011-12-20
5	宝北 201002 号	工业用地	81,187.3	1.50	675	45	2011-12-20
6	宝北 200922 号	工业用地	65,163.0	1.50	697	47	2011-12-15
7	浦东新区川沙经济园区 (南区) 9-3、9-4	工业用地	22,810.2	1.00	1,556	104	2011-12-16
8	浦东新区川沙经济园区 (南区) 8-10	工业用地	13,115.8	1.00	1,462	97	2011-11-30
9	浦东新区川沙经济园区 (南区)	工业用地	10,400.0	1.00	1,460	97	2011-11-30

	11-3						
10	金桥出口加工区南区关外产业园区 W22 地块	工业用地	8,275.4	2.00	1,208	81	2011-4-20
11	浦东新区北蔡镇御桥工业园区 3-6	工业用地	16,428.7	0.8-1.5	1966	131	2010-6-4
12	浦东新区张江高科技产业东区现代医疗器械产业园 14-1. 14-2. 14-3. 14-4	工业用地	60898.1	1.3	1609	107	2011-11-07
13	安 0813 号工业地块	工业用地	17,732.2	1.50	1,300	87	2011-9-1

经比较分析，我们选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的 3 个比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则如下：

- ◆与待估宗地属同一供需圈
- ◆与待估宗地用途应相同或修正为相同用途
- ◆与待估宗地的交易类型相同
- ◆与待估宗地的估价基准日应接近
- ◆交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

说明：本次土地估价对象位于宝山区，土地等级为五级，2010 年 1 月 1 日基准日工业用地价格为 106 万/亩，对两年内宝山区工业土地成交的情况的调查，普遍成交在 50 万/亩左右，与 2010 年基准地价有一定的差距，分析原因可能是招拍挂土地有邻近江苏的招商压力，普遍成交较低，与正常市场价格不相符。因此，扩展到类似同等级区域寻找土地案例。目前土地案例来自成交相对与市场价格比较相符的浦东新区。

实例 A:

地块公告号: 201002304

▶地块基本信息

地块名称: 浦东新区北蔡镇御桥工业园区 3-6

四至范围: 总范围: 东至南空部队用地, 南至御北路, 西至大寨河, 北至规划 3-1 地块;

出让面积: 16428.7 (M²)

规划用途: 工业用地

容积率: 0.8-1.5

出让年限: 50 年

现状条件: 净地

竞得结果

竞得价(万元): 3230.0

竞得人: 上海华伟立体印刷有限公司

竞得日期: 2010-06-04

该宗地位于浦东新区御北路以北、大寨河以东,用途为工业用地,土地面积为 16428.7 平方米,土地使用权类型为出让,2010 年 6 月 4 日挂牌出让市场价格为 1966 元/平方米,出让年限为 50 年,基础设施开发程度为宗地外“六通”(即通路、通电、供水、排水、供气、通讯),宗地内场地平整。

实例 B:

地块公告号: 201114701

▶地块基本信息

地块名称: 浦东新区张江高科技产业东区现代医疗器械产业园 14-1.14-2.14-3.14-4

四至范围: 总范围: 东至恒庆路, 南至凯庆路, 西至汇庆路, 北至规划一河防护绿带(地块四至范围应以附图红线为准);

出让面积: 60898.1 (M²)

规划用途: 工业用地

容积率: 1.3

出让年限: 50 年

现状条件:

竞得结果

竞得价(万元):	9800.0
竞得人:	上海张江东区高科技联合发展有限公司
竞得日期:	2011-11-07

该宗地位于浦东新区凯庆路以北、恒庆路以东、汇庆路以东,用途为工业用地,土地面积为 60898.1 平方米,土地使用权类型为出让,2011 年 11 月 7 日挂牌出让市场价格为 1609 元/平方米,出让年限为 50 年,基础设施开发程度为宗地外“六通”(即通路、通电、供水、排水、供气、通讯),宗地内场地平整。

实例 C:

地块公告号: 201116301

地块基本信息

地块名称: 浦东新区川沙经济园区(南区)9-3、9-4

四至范围: 总范围: 东至 9-3 地块东至 9-4 地块, 9-4 地块东至规划经一路, 南至 9-3 地块南至纬一路, 9-4 地块南至纬一路, 西至 9-3 地块西至规划施湾七路, 9-4 地块西至 9-3 地块, 北至 9-3 地块北至 9-2 地块, 9-4 地块北至 9-2 地块(地块四至范围应以附图红线为准); 川沙经济园区(南区)9-3 地块: 东至 9-4 地块, 南至纬一路, 西至规划施湾七路, 北至 9-2 地块(地块四至范围应以附图红线为准); 川沙经济园区(南区)9-4 地块: 东至规划经一路, 南至纬一路, 西至 9-3 地块, 北至 9-2 地块(地块四至范围应以附图红线为准);

出让面积: 22810.2 (M²)

规划用途: 川沙经济园区(南区)9-3 地块: 工业用地; 川沙经济园区(南区)9-4 地块: 工业用地;

容积率: 川沙经济园区(南区)9-3 地块: 0.8; 川沙经济园区(南区)9-4 地块: 0.8;

出让年限: 川沙经济园区(南区)9-3 地块: 50; 川沙经济园区(南区)9-4 地块: 50;

现状条件:

竞得结果

竞得价(万元):	3550.0
竞得人:	上海新海航资产经营管理有限公司
竞得日期:	2011-12-16

该宗地位于浦东新区施湾七路以东,纬一路以北,用途为工业用地,土地面积为 22810.2 平方米,土地使用权类型为出让,2011 年 12 月

16 日挂牌出让市场价格为 1556 元/平方米，出让年限为 50 年，基础设施开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、供水、排水、供气、通讯），宗地内场地平整。

2、比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

- （1）交易时间：交易时间不同，地价指数不同，确定地价指数
- （2）交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- （3）交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。
- （4）容积率修正：考虑宗地建筑容积率对地价的影响。
- （5）土地开发水平：考虑宗地红线内外开发水平对地价的影响。
- （6）土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。
- （7）区域因素：主要有交通条件[距区域主干道距离、道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度(用距客运火车站、客运码头距离)]、区域位置、基础设施状况、环境优劣度、产业集聚度等
- （8）个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、地质条件、临路状况、产业结构调整等。

3、编制比较因素条件说明表

先选取蕴藻南路 218 号（泗塘新村街道 13 街坊 2 丘）地块（出让土地）作为基准待估宗地，待估宗地与比较实例的比较因素条件详见下表。

比较因素条件说明表

待估宗地及 比较实例 比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C

位置			蕴藻南路	御北路以北	凯庆路以北、恒庆路以东、汇庆路以东	施湾七路以东，纬一路以北
交易地面价格 (元/m³)				1966	1609	1556
土地用途			工业	工业	工业	工业
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易方式			转让	招拍挂	招拍挂	招拍挂
交易日期			2011. 12. 31	2010-6-4	2011-11-7	2011-12-16
土地使用年期(年)			45. 4	50	50	50
容积率			0. 17	0. 8-1. 5	1. 3	0. 8
区域因素	土地级别		五级	五级	六级	五级
	交通	距区域主干道距离	小于 100 米	小于 100 米	小于 100 米	小于 100 米
		道路通达度	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		公共交通便捷度及距公交车站距离	有 4 条以上线路，距站点小于 150 米	有 4 条以上线路，距站点小于 150 米	有 2-3 条线路，距站点 150-300 米	有 2-3 条线路，距站点 150-300 米
		对外交通便利度	距货运站约 2 公里	距货运站大于 8 公里	距货运站大于 8 公里	距货运站约 5 公里
	区域位置		外环内	外环内，近中环	外环外	外环外
	产业集聚度		集聚度较好	集聚度较好	集聚度较好	集聚度较好
	基础设施保证率	供水保证率	优	优	优	优
		排水保证率	优	优	优	优
		供气保证率	优	优	优	优
	环境优劣度		污染较轻	污染较轻	污染较轻	污染较轻
	基础设施状况		六通	六通	六通	六通
个别因素	宗地形状		较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件		地质条件一般，地形平坦	地质条件一般，地形平坦	地质条件一般，地形平坦	地质条件一般，地形平坦
	土地面积		13583	16, 428. 7	60898. 1	22810. 2
	临路状况		一面临路	一面临路	三面临路	二面临路

	产业结构调整	较优	较优	一般	一般
--	--------	----	----	----	----

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 待估宗地与三个实例的交易情况、交易方式等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

(2) 案例一、二、三与估价对象土地用途相同，故不修正。

(3) 交易日期修正

估价期日修正就是将实例在成交日期的价格调整为估价基准日的价格。

参考上海工业房地产测评研究中心公布的售价指数与租金指数和土地估价师调查分析，2011.8-2011.12 售价指数分别为 1456、1448、1455、1456、1438，租金指数分别为 1294、1314、1340、1320、1320，从指数的趋势分析工业地产价格在趋向稳定，且根据中国城市地价动态监测网公布的数据，上海工业地价指数同工业房地产价格指数在稳步上涨，2010 一季度指数为 1218，2010 二季度指数为 1331，2011 一季度指数为 1547，二季度指数为 1549，三季度指数为 1551，四季度指数未公布，经过估价师分析后本次土地估价期日修正系数取值参考下表：

表 3-2-2 地价指数表

	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2011.12.31	2010.6.4	2011.11.7	2011.12.16
地价指数	1551	1331	1551	1551
修正值	100	116.53	100	100

(4) 土地使用年期修正指数(K)

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \times 100$$

式中： K——土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，参考 2010 年上海市基准地价更新成果中工业土地还原利率参考值，按 5.5 % 计]

m——比较实例宗地土地使用年期

n——待估宗地土地使用年期

待估宗地土地使用年限截止日为 2057 年 5 月 29 日，剩余使用年限约 45.4 年，案例土地使用年期均为 50 年，修正取表中值。

(5) 容积率的修正

根据 2010 年上海市基准地价更新成果，估价对象所在区域工业用地的容积率平均为 1.2，估价宗地的容积率为 0.16，可比案例容积率为 0.8-1.5 之间。目前工业用地容积率对地价的影响较小，根据[国务院关于促进节约集约用地的通知][国发（2008）3 号]第八条“对现有工业用地，在符合规则、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此工业用地原则上容积率不修正，故容积率修正系数取 0。

(6) 区域及个别因素修正系数

I、区域因素：

A、土地级别：土地级别划分参照上海市 2010 年基准地价更新成果》划分为准，以估价对象土地级别为准，每相差一个级别，修正 5%。

B、距区域主干道距离：可分为小于 100 米、100-200 米、200-300 米及大于 300 米四个等级，以待估宗地距区域主干道距离为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1.5%。

C、道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估宗地类型为 100，每增加或减少一个级别，指数减少或增加 1%；

D、公共交通便利度及距公交车站距离：可分为有 4 条以上，距站点小于 150 米；有 2-3 条，距站点距站点 150-300 米；有 1 条，距站点 150-300 米；无公交线路，距站点大于 300 米四个等级，以待估宗地公共交通便利度及距公交车站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

E、对外交通便利度：以待估宗地距货运站距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 0.25%，当距离大于 8 公里时，修正为减少 3%；

F、区域位置：可分为外环内近中环、外环内一般、外环外，以待估宗地为 100，每相差 1 级，相应修正 5%；

G、产业集聚度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加一个等级，地价相应往上修正 5%；

H、基础设施保证率：可分为优、较优、一般、较劣、劣，以待估宗地为 100，每相差 1 级，相应修正 1%；

I、环境优劣度，分为无污染、污染较轻、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，每上升一个等级，地价往下修正 1%；

J、基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一项”，指数增加或减少 0.5%。

II、个别因素：

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为

100，每差一个等级，地价相应修正 0.5%；

B、地质条件，待估地块与可比实例均为地质一般、地形平坦，条件相同，故不修正。

C、土地面积：估价对象土地面积为 13583 平方米，案例的土地面积从 16,428.7 平方米至 60898.1 平方米，工业用地一般面积在 15000-25000 平方米为较优，8000-15000 平方米为一般，3000-8000 平方米较劣，小于 3000 平方米为劣，大于 25000 平方米为优，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 1%。

D、临路状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 0.5%；

E、产业结构调整，分为优、较优、一般、较劣、劣，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 5%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数

待估宗地及 比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
交易地面价格 (元/㎡)			1966	1609	1556
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	116.53	100	100
土地使用年期(年)		100	102	102	102
容积率		100	100	100	100
区域	土地级别	100	100	95	100

因素	交通	距区域主干道距离	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	98	98
		对外交通便利度	100	97	97	98.5
	区域位置		100	105	95	95
	产业集聚度		100	100	100	100
	基础设施保证率	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		供气保证率	100	100	100	100
	环境优劣度		100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
个别因素	宗地形状		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	土地面积		100	101	102	101
	临路状况		100	100	101	100.5
	产业结构调整		100	100	95	95

5、 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

待估宗地和比较实例 比较因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
土地价格（元/平方米）	1966	1609	1556
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100

交易日期			116.53/100	100/100	100/100
土地使用年期(年)			100/102	100/102	100/102
容积率			100/100	100/100	100/100
区域因素	土地级别		100/100	100/95	100/100
	交通	距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公共交通便利度及距公交车站距离	100/100	100/98	100/98
		对外交通便利度	100/97	100/97	100/98.5
		区域位置		100/105	100/95
	产业集聚度		100/100	100/100	100/100
	基础设施保证率	供水保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
		供气保证率	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度		100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	土地面积		100/101	100/102	100/101
	临路状况		100/100	100/101	100/100.5
	产业结构调整		100/100	100/95	100/95
	修正后比准地价 (元/m2)		2183	1879	1725
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)			1929 元/平方米		

6、实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简

单算术平均值作为市场比较法评估待估宗地的最终价格为 1929 元/平方米，折合 128.6 万/亩

(二)、成本逼近法

成本逼近法是通过求取估价对象土地在估价基准日重新取得时客观发生的各项必要费用之和（包括土地征用费及相关税费、土地开发费），再加上一定的投资利息、投资利润、土地增值收益等，得到估价对象土地价格。成本逼近法的基本计算公式如下：

土地价格=（土地征用费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×（1+K1）×K2

式中：

K1一个别因素修正系数

K2—土地剩余使用年限修正系数

1、土地征用费及相关税费

土地征用费及相关税费是指待估宗地所在区域征用同类土地所支出的平均费用。根据估价对象在估价时点由农业用地征用为建设用地所发生的有关费用计算，上海的土地征用费及相关税费在实施中一般包括耕地开垦费或新菜地开发建设基金、土地补偿费、青苗补偿费、征地劳动力及养老人员安置费、地上地下附着物补偿费（包括耕地地上物补偿、农户拆迁补偿、集体财产补偿等）、耕地占用税等费用。

根据调查，上海郊区大型征用基地中耕地等农用地所占比例较大，其余土地为宅基地、集体企业建设用地等非耕地。估价对象位于宝山区，根据调查分析，所在区域集体土地中耕地等农用地约占 77%，非耕地约占 23%，非耕地中宅基地占比约为 60%，其余 40%为集体企业建设用地。按此比例测算土地征用费及相关税费。

A、土地补偿费

根据上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于同意实施本市征地土地补偿费标准调整方案的复函（沪发改价督[2009]013号）规定，

征用宝山区友谊路街道、吴淞街道及淞南镇土地的土地补偿费为 33000 元/亩，折合 49.5 元/平方米，则：

土地补偿费=49.5（元/平方米）

B、青苗补偿费

估价对象地处宝山区东部，周边原均为农用蔬菜地，根据上海市物价局、财政局《关于调整本市征地的青苗补偿费标准的通知》（沪价商业[2006]第 009 号）规定，征用宝山区的蔬菜地青苗补偿费为 2900 元/亩，折合 4.35 元/平方米。

青苗补偿费=4.35 × 77%=3.35（元/平方米）

C、新菜地开发建设基金

估价对象地处宝山区东部，周边原均为农用蔬菜地，根据上海市物价局、财政局、房地局、农委《关于制定耕地开垦费等征收范围和标准的通知》（沪价商（2001）53 号、沪财预（2001）122 号）规定，单位和个人经批准占用本市蔬菜保护区、蔬菜非保护区、蔬菜园艺场属于耕地的，应当依法向市或区（县）土地管理部门缴纳新菜地开发建设基金。估价对象所在区域的新菜地开发建设基金（蔬菜非保护区）的征收标准为 33000 元/亩，折合 49.5 元/平方米，则：

新菜地开发建设基金=49.5 × 77%=38.12（元/平方米）

D、征地劳动力及养老人员安置费

a、征地劳动力安置费：根据《上海市被征用集体土地农业人员就业和社会保障管理办法》（沪府发[2003]66 号），征地劳动力为男性年满 16 周岁不满 55 周岁、女性年满 16 周岁不满 45 周岁具有从事正常生产劳动能力的劳动力，征地养老人员为男性年满 55 周岁、女性年满 45 周岁的养老人员。征用地单位为征地劳动力承担的安置费，应当首先用于缴纳小城镇社会保险费，小城镇社会保险费包括：不低于 15 年的小城镇基本养老、医疗社会保险费及养老、医疗和不低于 24 个月生活补贴等补充社会保险费。

根据《上海市小城镇社会保险暂行办法》（沪府发[2003]65号）的有关规定，对被征用土地人员一次性缴纳不低于15年的基本养老、医疗保险费，小城镇基本养老保险费、医疗社会保险费缴费基数按上年度全市职工月平均工资的60%确定，基本养老保险费缴费费率为17%、医疗保险费缴费费率为5%。

根据《上海市劳动和社会保障局关于本市小城镇补充社会保险规范管理有关问题的通知》[沪劳保福发（2003）47号]及宝山区劳动保障局等部门文件《关于宝山区被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理实施意见》的有关规定，对被征用土地人员按办理时上海市城镇居民最低生活保障标准给予24个月的生活补贴费，再一次性缴纳不低于15年的补充医疗保险费进入补充社会保险，缴费基数按上年度全市职工月平均工资的60%确定，缴费费率为4%。

根据上海统计网公布的2011年上海统计年鉴，上海市2010年度全市职工月平均工资为3896元（年平均工资为46757元）。根据《上海市民政局、上海市财政局关于调整本市城乡居民最低生活保障标准的通知》[沪民救发（2011）29号]，从2011年4月1日起上海市城镇居民最低生活保障标准为505元/月，则：

征地劳动力安置费（基本社会保险费）

= 市月平均工资 × 60% × (17%+5%) × 12 × 15 年

= 3896 × 60% × (17%+5%) × 12 × 15

=92568.96 元/人

征地劳动力安置费（补充社会保险费）

= 上海市城镇居民每月最低生活保障标准 × 24 个月 + 上年度全市职工月平均工资 × 60% × 4% × 12 × 15 年

= 505 × 24 + 3896 × 60% × 4% × 12 × 15

=28950.72（元/人）

以上二者费用合计为 121519.68 元/人

根据上海宝山统计网公布的宝山区统计年鉴（2010 年）记载，宝山区农村人口为 134463 人（42374 户），农村劳动力为 83994 人，宝山区耕地面积为 4815.1 公顷，劳动力平均占有耕地为 $4815.1 \times 15 / 83994 = 0.86$ （亩/人），相应每亩耕地安置劳动力人数为 $1 / 0.86 = 1.16$ （人/亩）。则：

征地劳动力安置费

$$= 121519.68 \times 1.16 / 666.67 \times 77\%$$

$$= 162.81 \text{ (元/平方米)}$$

b、征地养老人员安置费

养老人员安置费根据《上海市劳动和社会保障局关于落实被征地人员就业和社会保障若干问题的通知》（沪劳保就发[2004]37 号）及宝山区劳动保障局等部门文件《关于宝山区被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理实施意见》，征用地单位为征地养老人员缴纳征地养老费包括生活费、医疗费、补助费、丧葬补助费，计算公式为：

养老费 = (月生活费 + 月医疗费 + 月补助费) $\times 12 \times$ 养老缴费年限 + 丧葬补助费

其中：

月生活费：宝山区为 865 元（按照办理缴费手续时本区规定的征地养老人员生活费标准确定，根据宝山区人力资源和社会保障局《关于 2011 年宝山区征地养老人员增加生活费的通知》（宝人社[2011]39 号），自 2011 年 1 月 1 日起，宝山区征地养老人员月生活费为 865 元）。

月医疗费：月生活费的 20%。

月补助费：月生活费的 5%。

丧葬补助费：月生活费的 3 倍。

养老年限男性为 15 年，女性为 20 年

$$\text{男性养老费} = (865 + 865 \times 20\% + 865 \times 5\%) \times 12 \times 15 + 865 \times 3$$

$$=197220 \text{ (元/人)}$$

$$\text{女性养老费}=(865+865 \times 20\%+865 \times 5\%) \times 12 \times 20+865 \times 3$$

$$=262095 \text{ (元/人)}$$

征地养老人员中男性约占 40%，女性人口约占 60%。则：

$$\text{养老人员养老费}=197220 \times 40\%+262095 \times 60\%=236145 \text{ (元/人)}$$

通过上海宝山统计网公布的宝山区统计年鉴（2010 年）记载，宝山区农村人口为 134463 人（42374 户），养老人员约占农村人口的 25%，宝山区耕地面积为 4815.1 公顷，农村人均占有耕地为 $4815.1 \times 15/134463=0.54$ （亩/人），相应每亩耕地安置养老人员为 $1/0.54 \times 25\%=0.46$ （人/亩）。则：

征地养老人员安置费

$$=236145 \times 0.46/666.67 \times 77\%$$

$$=125.46 \text{ (元/平方米)}$$

征地劳动力安置费、养老人员安置费合计

$$=162.81+125.46=288.27 \text{ (元/平方米)}$$

E、地上地下附着物补偿

根据调查分析，所在区域集体土地中耕地等农用地约占 77%，非耕地约占 23%，非耕地中宅基地占比约为 60%，其余 40%为集体企业建设用地。

耕地地上物补偿主要为农田水利设施补偿，一般为 2 万元/亩，折合 30 元/平方米。

农户宅基地拆迁补偿：根据上海宝山统计网公布的宝山区第二次农业普查主要数据公报所记载数据测算，宝山农村户均建筑面积约 210 平方米，户均宅基地面积约 420 平方米。根据估价人员对待估宗地周围征地情况调查，平均每户农户宅基地动迁费用约为 120 万左右（含安置房补偿），按照每户宅基地平均占地 420 平方米计算，农户拆迁补偿约 2860 元/平方米。

集体企业建设用地主要为地上建筑物、机器设备、停产停业损失、奖励费等其他补偿，一般每亩补偿约 80 万元左右，折合 1200 元/平方米。

综合上述分析，地上地下附着物补偿费（包括耕地地上物补偿、农户拆迁补偿、集体财产补偿等）为：

$$30 \times 77\% + (2860 \times 60\% + 1200 \times 40\%) \times 23\% = 528.18 \text{ (元/平方米)}$$

F、耕地占用税

根据《上海市人民政府关于印发〈上海市耕地占用税征收实施办法〉的通知》（沪府发[2008]51 号）规定，估价对象所在区域的耕地占用税为 46 元/平方米，则：

$$\text{耕地占用税} = 46 \times 77\% = 35.42 \text{ (元/平方米)}$$

根据以上计算，土地征用费及相关税费

$$= A + B + C + D + E + F$$

$$= 49.5 + 3.35 + 38.12 + 288.27 + 528.18 + 35.42$$

$$= 942.84 \text{ (元/平方米)}$$

2、土地开发费

本次评估估价对象的土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），红线内设定“场地平整”，考虑估价对象所在地区达到类似六通一平土地配套状况，土地开发费经估算，确定为 160 元/平方米。其中各项具体费用如下：

道路建设费：30 元/平方米

供水设施建设费：20 元/平方米

排水设施建设费：32 元/平方米

电力设施建设费：30 元/平方米

通讯设施建设费：20 元/平方米

供气设施建设费：18 元/平方米

土地平整费：10 元/平方米

3、投资利息

调查上海市类似规模的土地开发情况，类似规模的土地开发周期为 12 个月，故确定估价对象土地开发周期为 1 年，其中土地征用费在期初一次性支付，利息按 1 年计算，土地开发费在土地开发期内均匀支付，利息按 $(12/2)/12$ 年即 0.5 年计算，利率按中国人民银行公布的评估基准日 1 年期贷款利率 6.56% 计。

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= 942.84 \times [(1+6.56\%)^1 - 1] + 160 \times [(1+6.56\%)^{0.5} - 1] \\ &= 67.01 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

4、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。考虑钢铁行业近年来的平均投资利润率，结合本区域土地开发的客观利润情况，投资利润取土地征用费和土地开发费的 6%，则：

$$\text{投资利润} = (942.84 + 160) \times 6\% = 66.17 \text{ 元/平方米}$$

$$\begin{aligned}\text{土地征用费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润合计} \\ &= 942.84 + 160 + 67.01 + 66.17 = 1236.02 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

5、土地增值收益

估价对象由集体土地征收为国有土地后，因土地权利性质及土地用途改变产生土地增值收益，本次评估土地增值收益按照上海市出让工业土地增值水平确定，土地增值收益取土地征用费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润合计数的 40%。

$$\text{土地增值收益} = 1236.02 \times 40\% = 494.41 \text{ 元/平方米。}$$

6、个别因素修正

在成本逼近法计算中，由于土地征用费及相关税费、土地开发费等是按照区域平均状况进行计算的，需根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

影响估价对象价格的因素有交通条件、基础设施状况、环境状况、

产业集聚度、宗地形状、地形等，经估价人员综合考虑分析，估价对象所在宗地优于区域平均水平，处于环线内，且未来前景较好，产业结构调整可能性较高，本次评估个别因素修正系数 K1 确定为+12%。

7、土地使用年限修正

以上土地征用费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润及土地增值收益为无限年期的数值，估价对象出让土地剩余使用年限为 45.4 年，需要进行年期修正。

土地使用年限修正系数公式为：

$$K2=1-1/(1+r)^m$$

其中：K2——使用年限修正系数

r——土地还原利率 在选取土地还原利率时，通常的方法是通过安全利率加上风险调整值来求取土地还原利率，安全利率采用中国人民银行公布的 1 年期存款利率。考虑到目前的市场环境条件和行业投资风险的特点，综合考虑土地还原利率取 5.5%

m——待估宗地土地剩余使用年限

根据以上公式计算，

$$K2=1-1/(1+5.5\%)^{45.4}=0.912$$

8、土地取得价格确定

根据成本逼近法计算估价对象土地取得价格

=（土地征用费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×（1+K1）×K2

$$=（942.84+160+67.01+66.17+494.41）×（1+12\%）×0.912$$

$$=1767.53 \text{ 元/平方米}$$

取整为 1768 元/平方米，折合 117.9 万/亩

（三）、综合计算

市场比较法计算结果为 1929 元/平方米，成本逼近法计算结果为 1768 元/平方米，二者从不同的角度对估价对象进行评估，故采用简单

算术平均法计算，则：

土地单价=（1929+1768）/2=1849 元/平方米，折合 123.3 万元/亩

以蕴藻南路 218 号地块为基准价格，经过土地用途、土地级别、位置、面积、形状及年限修正，求取各地块价格。具体修正计算如下表：

1、因素条件说明表

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	剩余使用年限 (年)	土地级别	土地面积	宗地位置	宗地形状
1	沪房地宝字(2008)第 010437	长江路 735 号	工业	2521730.4	35.36	5 级	优	较优	较规则
2	沪房地宝字(2008)第 010426 号	泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘	工业	80646	35.36	5 级	优	较劣	较规则
3	沪房地宝字(2008)第 009692	泗塘新村街道 9 街坊 9 丘	工业	100910.1	45.4	5 级	一般	一般	较规则
4	沪房地宝字(2008)第 009694	泗塘新村街道 14 街坊 2 丘	工业	238543.2	45.4	5 级	优	较劣	较规则
5	沪房地宝字(2008)第 010438 号	泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘	仓储	82511.8	35.36	5 级	优	一般	较规则
6	沪房地宝字(2008)第 009506	蕴藻南路 218 号	工业	13582.7	45.4	5 级	一般	一般	较规则
7	沪房地宝字(2008)第 009691	泗塘新村街道 13 街坊 5 丘	工业	42286.7	45.4	5 级	优	较劣	较规则
8	沪房地宝字(2008)第 037883 号	泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘	工业	20827.5	46.1	5 级	较优	较劣	不规则
9	沪房地宝字(2008)第 009693 号	泗塘新村街道 13 街坊 3 丘	工业	44283.3	45.4	5 级	优	一般	较规则
10	沪房地宝字(2008)第 037851 号	泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘	工业	47515.4	46.1	5 级	优	较劣	不规则
11	沪房地宝字(2008)第 025918 号	泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘	工业	18964	44.1	5 级	较优	较劣	较规则
12	沪房地宝字(2004)第 003042 号	泗塘新村街道 7 街坊 3 丘	工业	32010	划拨	5 级	优	一般	较规则
13	沪国用(宝山)字第 002961 号	泗塘街道 5 街坊 7 丘	铁路	3359	划拨	5 级	较劣	一般	较规则
14	沪房地宝字(2008)第号 002850 号	泗塘街道 14 街坊 15 丘	铁路	6000	划拨	5 级	较劣	一般	较规则

2、土地价格计算表（出让土地）

序号	产证号	坐落	土地用途	土地面积 (M ²)	剩余使用 年限	基准价格 (元/ M ²)	用途 修正	位置 修正	面积 修正	形状 修正	年限修 正	修正后单 价 (M ²)	总价 (万 元)	折合 (万 元/亩)
1	沪房地宝字(2008) 第 010437	长江路 735 号	工业	2521730.4	35.4	1849	1	1.005	1.02	1	93.13%	1765	445085.42	118
2	沪房地宝字(2008) 第 010426 号	泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘	工业	80646	35.4	1849	1	0.995	1.02	1	93.13%	1748	14096.92	117
3	沪房地宝字(2008) 第 009692	泗塘新村街道 9 街坊 9 丘	工业	100910.1	45.4	1849	1	1	1	1	1	1849	18658.28	123
4	沪房地宝字(2008) 第 009694	泗塘新村街道 14 街坊 2 丘	工业	238543.2	45.4	1849	1	0.995	1.02	1	1	1877	44774.56	125
5	沪房地宝字(2008) 第 010438 号	泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘	仓储	82511.8	35.4	1849	1.02	1	1.02	1	93.13%	1792	14786.11	119
6	沪房地宝字(2008) 第 009506	蕴藻南路 218 号	工业	13582.7	45.4	1849	1	1	1	1	1	1849	2511.44	123
7	沪房地宝字(2008) 第 009691	泗塘新村街道 13 街坊 5 丘	工业	42286.7	45.4	1849	1	0.995	1.02	1	1	1877	7937.21	125

序号	产证号	坐落	土地用途	土地面积 (M ²)	剩余使用 年限	基 准 价 格 (元/ M ²)	用 途 修正	位 置 修正	面 积 修正	形 状 修正	年 限 修 正	修正后单 价 (M ²)	总 价 (万 元)	折合 (万 元/亩)
8	沪房地宝字(2008) 第 037883 号	泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘	工业	20827.5	46.1	1849	1	0.995	1.01	0.995	100.40%	1856	3865.58	124
9	沪房地宝字(2008) 第 009693 号	泗塘新村街道 13 街坊 3 丘	工业	44283.3	45.4	1849	1	1	1.02	1	1	1886	8351.83	126
10	沪房地宝字(2008) 第 037851 号	泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘	工业	47515.4	46.1	1849	1	0.995	1.02	0.995	100.40%	1875	8909.14	125
11	沪房地宝字(2008) 第 025918 号	泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘	工业	18964	44.1	1849	1	0.995	1.01	1	99.30%	1845	3498.86	123

3、土地价格计算表（划拨土地）

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	出让条件下的使用 年限(年)	基准价 格(元 /m ²)	用途 修正	位置 修正	面积 修正	形状 修正	年限修 正	修正 后单 价(元 /m ²)	土地 出让 金(元 /m ²)	扣除出让 金后单价 (元/m ²)	总价(万 元)	折合 (万 元/ 亩)
1	沪房地宝字(2004)第 003042 号	泗塘新村街道 7 街坊 3 丘	工业	32010	设定 50	1849	1	1.005	1.02	1	102.00%	1933	580	1353	4330.95	90
2	沪国用(宝山)字第 002961 号	泗塘街道 5 街坊 7 丘	铁路	3359	设定 50	1849	0.97	1	0.99	1	102.00%	1811	543	1268	425.92	85
3	沪房地宝字(2008)第号 002850 号	泗塘街道 14 街坊 15 丘	铁路	6000	设定 50	1849	0.97	1	0.99	1	102.00%	1811	543	1268	760.8	85

修正说明:

用途修正: 一般仓储用地价格略高于工业用地、铁路用地地价格低于工业用地, 故修正取表中值;

位置修正: 根据位置不同, 每差一个级别修正 0.5%, 修正取表中值;

面积修正: 工业用地一般面积面积在 15000-25000 平方米为较优, 8000-15000 平方米为一般, 3000-8000 平方米较劣, 小于 3000 平方米为劣每差一个等级, 地价相应修正 1%。根据此规律修正取表中值。

形状修正: 分为不规则、较规则、规则三等级, 以待估宗地为 100, 每差一个等级, 地价相应修正 0.5%。

年限修正: 以基准价格的剩余土地使用年限为基准, 参考土地使用年期修正指数公式修正取表中值。

划拨用地: 根据 2001 年 12 月上海市颁布的《上海市土地出让金管理办法[沪计调 2001 年 50 号文]》, 实收出让金是政府出让土地使用权收入总额中的 30%, 还有 70%是属于土地的前期开发成本。故划拨地价=出让地价*70%

四、地价的确定

本次评估涉及土地 14 宗，总面积为 32531670.1 平方米，总评估价值为：

各宗土地估价结果见表一：

土地估价结果

表一

序号		厂区名称	使用权来源	土地用途	土地面积 (m ²)	单位面积 地价 (元 /m ²)	总地价 (万元)
1	长江路 735 号	长江路 735 号不锈钢主厂区	出让	工业	2521730.4	1765	445085.42
2	泗塘新村街道 9 街坊 5/3 丘	烧结厂原料、烧结仓库区	出让	工业	80646	1748	14096.92
3	泗塘新村街道 9 街坊 9 丘	烧结厂筛分、烧结机区	出让	工业	100910.1	1849	18658.28
4	泗塘新村街道 14 街坊 2 丘	碳钢热处理厂区	出让	工业	238543.2	1877	44774.56
5	泗塘新村街道 9 街坊 10/2 丘	厂区外	出让	仓储	82511.8	1792	14786.11
6	蕴藻南路 218 号	混凝土搅拌站厂区	出让	工业	13582.7	1849	2511.44
7	泗塘新村街道 13 街坊 5 丘	耐火材料仓库厂区	出让	工业	42286.7	1877	7937.21
8	泗塘新村街道 9 街坊 1/2 丘	烧结厂第二中央变电所厂区	出让	工业	20827.5	1856	3865.58
9	泗塘新村街道 13 街坊 3 丘	建设公司仓库厂区	出让	工业	44283.3	1886	8351.83
10	泗塘新村街道 9 街坊 1/4 丘	烧结厂金工车间厂区	出让	工业	47515.4	1875	8909.14
11	泗塘新村街道 12 街坊 1/1 丘	不锈钢热轧厂区	出让	工业	18964	1845	3498.86
12	泗塘新村街道 7 街坊 3 丘	教育培训中心用地	划拨	工业	32010	1353	4330.95
13	泗塘街道 5 街坊 7 丘	一钢铁路用地(1)	划拨	铁路	3359	1268	425.92
14	泗塘街道 14 街坊 15 丘	一钢铁路用地(2)	划拨	铁路	6000	1268	760.8
合计					3253170.1		577993.02

表一小计： 土地面积—3253170.1 平方米
土地总价—577993.02 万元

第四部分 附 件

一、附件

1. 委托协议书

2. 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司资质证书；

3. 注册土地估价师资格证书

4. 《上海市房地产权证》-沪房地宝字（2008）第 009506 号、沪房地宝字（2008）第 009691 号、沪房地宝字（2008）第 009692 号、沪房地宝字（2008）第 009693 号、沪房地宝字（2008）第 009694 号、沪房地宝字（2008）第 010426 号、沪房地宝字（2008）第 010437 号、沪房地宝字（2008）第 010438 号、沪房地宝字（2008）第 025918 号、沪房地宝字（2008）第 037851 号、沪房地宝字（2008）第 037883 号、沪房地宝字（2004）第 003042 号

5. 《国有土地使用证》-沪国用（宝山）字第 002850 号、沪国用（宝山）字第 002961 号

二、附图

1. 估价对象位置图。

2. 估价对象现状实景照

3. 估价对象可比实例实景照

土地估价技术报告

项目名称：宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整
所涉宝山钢铁股份有限公司特钢事业部
持有的宝山区水产路 1269 号等 22 宗地块
国有土地使用权价格评估

受托估价单位：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：沪八达估字(2012)TD0004 号

土地估价技术报告编号：沪八达估技字(2012)TD0004 号

提交估价报告日期：二〇一二年二月十日

关键词：上海市宝山区；为委托方将估价对象土地资产进行转让提供
市场价格参考；上海八达国瑞房地产土地估价有限公司；
2012 年度

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整所涉宝山钢铁股份有限公司特钢事业部持有的宝山区水产路1269号等22宗地块国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

宝山钢铁股份有限公司

三、受托估价方

名 称： 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

地 址： 上海东长治路 701 号 A308-310 座

法定代表人： 张晓实

联 系 人： 邬为民

电 话： 60943666

土地估价机构资质级别： 全国范围执业

房地产估价机构资质级别： 一级

土地评估机构注册号： A201131005

房地产估价机构资质证书编号： 建房估证字[2010]039 号

四、估价目的

根据《宝山钢铁股份有限公司复牌公告》(公告编号:临 2011-028)、

《宝钢集团有限公司第二届董事会第十七次会议决议》(2011年12月9日),批准《关于吴淞地区产业结构调整的议案》,宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权。为此,上海八达国瑞房地产土地估价有限公司受托对不锈钢事业部、特钢事业部所持有的土地进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

五、估价依据

(一) 委托方提供的有关资料

- 1、《上海市房地产权证》-沪房地宝字(2008)第009781号、沪房地宝字(2008)第009786号、沪房地宝字(2008)第009787号、沪房地宝字(2008)第009695号、沪房地宝字(2008)第009696号、沪房地宝字(2008)第009818号、沪房地宝字(2008)第010430号、沪房地宝字(2008)第010433号、沪房地宝字(2008)第010428号、沪房地宝字(2008)第010429号、沪房地宝字(2008)第010435号、沪房地宝字(2008)第010432号、沪房地宝字(2008)第010434号、沪房地宝字(2008)第010436号、沪房地宝字(2008)第010431号;
- 2、《国有土地使用证》-沪国用(宝山)字第006089号、沪国用(宝山)字第006090号、沪国用(宝山)字第005822号、沪国用(宝山)字第000015号、沪国用(宝山)字第004922号;《房屋所有权证》-沪房吴字第00058号、沪房吴字第00059号、沪房吴字第00060号、沪房吴字第00062号、沪房吴字第00063号、沪房吴字第00064号;
- 3、规划批准用地批文-沪府土征(1994)250号、沪土(90)征批字第425号;

(二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508

—2001;

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507

—2001;

3、《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007;

4、《土地估价报告规范格式》;

(三) 有关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》;

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

3、《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》;

4、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;

5、《上海市土地出让金管理办法[沪计调 2001 年 50 号文]》;

(四) 有关政府文件

1、上海市物价局、财政局、房地局、农委《关于制定耕地开垦费等征收范围和标准的通知》(沪价商(2001)53号、沪财预(2001)122号);

2、上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于同意实施本市征地区土地补偿费标准调整方案的复函(沪发改价督[2009]013号);

3、上海市物价局、财政局《关于调整本市征地的青苗补偿费标准的通知》(沪价商业[2006]第009号);

4、《上海市被征用集体土地农业人员就业和社会保障管理办法》(沪府发[2003]66号);

5、《上海市小城镇社会保险暂行办法》(沪府发[2003]65号);

6、《上海市劳动和社会保障局关于本市小城镇补充社会保险规范管理有关问题的通知》[沪劳保福发(2003)47号];

7、宝山区劳动保障局等部门文件《关于宝山区被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理实施意见》;

8、《上海市民政局、上海市财政局关于调整本市城乡居民最低生

活保障标准的通知》[沪民救发(2011)29号]

9、《上海市劳动和社会保障局关于落实被征地人员就业和社会保障若干问题的通知》(沪劳保就发[2004]37号);

10、宝山区人力资源社会保障局《关于2011年宝山区征地养老人员增加生活费的通知》(宝人社[2011]39号);

11、《上海市人民政府关于印发〈上海市耕地占用税征收实施办法〉的通知》(沪府发[2008]51号);

12、上海统计年鉴(2011年)、宝山区统计年鉴(2010年);

(五)、估价人员现场勘察、调查、收集的资料。[其中包括《上海市2010年基准地价更新成果》(基准日:2010年1月1日)]。

六、估价基准日

二〇一一年十二月三十一日

七、估价日期

二〇一二年一月五日至二月十日

八、地价定义

1、用途设定:估价对象土地用途为工业、水厂、铁路用地,根据《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007的规定,此次估价设定用途为工业(水厂为工业生产相应附属设施,分类为工业用途)、铁路。

2、开发程度设定:估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供气)和宗地红线内已开发,根据此次评估目的,设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供气)和红线内场地平整。

3、土地利用和规划条件说明:根据估价对象现状。

4、国有建设用地使用权年限设定:根据估价对象相应剩余土地使

用年限。详见下表：

序号	坐落	宗地名称	剩余土地使用年限(年)
1	宝山镇 4 街坊 80 丘	条钢厂线材区域	45.4
2	宝山镇 2 街坊 40/3 丘	水产路北、泗塘河西厂区外	45.4
3	水产路 1269 号 (宝山镇 4 街坊 74 丘)	条钢厂棒材区域	45.4
4	宝山镇 4 街坊 105/1 丘	泗塘河取直部分	45.4
5	宝山镇 2 街坊 25 丘	130 亩料场	45.4
6	水产路 1269 号	泗塘河东、水产路以北厂区	45.4
7	泰和路 1001 号	精密钢管厂区域	35.36
8	泰和路 1001 号	泰和路以南原钢研所区域	35.36
9	海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘	泰和路以北原设备公司区域	35.36
10	泰和路 1001 号	钢管厂热挤压分厂区域	35.36
11	海滨新村街道 101 街坊 10 丘	泰和路以北泗塘河边	35.36
12	海滨新村街道 111 街坊 40 丘	泗塘河东边、泰和路以北	35.36
13	泰和路 649 号	特冶厂感应分厂	35.36
14	海滨新村街道 101 街坊 4 丘	钢管热挤压水处理	35.36
15	泰和路 475 号	钢管厂老区堆场	35.36
16	宝山镇泗塘村 323 坊	铁路专用线 (1)	--
17	宝山镇宝林街道 324 坊	铁路专用线 (2)	--
18	海滨街道 115 坊 29 丘	新水厂	--
19	新水厂一级泵站用地	新水厂一级泵站用地	--
20	海滨街道 111 坊 1 丘	特冶、银亮区域	--
21	新建 4.5/6 吨真空感应炉用地	新建 4.5/6 吨真空感应炉用地	--
22	泰和路 475 号	钢管厂老区	--

5、国有建设用地使用权价格类型设定：

本报告评估的出让土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、容积率、剩余土地使用年限条件下于估价基准日 2011 年 12 月 31 日的国有出让建设用地使用权市场价格。

本报告评估的划拨土地使用权价格特指在上述设定用途、开发程度、容积率条件下于估价基准日 2011 年 12 月 31 日的国有划拨建设用地使用权权益价格。

九、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本估价报告提供的评估结果是在估价基准日的公开市场价格。所谓公开市场价格是指估价对象于估价基准日在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

- （1）买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值；
- （2）有一段合理交易时间；
- （3）在此期间房地产市场保持稳定；
- （4）房地产买卖程序符合国家法律规定。

2、本报告的评估价格系在不考虑估价对象设立抵押权、担保权或租赁权等他项权利对地产价格的影响，如条件改变，评估价格将不能成立，需重新评估。

3、本报告中出让土地使用权价格是指估价对象为国有出让用地，土地用途设定为工业，土地使用年限设定为相应剩余使用年限，开发程度设定为宗地红线外达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），宗地红线内设定达到场地平整条件下，于估价基准日（2011 年 12 月 31 日）的公开市场价格，该价格中包含土地使用权出让金。划拨土地使用权价格是指估价对象为国有划拨用地，土地用途设定为工业（水厂为工业生产相应附属设施，分类为工业用途）、铁路，开发

程度设定为宗地红线外达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），宗地红线内设定达到场地平整条件下，于估价基准日（2011年12月31日）的土地使用权权益价格。

4、本次估价未对地质条件、地下情况进行测试，故未考虑由于特殊地质条件、地下情况等原因可能带来的不可预见困难因素的影响。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告仅供委托方将估价对象转让作参考，未经评估单位书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者或其他目的用途不承担责任。

2、估价报告应用的有效期

目前土地市场成交较为平稳，本报告的适用期原则上可长达壹年（即从2012年2月10日至2013年2月9日止）。评估过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

3、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料由委托方提供，本报告有效性是基于委托方提供的全部估价资料是真实可靠的，并以此作为估价的重要依据之一，若因委托方所提供的资料有误，而引起的责任，估价方不予以承担。

2、至估价时点，估价对象土地上已开发，红线内外已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），本次估价宗地内设定为场地平整，并以此为前提进行估价。

十、估价师签字

注册土地估价师	周志良	签字(盖章)
注册土地估价师	周 莉	签字(盖章)
注册土地估价师	杨 青	签字(盖章)
注册土地估价师	谢俊波	签字(盖章)
注册土地估价师	叶丽芳	签字(盖章)
注册房地产估价师	刘良钧	签字(盖章)
注册房地产估价师	刘 钢	签字(盖章)

十一、土地估价机构

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

估价机构负责人:

二〇一二年二月十日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地基本状况

待估宗地的土地登记状况、四至、土地等级详见如下：

1) 条钢厂线材区域

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009781 号]记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 宝山镇 4 街坊 80 丘

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业用地

地 号： 宝山区宝山镇 4 街坊 80 丘

宗地(丘)面积： 376156 平方米

使用期限： 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总 面 积 ： 376155.8 平方米

②四 至： 东至 宝山镇 4 街坊 74 丘、泗塘河

南至 浅弄河

西至 铁力路

北至 宝山公交公司停车场、机械公司堆场、市
建一公司堆场

③土地等级： 上海市工业用地 7 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

2) 水产路北、泗塘河西厂区外

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009786 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 : 宝山镇 2 街坊 40/3 丘

土 地 状 况 :

使用权来源: 出让

用 途: 工业用地

地 号: 宝山区宝山镇 2 街坊 40/3 丘

宗地(丘)面积: 1529 平方米

使用期限: 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总 面 积 : 1528.6 平方米

②四 至: 东至 泗塘河

南至 水产路以北

西至 陈巷物资储运站

北至 泗塘河、陈巷料场

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

3) 条钢厂棒材区域

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 009695 号]

记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 : 水产路 1269 号

土 地 状 况 :

使用权来源: 出让

用 途: 工业用地

地 号: 宝山区宝山镇 4 街坊 74 丘

宗地(丘)面积: 276047 平方米

使用期限: 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总 面 积 : 276046.8 平方米

②四 至: 东至 泗塘河

南至 宝山镇 4 街坊 80 丘

西至 宝山镇 4 街坊 80 丘

北至 宝交汽车维修公司、宝山公交公司停车场

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

4) 泗塘河取直部分

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 009696 号]记载情况如下:

权 利 人 : 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 : 宝山镇 4 街坊 105/1 丘

土 地 状 况 :

使用权来源: 出让

用 途: 工业用地

地 号: 宝山区宝山镇 4 街坊 105/1 丘

宗地(丘)面积: 101581 平方米

使用期限: 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总 面 积 : 101581.0 平方米

②四 至: 东至 海滨新村街道 120 街坊 2 丘

南至 海滨新村街道 120 街坊 2 丘

西至 泗塘河

北至 海滨新村街道 120 街坊 2 丘

③土地等级: 上海市工业用地 5 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

5) 130 亩料场

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009787 号]记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 宝山镇 2 街坊 25 丘

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区宝山镇 2 街坊 25 丘

宗地(丘)面积： 64372 平方米

使用期限： 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总 面 积 ： 64372.4 平方米

②四 至： 东至 车辆清洗场、陈巷仓库

南至 水产路

西至 铁力路以东

北至 浅弄河以南

③土地等级： 上海市工业用地 7 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

6) 泗塘河东、水产路以北厂区

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 009818 号]记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 水产路 1269 号

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业用地

地 号： 宝山区海滨新村街道 120 街坊 2 丘

宗地(丘)面积: 805734 平方米

使用期限: 2007 年 5 月 30 日至 2057 年 5 月 29 日止

总面积: 805734.3 平方米

②四 至: 东至 同济路
南至 水产路
西至 泗塘河、宝山镇 4 街坊 105/1 丘
北至 宝杨路

③土地等级: 上海市工业用地 5 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

7) 精密钢管厂区域

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 010430 号]记载情况如下:

权利人: 宝山钢铁股份有限公司

房地坐落: 泰和路 1001 号

土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 工业

地 号: 宝山区海滨新村街道 101 街坊 2 丘

宗地(丘)面积: 52654 平方米

使用期限: 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积: 52654.0 平方米

②四 至: 东至 泗塘河以西带征地
南至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘及 4 丘
西至 铁力路
北至 原新沪钢铁厂

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

8) 泰和路以南原钢研所区域

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010433 号]记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 泰和路 1001 号

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区吴淞镇街道 88 街坊 11 丘

宗地(丘)面积： 17534 平方米

使用期限： 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总 面 积 ： 17534.0 平方米

②四 至： 东至 泗塘河

南至 其他厂房

西至 上海翔鸣照明有限责任公司

北至 靠泰和路以南清丽洁具有限公司

③土地等级： 上海市工业用地 5 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

9) 泰和路以北原设备公司区域

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010428 号]记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘

宗地(丘)面积: 11052 平方米

使用期限: 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积: 11052.0 平方米

②四 至: 东至 泗塘河
南至 泰和路
西至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘
北至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

10) 钢管厂热挤压分厂区域

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 010429 号]记载情况如下:

权利人: 宝山钢铁股份有限公司

房地坐落: 泰和路 1001 号

土地状况:

使用权来源: 出让

用途: 工业

地 号: 宝山区海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

宗地(丘)面积: 163589 平方米

使用期限: 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积: 163588.8 平方米

②四 至: 东至 泗塘河、海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘
南至 泰和路
西至 铁力路
北至 海滨新村街道 101 街坊 2 丘

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

11) 泰和路以北泗塘河边

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010435 号]

记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 海滨新村街道 101 街坊 10 丘

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区海滨新村街道 101 街坊 10 丘

宗地(丘)面积： 43 平方米

使用期限： 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总 面 积 ： 43.0 平方米

②四 至： 东至 泗塘河

南至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

西至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

北至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

③土地等级： 上海市工业用地 7 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

12) 泗塘河东边、泰和路以北

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010432 号]

记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 海滨新村街道 111 街坊 40 丘

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区海滨新村街道 111 街坊 40 丘

宗地(丘)面积: 143 平方米
使用期限: 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止
总面积: 143.0 平方米
②四 至: 东至 泰和路 717 弄支路
南至 上海立及废弃物处理站场地
西至 泗塘河以东
北至 上海立及废弃物处理站场地
③土地等级: 上海市工业用地 5 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

13) 特冶厂感应分厂

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2008)第 010434 号]记载情况如下:

权利人: 宝山钢铁股份有限公司
房地坐落: 泰和路 649 号
土地状况:
使用权来源: 出让
用途: 工业
地 号: 宝山区海滨新村街道 111 街坊 21/1 丘
宗地(丘)面积: 36230 平方米
使用期限: 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止
总面积: 36230.0 平方米
②四 至: 东至 新建 4.5 吨/6 吨真空感应炉用地
南至 泰和路
西至 泗塘河以东
北至 其他仓库
③土地等级: 上海市工业用地 5 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

14) 钢管热挤压水处理

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010436 号]

记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 海滨新村街道 101 街坊 4 丘

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区海滨新村街道 101 街坊 4 丘

宗地(丘)面积： 3094 平方米

使用期限： 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总 面 积 ： 3094.0 平方米

②四 至： 东至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

南至 海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘

西至 铁力路

北至 海滨新村街道 101 街坊 2 丘

③土地等级： 上海市工业用地 7 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

15) 钢管厂老区堆场

①根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2008）第 010431 号]

记载情况如下：

权 利 人 ： 宝山钢铁股份有限公司

房 地 坐 落 ： 泰和路 475 号

土 地 状 况 ：

使用权来源： 出让

用 途： 工业

地 号： 宝山区海滨新村街道 111 街坊 7 丘

宗地(丘)面积: 7361 平方米

使用期限: 1997 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止

总面积: 7361.0 平方米

②四 至: 东至 西朱新村

南至 海滨街道 111 坊 19 丘

西至 新建 4.5 吨/6 吨真空感应炉用地

北至 其他仓库

③土地等级: 上海市工业用地 5 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

16) 铁路专用线(1)

①根据《国有土地使用证》[沪国用(宝山)字第 006089 号]

记载情况如下:

土地使用者: 上海沪昌钢铁有限公司

土地坐落: 宝山镇泗塘村

地 号: 宝山镇泗塘村 323 坊

用地面积: 11106 平方米

用途: 铁路专用线

土地取得方式: 划拨

②四 至: 东至 五钢物流公司钢渣处理间西侧

南至 五钢物流公司二号仓库以北线材料场

西至 铁山路以东

北至 河道

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

17) 铁路专用线(2)

①根据《国有土地使用证》[沪国用(宝山)字第 006090 号]

记载情况如下:

土地使用者: 上海沪昌钢铁有限公司

土地坐落: 宝山镇泗塘村、宝林街道

地 号: 宝山镇宝林街道 324 坊

用地面积: 22739 平方米

用 途: 铁路专用线

土地取得方式: 划拨

②四 至: 东至 同济路以西水泉官

南至 林地、宝杨路南侧

西至 铁力路

北至 河道

③土地等级: 上海市工业用地 7 级(按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分)

18) 新水厂

①根据《国有土地使用证》[沪国用(宝山)字第 005822 号]

记载情况如下:

土地使用者: 上海第五钢铁厂

地 号: 海滨街道 115 坊 29 丘

用地面积: 31863 平方米

用 途: 水厂

土地取得方式: 划拨

②四 至: 东至 海军部队用地

南至 海江新村

西至 海江新村

北至 水产路

③ 土地等级：上海市工业用地 5 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

19) 新水厂一级泵站用地

① 工业用地（规划批准用地，未办理土地使用证）

根据规划批准资料，土地情况详见下表：

宗地名称	批文号	批文	使用人	实际确认的土地面积（平方米）
新水厂一级泵站	沪土（90）征批字第 425 号	关于批准上钢五厂给水处理站移地改造工程征、拨土地及施工临时用地的通知	上钢五厂	1092.01

② 四至：东至 长江
南至 军事部队用地
西至 支路
北至 军事部队用地

③ 土地等级：上海市工业用地 5 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

20) 特冶、银亮区域

① 根据《国有土地使用证》[沪国用（宝山）字第 000015 号]

记载情况如下：

土地使用者：上海第五钢铁厂

土地座落：同济路

地号：海滨街道 111 坊 1 丘

用地面积：390064 平方米

用 途： 工厂

土地取得方式： 划拨

②四 至： 东至 同济路
南至 南杨家宅、其他堆场及仓库
西至 泗塘河
北至 水产路

③土地等级： 上海市工业用地 5 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

21) 新建 4.5/6 吨真空感应炉用地

①工业用地（规划批准用地，未办理土地使用证）

根据规划批准资料，土地情况详见下表：

宗地名称	批文号	批文	使用人	实际确认的土地面积（平方米）
新建 4.5 吨/6 吨真空感应炉	沪府土征 (1994) 250 号	关于批准上海第五钢铁厂新建 4.5/6 吨真空感应炉工程征拨土地的通知	上钢五厂	13917

②四 至： 东至 海滨街道 111 坊 19 丘
南至 泰和路以北
西至 海滨新村街道 111 街坊 21/1 丘
北至 其他仓库

③土地等级： 上海市工业用地 5 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

22) 钢管厂老区

①根据《国有土地使用证》[沪国用（宝山）字第 004922 号]

记载情况如下：

土地使用者： 上海第五钢铁厂

土地座落： 泰和路 475 号

地 号： 海滨街道 111 坊 19 丘

用地面积： 68755 平方米

用 途： 工业

土地取得方式： 划拨

②四 至： 东至 水产路以西

南至 泰和路

西至 新建 4.5 吨/6 吨真空感应炉用地

北至 海滨新村街道 111 街坊 7 丘、西朱新村

③土地等级： 上海市工业用地 5 级（按《上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告》划分）

2、土地权利状况

估价对象土地性质为国有出让土地及国有划拨土地，土地所有权属于国家所有。估价对象土地使用权人分别为宝山钢铁股份有限公司、上海沪昌钢铁有限公司、上海第五钢铁厂及其下属公司。

3、土地利用状况

估价对象位于上海市宝山区杨行镇、吴淞街道及友谊路街道，共有 22 宗土地（18 宗为工业用地，2 宗为水厂，2 宗为铁路用地），其中 15 宗为出让用地，7 宗为划拨用地，土地总面积为 2456654.71 平方米。至估价基准日，宗地红线外已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），宗地内建有工业厂房、配套办公用房及辅助设施等。估价对象范围内的建（构）筑物情况如下：

（1）宝山镇 4 街坊 80 丘

条钢厂线材区域，该地块上建有高合金钢轧机生产线厂房、不锈钢长型材轧机生产线厂房、60 吨电炉、100 吨电炉等建筑物及辅助用房多幢，另建有烟囱。

(2) 宝山镇 2 街坊 40/3 丘

水产路北、泗塘河西厂区外，该地块上建有 4-5 幢临时用房。

(3) 水产路 1269 号（宝山区宝山镇 4 街坊 74 丘）

条钢厂棒材区域，该地块上建有合金钢棒材轧机生产线厂房、条钢厂综合楼、备件仓库、六中央变电所等建筑物共 32 幢，总建筑面积 80372 平方米，另建有烟囱及汽车运输队停车场。

(4) 宝山镇 4 街坊 105/1 丘

泗塘河取直部分，该地块上建有酸洗及退火机组厂房、废水处理站等建筑物，另建有废旧烟囱。

(5) 宝山镇 2 街坊 25 丘

130 亩料场，该地块上建有仓库、堆场（合金料场、返回钢料场及粉料堆场）等建筑物和构筑物，另有 10T、30T 行车多部。

(6) 水产路 1269 号（海滨新村街道 120 街坊 2 丘）

泗塘河东、水产路以北厂区，该地块上建有特钢指挥中心、热轧及冷轧板带厂房、40 吨电炉、能环部、制造部检测中心等及辅助用房，共 191 幢建筑物，总建筑面积 224272 平方米。

(7) 泰和路 1001 号（海滨新村街道 101 街坊 2 丘）

精密钢管厂区域，该地块上建有 8 幢建筑物，总建筑面积 14002.25 平方米，另有较大面积的绿化。

(8) 泰和路 1001 号（吴淞镇街道 88 街坊 11 丘）

泰和路以南原钢研所区域，现为五钢设备工程公司，该地块上建有金属结构车间及辅助用房共 17 幢建筑物，总建筑面积 10235 平方米，另有备料场、行车。

(9) 海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘

泰和路以北原设备公司区域，该地块上无建筑物和地上附着物，地面上为绿化。

(10) 泰和路 1001 号（海滨新村街道 101 街坊 3/3 丘）

钢管厂热挤压分厂区域，该地块上建有钢管热挤压厂房、模具加工车间等及辅助用房，共 85 幢建筑物，总建筑面积为 103171 平方米。

(11) 海滨新村街道 101 街坊 10 丘

泰和路以北泗塘河边，该地块上建有污水泵站。

(12) 海滨新村街道 111 街坊 40 丘

泗塘河东边、泰和路以北，该地块上建有雨水泵房。

(13) 泰和路 649 号（海滨新村街道 111 街坊 21/1 丘）

特冶厂感应分厂，该地块上建有真空感应炉厂房等共 4 幢建筑物，总建筑面积为 15932 平方米。

(14) 海滨新村街道 101 街坊 4 丘

钢管热挤压水处理区域，该地块上主要为道路和绿化。

(15) 泰和路 475 号（海滨新村街道 111 街坊 7 丘）

钢管厂老区堆场，该地块上建有综合楼等建筑物共 2 幢，总建筑面积为 182 平方米。

(16) 宝山镇泗塘村(宝山镇泗塘村 323 坊)

该地块为铁路用地，地上铺有铁轨，铁轨作为轨道秤使用。

(17) 宝山镇泗塘村、宝林街道(宝山镇宝林街道 324 坊)

该地块为铁路用地，部分地上铺有废弃铁轨，部分建有临时建筑。

(18) 海滨街道 115 坊 29 丘

新水厂，该地块上建有给排水车间等建筑物，共 4 幢，总建筑面积为 15932 平方米，另建有清水池、沉淀池等构筑物。

(19) 新水厂一级泵站项目（规划批准用地）

新水厂一级泵站，该地块上建有泵房。

(20) 同济路（海滨街道 111 坊 1 丘）

特冶、银亮区域，该地块上建有特冶厂及锻造厂办公楼、模块机加工及模块热处理厂房、6000 吨快锻厂房、4000 吨快锻厂房、1300 吨快锻厂房、2000 吨快锻厂房、冷库炉、银亮钢区办公楼、棒剥及板

坯连铸厂房等建筑物及辅助用房共 81 幢。

(21) 新建 4.5 吨/6 吨真空感应炉项目 (规划批准用地)

特冶厂感应分厂, 该地块上建有 4.5 吨/6 吨真空感应炉、非真空感应炉厂房等建筑物多幢。

(22) 泰和路 475 号 (海滨街道 111 坊 19 丘)

钢管厂老区, 该地块上建有钢管轧机厂房、金加工厂房、精整厂房等建筑物。

二、地价影响因素分析

1、一般因素

①上海概况

上海, 中国大陆第一大城市, 四个中央直辖市之一, 是中国大陆的经济、金融、贸易和航运中心。上海创造和打破了中国世界纪录协会多项世界之最、中国之最。上海位于我国大陆海岸线中部的长江口, 拥有中国最大的外贸港口、最大的工业基地。有超过 2000 万人居住和生活在上海地区, 其中大部分属汉族江浙民系, 通行吴语上海话。上海又是一座新兴的旅游目的地, 具有深厚的近代城市文化底蕴和众多的历史古迹。如今上海已经发展成为一个闪耀全球的国际化大都市, 并致力于在 2020 年建设成为国际金融中心和航运中心。上海是 2010 年世界博览会举办城市。

②自然地理条件

上海位于北纬 31 度 14 分, 东经 121 度 29 分, 位于太平洋西岸, 亚洲大陆东沿, 中国南北海岸中心点, 长江和钱塘江入海汇合处。北界长江, 东濒东海, 南临杭州湾, 西接江苏和浙江两省, 是长江三角洲冲积平原的一部分, 平均高度为海拔 4 米左右。陆地地势总趋势是由东向西低微倾斜。以西部淀山湖一带的淀泖洼地为最低, 海拔仅 2 米~3 米; 在泗泾、亭林、金卫一线以东的黄浦江两岸地区, 为碟缘高

地，海拔 4 米左右；浦东钦公塘以东地区为滨海平原，海拔 4 米~5 米。西部有天马山、薛山、凤凰山等残丘，佘山为上海陆上最高点，海拔高度 99 米，立有石碑"佘山之巔"。海域上有大金山、小金山、浮山（乌龟山）、佘山等岩岛。大金山海拔高度 103.4 米，为上海境内最高点。

上海全市总面积为 6340.5 平方公里，约占全国总面积的 0.06%，东西最大距离约 100 公里，南北最大距离约 120 公里。陆海岸线长约 172 公里。在上海北面的长江入海处，有崇明岛、长兴岛、横沙岛 3 个岛屿，崇明岛是我国的第三大岛，由长江挟带下来的泥沙冲积而成，面积为 1041.21 平方公里，海拔 3.5 米~4.5 米。长兴岛面积 88.54 平方公里，横沙岛面积 55.74 平方公里。

上海属北亚热带季风性气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬夏较长。全年 60%左右的雨量集中在 5 至 9 月的汛期，汛期有春雨、梅雨、秋雨三个雨期。

③社会经济状况

上海是我国最大的商业、贸易、金融中心，是世界级的大都会。至 2010 年 11 月，全市常驻人口约为 2302 万人，其中男性人口占 51.50%；女性人口占 48.50%。

上海经济实力雄厚，位居“中国城市综合实力 50 强”之首，2010 年全市生产总值达到 16872.42 亿元，比上年增长 9.9%，增幅同比提高 1.7 个百分点。根据上海市市长韩正 2012 年 1 月 11 日在上海市十三届人大五次会议上做的政府工作报告，预计 2011 年上海全市生产总值比上年增长 8%以上，房地产业增加值同比负增长，地方财政收入增长 19.4%，来自第三产业的地方财政收入增速快于第二产业 9 个百分点。2012 年上海全市经济社会发展的主要预期目标是，生产总值增长 8%左右，地方财政收入增长 8%。

正在向现代化国际大都市目标迈进的上海，肩负着面向世界、服

务全国、联动“长三角”的重任，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。在这个土地面积仅占全国 0.06%、人口占全国 1%的城市里，完成的财政收入占全国的八分之一，港口货物吞吐量占全国的十一分之一，进出口商品总额占全国的四分之一。

④城市交通

上海水陆空交通发达，是西太平洋地区的重要国际港口城市，也是中国最大港口城市，已跻身世界亿吨大港行列，与 160 多个国家和地区的 400 多个港口通航。上海是贯通中国东西南北的交通枢纽，沪杭、京沪铁路干线交汇于此，沪宁、沪杭高速公路可达南京、杭州等大城市。上海虹桥国际机场和浦东国际机场与世界各地的重要城市都有直接或间接的空中联系，国内航线通达国内各省、市、自治区。

近年来，相继建成了南浦大桥、杨浦大桥、内环高架路、延安高架路、轨道交通 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 号线、磁悬浮列车、浦东国际机场、外环线隧道、卢浦大桥和大连路隧道等，中心城区黄浦江越江车道由 26 条增至 44 条，大大提高了城市交通的容量，努力构建枢纽型、功能性、网络化基础设施和立体化交通网络建设为核心的城市现代化交通体系。

⑤基础设施

按照“建管并举、重在管理”的方针，以重大基础设施和环境建设为重点，不断推进城市现代化建设，加强城市管理，城市面貌发生巨大变化。制定了新的《上海市城市总体规划》并经国务院批准，上海城市建设方向更加明确。

紧紧围绕城市现代化发展战略目标，科学统筹，加快推进，上海相继建成了一批跨黄浦江的大桥、隧道、高架路、高速公路、轨道交通、国际机场、洋山深水港等标志性重大城市建设工程。

⑥城市发展前景

面对充满机遇而又富有挑战的 21 世纪，根据中央对上海发展的定

位：到 2020 年上海要基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心之一和社会主义现代化国际大都市。“十一五”时期上海经济社会发展的奋斗目标是：实现经济社会又快又好的发展，办好一届成功、精彩、难忘的世博会，形成国际经济、金融、贸易、航运中心基本框架，取得社会主义现代化国际大都市建设的阶段性进展，为上海从 2011 年到 2020 年的持续发展奠定坚实基础。

2020 年，将把上海初步建成国际经济、金融、贸易中心之一，基本确立上海国际经济中心城市地位，基本建成上海国际航运中心。发挥上海国际国内两个扇面辐射转换的纽带作用，进一步促进长江三角洲和长江经济带的共同发展。

上海将把结构调整作为转型发展的主攻方向，围绕“四个中心”建设的国家战略，以推进金融、航运和贸易中心建设来增强经济中心的功能，加快构建与经济中心城市相适应的现代产业体系，推进上海国际金融中心建设。

⑦房地产市场背景

2011 年伊始，新国八条继续直指住宅地产，不少开发商加速了转型的步伐，但工业地产与住宅地产开发模式的较大差别也在制约着他们进入工业地产的速度。因此相比较快速膨胀的市场需求，工业物业市场的新增供应仍然非常有限。另一方面受制于上海土地稀缺的限制，不少园区开始和长三角地区合作共建园区，如漕河泾、市北高新等成熟园区都在寻求这种模式。这也使得上海工业物业市场新增供应量非常有限。

2011 年工业物业市场传统金九银十的旺盛局面在第三季度并没有呈现，这和企业对经济形势保持谨慎态度有一定关系。但国内经济的持续增长，也在一定程度上增加了企业的信心，企业对未来的发展还是较为乐观的。这在工业物业市场上有所表现，不少企业仍表示在下半年有扩张的需求，只是扩张的速度有所降低。本季度工业物业供应

的紧缺使得供需市场仍难达到平衡，致使工业物业租金和售价继续上涨，上海工业物业租金均价较上个季度环比上涨了 1.41%，升至 0.646 元/m²/天；上海工业物业平均售价本季度环比上涨 1.02%，微增至 3236 元/m²。

目前，国际经济形势持续萧条，全球经济疲软使我国出口外部环境不断恶化；国内依然面临通胀压力，造成劳动力、物流及原材料价格继续上涨，企业负担加重，同时，紧缩的财政政策也造成企业融资困难。上海 8 月份制造业采购经理指数从 7 月份的 50.5% 降至 49.2%，已跌至 50% 的临界点以下，企业生产量有所回落，经济形势的影响使得企业扩张速度开始慢下来。

就工业物业形态来说，研发办公和物流仓储一直是近年来比较热门的物业需求类型，但市场上新增的有限供给很难满足大量的租户需求，因此不少电商开始自建物流地产，如京东商城今年正在筹建“亚洲一号”项目，已在嘉定购置了 260 亩土地，预计打造亚洲最大的现代化 B2C 物流中心；而就在刚刚过去的 9 月份，腾讯华东云计算中心和电商基地落户在了青浦工业园区内。电商自建物流地产的原因一部分来自物流仓库的供应紧缺，另一方面和资本投资的推动不无关联。工业地产拿地虽不易，但相对住宅地产的限制及商业地产的大量涌进，工业地产可以说是最后一块重要的地产投资领域，因此预计在下个季度工业地产的投资将会更加活跃。

租售价格方面，由于供需市场的不平衡，第三季度工业物业的整体租售市场仍呈上行的态势但增速有所放缓。2011 年第二季度上海工业物业租金均价环比上涨 1.41%，同比上涨 4.70%；工业物业出售均价环比上涨 1.02%，同比上涨 2.83%。

需求市场方面，根据上海招商网后台统计，2011 年第三季度上海工业物业市场在需求数量与上个季度相比微降了 6.56%，这是自 09 年金融危机好转后的首次下降，主要和国内外的宏观经济环境相关，生

产者和消费者信心的些许回落，对整个工业物业需求市场有所影响，但部分区域工业物业的需求仍然强劲。从第二季度开始，市场对嘉定区工业物业的需求一直较为旺盛，连续两个季度在整个上海市场的需求占比（12.00%）都超越了浦东（11.46%）的领先地位；另一需要关注的是市场上对厂房区域在市区的选择越来越少，本季度的市区需求占比（7.46%）相比其他区域为最低。1000 m²-3000 m²面积的工业物业仍是市场需求主力，需求占比依然维持在40%以上；但相比较上个季度，1000 m²以下的小面积工业物业需求占比（22.95%）有所下降，而3000-5000 m²和5000-8000 m²的中型面积工业物业需求占比都有一定比例的上涨，从中可以看出，小型企业的不稳定型和在经济环境有变化的情况下受影响较大，而有一定规模的企业在喜忧参半的经济环境下仍然没有减少扩张需求。

市场上对各类型工业物业的需求不再唯单层厂房是从，开始趋向多元化。由于可利用工业土地的逐年减少，上海工业地产已经基本从土地经济过渡到楼宇经济，因此市场上对研发办公类物业的需求（10.03%）在逐季上升；随着上海经济转型和产业结构调整的加快，研发办公和标准仓库（需求占比12.75%）在未来或会成为工业物业需求市场主要物业类型。

由于工业物业本身的保值性，上海工业物业市场第四季度的租售水平仍有小幅增长。第四季度上海工业物业租金均价环比上涨0.46%，从上个季度的0.646元/m²/天小幅上涨至第四季度的0.649元/m²/天；工业物业出售均价环比上涨0.78%，从第三季度的3236元/m²抬升至3261.29元/m²。且随着国家政策对楼市的严控，不少开发商对工业地产已经有所动作，相信工业物业未来售价将会不断攀升。

⑧土地市场

统计显示，上海市的土地成交量，2003年为1500万平方米左右；2004年为300万平方米；2005年，因为当时调控极为严格，虽然推出

土地 300 万平方米以上,但大多数流标,最终只成交 40 万平方米;2006 年成交 700 万平方米;2007 年大幅度上涨,成交土地 1000 万平方米左右。2008 年房价持续走高,地价上涨幅度也较快,但受下半年美国金融危机拖累,土地市场成交数量及价格均呈下降趋势。2009 年中国经济企稳回升以及全球危机状况的缓解,加之 2010 年世博会将在上海开幕并考虑其延续效应,地产市场在 2009 年 3 月小阳春,而到了 5 月,就进入了盛夏。随着近期央企拿地频现土地市场,2009 年的土地交易终于按捺不住寂寞,和 07 年土地市场一样,开始了地王频出的局面。

2010 年上海共完成 576 幅土地的出让交易(包括工业、配套商品房、六类经营用地),土地出让金累计总额创纪录达到了 1494 亿元,土地出让总额比 2009 年大幅上涨了近 5 成,由此也说明了,虽然针对土地市场的宏观调控力始终未有松懈,但整个土地市场供求两旺,市场热度依旧持续。

2010 年度上海市共发布了 54 批次 405 幅工业土地的出让公告,总出让面积为 1279.40 公顷。

2010 年度上海市工业土地一级市场出让面积最多和成交地块数最多的区域都集中在奉贤区,129 幅工业地块的总出让面积为 302.3236 公顷,占到 2010 年度上海市工业土地一级市场总出让面积的近三成。2010 年上海市工业土地一级市场单幅地块的出让面积以 4 公顷以下的小面积地块为主,占到 81.48%,其中单幅面积在 1-2 公顷的地块最多,占到 34.81%;2010 年度上海市工业土地一级市场成交均价位列前三的依然是市区、原浦东新区和闵行区,这主要是由其良好的产业基础和稀缺的工业土地资源造成的。

2011 年上半年上海市共出让工业地块 198 幅,总出让面积为 628.83801 公顷。其中成交的地块为 190 幅,终止挂牌的有 8 幅。上半年除市区外,其它地区皆有土地出让。从各区县土地供应的数量上来看:嘉定、奉贤、金山 3 个区域的土地供应数量较多,分别为 29、30、48 幅。从出让地块的单幅面积来看,3 公顷以下的小面积地块共 125

幅，占到总出让地块数的 63.13%；10 公顷以上的地块共 7 幅。从出让土地的使用类型来看，用于加工制造类的工业地块仍是上半年上海工业土地的出让主角，共有 178 幅，总出让面积达 542.22996 公顷；作为物流仓储使用的土地有 10 幅，共 46.91985 公顷，占总出让面积的 7.46%，主要集中奉贤和嘉定地区。

2011 年上半年工业土地交易流标率为 4.04%，工业土地交易市场仍然比较活跃。上半年工业土地一级市场成交面积为 607.39286 公顷，成交总价为 393577.87 万元。其中成交金额最多的是原南汇地区，为 70761 万元。南汇地区成交金额最大主要因为其中几幅地块成交单价较高，如大麦湾工业区 A11 号地块，成交单价为 220.85 万元/亩，溢价率达 298%；周浦都市型工业园 03-14-5 号北块地块，成交单价为 154.30 万元/亩，溢价率达 206%。

较之 2010 年下半年，2011 年上半年上海的工业土地一级市场成交均价涨幅较大，上涨了 39%，成交单价升至 43.20 万元/亩，究其原因主要有两点：一、上海可用工业土地非常有限，供应日渐稀缺，2011 年上海市区已没有工业土地出让，工业土地的成交单价将会不断抬升；二、国家对住宅地产的调控仍在不断加紧，商业地产投资“热”过之后，不少游资开始瞄上相对沉寂的工业地产市场，工业地产的投资火热也是带动工业土地成交均价上升的主要原因。

2011 年度上海工业土地一级市场共出让地块 492 幅，总出让面积 1870.99 公顷。相比较 2010 年度上海工业土地一级市场土地出让地块 405 幅增长了 21.48%，总出让面积 1279.40 公顷增长了仅 46.24%。从各区县工业土地供应的数量上来看：奉贤和金山的工业土地出让数量远远超过其他区县，其中奉贤全年度出让地块高达 112 幅，金山出让地块数量达 108 幅，奉贤和金山两个区县的工业土地出让数量几乎占了整个上海市出让地块的一半；从全年度各区县工业土地供应面积上来看，排名前三的分别是金山区 479.7289 公顷，奉贤区 384.883 公顷和嘉定区 229.561 公顷；而宝山区由于 2010 年工业土地的大幅供应，

2011 年全年土地供应面积仅为 57.60117 公顷。

从出让地块的单幅面积来看，2011 年全年上海工业土地一级市场中出让面积在 3 公顷以下的地块 308 幅，占到总出让地块数的 62.60%；10 公顷以上的大面积地块 28 幅，2011 年上海工业土地一级市场出让面积最大的地块为位于奉贤的临港奉贤园区 A0203 地块，总出让面积为 34.80031 公顷，产业用途为矿山、冶金建筑专用设备制造。

从土地出让的使用类型来看，2011 年度出让的 492 幅工业地块中，产业类型为生产、制造类用途的土地仍然占据了主流，2011 年出让的此类型土地共有 344 幅，出让面积 1194.04 公顷，占出让面积的 63.82%；作为物流仓储用途的土地有 18 幅，共 98.20481 公顷，占总出让面积的 5.25%，主要集中在嘉定、奉贤、浦东外高桥等地区；作为研发中心和研发总部用途的地块有 21 幅，共 59.9127 公顷，占总出让面积的 3.20%，其中有 14 幅都集中在嘉定地区，可以看出嘉定地区产业转型和产业调整的力度越来越大。

青浦区 2010 年工业土地一级市场的均价（31.92 万元/亩）仅徘徊在 30 万元/亩左右，2011 年工业土地市场均价（49.59 万元/亩）上涨至近 50 万元/亩，在各区县排名中已达到第三位，仅次于浦东与闵行两地。在青浦地区出让的多幅地块中，溢价率都非常高，最高的溢价率甚至达到了 322.04%，这或许是抬高青浦地区工业土地一级市场均价的主因。在近两年的工业土地出让中，不仅市区工业土地存储数量非常有限，浦东和闵行这两个发展较优的区域出让的工业土地数量也越来越少，于是大部分投资者将目光投向了金山、松江甚至青浦、崇明等更远郊的区域。

相比较住宅地块的普遍遇冷，工业土地走出独立行情。上海的工业土地已经进入极其稀缺状态，上海工业土地市场均价与住宅用地、商业用地相比，虽然远远低于它们的价格，但就目前的市场行情来看，上升空间非常大，从这两年成交的地块中也可以看出，很多地块都在

超出原来几倍的价格出让。

2、区域因素

①区域概况

宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、闸北、普陀 4 区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻，横贯中部的蕴藻浜将全区分成南北两部，吴淞大桥、蕴川路大桥、江杨路大桥、沪太路大桥横跨其上。全境东西长 17.5 公里，南北宽约 23.08 公里，区域面积 293.71 平方公里。区内有宝山城市工业园区，吴淞工业区和宝钢工业区。该区具有全国吞吐量最大的上海港和大工业基地及城乡结合的优势，是上海市以钢铁、冶金、能源、港口为主，兼有多种产业和综合性工业的北翼辅城。

宝山是上海的大工业、港口储运、能源、水资源、副食品生产基地，又是全国重要的钢铁工业基地之一。全国首家现代化大型钢铁企业——宝钢集团座落于此；为大工业配套的乡镇企业是宝山区域经济特色之一。

估价对象宗地位于宝山区杨行镇、吴淞街道及友谊路街道。杨行镇位于宝山区境中部，东以泗塘河为界与友谊路街道相邻，西与顾村、罗店两镇接壤，南隔蕴藻浜与淞南、庙行镇相望，北与月浦镇相连。地理位置优越，交通便捷，镇域内东西向干道有外环线、郊环线、宝杨路、水产路、友谊路，南北向干道有共和新路混合高架、蕴川路、江杨北路和轨道 1 号线、3 号线等，周边与宝钢集团等大型企业为邻，有依托依靠大企业之优势。杨行镇总面积为 37.91 平方公里。

友谊路街道是宝山区区委、区府所在地，南至双城路、东临长江、西至泗塘河、北至宝钢护厂河，总面积约 10.45 平方公里。其中居民区用地占总面积的 1/3，另外部分为公共设施、企事业单位和公共道路用地。街道范围内有 14 条公交线路、8 条专线和 1 条夜宵线路始发或经过本街道，水上交通有宝杨路高速码头。街道地处宝山区政治、经

济文化中心辖区内有大型证券交易所 3 个，银行 7 所、各类企事业单位 3000 余家，有淞沪抗战纪念馆、宝山烈士陵园等爱国主义教育基地；有区文化馆、宝钢文化馆、区少年宫、区图书馆、区体育（馆）等文化娱乐设施。

吴淞街道位于宝山区东部，东临长江、黄浦江，西沿泗塘河，南起长江路延伸至东海船厂南围墙，北到双城路，面积 7.52 平方公里，是上海市钢铁工业集中地及上海港主要对外贸易装卸作业区所在地。有淞沪铁路通达市区，并有蕰藻浜沟通黄浦江及附近内河水网，水运方便。吴淞是一个百年古镇，是重要的军事要塞，是民族英雄陈化成的牺牲地和两次淞沪抗战的主战场，至今仍保留着古炮台、淞沪铁路炮台湾终点站遗址、新四军吴淞情报组联络站遗迹等具有教育意义的历史人文遗迹。吴淞还是上海甚至是中国近代高等学府的摇篮，复旦大学、大连海运学院、水产大学、同济大学、上海医科大学等许多当今名声显赫的大学的前身都曾汇聚于此。

②气候

区域夏热冬暖，年降雨量大。多年平均气温 16℃，年最高气温出现在 7 月，极端温可达 40℃，年最低气温出现在 1 月，可达-5℃；汛期一般从五月开始，可持续到十一月，多年平均降水量 1020 毫米，主要灾害性天气是暴雨、台风、连阴雨。

③行政区划及人口状况

宝山区辖友谊路、吴淞、张庙 3 个街道，杨行、月浦、罗泾、罗店、顾村、大场、庙行、淞南、高境 9 个镇。宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、闸北、普陀四区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻。至 2010 年 11 月，全区常住总人口 1,904,886 人。其中，外省市来沪常住人口为 766,116 人，占总人口 40.22%。全区常住人口中共有家庭户 673782 户，家庭户人口为 1716951 人，平均每个家庭户的人口为 2.55 人。

④交通条件

宝山具有得天独厚的交通优势。海运连接 164 个国家和地区的 400 多个港口，集装箱的吞吐量占上海港的 60%以上，具有完善的海关“大通关”和航运服务平台。陆路形成了铁路、高速公路、轨道交通等四通八达的道路交通网络。宝山到达浦东和虹桥空港仅 15-30 分钟车程，便捷的交通使宝山成为我国长江三角洲城市重要的枢纽。

近年来，按照区委、区府提出的宝山滨江新区建设实现“四个更”目标，从符合国际大都市建设和管理要求着眼，从推进城乡一体化发展，实现城乡面貌根本改观着手，加快大市政、大交通体系建设步伐，快速干道和主要道路网络基本形成，轨道交通从无到有，基本形成城市总体规划提出的“三线、五纵、七横”的大市政、大交通格局，建成了以主干道为骨架，次干道、支路为基础，农村道路为补充的道路网络。相继建成共和新路混合高架、逸仙路高架延伸段、外环线、郊环线、沪太路、蕴川路、宝杨路、江杨路、友谊西路、水产路、潘泾路（一期、二期）、M3 线及 M1 线等一批市政道路，使宝山区快速道路与主干道网不断完善。同时，一批次要道路的快速建设，较好地缓解了区域交通压力，方便了群众出行。

宝山区现有市政道路 316 条（不包括新接管的 21 条无名道路），总长度 291.13 公里，桥梁 153 座。其中，市管市政道路 2 条，全长 9.43 公里；区管市政道路 163 条，全长 215.28 公里；镇管市政道路 151 条，全长 67.22 公里。市政道路综合完好率达到 91.70%。区管市政桥梁 119 座（含人行天桥），镇管市政桥梁 34 座。现有公路 46 条，其中省道 2 条，县道 44 条，计 136.92 公里，桥梁 110 座。

宝山区为加快推进北部地区公交的发展，在去年新辟公交线路 3 条，调整延伸公交线路 6 条，更新公交车辆 105 辆，新建 60 个候车亭的基础上，今年上半年又开通了宝山 82 路、宝山 12 路和宝山 17 路，填补了月浦、罗店部分农村地区无公交出行的空白，并调整延伸公交

线路 5 条，更新公交车辆 25 辆。年内还将开通宝山 6 路、宝山 83 路、宝山 85 路、宝山 86 路等公交线路，区域“村村通”公交，年内将提前完成；江杨北路等 7 个交通枢纽站正在加快推进，新建 60 个公交候车亭年内完成。

按照宝山总体发展目标，在“十五期间”区域道路网基本形成的基础上，宝山区“一十五”期间道路交通建设的目标，以“三线八纵九横”为重点，可概括为“完善骨架路网、形成立体交通、调整路网级配、适应区域发展”，完成 10.8km 快速道路、96.7km(区计划)+21.6km(市计划)主要道路、76.15km 次要道路。

“三线七横八纵”的道路是：三线——轨道交通 1 号线、3 号线、7 号线；七横——石太路、月铺路、郊环、宝安公路、外环及西延伸、长江路（锦秋路）、丰翔路（包括环镇北路、宝德路、殷高路）、八纵——A13、外环、祁连山路（陆翔路）、沪太路、潘泾路、富长路（康宁路）、蕴川路、江杨路、同济路（逸仙路）。

⑤ 产业发展及布局

宝山地处黄浦江和长江交汇处，拥有优良港口岸线资源，是上海北部的水路枢纽，上海国际航运中心的重要组成部分；长兴岛在已建成的振华港机的基础上，将形成世界级的造船基地；以上海大学本部为中心的上海市西北学区，智力资源较为密集，科研平台较为成熟；第三产业发展迅速，形成了较为繁荣的综合商贸体系。

从上海市域产业布局整体出发，积极发挥区域优势和现有基础，按照地域紧密度和产业关联度，合理布局，集约发展。整个宝山区域产业布局共分四个区域。

外环线以南即上海中心城宝山部分。重点发展现代服务业、大学科研产业园区、港口物流及与城市居住相关的第三产业；调整置换现有污染产业，逐步向都市型产业发展和向北部产业区转移。

外环线郊环线之间即宝山新城区域。大力发展现代服务业和现代

物流业，重点发展商贸、商务办公、房地产以及文化教育和体育等产业。

郊环线以北区域。以宝山工业园区北区和宝钢为核心，建成全国重要的精品钢及其延伸业基地。

规划贯彻循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则，整合梳理现有工业园区，加快建设资源节约型的工业园区。

区域内形成“1（国家特大型企业）+2（市级）+1（区级）”产业布局结构。

国家特大型企业：宝钢。规划范围面积为26平方公里。

市级工业园区：吴淞产业区、宝山工业园区（南区、北区），规划面积分别为16平方公里、31.5平方公里（南区4.5平方公里、北区27平方公里）。宝山工业园区（北区）含2.5平方公里区级工业用地。

区级工业园区：月杨工业园区（含顾村工业园区），规划面积10平方公里（其中顾村工业园区2平方公里）。

⑥基础设施状况

在不断改善交通运输条件的同时，宝山区的电力、燃气、供水、排水、通讯等与生产、生活密切相关的市政工程也有长足发展。

A、供电

宝山区的电力主要由上海石洞口发电厂、华能上海石洞口第二电厂、宝山供电局提供，拥有高低压供电线路1960.5公里，变配电站289座，总容量148万千伏安，供电范围304平方公里，电网覆盖宝山区及周边地区。目前已建的变电站有：杨行500千伏变电站一座、泰和等220千伏变电站六座，35千伏变电站二十六座，规划还将新建宝浏等220千伏变电站数座，新建35千伏变电站（或110千伏变电站）数十座，以保证宝山区用电需要。

B、煤气、天然气

区域从市政供气管网引入煤气，区内建有高、中、低压调压站，

并建有完备的供气管网系统，可保证区域用气需要；上海吴淞煤气制气有限公司和上海石洞口煤气制气有限公司是区域内较大的两家煤气公司，每年生产管道煤气 4.5 亿立方米，可满足宝山区煤气需求。天然气方面，将沿郊区环线敷设 6.0MPa-DN800 超高压管道，同时在郊区环线、富长路设置高-高压调压站。

C、供水

区域由月浦水厂、大场水厂、泰和水厂供水，月浦水厂日产水量 40 万吨/日，大场水厂、泰和水厂日产水量已达 110 万吨/日，可保证区域用水需求。计划将新建罗泾水厂一座（供水能力为 10~20 万吨/日），并对原泰和水厂进行扩建。

D、排水

排水采用雨污分流制，雨水经排水管网直接排入长江，污水经污水处理厂处理，达到排放标准后排入长江，目前主要的污水处理系统有：竹园污水排放系统、石洞口污水排放系统、泗塘污水厂、吴淞污水厂。区内排水管网完备，排水有保证。

E、通讯

区内通讯网络与市政通讯网络相联，程控电话装机容量达十几万门，交换机总容量达到 31.3 万门，可保证通讯需要。

⑦产业集聚

宝山区是上海市最重要的工业区之一，境内有中央部委、市属工业企业 150 余家，涉及冶金、能源、航运、仓储等行业，其中包括全国最大的现代化钢铁企业宝山钢铁集团公司、华能上海石洞口第二电厂、上海石洞口发电厂、石洞口煤气厂以及其它一些工业企业，工业产业集聚度高，利于企业的发展。

⑧环境条件

至 2010 年底，全年区级环境保护总投入 18.8 亿元，对九大领域共 178 个项目实施推进。环境监管力度不断加强。全年组织环境检查

2067 户次，立案处理 86 家单位，其中行政处罚 63 家。完成各类污染源环境监测 500 户，对 6 户严重超标企业实施限期治理，关停关转企业 70 户。“十一五”污染物总量减排目标全面完成。区控 COD 减排项目 100 个，减排量 540 吨；SO₂ 减排项目 75 个，减排量 1721 吨。

截污治污工作取得成效。年内完成西干线及其支线、北部地区宝安公路污水干管建设；完成 21 公里污水二级管网敷设；污水纳管率由上年的 70% 提高到 80%；完成 4268 户农村生活污水集中处置。

生态环境继续改善。新建绿地面积 119.7 公顷，其中公共绿地 54.1 公顷，建成区绿化覆盖率由上年的 41.5% 提高到 42%，人均公共绿地面积由上年的 21 平方米提高到 22 平方米。三湘盛世绿地、智力产业公园、梅林路小花园等绿化项目竣工。

⑨ 自然灾害

区域是长江三角洲冲击平原的一部分，地势低平坦荡，平均海拔 4 米左右，由于区域靠近中国最大的内陆河流长江的入海口，并紧临东海，区域的自然灾害主要有台风、洪水灾害，为此，宝山区在防洪、防台方面亦作了较大投入，防洪能力达到百年一遇的水平，防台风能力达到八级水平，自建区以来没有因为洪水、台风等自然灾害而造成大的损失。

⑩ 未来规划

宝山建设的长期规划是 2020 年建成与上海国际中心城市相适应的现代化的滨江新城，形成精品钢及其延伸业基地、世界级的造船基地、上海国际航运中心的重要组成部分和建成环境优美、适宜居住、现代化的生活园区。

工业房地产市场解析：

过去宝山被定位为上海郊区大型工业区及配套生活区，发展稍显滞后。目前获批区域总体规划纲要，宝山将建成上海精品钢及其延伸业基地、世界级的造船基地、上海北部物流服务基地，上海国际航运

中心的重要组成部分。

宝山的工业地产发展正处于逐步上升趋势，由于近中心城区，目前宝山区工业厂房租金平均价格大约为 0.8 元/平方米/天，预计宝山区产业集群基地规模发展之后，工业物业价格还会有所稳步上扬的空间。

3、个别因素

①企业简介

A、上海宝钢集团公司

上海宝钢集团公司是经国务院批准的国家授权投资机构和国家控股公司试点单位。于一九九八年十一月十七日在上海浦东揭牌成立。

公司内部实行母子公司体制。通过核心资产一体化重组和整合，公司生产规模迅速得以扩大。截至 2010 年末，宝钢资产总额 4321 亿元，所有者权益 2602 亿元。2010 年，实现营业总收入 2730 亿元，利润总额 242 亿元。截至 2010 年末，职工总人数为 118500 人。

宝钢立足钢铁主业，生产高技术含量、高附加值钢铁精品，已形成普碳钢、不锈钢、特钢三大产品系列，广泛应用于汽车、家电、石油化工、机械制造、能源交通、建筑装潢、金属制品、航天航空、核电、电子仪表等行业。宝钢产品通过遍布全球的销售网络，畅销国内外市场，不仅保持国内板材市场的主导地位，而且将钢铁精品出口至日本、韩国、欧美等四十多个国家和地区。

近年来，宝钢重点围绕钢铁供应链、技术链、资源利用链加大内外部资源整合力度，提高竞争力，提高行业地位，已形成了包括钢铁主业和资源开发及物流、钢材延伸加工、工程技术服务、煤化工、金融投资、生产服务等六大相关产业协同发展的业务结构。

2010 年宝钢产钢 4450 万吨，位列全球钢铁企业第三位。2011 年宝钢连续八年进入美国《财富》杂志评选的世界 500 强企业，列第 212 位。

宝钢不锈钢产品主要生产基地为宝钢股份不锈钢事业部，产品广泛应用于核电、工业结构件、制品、食品机械、化工设备、海洋运输、车辆船舶结构件、铁路轨道等。

B、宝山钢铁股份有限公司

宝山钢铁股份有限公司（以下简称宝钢股份）是上海宝钢集团公司最大的子公司，创立于 2000 年 2 月 3 日，同年 12 月 12 日在上海证券交易所上市。

2011 年上半年销售商品坯材 1276.5 万吨，实现营业收入 1111.49 亿元，同比增长 13.49%。

市场方面，公司的战略用户和市场优势不断扩大。汽车用钢、家电用钢、管线钢、高强度用钢及刀模锯钢等战略产品销售量均大幅度增长。国内战略客户方面，公司与中国第一汽车集团公司、上海汽车工业（集团）总公司和东风汽车公司签署了总体合作协议，与国内最大的三大汽车集团形成了更加紧密的战略合作关系。国际市场客户方面也取得较大进展，目前主要的客户有菲亚特、福特、开利、伊莱克斯、惠而浦、梅洛尼等国际知名企业。在 1800 冷轧项目上，与新日铁组成合资公司，在汽车板激光拼焊项目上，与阿赛洛组建合资公司。

技术创新方面，坚持围绕战略产品建立面向市场和现场的创新策划模式，汽车用钢的开发已逐步实现由普通冷轧产品向涂镀化方向发展，研发钢种由软钢向高强钢系列发展；成功试制出抗 HIC-X65 管线钢，成为国内第一家能生产的供货商；宝钢技术开始向马来西亚、印度、俄罗斯、巴基斯坦等国输出。公司推行的 6 σ 精益运营战略对生产质量稳定起到积极作用。提高了按周交货水平和产品质量。重点汽车板认证进展顺利，上海大众 B5 整车通过认证，主要认证车型中共有 142 个零件和钢种通过认证。宽厚板轧机、厚板连铸、1800 冷轧、2 号高炉易地大修等重大项目及技改建设稳步推进。全年完成技改投资 6.69 亿元，占年度计划的 106%。

2007 年 10 月 11 日，标准普尔评级公司宣布：宝钢集团公司和宝钢股份长期信用等级确认为“A-”，展望从上年的“稳定”上调为“正面”，宝山钢铁股份有限公司被巴菲特杂志、世界企业竞争力实验室、世界经济学人周刊联合评为 2010 年（第七届）中国上市公司 100 强，排名第 8 位。

②个别因素

估价对象位于上海市宝山区杨行镇、吴淞街道及友谊路街道，共有 22 宗土地（18 宗为工业用地，2 宗为水厂，2 宗为铁路用地），其中 15 宗为出让用地，7 宗为划拨用地，土地总面积为 2456654.71 平方米。估价对象主厂区工业用地位于同济路以西、泰和路以北、铁力路以东、宝杨路以南区域内，有 1 宗工业用地位于泰和路以南，2 宗铁路用地位于宝杨路以北，2 宗水厂用地位于同济路以东、近长江。地块形状大多较规则，地势平缓，工业聚集度较好。

至估价基准日，宗地红线外已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），宗地内建有工业厂房、配套办公用房及辅助设施等。本次估价设定估价对象土地状态为“六通一平”（即宗地红线外道路、供水、排水、电力、通讯、供气等均通达，宗地内场地平整）。

第三部分 土地估价

一、估价原则

本次评估本着客观、公正、科学总原则的基础上，遵循的土地估价原则有：独立客观公正原则、替代原则、预期收益原则、最有效使用原则、需求与供给原则、协调原则、多种评估方法相结合的原则等。

1、独立客观公正原则

估价人员在执行估价业务时，应确保估价人员与委托单位之间没有任何利害关系，保持形式上和实质上的独立进行估价；对有关事项的调查、判断和意见的表述应基于客观的立场，以客观事实为依据，实事求是，不带有个人的主观意愿，也不受委托单位或第三者的意见所左右，不受个人的好恶、成见或偏见影响进行客观估价；应当正直、诚实，不偏不倚地对待有关利益各方，站在公正的立场进行估价。

2、替代原则：土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、预期收益原则：预期收益的估算必须是客观合理的。它要求估价人员必须对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势作客观合理的预测，应排除脱离现实的使用或因投机及违法使用土地所获收益的预测。

4、最有效使用原则：由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

5、需求与供给原则：在完全的自由市场中，一般商品的价格取决

于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之亦然。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但土地不同于一般商品，除遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。

6、协调原则：土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益和价格。

7、多种评估方法相结合的原则：随着土地估价业的发展，国际上几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学的土地价格。

二、估价方法与估价过程

1、估价方法

根据《城镇土地估价规程(GB/T18508-2001)》(以下简称《规程》)，通行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合估价对象的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及估价人员勘察收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

市场比较法是将估价对象与在估价基准日近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的已知价格作适当的修正，以此估算估

价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益还原法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

剩余法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本逼近法是求取估价对象在估价基准日的土地取得费用，加计一定的土地开发费、利润、利息及增值收益，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象位于上海市宝山区范围内，由于待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，比较适宜采用市场比较法评估。

又因估价对象位于宝山区杨行镇、吴淞街道及友谊路街道，该区域原为大范围集体土地，可以收集到估价对象及周边类似地区的土地取得成本，故可以选用成本逼近法进行估价。

估价对象位于《上海市基准地价更新成果（征求意见稿）》（2003年6月30日制定）覆盖区域，但由于上海市基准地价颁布时间较长，此期间上海市城市发展速度很快，区域划分及土地涨幅等均有很大变动，若采用基准地价系数修正法测算，不确定因素很多，而2010年基准地价尚未正式颁布，仅作为参考使用，故估价人员认为不适合采用基准地价系数修正法进行测算。

估价对象属于已开发的土地，目前尚无新的规划。由于估价对象用于特殊及非标生产工厂，不能够合理确定该用途土地的未来房地产总开发价值，故估价人员认为不宜采用剩余法进行估价。

估价对象位于上海市宝山区，同区域内土地出租情况稀少，难以准确确定其租金，故不宜选用收益还原法进行测算。

综上所述本次估价宜采用市场比较法和成本逼近法对估价对象进行综合评估，从而确定一个比较客观、合理的土地价值。

2、技术路线及估价步骤

(1) 市场比较法

选取与估价对象处于同一区域或类似区域、近期成交的工业地块价格，运用市场比较法替代原理，经交易情况、交易时间、区域因素、个别因素、容积率的修正，计算取得估价对象地块在熟地状态下的比准价格。

(2) 成本逼近法

通过求取估价对象土地在估价基准日重新取得时客观发生的各项必要费用之和，包括土地征用费及相关税费、土地开发费，再加上一定的投资利息、投资利润、土地增值收益等，得到估价对象土地价格。成本逼近法的基本计算公式如下：

土地价格=（土地征用费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×（1+K1）×K2

式中：

K1—个别因素修正系数

K2—土地剩余使用年限修正系数

(3) 综合计算

经估价人员综合分析，结合目前土地的市场状况，综合确定估价对象的熟地价格。

三、估价过程：

(一) 市场比较法

在求取估价对象土地价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出待估土地的评估地价的方法。采用市场比较法评估步骤：

1、比较实例选择

通过调查我们择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的案例

如下：

序号	地块名称	用途	土地面积 (米 ²)	容积率	土地单价 (元/米 ²)	单价 (万/亩)	成交日期
1	宝月 200905 号地块	工业用地	12,302.1	1.50	1,138	76	2011-12-30
2	宝南 200805 号地块	工业用地	12,102.4	2.00	920	61	2011-10-19
3	宝月 200907 号地块	新型混凝土外加剂 (2662)	12,629.7	1.50	801	53	2011-12-30
4	宝北 201010 号	工业用地	14,994.6	1.50	700	47	2011-12-20
5	宝北 201002 号	工业用地	81,187.3	1.50	675	45	2011-12-20
6	宝北 200922 号	工业用地	65,163.0	1.50	697	47	2011-12-15
7	浦东新区川沙经济园区 (南区) 9-3、9-4	工业用地	22,810.2	0.8	1,556	104	2011-12-16
8	浦东新区川沙经济园区 (南区) 8-10	工业用地	13,115.8	1.00	1,462	97	2011-11-30
9	浦东新区川沙经济园区 (南区) 11-3	工业用地	10,400.0	1.00	1,460	97	2011-11-30
10	金桥出口加工区南区关外 产业园区 W22 地块	工业用地	8,275.4	2.00	1,208	81	2011-4-20
11	浦东新区北蔡镇御桥工业 园区 3-6	工业用地	16,428.7	0.8-1.5	1966	131	2010-6-4
12	浦东新区张江高科技产业 东区现代医疗器械产业园 14-1.14-2.14-3.14-4	工业用地	60898.1	1.3	1609	107	2011-11-7
13	安 0813 号工业地块	工业用地	17,732.2	1.50	1,300	87	2011-9-1

经比较分析，我们选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的 3 个比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则如下：

- ◆与待估宗地属同一供需圈
- ◆与待估宗地用途应相同或修正为相同用途
- ◆与待估宗地的交易类型相同
- ◆与待估宗地的估价基准日应接近
- ◆交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

说明：本次土地估价对象位于宝山区，土地等级为五级，2010 年 1 月 1 日基准日工业用地价格为 106 万/亩，对两年内宝山区工业土地成交的情况的调查，普遍成交在 50 万/亩左右，与 2010 年基准地价有一定的差距，分析原因可能是招拍挂土地有邻近江苏的招商压力，普遍成交较低，与正常市场价格不相符。因此，扩展到类似等级区域寻找土地案例。目前土地案例来自成交相对与市场价格比较相符的浦东新区。

实例 A:

地块公告号：201002304	
■地块基本信息	
地块名称：	浦东新区北蔡镇御桥工业园区 3-6
四至范围：	总范围：东至南空部队用地，南至御北路，西至大寨河，北至规划 3—1 地块；
出让面积：	16428.7 (M ²)
规划用途：	工业用地
容积率：	0.8—1.5
出让年限：	50 年
现状条件：	净地
竞得结果	

竞得价(万元):	3230.0
竞得人:	上海华伟立体印刷有限公司
竞得日期:	2010-06-04

该宗地位于浦东新区御北路以北、大寨河以东,用途为工业用地,土地面积为 16428.7 平方米,土地使用权类型为出让,2010 年 6 月 4 日挂牌出让市场价格为 1966 元/平方米,出让年限为 50 年,基础设施开发程度为宗地外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供气),宗地内场地平整。

实例 B:

地块公告号: 201114701

■地块基本信息

地块名称:	浦东新区张江高科技产业东区现代医疗器械产业园 14-1.14-2.14-3.14-4
四至范围:	总范围: 东至恒庆路,南至凯庆路,西至汇庆路,北至规划一河防护绿带(地块四至范围应以附图红线为准);
出让面积:	60898.1 (M ²)
规划用途:	工业用地
容积率:	1.3
出让年限:	50 年
现状条件:	

竞得结果

竞得价(万元):	9800.0
竞得人:	上海张江东区高科技联合发展有限公司
竞得日期:	2011-11-07

该宗地位于浦东新区恒庆路以西、凯庆路以北,用途为工业用地,土地面积为 60898.1 平方米,土地使用权类型为出让,2011 年 11 月 7 日挂牌出让市场价格为 1609 元/平方米,出让年限为 50 年,基础设施开发程度为宗地外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供气),宗地内场地平整。

实例 C:

地块公告号: 201116301

地块基本信息

地块名称:	浦东新区川沙经济园区(南区) 9-3、9-4
四至范围:	总范围: 东至 9-3 地块东至 9-4 地块, 9-4 地块东至规划经一路, 南至 9-3 地块南至纬一路, 9-4 地块南至纬一路, 西至 9-3 地块西至规划施湾七路, 9-4 地块西至 9-3 地块, 北至 9-3 地块北至 9-2 地块, 9-4 地块北至 9-2 地块(地块四至范围应以附图红线为准); 川沙经济园区(南区) 9-3 地块: 东至 9-4 地块, 南至纬一路, 西至规划施湾七路, 北至 9-2 地块(地块四至范围应以附图红线为准); 川沙经济园区(南区) 9-4 地块: 东至规划经一路, 南至纬一路, 西至 9-3 地块, 北至 9-2 地块(地块四至范围应以附图红线为准);
出让面积:	22810.2 (M ²)
规划用途:	川沙经济园区(南区) 9-3 地块: 工业用地; 川沙经济园区(南区) 9-4 地块: 工业用地;
容积率:	川沙经济园区(南区) 9-3 地块: 0.8; 川沙经济园区(南区) 9-4 地块: 0.8;
出让年限:	川沙经济园区(南区) 9-3 地块: 50; 川沙经济园区(南区) 9-4 地块: 50;
现状条件:	

竞得结果

竞得价(万元):	3550.0
竞得人:	上海新海航资产经营管理有限公司
竞得日期:	2011-12-16

该宗地位于浦东新区施湾七路以东, 纬一路以北, 用途为工业用地, 土地面积为 22810.2 平方米, 土地使用权类型为出让, 2011 年 12 月 16 日挂牌出让市场价格为 1556 元/平方米, 出让年限为 50 年, 基础设施开发程度为宗地外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、供气), 宗地内场地平整。

2、比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素, 影响待估宗地价格的主要因素有:

- (1) 交易时间: 交易时间不同, 地价指数不同, 确定地价指数
- (2) 交易情况: 是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- (3) 交易方式: 因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

(4) 容积率修正：考虑宗地建筑容积率对地价的影响。

(5) 土地开发水平：考虑宗地红线内外开发水平对地价的影响。

(6) 土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。

(7) 区域因素：主要有土地级别、交通条件[距区域主干道距离、道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度(用距客运火车站、客运码头距离)]、区域位置、产业集聚度、基础设施状况、基础设施保证率、环境优劣度等。

(8) 个别因素：主要指宗地形状、地质条件、宗地面积、临路状况、产业结构调整等。

3、编制比较因素条件说明表

先选取水产路 1269 号（海滨新村街道 120 街坊 2 丘）地块（出让土地）作为基准待估宗地，待估宗地与比较实例的比较因素条件详见下表。

比较因素条件说明表

待估宗地及 比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
位置		水产路 1269 号（海 滨新村街道 120 街 坊 2 丘）	御北路以北	恒庆路以西、 凯庆路以北	施湾七路以东、 纬一路以北
交易地面价格（元/m ² ）		—	1966	1609	1556
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		—	招拍挂	招拍挂	招拍挂
交易日期		2011. 12. 31	2010-6-4	2011-11-7	2011-12-16
土地使用年期(年)		45. 4	50	50	50
容积率		0. 28	0. 8-1. 5	1. 3	0. 8
区	土地级别	五级	五级	六级	五级

域 因 素	交 通 条 件	距区域主干道 距离	小于 100 米	小于 100 米	小于 100 米	小于 100 米
		道路通达度	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		公共交通便捷 度及距公交车 站距离	有 4 条以上，距 站点小于 150 米	有 4 条以上线路， 距站点小于 150 米	有 2-3 条线路，距 站点 150-300 米	有 2-3 条线路， 距站点 150-300 米
		对外交通便利 度	距货运站约 2.5 公里	距货运站大于 8.5 公里	距货运站大于 8.5 公里	距货运站约 5.0 公里
	区域位置		外环线外	外环内，近中环	外环线外	外环线外
	产业集聚度		集聚度较好	集聚度较好	集聚度较好	集聚度较好
	基础设施 保证率	供水保证率	优	优	优	优
		排水保证率	优	优	优	优
		供气保证率	优	优	优	优
	环境优劣度		污染较轻	污染较轻	污染较轻	污染较轻
	基础设施状况		六通	六通	六通	六通
个 别 因 素	宗地形状		较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件		地质条件一般，地形平 坦	地质条件一般，地形平 坦	地质条件一般，地形平 坦	地质条件一般，地形 平坦
	土地面积		805734.3	16,428.7	60898.1	22810.2
	临路状况		三面临路	一面临路	三面临路	二面临路
	产业结构调整		较优	较优	一般	一般

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 待估宗地与三个实例的交易情况、交易方式等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

(2) 案例一、二、三与估价对象均为工业用地，土地用途相同，故不修正。

(3) 交易日期修正

估价期日修正就是将实例在成交日期的价格调整为估价基准日的价格。

参考上海工业房地产测评研究中心公布的售价指数与租金指数和土地估价师调查分析，2011.8-2011.12 售价指数分别为 1456、1448、1455、1456、1438，租金指数分别为 1294、1314、1340、1320、1320，从指数的趋势分析工业地产价格在趋向稳定，且根据中国城市地价动态监测网公布的数据，上海工业地价指数同工业房地产价格指数在稳步上涨，2010 一季度指数为 1218，2010 二季度指数为 1331，2011 一季度指数为 1547，二季度指数为 1549，三季度指数为 1551，四季度指数未公布，经过估价师分析后本次土地估价期日修正系数取值参考下表：

地价指数表

	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2011.12.31	2010.6.4	2011-11-7	2011.12.16
地价指数	1551	1331	1551	1551
修正值	100	116.53	100	100

(4) 土地使用年期修正指数 (K)

土地使用年期修正指数公式：

$$1 - 1 / (1 + r)^m$$

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

$$1 - 1 / (1 + r)^n$$

式中：K——使用年限修正系数

r——土地还原利率 [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，参考 2010 年上海市基准地价更新成果中工业土地还原利率参考值，按 5.5% 计]

m——比较实例宗地土地使用年期

n——待估宗地土地使用年期

待估宗地土地使用年限截止日为 2057 年 5 月 29 日，剩余使用年限约 45.4 年，案例土地使用年期均为 50 年，修正取表中值。

(5) 容积率的修正

根据 2010 年上海市基准地价更新成果，估价对象所在区域工业用地的容积率平均为 1.2，估价对象宗地的容积率为 0.28，可比案例容积率为 0.8-1.5。目前工业用地容积率对地价的影响较小，根据[国务院关于促进节约集约用地的通知][国发（2008）3 号]第八条“对现有工业用地，在符合规则、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此工业用地原则上容积率不修正，故容积率修正系数取 0。

(6) 区域及个别因素修正系数

I、区域因素：

A、土地级别：土地级别划分参照上海市 2010 年基准地价更新成果》划分为准，以估价对象土地级别为准，每相差一个级别，修正 5%。

B、距区域主干道距离：可分为小于 100 米、100-200 米、200-300 米及大于 300 米四个等级，以待估宗地距区域主干道距离为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1.5%。

C、道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估宗地类型为 100，每增加或减少一个级别，指数减少或增加 1%；

D、公共交通便利度及距公交车站距离：可分为有 4 条以上，距站点小于 150 米；有 2-3 条，距站点距站点 150-300 米；有 1 条，距站点 150-300 米；无公交线路，距站点大于 300 米四个等级，以待估宗地公共交通便利度及距公交车站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

E、对外交通便利度：以待估宗地距货运站距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 0.25%，当案例地块距货运站距离大于 8.5 公里时，修正为减少 3%；

F、区域位置：可分为外环内近中环、外环内一般、外环外，以待估宗地为 100，每相差 1 级，相应修正 5%；

G、产业集聚度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加一个等级，地价相应往上修正 5%；

H、基础设施保证率：可分为优、较优、一般、较劣、劣，以待估宗地为 100，每相差 1 级，相应修正 1%；

I、环境优劣度，分为无污染、污染较轻、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，每上升一个等级，地价往下修正 1%；

J、基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一项”，指数增加或减少 0.5%。

II、个别因素：

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 0.5%；

B、地质条件，待估地块与可比实例均为地质一般、地形平坦，条件相同，故不修正。

C、土地面积：估价对象土地面积为 805734.3 平方米，案例的土地面积分别为 16428.7 平方米、60898.1 平方米、22810.2 平方米，工业用地一般面积在 25000 平方米以上为优，15000-25000 平方米为较优，8000-15000 平方米为一般，3000-8000 平方米为较劣，小于 3000 平方米为劣，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 1%。

D、临路状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 0.5%；

E、产业结构调整，分为优、较优、一般、较劣、劣，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 5%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

待估宗地及 比较实例			待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素						
交易地面价格（元/㎡）				1966	1609	1556
土地用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期			100	116.53	100	100
土地使用年期(年)			100	102	102	102
容积率			100	100	100	100
区域因素	土地级别		100	100	95	100
	交通条件	距区域主干道距离	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	98	98
		对外交通便利度	100	97	97	98.75
	区域位置		100	110	100	100
	产业集聚度		100	100	100	100
	基础设施保证率	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		供气保证率	100	100	100	100
	环境优劣度		100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100

个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	土地面积	100	99	100	99
	临路状况	100	99	100	99.5
	产业结构调整	100	100	95	95

5、 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

待估宗地和比较实例 比较因素			比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
土地价格（元/平方米）			1966	1609	1556
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
交易日期			116.53/100	100/100	100/100
土地使用年期(年)			100/102	100/102	100/102
容积率			100/100	100/100	100/100
区域因素	土地级别		100/100	100/95	100/100
	交通条件	距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100/100	100/98	100/98
		对外交通便利度	100/97	100/97	100/98.75
	区域位置		100/110	100/100	100/100
	产业集聚度		100/100	100/100	100/100

	基础设施保证率	供水保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
		供气保证率	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度		100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	土地面积		100/99	100/100	100/99
	临路状况		100/99	100/100	100/99.5
	产业结构调整		100/100	100/95	100/95
	修正后比准地价 (元/m2)		2148	1839	1684
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)			1890 元/平方米		

6、实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估待估宗地的最终价格为 1890 元/平方米。

(二) 成本逼近法

成本逼近法是通过求取估价对象土地在估价基准日重新取得时客观发生的各项必要费用之和（包括土地征用费及相关税费、土地开发费），再加上一定的投资利息、投资利润、土地增值收益等，得到估价对象土地价格。成本逼近法的基本计算公式如下：

土地价格 = (土地征用费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + K₁) × K₂

式中：

K1一个别因素修正系数

K2—土地剩余使用年限修正系数

1、土地征用费及相关税费

土地征用费及相关税费是指待估宗地所在区域征用同类土地所支出的平均费用。根据估价对象在估价时点由农业用地征用为建设用地所发生的有关费用计算，上海的土地征用费及相关税费在实施中一般包括耕地开垦费或新菜地开发建设基金、土地补偿费、青苗补偿费、征地劳动力及养老人员安置费、地上地下附着物补偿费(包括耕地地上物补偿、农户拆迁补偿、集体财产补偿等)、耕地占用税等费用。

根据调查，上海郊区大型征用基地中耕地等农用地所占比例较大，其余土地为宅基地、集体企业建设用地等非耕地。估价对象位于宝山区，根据调查分析，所在区域集体土地中耕地等农用地约占 77%，非耕地约占 23%，非耕地中宅基地占比约为 60%，其余 40%为集体企业建设用地。按此比例测算土地征用费及相关税费。

A、土地补偿费

根据上海市发展和改革委员会、上海市财政局关于同意实施本市征地土地补偿费标准调整方案的复函(沪发改价督[2009]013号)规定，征用宝山区友谊路街道、吴淞街道及淞南镇土地的土地补偿费为 33000 元/亩，折合 49.5 元/平方米，则：

土地补偿费=49.5 (元/平方米)

B、青苗补偿费

估价对象地处宝山区东部，周边原均为农用蔬菜地，根据上海市物价局、财政局《关于调整本市征地的青苗补偿费标准的通知》(沪价商业[2006]第 009 号)规定，征用宝山区的蔬菜地青苗补偿费为 2900 元/亩，折合 4.35 元/平方米。

青苗补偿费=4.35 × 77%=3.35 (元/平方米)

C、新菜地开发建设基金

估价对象地处宝山区东部，周边原均为农用蔬菜地，根据上海市物价局、财政局、房地局、农委《关于制定耕地开垦费等征收范围和标准的通知》（沪价商（2001）53号、沪财预（2001）122号）规定，单位和个人经批准占用本市蔬菜保护区、蔬菜非保护区、蔬菜园艺场属于耕地的，应当依法向市或区（县）土地管理部门缴纳新菜地开发建设基金。估价对象所在区域的新菜地开发建设基金（蔬菜非保护区）的征收标准为33000元/亩，折合49.5元/平方米，则：

新菜地开发建设基金=49.5×77%=38.12（元/平方米）

D、征地劳动力及养老人员安置费

a、征地劳动力安置费：根据《上海市被征用集体土地农业人员就业和社会保障管理办法》（沪府发[2003]66号），征地劳动力为男性年满16周岁不满55周岁、女性年满16周岁不满45周岁具有从事正常生产劳动能力的劳动力，征地养老人员为男性年满55周岁、女性年满45周岁的养老人员。征用地单位为征地劳动力承担的安置费，应当首先用于缴纳小城镇社会保险费，小城镇社会保险费包括：不低于15年的小城镇基本养老、医疗社会保险费及养老、医疗和不低于24个月生活补贴等补充社会保险费。

根据《上海市小城镇社会保险暂行办法》（沪府发[2003]65号）的有关规定，对被征用土地人员一次性缴纳不低于15年的基本养老、医疗保险费，小城镇基本养老社会保险费、医疗社会保险费缴费基数按上年度全市职工月平均工资的60%确定，基本养老保险费缴费费率为17%、医疗保险费缴费费率为5%。

根据《上海市劳动和社会保障局关于本市小城镇补充社会保险规范管理有关问题的通知》[沪劳保福发（2003）47号]及宝山区劳动保障局等部门文件《关于宝山区被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理实施意见》的有关规定，对被征用土地人员按办理时上海市城镇居民最低生活保障标准给予24个月的生活补贴费，再一次

性缴纳不低于 15 年的补充医疗保险费进入补充社会保险，缴费基数按上年度全市职工月平均工资的 60% 确定，缴费费率为 4%。

根据上海统计网公布的 2011 年上海统计年鉴，上海市 2010 年度全市职工月平均工资为 3896 元（年平均工资为 46757 元）。根据《上海市民政局、上海市财政局关于调整本市城乡居民最低生活保障标准的通知》[沪民救发（2011）29 号]，从 2011 年 4 月 1 日起上海市城镇居民最低生活保障标准为 505 元/月，则：

征地劳动力安置费（基本社会保险费）

$$= \text{市月平均工资} \times 60\% \times (17\% + 5\%) \times 12 \times 15 \text{ 年}$$

$$= 3896 \times 60\% \times (17\% + 5\%) \times 12 \times 15$$

$$= 92568.96 \text{ 元/人}$$

征地劳动力安置费（补充社会保险费）

$$= \text{上海市城镇居民每月最低生活保障标准} \times 24 \text{ 个月} + \text{上年度全市职工月平均工资} \times 60\% \times 4\% \times 12 \times 15 \text{ 年}$$

$$= 505 \times 24 + 3896 \times 60\% \times 4\% \times 12 \times 15$$

$$= 28950.72 \text{ (元/人)}$$

以上二者费用合计为 121519.68 元/人

根据上海宝山统计网公布的宝山区统计年鉴（2010 年）记载，宝山区农村人口为 134463 人（42374 户），农村劳动力为 83994 人，宝山区耕地面积为 4815.1 公顷，劳动力平均占有耕地为 $4815.1 \times 15 / 83994 = 0.86$ （亩/人），相应每亩耕地安置劳动力人数为 $1 / 0.86 = 1.16$ （人/亩）。则：

征地劳动力安置费

$$= 121519.68 \times 1.16 / 666.67 \times 77\%$$

$$= 162.81 \text{ (元/平方米)}$$

b、征地养老人员安置费

养老人员安置费根据《上海市劳动和社会保障局关于落实被征地

人员就业和社会保障若干问题的通知》(沪劳保就发[2004]37号)及宝山区劳动保障局等部门文件《关于宝山区被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理实施意见》，征用地单位为征地养老人员缴纳征地养老费包括生活费、医疗费、补助费、丧葬补助费，计算公式为：

养老费=(月生活费+月医疗费+月补助费)×12×养老缴费年限+丧葬补助费

其中：

月生活费：宝山区为 865 元（按照办理缴费手续时本区规定的征地养老人员生活费标准确定，根据宝山区人力资源和社会保障局《关于 2011 年宝山区征地养老人员增加生活费的通知》(宝人社[2011]39 号)，自 2011 年 1 月 1 日起，宝山区征地养老人员月生活费为 865 元)。

月医疗费：月生活费的 20%。

月补助费：月生活费的 5%。

丧葬补助费：月生活费的 3 倍。

养老年限男性为 15 年，女性为 20 年

男性养老费=(865+865×20%+865×5%)×12×15+865×3
=197220 (元/人)

女性养老费=(865+865×20%+865×5%)×12×20+865×3
=262095 (元/人)

征地养老人员中男性约占 40%，女性人口约占 60%。则：

养老人员养老费=197220×40%+262095×60%=236145 (元/人)

通过上海宝山统计网公布的宝山区统计年鉴(2010 年)记载，宝山区农村人口为 134463 人(42374 户)，养老人员约占农村人口的 25%，宝山区耕地面积为 4815.1 公顷，农村人均占有耕地为 $4815.1 \times 15 / 134463 = 0.54$ (亩/人)，相应每亩耕地安置养老人员为 $1 / 0.54 \times 25\% = 0.46$ (人/亩)。则：

征地养老人员安置费

$$=236145 \times 0.46/666.67 \times 77\%$$

$$=125.46 \text{ (元/平方米)}$$

征地劳动力安置费、养老人员安置费合计

$$=162.81+125.46=288.27 \text{ (元/平方米)}$$

E、地上地下附着物补偿

根据调查分析，所在区域集体土地中耕地等农用地约占 77%，非耕地约占 23%，非耕地中宅基地占比约为 60%，其余 40%为集体企业建设用地。

耕地地上物补偿主要为农田水利设施补偿，一般为 2 万元/亩，折合 30 元/平方米。

农户宅基地拆迁补偿：根据上海宝山统计网公布的宝山区第二次农业普查主要数据公报所记载数据测算，宝山农村户均建筑面积约 210 平方米，户均宅基地面积约 420 平方米。根据估价人员对待估宗地周围征地情况调查，平均每户农户宅基地动迁费用约为 120 万左右（含安置房补偿），按照每户宅基地平均占地 420 平方米计算，农户拆迁补偿约 2860 元/平方米。

集体企业建设用地主要为地上建筑物、机器设备、停产停业损失、奖励费等其他补偿，一般每亩补偿约 80 万元左右，折合 1200 元/平方米。

综合上述分析，地上地下附着物补偿费（包括耕地地上物补偿、农户拆迁补偿、集体财产补偿等）为：

$$30 \times 77\% + (2860 \times 60\% + 1200 \times 40\%) \times 23\% = 528.18 \text{ (元/平方米)}$$

F、耕地占用税

根据《上海市人民政府关于印发〈上海市耕地占用税征收实施办法〉的通知》（沪府发[2008]51 号）规定，估价对象所在区域的耕地占用税为 46 元/平方米，则：

耕地占用税=46×77%=35.42（元/平方米）

根据以上计算，土地征用费及相关税费

=A+B+C+D+E+F

=49.5+3.35+38.12+288.27+528.18+35.42

=942.84（元/平方米）

2、土地开发费

本次评估估价对象的土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），红线内设定“场地平整”，考虑估价对象所在地区达到类似六通一平土地配套状况，土地开发费经估算，确定为160元/平方米。其中各项具体费用如下：

道路建设费：30元/平方米

供水设施建设费：20元/平方米

排水设施建设费：32元/平方米

电力设施建设费：30元/平方米

通讯设施建设费：20元/平方米

供气设施建设费：18元/平方米

土地平整费：10元/平方米

3、投资利息

调查上海市类似规模的土地开发情况，类似规模的土地开发周期为12个月，故确定估价对象土地开发周期为1年，其中土地征用费在期初一次性支付，利息按1年计算，土地开发费在土地开发期内均匀支付，利息按 $(12/2)/12$ 年即0.5年计算，利率按中国人民银行公布的评估基准日1年期贷款利率6.56%计。

投资利息=942.84×[(1+6.56%)¹-1]+160×[(1+6.56%)^{0.5}-1]
=67.01元/平方米

4、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发

挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。考虑钢铁行业近年来的平均投资利润率，结合本区域土地开发的客观利润情况，投资利润取土地征用费和土地开发费的 6%，则：

$$\text{投资利润} = (942.84 + 160) \times 6\% = 66.17 \text{ 元/平方米}$$

$$\begin{aligned} &\text{土地征用费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润合计} \\ &= 942.84 + 160 + 67.01 + 66.17 = 1236.02 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、土地增值收益

估价对象由集体土地征收为国有土地后，因土地权利性质及土地用途改变产生土地增值收益，本次评估土地增值收益按照上海市出让工业土地增值水平确定，土地增值收益取土地征用费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润合计数的 40%。

$$\text{土地增值收益} = 1236.02 \times 40\% = 494.41 \text{ 元/平方米。}$$

6、个别因素修正

在成本逼近法计算中，由于土地征用费及相关税费、土地开发费等是按照区域平均状况进行计算的，需根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

影响估价对象价格的因素有交通条件、基础设施状况、环境状况、产业集聚度、产业结构调整状况、宗地形状、地形等，经估价人员综合考虑分析，估价对象宗地优于区域平均水平，本次评估个别因素修正系数 K1 确定为 +7%。

7、土地使用年限修正

以上土地征用费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润及土地增值收益为无限年期的数值，估价对象出让土地剩余使用年限为 45.4 年，需要进行年期修正。

土地使用年限修正系数公式为：

$$K2 = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

其中：K2——使用年限修正系数

r——土地还原利率 在选取土地还原利率时，通常的方法是通过安全利率加上风险调整值来求取土地还原利率，安全利率采用中国人民银行公布的 1 年期存款利率。考虑到目前的市场环境条件和行业投资风险的特点，综合考虑土地还原利率取 5.5%

m——待估宗地土地剩余使用年限

根据以上公式计算，

$$K2=1-1/(1+5.5\%)^{45.4}=0.912$$

8、土地取得价格确定

根据成本逼近法计算估价对象土地取得价格

= (土地征用费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益) × (1+K1) × K2

$$= (942.84+160+67.01+66.17+494.41) \times (1+7\%) \times 0.912$$

$$=1688.62 \text{ 元/平方米}$$

取整为 1689 元/平方米，折合 112.6 万/亩

(三) 综合计算

市场比较法计算结果为 1890 元/平方米，成本逼近法计算结果为 1689 元/平方米，二者从不同的角度对估价对象进行评估，故采用简单算术平均法计算，则：

土地单价= (1890+1689) /2=1790 元/平方米，折合 119.33 万元/亩。

以水产路 1269 号（海滨新村街道 120 街坊 2 丘）地块价格为基准，经过土地用途、土地级别、位置、面积、形状及年限修正，求取各地块价格。具体修正计算如下：

1、因素条件说明表

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	剩余使用年限 (年)	土地级别	土地面积	宗地位置	宗地形状
1	沪房地宝字(2008)第 009781 号	宝山镇 4 街坊 80 丘	工业	376155.8	45.4	7 级邻近 5 级	优	较优	较规则
2	沪房地宝字(2008)第 009786 号	宝山镇 2 街坊 40/3 丘	工业	1528.6	45.4	7 级邻近 5 级	劣	一般	较规则
3	沪房地宝字(2008)第 009695 号	水产路 1269 号(宝山镇 4 街坊 74 丘)	工业	276046.8	45.4	7 级邻近 5 级	优	一般	较规则
4	沪房地宝字(2008)第 009696 号	宝山镇 4 街坊 105/1 丘	工业	101581.0	45.4	5 级	优	一般	较规则
5	沪房地宝字(2008)第 009787 号	宝山镇 2 街坊 25 丘	工业	64372.4	45.4	7 级邻近 5 级	优	较优	较规则
6	沪房地宝字(2008)第 009818 号	水产路 1269 号	工业	805734.3	45.4	5 级	优	优	较规则
7	沪房地宝字(2008)第 010430 号	泰和路 1001 号	工业	52654.0	35.36	7 级邻近 5 级	优	较优	较规则
8	沪房地宝字(2008)第 010433 号	泰和路 1001 号	工业	17534.0	35.36	5 级	较优	较优	较规则
9	沪房地宝字(2008)第 010428 号	海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘	工业	11052.0	35.36	7 级邻近 5 级	一般	较优	较规则
10	沪房地宝字(2008)第 010429 号	泰和路 1001 号	工业	163588.8	35.36	7 级邻近 5 级	优	较优	较规则
11	沪房地宝字(2008)第 010435 号	海滨新村街道 101 街坊 10 丘	工业	43.0	35.36	7 级邻近 5 级	劣	一般	较规则

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	剩余使用年限 (年)	土地级别	土地面积	宗地位置	宗地形状
12	沪房地宝字(2004)第 010432 号	海滨新村街道 111 街坊 40 丘	工业	143.0	35.36	5 级	劣	一般	较规则
13	沪房地宝字(2004)第 010434 号	泰和路 649 号	工业	36230.0	35.36	5 级	优	较优	较规则
14	沪房地宝字(2004)第 010436 号	海滨新村街道 101 街坊 4 丘	工业	3094.0	35.36	7 级邻近 5 级	较劣	较优	较规则
15	沪房地宝字(2004)第 010431 号	泰和路 475 号	工业	7361.0	35.36	5 级	较劣	一般	较规则
16	沪国用(宝山)字第 6089 号	宝山镇泗塘 323 坊	铁路	11106	划拨	7 级近 5 级	一般	一般	较规则
17	沪国用(宝山)字第 6090 号	宝山镇宝林街道 324 坊	铁路	22739	划拨	5 级及 7 级	较优	较优	较规则
18	沪国用(宝山)字第 5822 号	海滨街道 115 坊 29 丘	工业	31863	划拨	5 级	优	优	较规则
19	沪土(90)征批字第 425 号	新水厂一级泵站用地	工业	1092.01	划拨	5 级	劣	一般	较规则
20	沪国用(宝山)字第 000015 号	同济路(海滨街道 111 坊 1 丘)	工业	390064	划拨	5 级	优	优	较规则
21	沪府土征(1994)250 号	新建 4.5/6 吨真空感应 炉用地	工业	13917	划拨	5 级	一般	较优	较规则
22	沪国用(宝山)字第 4922 号	泰和路 475 号	工业	68755	划拨	5 级	优	较优	较规则

2、土地价格计算表（出让土地）

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	剩余使用 年限(年)	基准价 格(元 /m ²)	用途 修正	级别 修正	位置 修正	面积 修正	形状 修正	年限修 正	修正后 单价(元 /m ²)	总价(万 元)	折合 (万元 /亩)
1	沪房地宝字(2008) 第 009781 号	宝山镇 4 街坊 80 丘	工业	376155.8	45.4	1790	1	0.97	0.995	1	1	1	1728	64999.72	115.2
2	沪房地宝字(2008) 第 009786 号	宝山镇 2 街坊 40/3 丘	工业	1528.6	45.4	1790	1	0.97	0.99	0.96	1	1	1650	252.22	110
3	沪房地宝字(2008) 第 009695 号	水产路 1269 号(宝山 镇 4 街坊 74 丘)	工业	276046.8	45.4	1790	1	0.97	0.99	1	1	1	1719	47452.44	114.6
4	沪房地宝字(2008) 第 009696 号	宝山镇 4 街坊 105/1 丘	工业	101581.0	45.4	1790	1	1	0.99	1	1	1	1772	18000.15	118.1
5	沪房地宝字(2008) 第 009787 号	宝山镇 2 街坊 25 丘	工业	64372.4	45.4	1790	1	0.97	0.995	1	1	1	1728	11123.55	115.2
6	沪房地宝字(2008) 第 009818 号	水产路 1269 号	工业	805734.3	45.4	1790	1	1	1	1	1	1	1790	144226.44	119.3
7	沪房地宝字(2008) 第 010430 号	泰和路 1001 号	工业	52654.0	35.36	1790	1	0.97	0.995	1	1	0.9313	1609	8472.03	107.3

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	剩余使用 年限(年)	基准价 格(元/ m ²)	用途 修正	级别 修正	位置 修正	面积 修正	形状 修正	年限修 正	修正后 单价(元 /m ²)	总价(万 元)	折合 (万元 /亩)
8	沪房地宝字(2008) 第 010433 号	泰和路 1001 号	工业	17534.0	35.36	1790	1	1	0.995	0.99	1	0.9313	1642	2879.08	109.5
9	沪房地宝字(2008) 第 010428 号	海滨新村街道 101 街 坊 9/3 丘	工业	11052.0	35.36	1790	1	0.97	0.995	0.98	1	0.9313	1577	1742.9	105.1
10	沪房地宝字(2008) 第 010429 号	泰和路 1001 号	工业	163588.8	35.36	1790	1	0.97	0.995	1	1	0.9313	1609	26321.44	107.3
11	沪房地宝字(2008) 第 010435 号	海滨新村街道 101 街 坊 10 丘	工业	43.0	35.36	1790	1	0.97	0.99	0.96	1	0.9313	1537	6.61	102.5
12	沪房地宝字(2004) 第 010432 号	海滨新村街道 111 街 坊 40 丘	工业	143.0	35.36	1790	1	1	0.99	0.96	1	0.9313	1584	22.65	105.6
13	沪房地宝字(2004) 第 010434 号	泰和路 649 号	工业	36230.0	35.36	1790	1	1	0.995	1	1	0.9313	1659	6010.56	110.6
14	沪房地宝字(2004) 第 010436 号	海滨新村街道 101 街 坊 4 丘	工业	3094.0	35.36	1790	1	0.97	0.995	0.97	1	0.9313	1561	482.97	104.1
15	沪房地宝字(2004) 第 010431 号	泰和路 475 号	工业	7361.0	35.36	1790	1	1	0.99	0.97	1	0.9313	1601	1178.5	106.7

3、土地价格计算表（划拨土地）

序号	权证号	坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	出让条件下的 使用年限(年)	基准 价格 (元 /m ²)	用途 修正	级别 修正	位置 修正	面积 修正	形状 修正	年限修 正	修正后 单价(元 /m ²)	土地 出让 金(元 /m ²)	扣除出让 金后单价 (元/m ²)	总价(万 元)	折合 (万元 /亩)
1	沪国用(宝山) 字第 6089 号	宝山镇泗塘 323 坊	铁路	11106	设定 50	1790	0.97	0.95	0.99	0.98	1	1.0211	1634	490	1144	1270.53	76.3
2	沪国用(宝山) 字第 6090 号	宝山镇宝林 街道 324 坊	铁路	22739	设定 50	1790	0.97	0.98	0.995	0.99	1	1.0211	1712	514	1198	2724.13	79.9
3	沪国用(宝山) 字第 5822 号	海滨街道 115 坊 29 丘	工业	31863	设定 50	1790	1	1	1	1	1	1.0211	1828	548	1280	4078.46	85.3
4	沪土(90)征批 字第 425 号	新水厂一级 泵站用地	工业	1092.01	设定 50	1790	1	1	0.99	0.96	1	1.0211	1737	521	1216	132.79	81.1
5	沪国用(宝山) 字第 000015 号	同济路(海滨 街道 111 坊 1 丘)	工业	390064	设定 50	1790	1	1	1	1	1	1.0211	1828	548	1280	49928.19	85.3
6	沪府土征 (1994) 250 号	新建 4.5/6 吨 真空感应炉 用地	工业	13917	设定 50	1790	1	1	0.995	0.98	1	1.0211	1782	535	1247	1735.45	83.1
7	沪国用(宝山) 字第 4922 号	泰和路 475 号	工业	68755	设定 50	1790	1	1	0.995	1	1	1.0211	1819	546	1273	8752.51	84.9

修正说明:

用途修正: 一般铁路用地价格略低于工业用地, 修正-3%, 各地块修正取表中值;

级别修正: 根据土地级别的差异, 7 级邻近 5 级修正-3%, 7 级近 5 级修正-5%, 7 级及 5 级修正-2%, 各地块修正取表中值;

位置修正: 根据位置不同, 每差一个级别修正 0.5%, 修正取表中值;

面积修正: 工业用地一般面积在 25000 平方米以上为优, 15000-25000 平方米为较优, 8000-15000 平方米为一般, 3000-8000 平方米为较劣, 小于 3000 平方米为劣, 每差一个等级, 地价相应修正 1%。根据此规律修正取表中值。

形状修正: 分为不规则、较规则、规则三等级, 以待估宗地为 100, 每差一个等级, 地价相应修正 0.5%。

年限修正: 以基准价格的剩余土地使用年限为基准, 参考土地使用年期修正指数公式修正取表中值。划拨土地出让条件下的使用年限设定为 50 年。

土地出让金: 根据《上海市土地出让金管理办法[沪计调 2001 年 50 号文]》, 土地出让金按出让土地价格的 30%计算。

划拨土地单价: 划拨土地单价=出让土地修正后单价-土地出让金。

四、地价的确定

根据城镇土地估价规程及估价对象的具体情况，估价中采用市场比较法和成本法测算，求得 22 宗土地评估结果如下：

土地总价：RMB401793.32 万元

(人民币大写：肆拾亿零壹仟柒佰玖拾叁万叁仟贰佰元整)

各宗土地估价结果详见下表：

土地估价结果

序号	坐落	宗地名称	使用权来源	土地用途	土地面积(m ²)	单位面积地价(m ²)	总地价(万元)
1	宝山镇 4 街坊 80 丘	条钢厂线材区域	出让	工业	376155.8	1728	64999.72
2	宝山镇 2 街坊 40/3 丘	水产路北、泗塘 河西厂区外	出让	工业	1528.6	1650	252.22
3	水产路 1269 号 (宝山镇 4 街坊 74 丘)	条钢厂棒材区域	出让	工业	276046.8	1719	47452.44
4	宝山镇 4 街坊 105/1 丘	泗塘河取直部分	出让	工业	101581.0	1772	18000.15
5	宝山镇 2 街坊 25 丘	130 亩料场	出让	工业	64372.4	1728	11123.55
6	水产路 1269 号	泗塘河东、水产 路以北厂区	出让	工业	805734.3	1790	144226.44
7	泰和路 1001 号	精密钢管厂区域	出让	工业	52654.0	1609	8472.03
8	泰和路 1001 号	泰和路以南原钢 研所区域	出让	工业	17534.0	1642	2879.08
9	海滨新村街道 101 街坊 9/3 丘	泰和路以北原设 备公司区域	出让	工业	11052.0	1577	1742.9
10	泰和路 1001 号	钢管厂热挤压分 厂区域	出让	工业	163588.8	1609	26321.44

序号	坐落	宗地名称	使用权来源	土地用途	土地面积 (m ²)	单位面积 地价 (m ²)	总地价 (万元)
11	海滨新村街道 101 街坊 10 丘	泰和路以北泗塘 河边	出让	工业	43.0	1537	6.61
12	海滨新村街道 111 街坊 40 丘	泗塘河东边、泰 和路以北	出让	工业	143.0	1584	22.65
13	泰和路 649 号	特冶厂感应分厂	出让	工业	36230.0	1659	6010.56
14	海滨新村街道 101 街坊 4 丘	钢管热挤压水处 理	出让	工业	3094.0	1561	482.97
15	泰和路 475 号	钢管厂老区堆场	出让	工业	7361.0	1601	1178.5
16	宝山镇泗塘村 323 坊	铁路专用线 (1)	划拨	铁路	11106	1144	1270.53
17	宝山镇宝林街 道 324 坊	铁路专用线 (2)	划拨	铁路	22739	1198	2724.13
18	海滨街道 115 坊 29 丘	新水厂	划拨	工业	31863	1280	4078.46
19	新水厂一级泵 站用地	新水厂一级泵站 用地	划拨	工业	1092.01	1216	132.79
20	海滨街道 111 坊 1 丘	特冶、银亮区域	划拨	工业	390064	1280	49928.19
21	新建 4.5/6 吨 真空感应炉用 地	新建 4.5/6 吨真 空感应炉用地	划拨	工业	13917	1247	1735.45
22	泰和路 475 号	钢管厂老区	划拨	工业	68755	1273	8752.51
合计			-	-	2456654.71	-	401793.32

第四部分 附 件

一、附件

- 1、委托协议书
- 2、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司资质证书
- 3、注册土地估价师资格证书
- 4、《上海市房地产权证》-沪房地宝字（2008）第 009781 号、
沪房地宝字（2008）第 009786 号、沪房地宝字（2008）第 009787 号、
沪房地宝字（2008）第 009695 号、沪房地宝字（2008）第 009696 号、
沪房地宝字（2008）第 009818 号、沪房地宝字（2008）第 010430 号、
沪房地宝字（2008）第 010433 号、沪房地宝字（2008）第 010428 号、
沪房地宝字（2008）第 010429 号、沪房地宝字（2008）第 010435 号、
沪房地宝字（2008）第 010432 号、沪房地宝字（2008）第 010434 号、
沪房地宝字（2008）第 010436 号、沪房地宝字（2008）第 010431 号
- 5、《国有土地使用证》-沪国用（宝山）字第 006089 号、沪国用
（宝山）字第 006090 号、沪国用（宝山）字第 005822 号、沪国
用（宝山）字第 000015 号、沪国用（宝山）字第 004922 号；《房
屋所有权证》-沪房吴字第 00058 号、沪房吴字第 00059 号、沪
房吴字第 00060 号、沪房吴字第 00062 号、沪房吴字第 00063 号、
沪房吴字第 00064 号
- 6、规划批准用地批文-沪府土征(1994)250 号、沪土（90）征批字
第 425 号

二、附图

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现状实景照
- 3、估价对象可比实例实景照

中信证券股份有限公司
关于宝山钢铁股份有限公司之
不锈钢、特钢事业部相关资产出售
之
独立财务顾问报告



中信证券股份有限公司

二零一二年二月

目 录

目 录	2
重 要 提 示	4
释 义	6
第一节 绪 言	10
第二节 声 明	11
第三节 本次交易的基本情况	12
一、本次交易的背景	12
二、本次交易的基本情况	13
三、本次交易各方情况	14
四、出售标的基本情况	15
五、本次交易的主要协议内容	26
六、本次交易程序的履行情况	29
第四节 本次交易的合规性分析	30
一、本次交易完成后，宝钢股份仍符股票上市条件	30
二、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍	30
三、本次交易定价公允，不存在损害宝钢股份其他股东合法权益的情形	33
四、本次交易完成前后，宝钢股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定	36
五、本次交易完成后，宝钢股份保持健全有效的法人治理结构	36
第五节 本次交易对宝钢股份的影响分析	37
一、业务影响	37
二、财务影响	37
三、对公司从业人数的影响	39
第六节 关于同业竞争与关联交易的说明	40
一、关于同业竞争的情况说明	40
二、关于关联交易的情况说明	40
第七节 与本次交易有关的其他信息	41
一、其他中介结构的意见	41

二、独立董事的意见	41
第八节 本独立财务顾问意见	42
第九节 提请投资者注意的其他事项.....	43
第十节 备查文件	44

重 要 提 示

2012年2月28日,宝钢股份与上海宝钢不锈钢公司在上海市签署《关于宝山钢铁股份有限公司不锈钢资产和业务的转让协议》,拟向上海不锈钢出售宝钢股份下属不锈钢事业部相关资产和业务,交易基准价格为2,562,957.62万元人民币。

2012年2月28日,宝钢股份与宝钢特钢公司在上海市签署《关于宝山钢铁股份有限公司特种钢资产和业务的转让协议》,拟向宝钢特钢公司出售宝钢股份下属特钢事业部相关资产和业务、宝钢股份持有上海宝钢特殊金属材料有限公司100.00%股权、宝银特种钢管有限公司58.50%股权、上海五钢气体有限责任公司94.50%股权、中航特材工业(西安)有限公司9.71%股权,交易基准价格为1,697,154.45万元人民币。

2012年2月28日,宝钢股份与宝钢集团在上海市签署《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》、《关于上海实达精密不锈钢有限公司的股权转让协议》和《关于日鸿不锈钢(上海)有限公司的股权转让协议》,拟向宝钢集团出售宝钢股份持有的宁波宝新不锈钢有限公司54%股权、上海实达精密不锈钢有限公司40%股权、日鸿不锈钢(上海)有限公司20%股权,交易基准价格分别为195,705.44万元、61,577.07万元和1,811.38万元人民币。

2012年2月28日,宝钢股份召开的第四届董事会第十七次次会议审议通过了《关于出售不锈钢、特钢事业部相关资产的议案》

截止2012年2月28日,宝钢集团持有宝钢股份股份13,128,825,267股,占公司总股本的比例为74.97%,系宝钢股份控股股东;上海宝钢不锈钢公司和宝钢特钢公司是宝钢集团100%持股的全资子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》,本次资产出售构成关联交易。中信证券股份有限公司接受宝钢股份的委托,担任本次宝钢股份不锈钢和特钢相关资产和业务转让暨关联交易的独立财务顾问,就该事项向宝钢股份全体股东提供独立意见。

本独立财务顾问报告所依据的资料均由相关各方和其他相关中介机构制作并由宝钢股份提供,本独立财务顾问的责任是遵照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神,在认真审阅上述文件和资料的基础上,发表独立的财务顾问意见。

本独立财务顾问报告不构成对宝钢股份的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读宝钢股份董事会发布与本次交易有关的审计报告、资产评估报告和法律意见书等文件全文。

宝钢股份保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且承诺对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担全部责任。

释 义

在本报告中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

宝钢股份、公司	： 宝山钢铁股份有限公司
宝钢集团	： 宝钢集团有限公司
不锈钢事业部	： 宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部
特钢事业部	： 宝山钢铁股份有限公司特钢事业部
宁波宝新	： 宁波宝新不锈钢有限公司
实达精密	： 上海实达精密不锈钢有限公司
日鸿不锈钢	： 日鸿不锈钢(上海)有限公司
宝特金属	： 上海宝钢特殊金属材料有限公司
宝银钢管	： 宝银特种钢管有限公司
五钢气体	： 上海五钢气体有限责任公司
中航特材	： 中航特材工业(西安)有限公司
上海不锈钢	： 上海宝钢不锈钢公司
宝钢特钢	： 宝钢特钢公司
本独立财务顾问、中信证券	： 中信证券股份有限公司
本独立财务顾问报告	： 《中信证券股份有限公司关于宝山钢铁股份有限公司之不锈钢、特钢事业部相关资产出售之独立财务顾问报告》
本次股权转让、本次交易	： 宝钢股份将其不锈钢、特钢事业部相关资产出售给宝钢集团、上海宝钢不锈钢公司、宝钢特钢公司的行为
不锈钢事业部专项审计报告	： 《宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部拟出售资产/业务2011年12月31日止年度模拟财务报表及专项审计报告》
特钢事业部专项审计报告	： 《宝山钢铁股份有限公司特钢事业部拟出售资产/业务2011年12月31日止年度模拟财务报表及专项审计报告》
宁波宝新专项审计报告	： 《宁波宝新不锈钢有限公司2011年12月31日

- 止年度财务报表及专项审计报告》
- 实达精密专项审计报告 : 《上海实达精密不锈钢有限公司2011年12月31日止年度财务报表及专项审计报告》
- 日鸿不锈钢专项审计报告 : 《日鸿不锈钢(上海)有限公司2011年12月31日止年度财务报表及专项审计报告》
- 宝银钢管专项审计报告 : 《宝银特种钢管有限公司2011年12月31日止年度财务报表及专项审计报告》
- 五钢气体专项审计报告 : 《上海五钢气体有限责任公司2011年12月31日止年度财务报表及专项审计报告》
- 宝特金属专项审计报告 : 《上海宝钢特殊金属材料有限公司2011年12月31日止年度财务报表及专项审计报告》
- 中航特材专项审计报告 : 《中航特材工业(西安)有限公司2011年12月31日止年度财务报表及专项审计报告》
- 不锈钢事业部资产评估报告 : 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢业务所涉及的不锈钢事业部相关资产及负债项目资产评估报告书》
- 特钢事业部资产评估报告 : 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其特钢业务所涉及的特钢事业部相关资产和负债项目资产评估报告书》
- 宁波宝新资产评估报告书 : 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持宁波宝新不锈钢有限公司股权项目资产评估报告书》
- 实达精密资产评估报告书 : 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的上海实达精密不锈钢有限公司股权项目资产评估报告书》
- 日鸿不锈钢资产评估报告 : 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整

书	宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的日 鸿不锈钢(上海)有限公司股权项目资产评估 报告书》
宝银钢管资产评估报告书	: 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整 宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的宝 银特种钢管有限公司股权项目资产评估报告 书》
五钢气体资产评估报告书	: 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整 宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的上 海五钢气体有限责任公司股权项目资产评估 报告书》
宝特金属资产评估报告书	: 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整 宝山钢铁股份有限公司拟转让其所持有的上 海宝钢特殊金属材料有限公司股权项目资产 评估报告书》
中航特材资产评估报告书	: 《宝钢集团有限公司吴淞地区产业结构调整 宝山钢铁股份有限公司拟转让所持中航特材 工业(西安)有限公司股权项目资产评估报告 书》
法律意见书	: 《关于宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有 限公司及其子公司转让不锈钢及特种钢资产 和业务之法律意见书》
德勤华永	: 德勤华永会计师事务所有限公司
中资	: 中资资产评估有限公司
竞天公诚	: 竞天公诚律师事务所
八达国瑞	: 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
审计/评估基准日	: 2011年12月31日
《公司法》	: 《中华人民共和国公司法》
《证券法》	: 《中华人民共和国证券法》

《上交所股票上市规则》：《上海证券交易所股票上市规则》
元：人民币元

第一节 绪 言

2012年2月28日,宝钢股份召开的第四届董事会第十七次会议审议通过了《关于《关于出售不锈钢、特钢事业部相关资产的议案》。

本次交易完成后,宝钢股份不再拥有不锈钢和特钢相关资产及业务。

本次交易的资产受让方宝钢集团系宝钢股份控股股东,受让方上海宝钢不锈钢公司和宝钢特钢公司是宝钢集团100%持股的全资子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》,本次资产出售构成关联交易。中信证券接受宝钢股份的委托,担任本次资产出售暨关联交易的独立财务顾问,并制作本独立财务顾问报告。本独立财务顾问报告是依据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的规定,按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神,经审慎尽职调查后出具的,旨在对本次关联交易作出独立、客观和公正的评价,以供宝钢股份全体股东及有关方面参考。

第二节 声明

作为宝钢股份本次关联交易的独立财务顾问，中信证券未参与本次资产出售暨关联交易相关协议条款的磋商与谈判，所提出的独立财务顾问意见是在假设本次交易各方当事人均按照相关协议条款，全面履行其所有职责的基础上提出的。为此，本独立财务顾问特作如下声明：

一、本独立财务顾问与本次交易各方不存在关联关系；

二、宝钢股份及有关中介机构向本独立财务顾问提供了出具独立财务顾问报告所需的资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

三、对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断；

四、本独立财务顾问的职责范围并不包括应由宝钢股份董事会负责的对本次交易在商业上的可行性评价。本独立财务顾问报告旨在通过对宝钢股份本次资产出售暨关联交易所涉内容进行核查和分析，就本次关联交易是否合法、合规，对宝钢股份全体股东是否公平、合理，是否损害宝钢股份及其全体股东的利益发表独立意见；

五、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对宝钢股份的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

六、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读宝钢股份董事会关于本次交易的公告、其独立董事发表的独立董事意见及有关的财务审计报告、资产评估报告书、法律意见书等文件全文；

七、本独立财务顾问报告仅供本次交易有关方使用，不得用于其他用途。

第三节 本次交易的基本情况

一、本次交易的背景

近年来我国逐步加快经济结构调整以及发展方式转变，加之 2008 年金融危机以来全球经济持续低迷，我国钢铁市场运行态势发生了巨大变化，产能过剩、同质化竞争加剧，资源环境紧张，中国钢铁企业的盈利空间受到严重挤压。同时，中国经济结构调整，以及城市化、工业化进程仍将为钢铁行业提供巨大的市场和结构性增长的机会。如何在复杂严峻的市场环境下保持公司的竞争优势，保持并提升盈利能力，实现可持续发展成为宝钢股份的核心战略议题。

公司认为应该紧紧抓住中国钢铁工业结构优化和布局调整的机遇，充分发挥宝钢 30 多年来在技术、管理、服务、品牌等方面积累的优势，完善以客户为中心的运营管控体系，发展世界一流的低成本制造，实施品种质量、技术和服务领先的差异化精品战略，坚持环境经营，加强节能减排，完善循环经济建设，进一步提升资产效率和市场地位，科学发展，做强做优。

经过与国内外钢铁同业的竞争力研究比较，公司认为应聚焦具有差异化优势的碳钢板材业务，提升核心竞争力；而不锈钢、特钢业务由于能源来源、工艺布局等方面存在较多不足，长期以来总体盈利能力欠佳。

公司不锈钢业务虽然在装备和技术等方面领先，但在铁前装备和成本等方面存在较大的先天劣势；此外，受需求疲弱、成本受镍价牵制等因素影响，不锈钢业务经营状况欠佳也是全球性问题。

公司特钢产品采用全电炉冶炼，用电成本高，外购生铁价格高，制造成本较使用高炉铁水冶炼的竞争对手更高。此外，为适应特钢产品小批量、多品种规格、个性化要求高的特点，公司特钢业务配置较齐全适合生产技术含量高的高端特种冶金产品，但产能小、有较多非在线连续生产的设备，交叉工序多、生产工艺复杂、工序成本高。

尽管公司管理层通过协同管理、调整产品结构、同业对标找差等多种途径力求提升短板产品的盈利能力，取得了一定成效，但未能根本改变成本竞争力较弱的状况。而长期看，受节能环保和上海市城市规划定位等因素限制，上述成本劣势也难以就地得到根本性解决。

为维护股东利益，优化公司的资产结构，提高资产运作效率，提升产品盈利能力，公司拟售出不锈钢和特钢业务，以专注于最具竞争力的碳钢业务，巩固并

强化碳钢板材在国内市场的主导地位，致力于成为全球最具竞争力的碳钢板材供应商，提升公司业绩表现，实现可持续发展。

经公司与宝钢集团协商，宝钢集团同意以第三方评估价格收购不锈钢和特钢业务。收购后，宝钢集团将根据上海城市规划定位的调整要求，结合宝钢集团整体规划，制订不锈钢、特钢业务的调整规划，运用整体的资源优势和协同效应，继续发展不锈钢及特钢业务。

二、本次交易的基本情况

本次交易的基准价格以资产评估有限公司出具的评估报告为依据，目前评估报告正在履行备案程序，最终交易的基准价格以经备案的评估报告为准。

1、2012年2月28日，宝钢股份与上海宝钢不锈钢公司在上海市签署《关于宝山钢铁股份有限公司不锈钢资产和业务的转让协议》，拟向上海不锈钢出售宝钢股份下属不锈钢事业部相关资产和业务，交易基准价格为2,562,957.62万元人民币。

2、2012年2月28日，宝钢股份与宝钢特钢公司在上海市签署《关于宝山钢铁股份有限公司特种钢资产和业务的转让协议》，拟向宝钢特钢公司出售宝钢股份下属特钢事业部相关资产和业务、宝钢股份持有上海宝钢特殊金属材料有限公司100.00%股权、宝银特种钢管有限公司58.50%股权、上海五钢气体有限责任公司94.50%股权、中航特材工业(西安)有限公司9.71%股权，交易基准价格为1,697,154.45万元人民币。

3、2012年2月28日，宝钢股份与宝钢集团在上海市签署《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》、《关于上海实达精密不锈钢有限公司的股权转让协议》和《关于日鸿不锈钢(上海)有限公司的股权转让协议》，拟向宝钢集团出售宝钢股份持有的宁波宝新不锈钢有限公司54%股权、上海实达精密不锈钢有限公司40%股权、日鸿不锈钢(上海)有限公司20%股权，交易基准价格分别为195,705.44万元、61,577.07万元和1,811.38万元人民币。

表：本次交易的主要标的及交易各方（单位：亿元）

序号	项目	受让方	出让比例	评估价值	基准价格
1	不锈钢事业部本部资产	上海宝钢不锈钢公司	100.00%	265.30	256.30
2	特钢事业部本部资产	宝钢特钢公司	100.00%	174.91	166.56

序号	项目	受让方	出让比例	评估价值	基准价格
3	股份公司持有的宝特金属股权		100.00%	0.72	0.72
4	股份公司持有的宝银钢管股权		58.50%	0.93	0.93
5	股份公司持有的五钢气体股权		94.50%	1.10	1.10
6	股份公司持有的中航特材股权		9.71%	0.40	0.40
7	股份公司持有的宁波宝新股权	宝钢集团有限公司	54.00%	19.57	19.57
8	股份公司持有的实达精密股权		40.00%	6.16	6.16
9	股份公司持有的日鸿不锈钢股权		20.00%	0.18	0.18
合计				469.26	451.92

注：上表中不锈钢事业部的“交易基准价格”指评估基准日的总资产评估值 265.30 亿元减去经营性负债 9 亿元；特钢事业部的“交易基准价格”指评估基准日的总资产评估值 174.91 亿元减去经营性负债 8.35 亿元。

三、本次交易各方情况

（一）出让方

宝山钢铁股份有限公司

（二）受让方

1、宝钢集团有限公司

宝钢集团经冶金工业部批准，于1978年12月成立，原名宝山钢铁总厂。2005年宝钢集团名称变更为宝钢集团有限公司，公司性质变更为国有独资公司，现持有上海市工商行政管理局于2009年6月23日颁发的注册号为310000000008029的《企业法人营业执照》。根据该营业执照，宝钢集团的注册资本为5,108,262.1

万元，住所为上海市浦东新区浦电路370号，法定代表人为徐乐江，公司类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为经营国务院授权范围内的国有资产，并开展有关投资业务；钢铁、冶金矿产、化工（除危险品）、电力、码头、仓储、运输等与钢铁相关的业务，以及技术开发、技术转让、技术服务和技术管理咨询业务，外经贸部批准的进出口业务，国内外贸易（除专项规定）及其服务。宝钢集团已通过2010年度工商年检。

2、上海宝钢不锈钢公司

宝钢集团有限公司的全资子公司，注册资本66亿元，从事钢铁冶炼加工。

3、宝钢特钢公司

宝钢集团有限公司的全资子公司，注册资本40亿元，从事钢铁冶炼加工，有色金属冶炼及压延、加工。

四、出售标的基本情况

（一）出售标的基本情况

1、宝山钢铁股份有限公司不锈钢事业部

（1）经营范围

钢铁冶炼、加工；国内贸易(除专项规定)；水陆货物装卸联运；货物及技术的进出口业务；钢铁冶炼专业领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发服务。

（2）经营情况

不锈钢事业部拥有炼铁、炼钢、热轧、冷轧等配套完整的不锈钢和碳钢联合生产线。全年可产钢水 345.6 万吨 (其中不锈钢水 150 万吨)，连铸板坯 256.9 万吨(其中不锈钢板坯 144 万吨)，热轧板卷 309.9 万吨(其中不锈钢板卷 128.5 万吨)，冷轧不锈钢 60 万吨，冷轧碳钢 140 万吨。不锈钢形成了铁素体、奥氏体、马氏体、双相钢等四大系列产品；碳钢形成抗氢诱裂纹(HIC)管线、高韧性管线、汽车结构、焊接气瓶等十大系列产品。产品广泛应用于核电、工业结构件、食品机械、化工设备、海洋运输、车辆船舶结构件、铁路货车、建筑装潢、家用电器、厨房设备等多种领域和行业。

（3）土地情况

不锈钢事业部纳入本次交易范围内的土地共 14 宗，总土地面积为

3,253,170.1 平方米。其中：1 项权利人登记在宝钢集团上海第一钢铁有限公司名下，2 项登记在上海第一钢铁厂名下，其他 11 项登记在宝山钢铁股份有限公司名下。宝钢股份承诺，上述 14 宗土地产权均属宝钢股份所有，产权清晰无瑕疵。

根据八达国瑞于 2012 年 2 月 10 日出具沪八达估字(2012)TD0003 号土地估价报告，上述 14 宗土地的评估值为 577,993.02 万元。

2、宝山钢铁股份有限公司特钢事业部

(1) 经营范围

钢铁冶炼、加工；有色金属冶炼及压延、加工；国内贸易；工业炉窑修造；工业气体生产；货物及技术的进出口业务；钢铁冶炼领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发。

(2) 经营情况

特钢事业部拥有特种冶金、不锈钢及结构钢、高合金钢长材、银亮钢、合金板带及钢管等多条现代化的生产线，形成了以特冶、不锈钢、结构钢三大系列为核心的产品体系，并聚焦于航空航天、能源、汽车(交通)三个关键行业以及模具钢、轴承钢、冷轧辊/芯棒及不锈钢线材等四大类专业化产品。特钢事业部采用长材、特材、板带、钢管与锻材“4+1”的品种经营管理模式，以个性化满足客户技术与服务的需求。事业部(含前身)建立近 50 年来，为航天航空、核工业等领域提供了诸多的高端材料，在“神舟”系列飞船、“嫦娥”探月卫星、东方红系列、长征系列运载火箭上，都有事业部的特钢产品。

(3) 土地情况

宝山钢铁股份有限公司特钢事业部纳入本次评估范围内的土地共 22 宗，本次纳入评估范围的土地为 22 宗，总土地面积为 2,456,654.71 平方米。其中 15 宗为出让用地，面积为 1,917,118.70 平方米，已取得了《上海市房地产权证》，证载权利人为宝山钢铁股份有限公司；5 宗为划拨用地，证载的土地使用权人为上海市第五钢铁厂，土地面积为 524,527.00 平方米；2 宗地已取得了征拨地手续批文(沪土(90)征批字第 425 号、沪府土征(1994)250 号)，尚未取得土地使用证，土地面积为 15,009.01 平方米。宝山钢铁股份有限公司承诺，上述 22 宗土地产权均属宝山钢铁股份有限公司所有，产权清晰无瑕疵。

根据八达国瑞于 2012 年 2 月 10 日出具沪八达估字(2012)TD0004 号土地估价报告，上述 22 宗土地的评估值为 401,793.32 万元。

3、宁波宝新不锈钢有限公司

(1) 经营范围

不锈钢卷板管制造、加工及相关技术指导、咨询等。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构

股东全称	持股比例(%)
宝山钢铁股份有限公司	54.00
日本日新制钢株式会社	20.00
浙甬钢铁投资(宁波)有限公司	12.00
日本三井物产株式会社	7.00
日本阪和兴业株式会社	7.00
合计	100%

4、上海实达精密不锈钢有限公司

(1) 经营范围

生产精密不锈钢、黑色金属板带及制品，销售自产产品，以及提供上述同类商品的进出口、批发、佣金代理(拍卖除外)的业务。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构

序号	股东名称	投资比例%
1	宝山钢铁股份有限公司	40.00
2	阿·路德姆公司	60.00
	合计	100.00

5、日鸿不锈钢(上海)有限公司

(1) 经营范围

各类不锈钢材料及其他金属材料的加工(含委托加工)(以上均除特种设备)，销售自产产品；从事上述产品同类商品的批发、进出口、佣金代理(拍卖除外)及其他相关配套服务。

日鸿不锈钢(上海)有限公司主要是为钢厂向不同行业客户提供有针对性地销售加工服务，为各行业的不锈钢需求客户提供加工服务、贸易服务、仓储和配送

服务。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构

截止评估基准日日鸿不锈钢(上海)有限公司股权结构如下:

序号	股东单位	持股比例
1	上海宝万行企业发展有限公司	25.00%
2	宝山钢铁股份有限公司	20.00%
3	日新制钢株式会社	25.00%
4	阪和兴业株式会社	15.00%
5	三井物产钢铁株式会社	8.00%
6	三井物产(中国)有限公司	7.00%
	合 计	100.00%

6、宝银特种钢管有限公司

(1) 经营范围

核电蒸发器用管的制造、加工、销售及技术咨询; 自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构

截止本次评估基准日公司股权结构如下:

投资者名称	所占比例(%)
宝山钢铁股份有限公司	58.50%
江苏银环精密钢管股份有限公司	31.50%
中科华核电技术研究院有限公司	10.00%
合计	100.00%

7、上海五钢气体有限责任公司

(1) 经营范围

许可经营项目: 氧气、氮气、氩气、氧化碳、气瓶检验; 承接制氧设备、制冷设备以及液态气体、贮槽的安装及维修; 零配件加工; 空调机、冷库安装维修(以上涉及行政许可的凭许可证经营)。一般经营项目: 无。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构

股东全称	股权比例
宝山钢铁股份有限公司	94.5%
上海宝钢特殊金属材料有限公司	5.5%
合计	100%

8、上海宝钢特殊金属材料有限公司

(1) 经营范围

以工模具钢、特殊钢材为主的国际贸易、从事货物及技术的进出口业务、转口贸易、保税区内企业间的贸易及代理；保税区内商业性简单加工及商务咨询。

(2)截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构：宝特金属为宝钢股份的全资子公司，注册资金 5000 万元。

9、中航特材工业(西安)有限公司

(1) 经营范围

一般经营项目：黑色金属、有色金属、金属材料、金属工具的销售，仓储；金属型材下料；机械加工。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日的股权结构

截止基准日公司股权结构如下：

股东名称	股权比例
中航重机股份有限公司	63.59%
宝鸡钛业股份有限公司	12.14%
抚顺特殊钢股份有限公司	2.43%
攀钢集团江油长城特殊钢有限公司	2.43%
西部超导材料科技有限公司	2.43%
宝山钢铁股份有限公司	9.71%
北京拓宏汇金投资管理有限公司	4.85%
中航国际物流有限公司	2.43%
合计	100.00%

（二）出售标的审计情况

具有证券从业资格的德勤华永会计师事务所有限公司对上述出售标的分别进行了专项审计，根据德勤华永分别出具的专项审计报告，审计结果如下表：

单位：万元

2011-12-31	不锈钢事业部	特钢事业部	宁波宝新	实达精密	日鸿不锈钢	宝银钢管	五钢气体	宝特金属	中航特材
总资产	2,008,892.35	1,483,920.06	589,913.47	147,457.29	22,189.11	43,768.14	12,134.00	47,916.51	83,227.16
总负债			297,747.45	19,504.15	16,903.06	25,888.56	383.68	41,664.93	41,696.23
所有者权益合计			292,166.02	127,953.15	5,286.05	17,879.58	11,750.32	6,251.58	41,530.94
2011 年									
营业收入	2,563,910.44	1,159,625.06	1,069,872.49	137,122.68	52,411.57	6,449.49	14,053.96	172,174.22	80,657.81
营业成本	2,588,337.71	1,168,041.60	1,044,780.27	114,638.74	50,066.60	11,171.71	12,617.31	168,550.36	76,256.62
利润总额	-112,197.41	-53,098.49	17,878.48	12,486.50	23.80	-6,403.04	117.53	1,230.84	2,433.31
净利润	-112,197.41	-53,098.49	17,878.48	10,581.80	11.48	-6,427.63	117.53	920.59	1,801.90

（三）出售标的评估情况

1、具有证券从业资格的中资资产评估有限公司分别对出售标的进行了评估，并于 2012 年 2 月 28 日分别就出售标的出具了资产评估报告书。

2、评估基准日：2011 年 12 月 31 日

3、评估方法：

（1）不锈钢事业部和特钢事业部采用资产基础法评估

评估师认为，本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，由于不锈钢事业部和特钢事业部是宝钢股份按照产品大类设立的业务经营机构，对外不具有独立法人资格，虽然本次转让为整体业务，但考虑其历史年度至评估基准日与独立经营的法人实体在经营环境以及核算体系方面均存在差异，较难准确模拟并通过未来收益预测途径反映其净资产价值，同时结合本次评估目的，本次采用资产基础法对不锈钢事业部相关资产及负债进行评估。

（2）其余七家出售标的公司同时采用资产基础法和收益法评估。

4、评估结果

评估师认为，结合本评估目的，考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金融危机对全球实体经济带来巨大影响，目前，由美债降级和欧债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加，金融危机能够持续多久，以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测，使得收益预测存在较大不确定性，且考虑到主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点，因此对七家股权投资单位资产基础法的评估结果更加适用，故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论。最终评估结论汇总如下表：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减率
1	不锈钢事业部总资产	2,008,892.35	2,652,916.54	644,024.18	32.06%
2	特钢事业部总资产	1,483,920.06	1,749,093.37	265,173.32	17.87%
3	宁波宝新 54.00%股权	157,769.65	195,705.44	37,935.79	24.05%
4	实达精密 40.00%股权	51,181.25	61,577.07	10,395.82	20.31%
5	日鸿不锈钢 20.00%股权	1,057.21	1,811.38	754.17	71.34%
6	宝银钢管 58.50%股权	10,459.55	9,296.83	-1,162.73	-11.12%
7	五钢气体 94.50%股权	11,104.05	10,963.73	-140.32	-1.26%
8	宝特金属 100.00%股权	6,251.58	7,244.27	992.69	15.88%
9	中航特材 9.71%股权	4,032.65	4,033.07	0.42	0.01%

序号	项目	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减率
合计		3,734,668.36	4,692,641.70	957,973.34	25.65%

其中：

(1) 不锈钢事业部总资产各项目评估结果如下：

项目（亿元）	账面值	评估价值	增值额	主要增减值原因
流动资产	36.03	36.27	0.24	存货增值
非流动资产	164.86	229.02	64.16	
固定资产	150.17	168.83	18.65	构建筑物增值14.9亿元，机器设备增值3.8亿元
在建工程	1.38	1.36	-0.02	
无形资产	13.30	58.83	45.52	土地使用权增值44.5亿元，其他无形资产增值1亿元
总资产	200.89	265.29	64.40	

(2) 特钢事业部总资产各项目评估结果如下：

项目（亿元）	账面值	评估价值	增值额	主要增减值原因
流动资产	33.15	33.00	-0.15	存货减值
非流动资产	115.25	141.91	26.67	
固定资产	101.39	96.32	-5.06	构建筑物增值5.2亿元，机器设备减值10.2亿元

项目（亿元）	账面值	评估价值	增值额	主要增减值原因
在建工程	4.46	4.34	-0.12	
无形资产	9.28	41.12	31.85	土地使用权增值30.9亿元，其他无形资产增值近1亿元
总资产	148.39	174.91	26.52	

根据评估结果，截至评估基准日出售标的总评估价值为 4,692,641.70 万元，较账面价值增加 957,973.34 万元，本次评估增值幅度较大，主要原因：（1）土地增值明显，其中：不锈钢事业部土地评估价值 577,993.02 万元，增值 444,969.07 万元，特钢事业部土地评估价值 401,793.32 万元，增值 309,027.74 万元；（2）房屋建筑物增值：主要是由于近年来材料、人工和机械价格有所提高，导致评估原值较账面原值增值，同时，评估采用的经济耐用年限长于财务采用的折旧年限，导致评估净值增值；（3）固定资产增减值：主要减值因素为自 2009 年 1 月 1 日起，购进或自建固定资产发生的进项税从销项税中抵扣导致固定资产原值减少，同时物价上涨、经济耐用年限长于折旧年限则是评估增值的主要原因；（4）长期股权投资：主要是宝钢股份持有的宁波宝新股权增值 37,935.79 万元，主要是宁波宝新的土地使用权和房屋建筑物增值。

（四）对价支付

交易价格=基准价格+对价调整数*出让比例

1、基准价格支付

（1）受让方一次性支付及承担债务方式支付现金 226.92 亿元；

（2）受让方采用分期付款支付方式支付 225 亿元，合计支付 451.92 亿元。

五年分期付款额，按 5 年等额支付，从 2013 年开始至 2017 年于每年 4 月 1 日支付本息，分期付款利息按一年期贷款基准利率下浮 10% 计算，目前分期付款利息为 5.904%（可参照一年期定期存款利率为 3.5%）。

具体如下表：

序号	受让方	出让资产或股权	付款安排（万元）
1	集团公司	股权小计（一次性现金支付）	259,093.89
		股份公司持有的宁波宝新股权	195,705.44
		股份公司持有的实达精密股权	61,577.07
		股份公司持有的日鸿不锈钢股权	1,811.38
2	上海宝钢不锈钢公司	不锈钢事业部本部资产	2,562,957.62
		（1）一次性获得现金小计	1,262,957.62
		① 一次性现金支付	642,957.62
		② 承担股份公司银行借款获得现金	620,000.00
		（2）分期付款	1,300,000.00

序号	受让方	出让资产或股权	付款安排（万元）
3	宝钢特钢公司	特钢事业部本部资产+股份公司持有的宝银钢管、宝特金属、五钢气体及中航特材股权	1,697,154.45
		(1)一次性获得现金小计	747,154.45
		① 一次性现金支付	367,154.45
		②承担股份公司银行借款获得现金	380,000.00
		(2)分期付款	950,000.00
4	合计		4,519,205.96
	(1)一次性获得现金小计		2,269,205.96
	① 一次性现金支付		1,269,205.96
	②承担股份公司银行借款获得现金		1,000,000.00
	(2)分期付款		2,250,000.00

2、对价调整数支付

经交易双方确认后，一次性清算。

五、本次交易的主要协议内容

1、宝钢股份与宝钢集团关于宁波宝新、实达精密、日鸿不锈钢的股权转让协议

(1) 股权交割日

因上述三家出售标的公司为外商投资企业，需履行相关政府审批程序，交割日为获得外商投资企业批准证书颁发所在月份次月的第一日。

(2) 股权转让的价格定价政策

本次股权转让的价格以经备案的评估值为依据。

交易价格=基准价格+价格调整数

其中：

A、基准价格指资产评估报告确定的出售标的公司在评估基准日的净资产评估值乘以出售股权比例（合计 2,590,938,937.96 元）；

B、价格调整数指经本协议双方共同认可的中国注册会计师审计或审阅的出售标的公司自评估基准日至交割日期间的账面权益变动额乘以出售股权比例；

(3) 转让款的支付方式

基准价格付款自交割日起 5 个工作日内，宝钢集团将一次性现金支付金额汇入宝

钢股份指定账户；在交割日后 20 个工作日内完成对出售标的公司自评估基准日至交割日期间账面权益变动额的审计或审阅并由双方书面确认，且 A 如果价格调整数为正数，宝钢集团应将其差额在书面确认之日起 10 个工作日内支付给宝钢股份，或者 B 如果价格调整数为负数，则宝钢股份应将其差额在书面确认之日起 10 个工作日内支付给宝钢集团。

（4）协议生效条件

A、本协议已经本协议双方当事人的法定代表人或其授权代表人签署；B、宝钢集团董事会批准本协议项下的收购；C、宝钢股份股东大会批准本协议；及 D、出售标的公司作为中外合资企业的原审批机关对目标股权转让的批准已经获得。

2、宝钢股份与上海不锈钢关于不锈钢资产转让协议

（1）资产交割日：2012 年 4 月 1 日

（2）资产转让的价格定价政策

本次资产转让的价格以经备案的评估值为依据。

转让价格 = 基准价格 + 价格调整数

其中：基准价格为经不锈钢事业部评估报告确定的不锈钢事业部在评估基准日的总资产评估值 26,529,165,356.75 元减去被转让负债（被转让负债指财务报表中的资产负债表上列明的除其他流动负债以外的其他所有债务）899,589,154.42 元，计 25,629,576,202.33 元；

价格调整数为：经本协议双方共同认可的中国注册会计师审计或审阅，并由双方确认的不锈钢事业部被转让资产和被转让负债在交割日的账面值减去其在评估基准日的账面值的余额，审计或审阅工作应在交割日后 20 个工作日内完成。

（3）转让款的支付方式

A、基准价格：（a）上海不锈钢应在交割日后 5 个工作日内一次性向宝钢股份支付 6,429,576,202.33 元；（b）上海不锈钢应在 2013 年至 2017 年的 5 年内向宝钢股份支付 130 亿元，每年支付其 20%，支付日期为每年的 4 月 1 日；起息日为 2012 年 4 月 1 日，年利率为支付时有效的一年期贷款基准利率下浮 10%，利息按年一次性支付，支付日期为每年的 4 月 1 日。起息日后若遇中国人民银行调整基准利率，则该笔分期付款的利率相应调整，对应的利息分段计算。如遇中国人民银行调整利率确定方式，则按中国人民银行的有关规定办理。分期付款本息实际支付若遇休息日，该笔付款应提前至前一工作日。（c）上海不锈钢应承担宝钢股份签订的一份或多份贷款协议项下人民

币或美元贷款的还本付息责任，并根据该等贷款协议的规定直接向贷款人还本付息，该等贷款协议项下的贷款本金人民币或等值外币总计 62 亿元。

B、价格调整数：如果价格调整数为正数，上海不锈钢应一次性将该数额在获得本协议双方确认后 10 个工作日内支付给宝钢股份；如果价格调整数为负数，宝钢股份应一次性将该数额在获得本协议双方确认后 10 个工作日内支付给上海不锈钢。

（4）协议生效条件

A、本协议已经本协议各方当事人的法定代表人或其授权代表人签署；B、宝钢股份股东大会批准本协议；及 C、上海不锈钢股东批准本协议。

3、宝钢股份与宝钢特钢公司关于特钢资产转让协议

（1）资产交割日：2012 年 4 月 1 日

（2）资产转让的价格定价政策

本次资产和股权转让的价格以经备案的评估值为依据。

转让价格 = 基准价格 + 价格调整数

其中：基准价格为下列金额之和，合计 16,971,544,533.37 元：A、资产评估报告确定的五钢气体、宝特金属、宝银钢管、中航特材在评估基准日的净资产评估值乘以出售股权比例；B、经特钢事业部评估报告确定的特钢事业部在评估基准日的总资产评估值 17,490,933,730.42 元减去被转让负债（被转让负债指财务报表中的资产负债表上列明的除其他流动负债以外的其他所有债务）834,768,358.39 元，计 16,656,165,372.03 元。

价格调整数为下列金额之和：A、指经本协议双方共同认可的中国注册会计师审计或审阅的五钢气体、宝特金属、宝银钢管、中航特材自评估基准日至交割日期间的账面权益变动额乘以出售股权比例；B、特钢事业部被转让资产和被转让负债在交割日的账面值减去其在评估基准日的账面值的余额。价格调整数应经本协议双方共同认可的中国注册会计师在交割日后 20 个工作日内完成其审计或审阅工作，并由双方确认。

（3）转让款的支付方式

A、基准价格：（a）宝钢特钢应在交割日后 5 个工作日内一次性向宝钢股份支付 3,671,544,533.37 元，包括股权资产的转让价款 315,379,161.34 元及非股权资产的转让价款 3,356,165,372.03 元；（b）宝钢特钢应在 2013 年至 2017 年的 5 年内向宝钢股份支付 95 亿元，每年支付其 20%，支付日期为每年的 4 月 1 日；起息日为 2012 年 4 月 1 日，年利率为支付时有效的一年期贷款基准利率下浮 10%，利息按年一次性

支付，支付日期为每年的4月1日。起息日后若遇中国人民银行调整基准利率，则该笔分期付款的利率相应调整，对应的利息分段计算。如遇中国人民银行调整利率确定方式，则按中国人民银行的有关规定办理。分期付款本息实际支付若遇休息日，该笔付款应提前至前一工作日。(c) 宝钢特钢应承担宝钢股份签订的一份或多份贷款协议项下人民币或美元贷款的还本付息责任，并根据该等贷款协议的规定直接向贷款人还本付息，该等贷款协议项下的贷款本金人民币或等值外币总计38亿元。

B、价格调整数：如果价格调整数为正数，宝钢特钢应一次性将该数额在获得本协议双方确认后10个工作日内支付给宝钢股份；如果价格调整数为负数，宝钢股份应一次性将该数额在获得本协议双方确认后10个工作日内支付给宝钢特钢。

(4) 协议生效条件

A、本协议已经本协议各方当事人的法定代表人或其授权代表人签署；B、宝钢股份股东大会批准本协议；及C、宝钢特钢股东批准本协议。

六、本次交易程序的履行情况

1、2012年2月28日，宝钢股份根据中国法律及其公司章程的规定，召集召开了第四届十七次董事会会议，审议通过了《关于出售不锈钢、特钢事业部相关资产的议案》。在表决此议案时，宝钢股份的关联董事已回避表决；独立董事已就本次关联交易的程序合规性及公平性发表了独立意见，认为：“1、同意此项议案。2、此项议案符合公司及全体股东的最大利益。3、公司关联董事进行了回避表决，符合国家有关法规和公司章程的有关规定。”

2、本次交易尚需宝钢股份召开的2012年第一次临时股东大会审议通过。

第四节 本次交易的合规性分析

一、本次交易完成后，宝钢股份仍符股票上市条件

本次交易完成后宝钢股份总股本仍保持不变，为 17,512,048,088 股，不少于人民币 5,000 万股；其中公众持有的挂牌交易股份总数为 4,383,222,821 股，占总股本的 25.03%，符合股票上市条件。

宝钢股份最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。无其他不符合股票上市情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“本次资产转让完成后，（1）贵公司将依然为合法设立并有效存续的股份有限公司；（2）贵公司的股本总额及股权结构在本次资产转让前后将不发生变化；（3）至本法律意见书出具之日未发现贵公司有未按规定公开财务状况，或者对财务会计报告作虚假记载的行为；（4）至本法律意见书出具之日未发现贵公司有重大违法行为；（5）本次资产转让完成后贵公司仍然保持人员独立、财务独立、机构独立和资产、业务的独立和完整。因此，根据《公司法》等有关法律、行政法规的规定，贵公司在本次资产转让完成后仍符合上市条件。”

本独立财务顾问认为：本次交易完成后，宝钢股份仍具备《证券法》、《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

二、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍

1、不锈钢事业部

经宝钢股份确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，宝钢股份本次拟转让的不锈钢事业部经营的不锈钢资产全部由宝钢股份合法拥有，宝钢股份有权将其出售给上海不锈钢。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“贵公司本次拟转让的不锈钢事业部经营的不锈钢资产全部由贵公司合法拥有，贵公司有权将其出售给上海不锈钢，并把相关负债转让给上海不锈钢，但应获得相关债权人的同意。”

2、特钢事业部

经宝钢股份确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，宝钢股份本次拟转让的特钢事业部经营的特种钢资产全部由宝钢股份合法拥有，宝钢股份有权将其出售给宝钢特钢。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“贵公司本次拟转让的特钢事业部经营的特钢资产全部由贵公司合法拥有，贵公司有权将其出售给宝钢特钢，并把相关负债转让给宝钢特钢，但应获得相关债权人的同意。”

3、宁波宝新 54%股权

经宝钢股份和宁波宝新确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，宁波宝新未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的中外合资经营企业；宁波宝新 54%的股权由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，宁波宝新未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的中外合资经营企业；宁波宝新 54%的股权由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

4、实达精密 40%股权

根据宝钢股份和实达精密的确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，实达精密未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的中外合资经营企业；实达精密的 40%股权由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，实达精密未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的中外合资经营企业；实达精密的 40%股权由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

5、日鸿不锈钢 20%股权

经宝钢股份和日鸿不锈钢确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，日鸿不锈钢未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的中外合资经营企业；日鸿不锈钢的 20%股权由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，日鸿不锈钢未出

现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的中外合资经营企业；日鸿不锈钢的 20%股权由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

6、宝特金属 100%股权

经宝钢股份和宝特金属确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，宝特金属未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；宝特金属的 100%股权均由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，宝特金属未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；宝特金属的 100%股权均由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

7、宝银钢管 58.5%股权

经宝钢股份和宝银钢管确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，宝银钢管未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；宝银钢管的 58.5%股权由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，宝银钢管未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；宝银钢管的 58.5%股权由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

8、中航特材 9.71%股权

经宝钢股份和中航特材确认，截至本独立财务顾问报告出具之日，中航特材未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；中航特材的 9.71%股权由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，中航特材未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限

责任公司；中航特材的 9.71%股权由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

9、五钢气体 94.5%股权

经宝钢股份和五钢气体确认并经本独立财务顾问核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，五钢气体未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；五钢气体 94.5%的股权由贵公司合法持有，且截至本独立财务顾问报告出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。

本次交易法律顾问竞天公诚认为，“截至本法律意见书出具之日，五钢气体未出现根据法律、行政法规或依其章程需要终止的情形，是一个合法设立、有效存续的有限责任公司；五钢气体 94.5%的股权由贵公司合法持有，且截至本法律意见书出具之日，该股权没有设定任何质押，也没有发生被冻结或托管等限制其转让的情形。”

本独立财务顾问认为：本次交易出售的标的权属清晰，受让方拥有支付股权转让价款的能力，股权过户或者转移不存在法律障碍。

三、本次交易定价公允，不存在损害宝钢股份其他股东合法权益的情形

（一）对宝钢股份非关联股东的权益保护

根据宝钢股份的委托，中资以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日对宝山钢铁股份有限公司拟转让其不锈钢、特钢业务所涉及的不锈钢事业部、特钢事业部相关资产及负债和其所持有的七家单位股权进行了资产评估，分别于 2012 年 2 月 28 日出具中资评报[2012]16 号《不锈钢事业部相关资产及负债项目资产评估报告书》、中资评报[2012]17 号《特钢事业部相关资产和负债项目资产评估报告书》、中资评报[2012]18 号《宁波宝新资产评估报告书》、中资评报[2012]19 号《实达精密资产评估报告书》、中资评报[2012]20 号《日鸿不锈钢资产评估报告书》、中资评报字[2012]21 号《宝银钢管资产评估报告书》、中资评报[2012]22 号《五钢气体资产评估报告书》、中资评报[2012]23 号《宝特金属资产评估报告书》、中资评报字[2012]24 号《中航特材资产评估报告书》，资产评估结果汇总如下：1、评估方法的选择

对于不锈钢事业部、特钢事业部采用资产基础法进行评估；对于七家股权投资单位采用资产基础法、收益法进行评估。

评估师认为，结合本评估目的，考虑到由 2007 年开始的次贷危机至 2008 年的金

融危机对全球实体经济带来巨大影响，目前，由美债降级和欧债危机加深引发的关于全球经济是否会二次探底的忧虑有所增加，金融危机能够持续多久，以及持续阶段对我国实体经济的影响程度较难准确预测，使得收益预测存在较大不确定性，且考虑到主要被评估股权投资单位属资本密集型行业或与其存在较大关联的特点，我们认为对七家股权投资单位资产基础法的评估结果更加适用，故此次评估以资产基础法评估值作为最终的评估结论。

最终评估结论汇总如下表：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减率
1	不锈钢事业部总资产	2,008,892.35	2,652,916.54	644,024.18	32.06%
2	特钢事业部总资产	1,483,920.06	1,749,093.37	265,173.32	17.87%
3	宁波宝新 54.00%股权	157,769.65	195,705.44	37,935.79	24.05%
4	实达精密 40.00%股权	51,181.25	61,577.07	10,395.82	20.31%
5	日鸿不锈钢 20.00%股权	1,057.21	1,811.38	754.17	71.34%
6	宝银钢管 58.50%股权	10,459.55	9,296.83	-1,162.73	-11.12%
7	五钢气体 94.50%股权	11,104.05	10,963.73	-140.32	-1.26%
8	宝特金属 100.00%股权	6,251.58	7,244.27	992.69	15.88%
9	中航特材 9.71%股权	4,032.65	4,033.07	0.42	0.01%
合计		3,734,668.36	4,692,641.70	957,973.33	25.65%

2、七家股权投资单位资产基础法和收益法评估差异的原因

对采用资产基础法、收益法进行评估的七家股权投资单位，资产基础法与收益法评估结果存在差异的主要原因是，资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

3、资产基础法评估结果增减值主要原因分析

(1) 流动资产评估增减值主要原因为对存货中的原材料按市场价格评估，对在产

品和产成品按可变现净值评估所致。

(2) 固定资产评估增减值主要原因

A、房屋建(构)筑物增值主要原因为：近年来材料、人工和机械价格的有所提高，导致评估原值较账面原值增值，同时，评估采用的经济耐用年限长于财务采用的折旧年限导致评估净值增值。

B、设备类资产评估减值主要原因

(A) 依据财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据国务院令 538 号和财政部国家税务总局令 50 号文的有关规定，从销项税额中抵扣，导致该类资产评估原值减值；近年来人民币持续升值，使得进口设备评估原值下降。上述原因是导致评估原值减值的主要原因。

(B) 由于评估采用的经济耐用年限长于财务采用的折旧年限，是导致评估净值增值的主要原因。

(3) 在建工程评估减值的主要原因为：部分被评估单位在评估基准日账面存在已完工转固的结转差异以及对固定资产的改善性维修项目，评估时已在固定资产评估中综合考虑了该因素的影响，故对该部分在建工程价值评估为零，造成在建工程评估减值。

(4) 无形资产评估增值主要原因

A、土地使用权评估增值主要原因为：由于该等资源类资产的稀缺性，故较历史取得成本总体增值。

B、部分被评估单位存在账面未列示的专利及非专利技术，故本次评估较账面增值。

鉴于上述原因，本次评估最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。本独立财务顾问认为：本次对出售资产评估方法的选择是恰当、合理的，也是目前资产评估通行的方法。

(二) 交易定价的公允性

本次交易定价遵循公平、公开、公正的原则，交易的基准价格以资产评估有限公司出具的评估报告为依据，目前评估报告正在履行备案程序，最终交易的基准价格以经备案的评估报告为准。

本独立财务顾问认为：中资资产评估出具的资本评估报告的评估方法的选择是恰当的、合理的，评估结果也是公允的。以截至 2011 年 12 月 31 日出售资产经备案的

评估值作为定价依据，符合一般的交易惯例和国资监管部门对国有资产管理的有关规定，定价原则是合理的，交易价格也是公允的，没有控股股东侵害上市公司及其他中小股东利益的情形。

四、本次交易完成前后，宝钢股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次股交易完成前后，宝钢股份与其控股股东宝钢集团、上海不锈、宝钢特钢之间在人员、资产、业务、财务、机构上完全分开，具备独立运营能力。

本独立财务顾问认为：本次交易完成前后，宝钢股份与其控股股东宝钢集团及其关联企业宝钢不锈钢、宝钢特钢之间在人员、资产、业务、财务、机构等方面保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

五、本次交易完成后，宝钢股份保持健全有效的法人治理结构

本次交易完成后，宝钢股份的董事、监事及高级管理人员没有发生变化，宝钢股份将继续严格遵守《公司法》、《证券法》、《上交所股票上市规则》等法律法规的相关规定，严格依照“三会”议事规则，严格履行法定程序，加强信息披露工作，进一步改善法人治理结构，提升法人治理水平。

基于上述事实，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，宝钢股份仍将保持健全有效的法人治理结构。

第五节 本次交易对宝钢股份的影响分析

一、业务影响

本次交易完成后，宝钢股份将剥离特钢和不锈钢业务，使得公司的钢产量有所下降，初步预计公司钢产量将从 2600 万吨左右下降至 2200 万吨左右。同时，本次交易完成后，公司将专注于碳钢业务，进一步巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位。

二、财务影响

本次出售标的资产总额合计 4,258,046.63 万元，占宝钢股份 2010 年度经审计合并财务会计报告期末资产总额的 19.71%；出售标的资产净额合计 3,703,695.27 万元，占宝钢股份 2010 年度经审计合并财务会计报告期末净资产额的 32.30%；上述比例均未构成重大资产重组。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》对于上市公司出售资产的总资产和资产净额的计算标准，本次出售不锈钢、特钢相关资产未构成重大资产重组。

1、对资产和负债的影响

(1) 本次交易形成公司资产和负债下降的方面包括：

A、出售不锈钢和特钢事业部的全部资产

B、出售公司持有宁波宝新、宝特金属、宝银钢管、五钢气体的股权，上述公司不再纳入公司合并报表

C、出售公司持有实达精密、日鸿不锈钢、中航特材的股权

(2) 本次交易使得公司资产增加的方面包括：作为支付对价一次性获得的现金和因分期付款形成的长期应收款。

在不考虑相关税费的情况下，本次交易完成后宝钢股份合并报表总资产增加 276,390.31 万元，总负债减少 539,120.38 万元、所有者权益增加 815,510.69 万元。

2、对收入和盈利的影响

(1) 对收入的影响

本次交易完成后，不锈钢事业部和特钢事业部以及宁波宝新的产品绝大部分仍将通过宝钢股份子公司上海宝钢国际经济贸易有限公司、海外公司等平台销售，因此上述资产的出售对公司营业收入的影响较小，本次交易完成后初步预计公司合并报表收

入下降 312,677.67 万元，主要影响如下：

表：本次交易对宝钢股份合并报表营业收入的影响

单位：万元

事项	营业收入	备注
出售实达精密 40.00%股权	不适用	无影响
出售日鸿不锈钢 20.00%股权	不适用	无影响
出售宝银钢管 58.50%股权	-6,449.49	不再纳入合并报表
出售五钢气体 94.50%股权	-14,053.96	不再纳入合并报表
出售宝特金属 100.00%股权	-172,174.22	不再纳入合并报表
出售中航特材 9.71%股权	不适用	无影响
出售宁波宝新 54%股权及不锈钢事业部本部资产	-120,000.00	为宁波宝新、不锈钢事业部本部通过非宝钢股份销售平台销售的部分产品，估计为 12 亿元，不再纳入合并报表
合计	-312,677.67	

(2) 对公司盈利的影响

本次交易完成后公司的盈利将增加，主要包括如下方面：

A、此次出售的标的资产 2011 年形成亏损合计 15.4 亿元（详见下表），预计资产出售后，将有利于公司总体盈利水平的提升。

单位：万元

事项	净利润影响	股权比例	归属于母公司的净利润影响
出售不锈钢事业部全部资产	112,197.41	100.00%	112,197.41
出售特钢事业部全部资产	53,098.49	100.00%	53,098.49
出售宁波宝新 54.00%股权	-17,878.48	54.00%	-9,654.38
出售实达精密 40.00%股权	10,581.80	40.00%	-4,232.72
出售日鸿不锈钢 20.00%股权	11.48	20.00%	-2.30
出售宝银钢管 58.50%股权	6,427.63	58.50%	3,760.16
出售五钢气体 94.50%股权	-117.53	94.50%	-111.07
出售宝特金属 100.00%股权	-920.59	100.00%	-920.59
出售中航特材 9.71%股权	1,801.90	9.71%	-174.96
合计			153,960.04

注：2012 年资产交割前对应资产和股权获得亏损或利润由股份公司承担。

B、本次资产出售获得的收益 95.8 亿元（未考虑相关税费）。

C、对财务费用的影响

本次资产出售，综合考虑一次性现金、分期付款支付，以及公司融资成本、资金运作效率及分期付款利息水平等因素，预计本次资产出售当年降低公司财务费用约 14 亿元。

三、对公司从业人数的影响

宝钢股份不锈钢事业部和特钢事业部在编员工将随本次资产与业务的转让而相应转为上海不锈钢和宝钢特钢的员工，预计公司从业人数将相应减少约 8000 人。

本独立财务顾问认为：通过本次资产出售，宝钢股份将专注于碳钢业务，进一步巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位，可有效地剥离对宝钢股份经营业绩产生不利影响的因素，并获得资产评估增值收益补充流动资金，宝钢股份的经营业绩将得到提升，有利于维护宝钢股份全体股东的利益。

第六节 关于同业竞争与关联交易的说明

一、关于同业竞争的情况说明

本次交易完成后，上海不锈钢的不锈钢和碳钢联合生产线将阶段性地生产碳钢产品，在此期间，宝钢股份将会通过设备租赁和销售代理的方式规避与不锈钢事业部碳钢联合生产线在碳钢产品的潜在同业竞争，该关联交易协议拟于本次交易完成后与日常关联交易一并提交公司年度股东大会审议。在上述安排下，尽管上海不锈钢的不锈钢和碳钢联合生产线阶段性存在生产碳钢产品的情形，但对宝钢股份不构成不利影响。

本独立财务顾问认为：宝钢股份及其关联企业宝钢集团及其下属企业已致力于减少和避免同业竞争，本次交易并不会因为同业竞争问题对宝钢股份构成不利影响。

二、关于关联交易的情况说明

本次交易完成后，宝钢股份将会增加与转让单元的商品采购、产品销售、提供劳务等关联交易，如宝钢股份的子公司上海宝钢国际经济贸易有限公司向转让单元采购部分钢铁产品、宝钢股份向转让单元销售部分原辅料、能源介质、提供信息技术服务等；同时也将减少交易前转让单元与宝钢集团及其下属子公司的关联交易。

宝钢股份正在以维护股东利益、简化业务关系、降低日常关联交易的原则，梳理与转让单元的各项业务，交易完成后的相关日常关联交易拟提交年度股东大会审议。

本独立财务顾问认为：本次交易完成后，宝钢股份将继续以维护股东利益、简化业务关系、降低日常关联交易的原则，梳理与转让单元的各项业务，严格执行公司关联交易的相关制度和审议程序。宝钢股份的独立性没有受到影响，且不会影响宝钢股份中小股东的权益。

第七节 与本次交易有关的其他信息

一、其他中介结构的意见

宝钢股份聘请了竞天公诚作为本次交易的法律顾问，竞天公诚律师出具了《关于宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司及其子公司转让不锈钢及特种钢资产和业务之法律意见书》，认为：

“根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《重大资产重组管理办法》及《上市规则》的规定，本所认为：本次资产转让不构成上市公司重大资产重组；贵公司拟与宝钢集团、上海不锈钢、宝钢特钢分别签订的股权转让协议和资产转让协议审定稿的内容不违反国家有关法律、行政法规的规定；贵公司履行了法定披露和报告义务；在交易各方履行了本法律意见书所述的全部必要的法律程序后，将符合有关法律、行政法规的有关规定。”

二、独立董事的意见

宝钢股份独立董事已就本次关联交易的程序合规性及公平性发表了独立意见，认为：

- 1、同意《关于出售不锈钢、特钢事业部相关资产的议案》。
- 2、此项议案符合公司及全体股东的最大利益。
- 3、公司关联董事进行了回避表决，符合国家有关法规和公司章程的有关规定。

第八节 本独立财务顾问意见

本独立财务顾问对宝钢股份之不锈钢、特钢事业部相关资产出售事项发表独立财务顾问意见，基于以下假设条件：

- 一、本次资产出售不存在其他障碍；
- 二、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- 三、本次交易各方所处地区的政治、社会、经济环境无重大变化；
- 四、无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 五、撰写本独立财务顾问报告所依据的交易相关方提供的交易文件和资料具有真实性、准确性、完整性、及时性；
- 六、有关中介机构对本次交易所出具的相关法律、财务文件真实、可靠、完整，本次交易有关的审计、评估报告所依据的假设前提成立。

基于上述假设，本独立财务顾问认为：本次交易是在交易各方自愿、平等、公允、合法的基础上进行的，交易行为符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规规定，本次交易体现了公开、公平、公正的原则，不存在损害宝钢股份及其全体股东利益的情形。本次交易有利于宝钢股份专注于碳钢业务，进一步巩固并强化在优质碳钢扁平材领域的领先地位，剥离多年来盈利能力不佳且未来可预见时间内较难实现盈利能力提升的不锈钢和特钢业务，有利于提高宝钢股份的经营业绩，有利于提高宝钢股份的持续经营能力及核心竞争力，有利于维护宝钢股份全体股东的利益特别是中小股东的利益。

第九节 提请投资者注意的其他事项

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问提醒投资者注意以下其他事项：

一、宏观经济风险。钢铁行业做为我国国民经济中重要的基础行业，宏观经济波动的传导效应较为明显。鉴于现今国际经济局势尚未完全摆脱金融危机带来的影响，未来前景存在不确定性，钢铁行业面临受宏观经济影响需求下降的风险。

二、行业风险。近年来我国钢铁产能不断增加，虽然国家出台《钢铁产业振兴规划》、《钢铁工业“十二五”发展规划》等一系列相关产业政策支持我国的钢铁产业发展、对钢铁工业转型升级进行部署，但钢铁产业的发展依然存在结构性矛盾、品种质量亟待升级、布局调整进展缓慢等问题。

三、股价波动风险。中国证券市场尚在发展规范中，证券市场价格有时会出现非理性波动，上市公司股票价格在一定程度上可能与上市公司实际投资价值相背离，广大投资者需正视这种风险。

四、本独立财务顾问报告不构成投资建议。本独立财务顾问报告不构成对宝钢股份的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问报告所做出任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

第十节 备查文件

- 1、 宝钢股份第四届董事会第十七次会议决议
- 2、 独立董事意见
- 3、 《关联交易公告》
- 4、 《关于宝山钢铁股份有限公司不锈钢资产和业务的转让协议》
- 5、 《关于宝山钢铁股份有限公司特种钢资产和业务的转让协议》
- 6、 《关于宁波宝新不锈钢有限公司的股权转让协议》
- 7、 《关于上海实达精密不锈钢有限公司的股权转让协议》
- 8、 《关于日鸿不锈钢(上海)有限公司的股权转让协议》
- 9、 《不锈钢事业部土地评估报告书》
- 10、 《特钢事业部土地评估报告书》
- 11、 《不锈钢事业部专项审计报告》
- 12、 《特钢事业部专项审计报告》
- 13、 《宁波宝新专项审计报告》
- 14、 《实达精密专项审计报告》
- 15、 《日鸿不锈钢专项审计报告》
- 16、 《宝银钢管审计报告》
- 17、 《五钢气体专项审计报告》
- 18、 《宝特金属专项审计报告》
- 19、 《中航特材专项审计报告》
- 20、 《不锈钢事业部资产评估报告书》
- 21、 《特钢事业部资产评估报告书》
- 22、 《宁波宝新资产评估报告书》
- 23、 《实达精密资产评估报告书》
- 24、 《日鸿不锈钢资产评估报告书》
- 25、 《宝银钢管资产评估报告书》
- 26、 《五钢气体资产评估报告书》
- 27、 《宝特金属资产评估报告书》

- 28、《中航特材资产评估报告书》
- 29、《关于宝山钢铁股份有限公司向宝钢集团有限公司及其子公司转让不锈钢及特种钢资产和业务之法律意见书》

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于宝山钢铁股份有限公司之不锈钢、特钢事业部相关资产出售之独立财务顾问报告》之盖章页）

中信证券股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

二零一二年 月 日