

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购股权
涉及的西宁城北西钢福利厂
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中同华评报字（2018）第 020858 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2018 年 9 月 7 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

声明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
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	11
(一) 评估方法的选择	11
(二) 评估方法简介	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件.....	24

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购股权 涉及的西宁城北西钢福利厂 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 020858 号

西宁特殊钢集团有限责任公司、西宁特殊钢股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对西宁城北西钢福利厂的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购西宁特殊钢股份有限公司所持西宁城北西钢福利厂股权事宜提供西宁城北西钢福利厂股东全部权益价值参考依据。

评估对象：西宁城北西钢福利厂股东全部权益。

评估范围：西宁城北西钢福利厂的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、递延所得税资产、流动负债。

评估基准日：2018年6月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,292.34	3,328.79	36.45	1.11
非流动资产	2	63.00	59.19	-3.81	-6.06
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	62.92	59.10	-3.82	-6.07

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其他非流动资产	6	0.09	0.09	0.00	
资产总计	7	3,355.34	3,387.98	32.64	0.97
流动负债	8	625.88	625.88	0.00	
非流动负债	9				
负债总计	10	625.88	625.88	0.00	
净资产(所有者权益)	11	2,729.46	2,762.10	32.64	1.20

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购股权
涉及的西宁城北西钢福利厂
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

中同华评报字（2018）第 020858 号

西宁特殊钢集团有限责任公司、西宁特殊钢股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购西宁特殊钢股份有限公司所持西宁城北西钢福利厂股权事宜涉及的西宁城北西钢福利厂股东全部权益在2018年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为西宁特殊钢集团有限责任公司、西宁特殊钢股份有限公司，被评估单位为西宁城北西钢福利厂，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人西宁特殊钢集团有限责任公司概况

1. 注册登记情况

名称：西宁特殊钢集团有限责任公司

住所：西宁市柴达木西路 52 号

法定代表人：杨忠

注册资本：叁拾柒亿玖仟肆佰贰拾万圆整

经营范围：钢铁冶炼、金属压延加工；机械设备维修、租赁及配件批零；科技咨询、技术协作；金属材料、化工产品（专项审批除外）批零；原材料的采购供应；矿产品（仅限零售）及装卸；冶金炉料加工；建材批零；水暖设备安装调试维修（不含锅炉）；橡胶、塑料制品加工销售；碳素制品再生利用；机电产品、设备及配件批零；五交化产品批零及维修；废旧物资加工利用及销售；新产品研制开发、可行性论证；理化检验；物资管理咨询、技术改造；居民服务、冷储冷藏；经营国家禁止和指定公司经营

以外的进出口商品；经营进出口代理业务；打字、复印、传真；监控设备销售及安装；网络综合布线；光缆、电缆线路施工及维护；通信线路及铁塔维护。

(二) 委托人西宁特殊钢股份有限公司概况

1. 注册登记情况

名称：西宁特殊钢股份有限公司

住所：西宁市柴达木西路 52 号

法定代表人：黄斌

注册资本：壹拾亿零肆仟伍佰壹拾壹万捌仟贰佰伍拾贰圆整

经营范围：特殊钢冶炼及压延、来料加工、副产品出售；机械设备、工矿、冶金及其它配件、工具的铸造、锻压、加工、焊接；机电设备制造、安装、修理及调试；桥式起重机、门式起重机、塔式起重机、门座起重机、桅杆起重机、旋臂式起重机、升降机、轻小型起重设备、缆索起重机、机械式停车设备安装、维修；煤气、蒸气、采暖供销；煤焦油、炉灰渣、钢、铁、铜屑销售；水电转供；金属及非金属材料；冶金产品检验（依据证书附件认可范围为准）；五金、矿产、建材、废旧物资销售；给排水、电、气（汽）管理施工；工业炉窑；工程预算、决算、造价咨询；技术咨询、培训、劳务服务；溶解乙炔气、压缩气体（氧、氩、氮气）；科技咨询服务、技术协作；热轧棒材、钢筋（坯）的生产及销售，经营国家禁止和指定公司经营以外的进出口商品；经营进出口代理业务；铁合金、钢铁材料、冶金铸件等冶金产品及冶金炉料、辅料产品的加工销售、硼酸、硫酸亚铁的加工销售；铁艺、铝合金门窗、涂料、白灰、水泥加工销售；普通货运；货物装卸搬运服务、货物仓储服务（不含危险化学品）；会议展览服务；有形动产租赁服务；矿渣微细粉的生产、销售；矿渣免烧砖的生产及销售；炼铁业粉尘的处理及销售；包装袋、石棉制品、耐火材料、帐篷、篷布、机电产品备件、五金结构件、化工产品（不含危险化学品）、百货、电脑耗材、暖气片销售；室内装饰装修；矿产品（不含煤炭销售）；各类再生资源的收购、销售、加工利用（国家有专项规定的除外）；黑色和有色金属废料及制品；报废的机械设备和机电设备（不含废旧汽车）、做废旧物资处理的仓储积压产品、残次品回收（加工）；废旧轮胎、橡胶的加工利用；预拌商品混凝土专业承包叁级；工程机械及配件销售；销售医用氧气钢瓶、氧气袋、氧气表；销售工业氧气表、氧气袋、氧气枪；销售旅游用便携式氧气罐、停车服务。（以上经营范围中依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(三) 被评估单位西宁城北西钢福利厂概况

1. 注册登记情况

名称：西宁城北西钢福利厂(以下简称“西钢福利厂”)

企业类型：集体所有制

住所：西宁市城北区三其东新村

法定代表人：黄斌

注册资本：陆佰壹拾贰万圆整

经营范围：劳保用品、包装袋、石棉制品、铝塑钢门窗、耐火材料、帐篷、篷布、铝合金铁艺加工销售；冶金炉料、辅料、冶金铸件、铁合金产品、机电设备、机电备件、五金结构件、化工产品（不含危险化学品）、矿产品、钢材、机电产品、百货、电脑耗材、暖气片、涂料销售；劳务；电脑打字、复印（不含名片）、其他印刷品印刷；摄影；干洗服装；室内装饰装潢（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业历史沿革

1999年2月9日成立西钢劳动服务公司福利厂，投资人为西钢劳动服务公司，持有100%西宁城北正维福利总厂的股权，2001年西钢劳动服务公司更名为西钢工贸有限责任公司。

2004年，投资人西钢工贸有限责任公司单位名称变更为青海正维实业集团有限责任公司，持有西宁城北正维福利总厂的股权变更为99.984%；新增设1名投资人郝崇棉，投资金额1000元，持有西宁城北正维福利总厂0.016%的股权。

2011年7月，郝崇棉将股权（股权金额1000元）全部转让给青海正维实业集团有限责任公司，青海正维实业集团有限责任公司持有西宁城北正维福利总厂100%的股权。

2011年，西宁特殊钢股份有限公司吸收合并了青海正维实业集团有限责任公司，西宁城北正维福利总厂的股东变更为西宁特殊钢股份有限公司，在2012年3月5日厂名变更为西宁城北西钢福利厂，注册号：630105000000971，住所：西宁市城北区三其东新村，法定代表人：黄斌，注册资本：人民币612万元。

2015年西钢福利厂执行营业执照、组织机构代码证和税务登记证三证合一的登记制度，注册号变更为：916301052267413038。

3. 主要经营业绩

西钢福利厂成立于1999年2月，主要是为西钢集团及其下属各子公司生产部分零

件产品、劳保产品、提供劳务的福利企业，企业聘有残疾人员 41 人，2018 年 1-6 月生产钢芯铝 1030.42 吨、硅钡线 2.4 吨、工作服 6220 套、手闷子 27000 付、标牌 370000 块、印刷品 28669 套。

目前西钢福利厂尚未有投资计划。

企业的主要资产状况：

西钢福利厂的主要资产为流动资产和固定资产，流动资产主要包括货币资金、应收账款和存货，固定资产主要包括构筑物、机器设备、电子设备。其中应收账款均为西钢集团内部单位，业务内容均为货款，发生时间为 2018 年 6 月；存货包括原材料和产成品，原材料主要为生产原料、杂品等；构筑物共 2 项，为帽口煤气干燥窑、挡渣球干燥窑；机器设备为生产设备，包括钢筋切断机、成型机、搅拌机、电力变压器、圆形熔铝炉、中频炉等单项设备，大部分设备购置于 2005 年~2013 年，设备使用状况良好；电子设备包括电脑和打印机，购置于 2010 年~2017 年，使用状况良好。

主要客户情况：

西钢福利厂的销售单位均为西钢股份、西钢集团及下属各单位。

4. 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	3,355.34	3,404.21	3,483.94	3,138.85
负债总额	625.88	804.95	840.80	828.12
净资产	2,729.46	2,599.26	2643.14	2,310.74
项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,213.33	2,745.36	2,769.31	3,952.36
利润总额	130.19	0.27	342.75	36.85
净利润	130.19	-43.88	332.40	3.22

以上财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华审字[2016]第 48120035 号、瑞华审字[2017]第 48050050 号、[2018]48050058 号、[2018]48050009 号无保留意见审计报告。

主要会计政策：

(1) 西钢集团执行《企业会计准则》及相关补充规定。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	自用房产：按房产原值的70%的1.2%计缴。

企业增值税享受即征即返的优惠政策，所得税享受残疾人工资税前加倍扣除的政策。

企业生产经营不存在国家政策、法规限制的情况。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人西钢股份为被评估单位的股东，委托人西钢集团为被评估单位股权收购单位。

二、评估目的

根据委托人提供的西钢集团党阅[2018]5号《西钢集团公司党委会议纪要》，本次评估目的是为西宁特殊钢集团有限责任公司拟股权收购涉及的西钢福利厂股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是西钢福利厂的股东全部权益。

评估范围是西钢福利厂的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	32,923,371.85
1	货币资金	521,861.15
2	应收票据	482,763.63
3	应收账款	26,633,787.17
4	存货	5,284,959.90
二	非流动资产合计	630,039.90
1	固定资产	629,165.98
2	其中：固定资产	55,319.72
3	设备类	573,846.26
4	递延所得税资产	873.92
三	资产总计	33,553,411.75
四	流动负债	6,258,828.36
1	应付账款	4,970,995.41
2	应付职工薪酬	336,683.81
3	应交税费	468,385.51

序号	科目名称	账面价值
4	流动负债	482,763.63
五	负债总计	6,258,828.36
六	净资产(所有者权益)	27,294,583.39

(一) 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华专审字[2018]48050009号无保留意见的审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的情况

西钢福利厂确认本次评估无需要申报的表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估无引用其他机构出具报告的情形。

四、价值类型及其定义

本次评估是为西宁特殊钢集团有限责任公司拟股权收购的经济行为提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年6月30日；

评估基准日是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 委托人提供的西钢集团党阅[2018]5号《西钢集团公司党委会议纪要》文件。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常

务委员会第六次会议修订)；

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

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)及其实施条例；

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第538号令,2008)及相关修订(2016年修订版)

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号)；

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）。

（四）权属依据

1. 被评估单位提供的经盖章的设备明细表；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）定价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《2018年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
5. 《青海省房屋建筑与装饰工程消耗量定额与基价上、下册（2016）》；
6. 《青海省建设安装工程费用项目组成及计算规则（2016）》；
7. 《青海省工程造价管理信息》2018年第二期总第121期；
8. 评估人员市场询价获得的资料；
9. 国家宏观、行业统计分析资料；
10. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
11. 可比上市公司的相关资料；
12. WIND数据库；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位是委托人西钢股份的全资子公司，其生产产品均为西钢股份及其西钢集团下属的各子公司所需的各类材料和备件等，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：西钢集团评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、存货。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收票据，本次委估的应收票据均为不带息票据，以其票面金额确定评估值。

3. 应收账款在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

4. 存货：西钢福利厂的存货分为原材料和产成品。

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理

的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

产成品：西钢福利厂的产成品为正常销售产品，因此对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{产成品评估值} &= \text{不含税出厂销售价格} - \text{销售费用} - \text{全部税金} - \text{适当数额的税后净利润} \\ &= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{全部税金率} - \text{适当} \\ &\quad \text{比率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

不含税出厂销售单价根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业历史三年及评估基准日的实际发生额分别进行测算；适当比率按50%计取。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括固定资产-构筑物、机器设备、电子设备。

1. 构筑物

对构筑物主要采用重置成本法进行评估，计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

(1) 建安工程造价

本次对纳入评估范围的构筑物采用“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

(2) 其他费用

由于委估的构筑物价值较小，故前期费用忽略不计。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

本次委估的构筑物价值较小，故采用年限法依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2. 固定资产-机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 机器设备

1)、重置全价的确定

由于本次纳入评估范围的机器设备均为单项设备，故不考虑其他费用。则：

重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安调费 + 基础费 + 资金成本 - 可抵扣增值税

电子办公设备的购置价主要通过 internet 网询价、或通过市场询价，剔除报价与近期设备订货价差异后确定。

(1) 购置价(含税)

国产设备：对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安调费 + 基础费) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税

专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*16%/(1+16%)+(运杂费+安调费+基础费)*10%/(1+10%)

2)、成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 电子设备

1)、重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2)、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

流动负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他流动负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有

投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

iii. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

v. 非经营性资产负债(含溢余资产) $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

对非经营性资产负债, 本次评估采用资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈, 明确评估业务基本事项, 对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 订立资产评估委托合同; 确定项目负责人, 组成评估项目组, 编制资产评估计划; 辅导被评估单位填报资产评估申报表, 准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况, 按照评估程序准则和其他相关规定的要求, 评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实, 对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查, 从各种可能的途径获取评估资料, 核实评估范围, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据和底稿; 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件, 选择适用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误, 评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上, 进行资产评估汇总分析, 编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度,

对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法、收益法对西钢福利厂股东全部权益价值进行评估。西钢福利厂截止评估基准日2018年6月30日经审计后资产账面价值为3,355.34万元，负债为625.88万元，净资产为2,729.46万元。

(一)资产基础法评估结果

总资产账面价值为3,355.34万元，评估值为3,387.98万元，评估增值32.64万元，增值率0.97%；负债账面价值为625.88万元，评估值为625.88万元，评估无增减值；净资产账面价值为2,729.46万元，评估值为2,762.10万元，增值率1.20%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,292.34	3,328.79	36.45	1.11
非流动资产	2	63.00	59.19	-3.81	-6.06
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	62.92	59.10	-3.82	-6.07
其他非流动资产	6	0.09	0.09	0.00	
资产总计	7	3,355.34	3,387.98	32.64	0.97
流动负债	8	625.88	625.88	0.00	
非流动负债	9				
负债总计	10	625.88	625.88	0.00	
净资产(所有者权益)	11	2,729.46	2,762.10	32.64	1.20

(二)收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为2,750.00万元，增值率0.75%。

(三)评估结论的选取

资产基础法的评估值为2,762.10万元；收益法的评估值2,750.00万元，两种方法的评估结果差异12.10万元，差异率0.44%，差异率不大。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：西钢福利厂的股东全部权益价值评估结果为2,762.10万元。

西钢福利厂是西钢股份的下属单位，属残疾人福利企业，其生产经营活动主要由

西钢股份及其西钢集团进行决策，因此西钢福利厂并非完全独立意义的市场经营主体，企业实际经营中具有很多不确定因素，因此使用收益法具有一定的不确定性。而资产基础法的评估结果从资产构建的角度反映企业价值较为合理。因此本次选定以资产基础法评估结果作为西钢福利厂的股东全部权益价值的最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）引用报告事项

1、评估基准日财务报表已经瑞华会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告，本报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程，并承担引用审计报告结论的相关责任。

（二）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层

制定的盈利预测基础上的，我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

6. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价或少数股权折价的影响。

8. 本评估结论未考虑流动性的影响。

9. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

10. 西钢福利厂的生产场地为占用西钢股份的土地使用权，企业未对生产场地进行过专业测量，管理层对生产场地的面积估算为1万平方米。本次评估基准日之前，西钢股份未对西钢福利厂收取任何场地租赁费，也未与西钢福利厂签订过任何关于土地租赁费的协议。本次评估基准日后，西钢股份确定将合理收取土地租赁费，并为我公司出具了书面材料。

11. 根据西钢福利厂提供的相关资料说明，企业每年取得的即征即返的增值税不再缴纳所得税并预计未来会继续享受该优惠，本次收益法是在公司未来继续能够享受该优惠下测算。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章, 并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用;

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

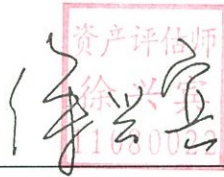
十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年9月7日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：徐兴宾



资产评估师：牟 龄



北京中同华资产评估有限公司

2018年9月5日

