

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Chongqing Iron & Steel Company Limited
重慶鋼鐵股份有限公司

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份編號：1053)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.10B 條作出。

茲載列重慶鋼鐵股份有限公司（“本公司”）將於二零一四年八月十三日在中國證券報、上海證券報、證券時報、證券日報及/或上海證券交易所網頁（www.sse.com.cn）（股票代碼：601005）刊載若干公告。

承董事會命
重慶鋼鐵股份有限公司
游曉安
董事會秘書

中國重慶，二零一四年八月十二日

於本公告日期，本公司董事如下：朱建派先生、周宏先生、李仁生先生、管朝暉先生、張理全先生、張國林先生（獨立非執行董事）、冉茂盛先生（獨立非執行董事）及劉天倪先生（獨立非執行董事）。



目 录

一、资产评估报告书

(一) 声明	1
(二) 资产评估报告书摘要	3
(三) 资产评估报告书正文	6
1、委托方、产权持有人和评估报告使用者	6
2、评估目的	7
3、评估对象和范围	8
4、价值类型及其定义	9
5、评估基准日	10
6、评估依据	10
7、评估方法	12
8、评估程序实施过程及情况	14
9、评估假设	16
10、评估结论	17
11、特别事项说明	18
12、评估报告使用限制说明	19
13、评估报告日	20

二、资产评估明细表

三、附件

- (一) 评估机构资格证书复印件;
- (二) 评估机构法人营业执照复印件;
- (三) 签字注册资产评估师资格证书复印件。



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

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

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

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

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



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



重庆钢铁股份有限公司拟以部分机器设备进行抵押
的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2014)第 94-3 号

重庆钢铁股份有限公司:

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对重庆钢铁股份有限公司拟以部分机器设备抵押而由重庆钢铁股份有限公司申报的机器设备在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的:为重庆钢铁股份有限公司拟以部分机器设备进行抵押,提供重庆钢铁股份有限公司委估资产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围:重庆钢铁股份有限公司申报的部分机器设备。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2013 年 12 月 31 日。

在本次资产评估中,我们严格遵守国家法律、法规和政策规定,遵循独立、客观、公正的工作原则,同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则,并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。



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

评估方法：成本法。

评估结论：截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，重庆钢铁股份有限公司申报的部分机器设备资产总额 1,249,458.62 万元。根据本次评估目的，评估人员对委估资产选用成本法进行评估，经综合分析后，确定重庆钢铁股份有限公司申报的部分机器设备在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估值为 1,189,490.23 万元（大写：人民币壹佰壹拾捌亿玖仟肆佰玖拾万贰仟叁佰元整），评估减值 59,968.39 万元，减值率 4.80 %。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

产权持有人：重庆钢铁股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 机器设备	1,249,458.62	1,189,490.23	-59,968.39	-4.80
2 资产总计	1,249,458.62	1,189,490.23	-59,968.39	-4.80

重要提示：

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

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



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

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

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

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

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆钢铁股份有限公司拟以部分机器设备进行抵押
的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2014）第 94-3 号

重庆钢铁股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆钢铁股份有限公司拟以部分机器设备抵押而由重庆钢铁股份有限公司申报的机器设备在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

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

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和评估报告使用者

（一）委托方和产权持有人概况

本次评估的委托方为和产权持有人均为重庆钢铁股份有限公司。

1、公司名称：重庆钢铁股份有限公司

（以下简称“重钢股份”）。



2、成立日期：1997 年8月11日。

H股上市日期：1997 年10月17日。

A股上市日期：2007 年 2月28日。

3、A股股票上市地：上海证券交易所。

A股股票简称：重庆钢铁。

A股股票代码：601005。

H股股票上市地：香港联合交易所有限公司。

H股股票简称：重庆钢铁。

H股股票代码：1053。

4、注册资本：443,602.258万元。

5、法定代表人：朱建派。

6、注册地址：中国重庆市长寿区经济技术开发区钢城大道一号。

7、经营范围：生产、加工、销售板材、型材、线材、棒材、钢坯、薄板带；生产、销售焦炭及煤化工制品（不含危险化学品等许可项目）、生铁及水渣、钢渣、废钢。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规、国务院规定需经许可或审批的，未获许可或审批前不得经营）**。

（二）委托方和产权持有人之间的关系

本次评估的委托方和产权持有人为同一单位。

（三）报告使用人

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

二、评估目的

为重钢股份拟以部分机器设备抵押，提供委估资产在评估基准日的市场价



值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为重钢股份申报的在长寿新区投建的钢铁生产相关机器设备。具体评估范围为：

设备类固定资产账面原值 1,361,674.66 万元、账面净值 1,249,458.62 万元，具体包括：

生产系统：原料供给系统、焦化工程项目、烧结工程项目、球团工程项目、炼铁工程项目、炼钢连铸工程项目；

配套公辅设施：给排水系统工程、供配电设施设备、热力工程系统、总图运输及原料码头的设施设备、后勤办公、安全保卫及绿化工程、能控/理化/三电及信息系统。

A、原料场设备：主要由受料设施、料场设施、混匀设施、供料设施和辅助设施组成。该系统从长江码头输出转运站至原料场主要配套了输送胶带机，通廊设施，驱动站设备，汽车受料槽设施设备，一次料场堆取料机轨道设备设施等。

B、焦化工程设施设备：主要有 JN60-6 型复热式焦炉，规模为年产干全焦 234 万吨。配套有干熄焦设施设备，备煤、筛焦，煤气净化和焦油加工设施设备，污水处理及配套的公辅设施设备。

C、烧结工程项目设备：该工程项目采用国内先进成熟的工艺流程，配备并满足两台烧结机的主要生产配套系统设备。烧结工艺简易流程：熔剂、燃料的接受→破碎→配料→一次混合→二次混合→烧结→冷却→整粒及成品输出等全部工艺过程。

D、球团工程项目设备：一条年产 200 万吨链算机——回转窑球团及公辅系统。其主要配套系统设备有：原料系统；造球系统；链算机——回转窑——环



冷机系统；成品球团矿系统运输设施设备；除尘灰外运及气力输送系统设施设备；电力及自动化控制系统设施设备。配套辅助设施，主要包括通风除尘，给排水以及煤气，压缩空气，蒸气，氮气供气系统设施设备。

E、炼铁工程项目设备：该工程项目由新建三座2,500立方米高炉及辅助设施设备组成；设计年炼钢铁水580万吨；其主要组成系统设备设施有：矿焦槽系统，高炉上料系统，炉顶系统，炉体系统，风口平台出铁场系统，炉渣处理系统，热风炉系统，粗煤气系统，煤粉喷吹系统，碾泥机及公辅设施设备。

F、炼钢连铸工程项目设备：该工程项目设备设置有3台210吨转炉，配套KR铁水脱硫、LF钢包精炼炉和RH真空脱气装置，转炉炼钢车间生产规模为年产合格钢水615.4万吨；连铸车间总生产设计规模为600万吨/年合格板坯，相应设置3台板坯连铸机。1、2号为2机2流板坯连铸机，每台设备设计生产能力为240万吨/年；3号为单流板坯连铸机，设备设计生产能力为140万吨/年，所生产的合格的板坯分别供给重钢股份热轧厂和厚板厂轧制成成品板（卷）材外销（热轧厂、厚板厂设施设备为重钢股份投资，不属本次评估范围）。

配套的公辅设备设施主要有：给排水设施、燃气设施、热力设施、通风除尘设施、供配电、通讯、机修、检测化验、仓储物流设施设备。

G、全厂公辅设施设备：包括给排水工程；供配电设施设备；全厂热力工程系统；总图运输及原料码头设施设备；能控、理化、三电及信息系统等设备。

评估对象和范围与委托方委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。



资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重钢股份拟以部分机器设备抵押提供委估资产的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本次评估基准日为2013年12月31日。

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

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

重庆钢铁股份有限公司班子会决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、国务院 2003 年 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年 8 月 25 日[第 12 号令]）；



5、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日);

6、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

7、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)。

(四) 资产权属依据

- 1、重钢股份提供的资产评估申报明细表;
- 2、重钢股份提供的机动车行驶证复印件;
- 3、重要资产购置合同或发票;
- 4、重钢股份提供的其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、有关机器设备的取价依据

(1) 中国机械工业出版社出版的《2013 年机电产品报价手册》;



- (2) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号);
- (3) 评估机构收集的设备原始购建资料;
- (4) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

2、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率;
- (2) 相关税收法规及税率。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

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

1、市场法

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

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

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



3、成本法

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

采用成本法的前提条件有:

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法选择

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

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

设备评估值=设备重置全价×成新率

(1) 对于机器设备

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

(2) 对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费,运费低可忽略不计,因此设备重置全价=设备购价



(3) 对于运输车辆

重置全价=车辆购价+购置附加费+牌照手续费+其他费用

(三) 评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法,实施必要的评估程序后形成初步评估结论,在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上,确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则,按照委托方与本所签订的资产评估业务约定书,评估人员业已实施了对委估资产的法律性文件与资产产权证明文件的查阅,对会计记录以及相关资料的审核,对相关资产进行了必要的调查,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 接受委托阶段

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

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

(二) 资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

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



2、评估对象真实性和合法性的检查

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

对机器设备实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据重钢股份的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿，主要资产的购建合同、工程结算书等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向重钢股份提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在重钢股份有关人员的配合下，到现场对资产进行勘查和清点，具体情况如下：

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

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

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

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员评估结论进行分析，



认为对重钢股份资产的评估结果是基本合理的。

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

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据的、由重钢股份所提供的信息资料为可信的和准确的。

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

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

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

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

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

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

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系



人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

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

十、评估结论

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，重钢股份申报的部分机器设备账面总额为 1,249,458.62 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重钢股份申报的部分机器设备选用成本法进行评估，经综合分析后，得到重钢股份申报的部分机器设备评估值为 1,189,490.23 万元(大写:人民币壹佰壹拾捌亿玖仟肆佰玖拾万贰仟叁佰元整)，评估减值 59,968.39 万元，减值率为 4.80 %。

评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2013 年 12 月 31 日

产权持有人: 重庆钢铁股份有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 机器设备	1,249,458.62	1,189,490.23	-59,968.39	-4.80
2 资产总计	1,249,458.62	1,189,490.23	-59,968.39	-4.80

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估减值 59,968.39 万元，减值率为 4.80 %。设备评估减值的原因系重钢股份设备账面值是按评估价值接收入账的，评估基准日设备重置价值较原评估时低、且成新率下降从而形成评估减值。



十一、特别事项说明

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

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

(三) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑现在及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

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

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



责任。

(六) 产权瑕疵

委托方、产权持有人和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

(七) 重钢股份纳入评估范围的设备中，有涉及 4100MM 宽后板轧机，账面原值 163,132.88 万元、账面净值 135,814.05 万元，据企业介绍，截至 2014 年 4 月，融资租赁款已支付完毕。本次评估，评估人员未考虑该事项对评估结论的影响。

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

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

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的



除外。

(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效,即2013年12月31日至2014年12月30日内有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以评估结果作为作价参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2014年7月10日,即注册资产评估师专业意见形成之日。



重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

中国*重庆

评估机构首席评估师:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一四年七月十日



目 录

一、资产评估报告书

(一) 声明	1
(二) 资产评估报告书摘要	3
(三) 资产评估报告书正文	6
1、委托方、产权持有人和评估报告使用者	6
2、评估目的	8
3、评估对象和范围	8
4、价值类型及其定义	9
5、评估基准日	10
6、评估依据	10
7、评估方法	13
8、评估程序实施过程及情况	16
9、评估假设	18
10、评估结论	19
11、特别事项说明	20
12、评估报告使用限制说明	22
13、评估报告日	22

二、资产评估明细表

三、附件

- (一) 评估机构资格证书复印件;
- (二) 评估机构法人营业执照复印件;
- (三) 签字注册资产评估师资格证书复印件。



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

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

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

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

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



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



重庆钢铁股份有限公司拟以部分房屋、国有土地使用权抵押
的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2014)第94-2号

重庆钢铁股份有限公司:

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对重庆钢铁股份有限公司拟以部分房屋、国有土地使用权抵押而由重庆钢铁股份有限公司申报的房屋、国有土地使用权在2013年12月31日的市场价值进行了评估。

评估目的:为重庆钢铁股份有限公司拟以部分房屋、国有土地使用权进行抵押,提供重庆钢铁股份有限公司委估资产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围:重庆钢铁股份有限公司申报的部分房屋、国有土地使用权。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2013年12月31日。

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



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

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

评估方法：成本法。

评估结论：截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，重庆钢铁股份有限公司申报的部分房屋、国有土地使用权资产总额 390,044.09 万元。根据本次评估目的，评估人员对委估资产选用成本法进行评估，经综合分析后，确定重庆钢铁股份有限公司申报的部分房屋、国有土地使用权在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估值为 456,903.21 万元（大写：人民币肆拾伍亿陆仟玖佰零叁万贰仟壹佰元整），评估增值 66,859.12 万元，增值率 17.14%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

产权持有人：重庆钢铁股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 房 屋	189,901.81	205,809.25	15,907.44	8.38
2 无形资产	200,142.28	251,093.96	50,951.68	25.46
3 资产总计	390,044.09	456,903.21	66,859.12	17.14

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行



资产评估。

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

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

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

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

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

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



重庆钢铁股份有限公司拟以部分房屋、国有土地使用权进行抵押
的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2014）第 94-2 号

重庆钢铁股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆钢铁股份有限公司拟以部分房屋、国有土地使用权抵押而由重庆钢铁股份有限公司申报的部分房屋、国有土地使用权在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

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

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和评估报告使用者

（一）委托方和产权持有人概况

本次评估的委托方为和产权持有人均为重庆钢铁股份有限公司。

1、公司名称：重庆钢铁股份有限公司



(以下简称“重钢股份”)。

2、成立日期: 1997 年8月11日。

H股上市日期: 1997 年10月17日。

A股上市日期: 2007 年 2月28日。

3、A股股票上市地: 上海证券交易所。

A股股票简称: 重庆钢铁。

A股股票代码: 601005。

H股股票上市地: 香港联合交易所有限公司。

H股股票简称: 重庆钢铁。

H股股票代码: 1053。

4、注册资本: 443,602.258万元。

5、法定代表人: 朱建派。

6、注册地址: 中国重庆市长寿区经济技术开发区钢城大道一号。

7、经营范围: 生产、加工、销售板材、型材、线材、棒材、钢坯、薄板带; 生产、销售焦炭及煤化工制品(不含危险化学品等许可项目)、生铁及水渣、钢渣、废钢。(以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营; 国家法律、法规、国务院规定需经许可或审批的, 未获许可或审批前不得经营)**。

(二) 委托方和产权持有人之间的关系

本次评估的委托方和产权持有人为同一单位。

(三) 报告使用人

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



二、评估目的

为重钢股份拟以部分房屋、国有土地使用权抵押，提供委估资产在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为重钢股份申报的位于长寿新厂区的部分房屋、国有土地使用权。评估范围为：

1、房屋账面原值 196,477.57 万元、账面净值 189,901.81 万元，建筑面积 519,247.60 平方米。主要为铁合金库、铁路成品发运库、烧结厂房、铁水转运厂房、炼钢区主厂房、管控大楼、办公楼等。

房屋分布在长寿新厂区内，大部分建成于 2010 年 3 月，均在正常使用中。

2、无形资产-土地使用权

土地使用权共计 24 宗工业出让用地，证载面积共计 5,493,899.90 平方米（计 8,240.81 亩），土地使用权账面净值为 200,142.28 万元，具体清单见下表：

序号	国有土地	土地位置	证载用途	土地使用权	证载面积 (平方米)
	使用权证号			终止日期	
1	206D 房地证 2013 字第 00577 号	长寿区江南南区 A1 地块	工业	2057-09-27	178,528.10
2	206D 房地证 2013 字第 00578 号	长寿区江南南区 A2 地块	工业	2057-09-27	4,846.40
3	206D 房地证 2013 字第 00579 号	长寿区江南南区 A7 地块	工业	2057-09-27	32,827.60
4	206D 房地证 2013 字第 00580 号	长寿区江南南区 A4 地块	工业	2057-09-27	215,276.20
5	206D 房地证 2013 字第 00581 号	长寿区江南南区 A5 地块	工业	2057-09-27	18,419.30
6	206D 房地证 2013 字第 00591 号	长寿区江南南区 A5 地块	工业	2057-09-27	396.10
7	206D 房地证 2013 字第 00592 号	长寿区江南南区 A5 地块	工业	2057-09-27	74,199.00
8	206 房地证 2013 字第 21741 号等 46 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	389,849.90
9	206 房地证 2013 字第 21501 号等 22 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	514,138.20
10	206 房地证 2013 字第 21502 号等 7 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	449,906.10



序号	国有土地	土地位置	证载	土地使用权	证载面积 (平方米)
	使用权证号		用途	终止日期	
11	206 房地证 2013 字第 21503 号等 8 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	431,284.50
12	206 房地证 2013 字第 21506 号等 14 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	283,589.90
13	206 房地证 2013 字第 21511 号等 40 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	465,165.40
14	206 房地证 2013 字第 21517 号、21468 号、 21472 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	216,714.60
15	206 房地证 2013 字第 21561 号等 42 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	402,391.00
16	206 房地证 2013 字第 22113 号等 15 个证	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	289,262.70
17	206 房地证 2013 字第 21429 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	232,256.90
18	206 房地证 2013 字第 21480 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	19,931.50
19	206 房地证 2013 字第 21492 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	104,919.50
20	206 房地证 2013 字第 21541 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	79,985.60
21	206 房地证 2013 字第 20290 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	444,995.40
22	206 房地证 2013 字第 20305 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	173,679.20
23	206 房地证 2013 字第 20307 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2062-11-09	56,846.70
24	206 房地证 2013 字第 20312 号	长寿区江南街道江南大道 2 号	工业	2057-09-27	414,490.10
25	合 计				5,493,899.90

评估对象和范围与委托方委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重钢股份拟以部分房屋、国有土地使用权抵押提供委估资产的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的



情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为2013年12月31日。

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

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

重庆钢铁股份有限公司班子会决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、国务院 2003 年 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年 8 月 25 日 [第 12 号令]）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日）；



9、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

10、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 10、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

(四) 资产权属依据

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

(五) 取价依据

1、有关房屋的取价依据

(1)2008年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市房屋修缮



工程计价定额》、《重庆市仿古建筑及园林工程计价定额》;

(2) 2008 年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表、施工机械台班定额》;

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

(4) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(5) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;

(6)《重庆工程造价信息》2013 年第 12 期;

(7) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;

(8) 委托方提供的有关权属证明资料;

(9) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关土地使用权的取价依据

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

(2)《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第 55 号);

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

(4)《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置标准做好征地补偿安置工作的通知》(渝府发[2005]67 号);

(5)《重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发[2013]58 号);

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

(7) 重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发〈重庆市国有土地使用权基



准地价和公示地价实施细则》的通知》(渝国土房管发[2000]315号);

(8)《重庆市长寿区人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(长寿府发[2013]114号);

(9)《重庆市长寿区人民政府关于公布长寿区城镇国有土地级别及土地出让金标准的通知》(长寿府发[2008]108号);

(10) 评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

3、其他综合性取价依据

(1) 中国人民银行公布的存贷款利率;

(2) 相关税收法规及税率。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

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

1、市场法

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

(1) 存在一个活跃的公开市场;

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:



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

3、成本法

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

采用成本法的前提条件有:

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法选择

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

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

1、房屋建筑物

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

重置成本法即测算建筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本(重置全价),再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后得出评估值。基本公式如下:



评估值=重置全价×成新率

重置全价=重置单价×建筑面积

建筑物的重置单价公式如下:

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

成新率:

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

2、土地使用权

土地使用权的评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法等五种。

评估人员通过现场查勘,对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理,并结合估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素后,采用成本逼近法及基准地价系数修正法对土地使用权进行评估,根据两种评估方法分别得出的评估结论经综合分析后确定土地使用权价格。

成本逼近法的基本公式为:

待估宗地价格=[(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润)×年限修正系数 K1]×(1+宗地条件修正系数)+土地增值收益×年限修正系数 K2

基准地价系数修正法基本公式为:



待估宗地价格=基准地价×(1+成熟度修正系数+区域和个别因素修正系数+土地使用权类型修正系数)×容积率修正系数×年限修正系数×期日修正系数

(三) 评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法,实施必要的评估程序后形成初步评估结论,在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上,确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则,按照委托方与本所签订的资产评估业务约定书,评估人员业已实施了对委估资产的法律性文件与资产产权证明文件的查阅,对会计记录以及相关资料的审核,对相关资产进行了必要的调查,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 接受委托阶段

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

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

(二) 资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

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



2、评估对象真实性和合法性的检查

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

对房屋、国有土地使用权，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋、国有土地使用权进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据重钢股份的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿，主要资产的购建合同、工程施（竣）工图纸、工程结算书、未办理工程结算项目审核报量签证资料等其他工程资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向重钢股份提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在重钢股份有关人员的配合下，分组分别到现场对委估资产进行现场勘查，具体情况如下：

对房屋，评估人员了解建筑物的建设年代、内外环境、实际利用情况；查阅施工结算书和各种技改文件，了解主要建筑物的建设、改造、大修和维护情况；逐栋查勘建筑的结构、装修和设备的完好状况，并作现场记录。

对国有土地使用权，评估人员了解评估对象的地理位置、开发程度、区位因素等。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定评估方法。

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

3、评估人员根据现场勘查结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编



制相关资产评估技术说明。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总,组织有关人员评估结论进行分析,认为对重钢股份资产的评估结果是基本合理的。

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

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立:

(一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据的、由重钢股份所提供的信息资料为可信的和准确的。

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

(二) 评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动;

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

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

(三) 公开交易条件假设

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



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

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

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

十、评估结论

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，重钢股份申报评估的资产账面总额为 390,044.09 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重钢股份申报的资产选用成本法进行评估，经综合分析后，得到重钢股份申报的资产评估值为 456,903.21 万元（大写：人民币肆拾伍亿陆仟玖佰零叁万贰仟壹佰元整），评估增值 66,859.12 万元，增值率 17.14%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

产权持有人：重庆钢铁股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 房 屋	189,901.81	205,809.25	15,907.44	8.38
2 无形资产	200,142.28	251,093.96	50,951.68	25.46
3 资产总计	390,044.09	456,903.21	66,859.12	17.14

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估增值 66,859.12 万元，增值率 17.14%。评估增减值的主要原因如下：



(1) 房屋建(构)筑物

重钢股份委估房屋账面净值 189,901.81 万元, 评估净值 205,809.25 万元, 评估增值 15,907.44 万元, 增值率为8.38%。其原因为: 重钢股份房屋账面值系按评估价值接收入账的, 评估基准日人工费用增长等原因导致重置成本上升从而形成评估增值。

(2) 土地使用权

重钢股份土地使用权账面价值为 200,142.28 万元, 评估值为 251,093.96 万元, 评估增值 50,951.68 万元, 增值率为25.46%。增值原因系重钢股份土地账面值系按评估价值接收入账的, 而长寿区 2013 年征地补偿安置标准有所调整增加; 同时, 本次评估有四宗面积为 1,090,011.40 平方米的土地, 重钢股份接收时未予以评估, 从而形成评估增值。

十一、特别事项说明

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

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

(三) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行市场价值, 没有考虑现在及将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响, 同时, 本报告也



未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

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

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

(六) 产权瑕疵

委托方、产权持有人和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

(七) 根据企业提供的房地产权证，其单独办理房地产权证的土地面积 524,492.70 平方米、办理共有土地房地产权证的土地面积 4,980,353.10 平方米，土地面积合计 5,504,845.80 平方米，纳入评估范围的土地使用权共计 24 宗工业出让用地，证载面积共计 5,493,899.90 平方米（计 8,240.81 亩）。委估面积为本次经济行为涉及的土地使用权申报面积，如果委估面积与最终土地使用权行政主管部门确权面积不一致，应以土地使用权行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。



(八) 本次评估, 企业未能提供房地产权证原件, 评估人员未考虑可能存在的抵押、担保事项对评估结论的影响。

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

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

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效, 即 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日内有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以评估结果作为作价参考依据, 超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2014 年 7 月 10 日, 即注册资产评估师专业意见形成之日。



(此页无正文)



重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

评估机构首席评估师:



蒙高原

注册资产评估师:



李勇

中国*重庆

注册资产评估师:



何春明

二〇一四年七月十日