

山东钢铁股份有限公司济南分公司

拟资产转让项目

# 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1351 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年十月十四日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日 .....	30
备查文件目录 .....	32

## 注册资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

## 山东钢铁股份有限公司济南分公司

### 拟资产转让项目

# 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1351 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受山东钢铁股份有限公司的委托，就该山东钢铁股份有限公司济南分公司拟转让部分资产之事宜，对所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围是山东钢铁股份有限公司济南分公司拟转让的部分资产，主要包括房屋建筑物、机器设备、在建工程等。账面原值 10,178,217,108.02 元，账面净值 5,463,024,673.11 元。

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法进行估算。本次评估的价值类型为市场价值。

经实施上述资产评估程序，得出山东钢铁股份有限公司济南分公司拟转让部分资产在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的评估结果为：

资产账面价值 546,302.47 万元，评估价值为 646,041.76 万元，评估增值 99,739.29 万元，增值率 18.26%。

**在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：**

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自

评估基准日 2015 年 6 月 30 日起，至 2016 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

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

## 山东钢铁股份有限公司济南分公司

### 拟资产转让项目

# 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1351 号

山东钢铁股份有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托,根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则,本着独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,并参考资产的历史成本记录,采用成本法,针对资产转让之事宜,派出专门的评估项目组进行了实地勘察、市场调查,对委估的各项资产在 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

#### 一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为山东钢铁股份有限公司,产权持有者为山东钢铁股份有限公司济南分公司。

##### (一) 委托方概况

公司名称: 山东钢铁股份有限公司

公司地址: 济南市工业北路 21 号

法定代表人: 陈启祥

经济性质: 股份有限公司

营业执照注册号：370000018065444

## （二）产权持有者概况

公司名称：山东钢铁股份有限公司济南分公司

公司地址：济南市历城区工业北路 21 号

法定代表人：徐有芳

经济性质：其他股份有限公司分公司

营业执照注册号：370112300020297

### 1、公司简介

山东钢铁股份有限公司济南分公司前身为济南钢铁股份有限公司，于 2000 年 12 月 29 日经山东省人民政府批准成立，是由济南钢铁集团总公司作为主发起人，联合莱芜钢铁集团有限公司、山东黄金集团有限公司、山东金岭铁矿、山东省耐火原材料公司等四家企业共同发起设立。2012 年 2 月 27 日济南钢铁股份有限公司更名为山东钢铁股份有限公司，2012 年 5 月 25 日山东钢铁股份有限公司济南分公司成立。公司拥有从焦化、原料、烧结、球团、炼铁、炼钢到轧钢完整的生产工艺系统，具有独立面向市场的产、供、销系统。拥有着 1750 立方米高炉-120 吨转炉-中厚板轧机和 3200 立方米高炉-210 吨转炉-4300 毫米宽厚板轧机生产线，主要装备有：3×1750 立方米+1×3200 立方米高炉共 4 座；4×45 吨+3×120 吨+1×210 吨转炉共 8 座；2500 毫米双机架中板生产线、3500 毫米冷轧双机架厚板生产线、4300 毫米双机架宽厚板生产线、1700ASP 生产线、冷轧双机架生产线、小型材生产线各 1 条。

### 2、经营范围

许可证批准范围内的危险化学品生产、销售（禁止储存,有效期限以许可证为准），供热(取得经营许可证后方可经营)；钢铁冶炼、加工

及技术咨询服务；钢材、水渣和炼钢副产品的生产及销售；铁矿石及其类似矿石销售；自营进出口业务。（须经审批的，未获批准前不得经营）

### （三）委托方与产权持有者之间的关系

产权持有者是委托方的分公司。

### （四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的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。

## 二、评估目的

本次评估的目的是反映山东钢铁股份有限公司济南分公司拟转让部分资产于评估基准日的市场价值，为山东钢铁股份有限公司济南分公司拟资产转让提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是山东钢铁股份有限公司济南分公司拟转让的部分资产，主要为房屋建筑物、机器设备、在建工程。账面原值 10,178,217,108.02 元，账面净值 5,463,024,673.11 元。

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。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为房屋建筑物、机器设备、在建工程。

房屋建筑物主要为自建的检修厂房、变电所、混匀配料室、主控楼、运转站、燃料粗碎室、燃料细碎室、燃料除尘、配电室、筛分室、



混合室、烧结室、烧结主吸风机室厂房、造球室、工人休息室、卷扬机房、高低压配电室、除尘配电室、润磨机厂房、320吨鱼雷罐翻渣间主厂房、150T主控楼、炼钢主厂房、综合办公楼、600t混铁炉厂房、电磁站、净环水泵房、氧枪泵房、4#板主控室、斜板沉淀楼、2#石灰窑液压站室、炼钢主控楼、转炉跨厂房、破碎机室、干熄焦主控楼、鼓风机室等，于1959年至2013年间建成。

机器设备主要包括原料厂设备、中和料设备、炼焦设备、球团设备、烧结设备、炼铁设备、炼钢设备以及其他辅助设备，另有部分设备分布于公司办公区内，放置于各科室内供办公人员使用；办公及生产用车供公司内部使用。委估资产中除少数设备报废、闲置外，其余设备均为在用设备，在用设备维修保养较好，均正常运转。

在建工程主要包括3#1750m<sup>3</sup>高炉系统的提升改造项目、45吨转炉系统提升、120吨转炉系统提升改造、150吨干熄焦及发电设备提升改造、120m<sup>2</sup>烧结机系统提升改造、化工厂焦炉煤气脱硫系统升级改造项目等，上述项目均为在建项目，截至评估基准日，项目均处于在建状态。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内无无形资产。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

## （四）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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，本次评估的价值类型定义为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有者的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

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

##### （一）经济行为依据

1、《资产评估业务约定书》。

##### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

4、《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）；

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册

会计师协会 2003);

6、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

7、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号)

### (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、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

11、《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);

12、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

13、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);

14、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。

### (四) 资产权属依据

1、《房屋所有权证》、房屋产权证明及他项权利证;

2、《机动车行驶证》;

3、重要资产购置合同或凭证;

4、其他参考资料。

## （五）取价依据

- 1、 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 3、 《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）；
- 4、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 5、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 6、 《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）；
- 7、 《山东省建筑工程消耗量定额（2006）》；
- 8、 《山东省安装工程消耗量定额（2006）》；
- 9、 《山东省建筑工程消耗量定额价目表》（2015）；
- 10、 《山东省建筑工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字【2011】19号）；
- 11、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 12、 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 13、 《2015机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 14、 其他参考资料。

## （六）其它参考资料

《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

依据本次的评估目的，以及对拟转让资产的处置方案，结合委估资产的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估：

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

### ① 房屋建（构）筑物

$$\text{房屋建（构）筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

#### A. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### a. 建安造价的确定

在对自建房屋建筑物的评估中，采用重置核算法进行评定估算，建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰工程、安装工程的总价。评估现场工作期间，评估人员套用《山东省建筑工程消耗量定额》（2006年）、《山东省安装工程消耗量定额》（2006年）、《山东省建筑工程消耗量定额价目表》（2015年）、《山东省安装工程消耗量定额价目表》（2015年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011年）以及国家、山东省及济南市有关政府部门颁布的关于工程建设收费的规定和相关的工程造价信息等计算建筑工程费用、装饰工程费用、安装工程费用。根据房屋所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

##### b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

##### c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采

用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (建安工程费用 + 前期及其他费用) × 合理工期 × 资金利息 / 2

## B. 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

## ②设备类资产

### A 重置全价的确定

#### a 机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。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，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价 = 购置价（不含税） + 运杂费（运费不含税） + 安装调试费 + 基础费 + 工程建设其它费用 + 资金成本

#### 1、购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2015机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数

未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

## 2、运杂费

杂费率综合按含税购置价的 4% 计取。

根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号），机器设备运杂费的增值税抵扣额为： $\text{运杂费} / (1+11\%) \times 11\%$ 。

由设备生产厂家承担运杂费、货送购置单位使用地点的不计运杂费。

## 3、安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

$\text{安装调试费} = \text{含税购置价} \times \text{安装调试费率}$

对由设备供货单位负责运输及安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑运杂费及安装调试费。

## 4、基础费

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第五篇《国内设备基础费概算指标》计取设备基础费。

## 5、工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、招标代理费、环境评价费等。

## 6、资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生

产能力受企业整体建设（公共设施、房屋建筑物等）运行制约，故参照企业已完工并投入运转的工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

#### b 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》、《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》、财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）及当地相关文件，被评估单位为增值税一般纳税人，其自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇（评估中遇到的主要是轿车类小型客车），其进项税额可以按抵扣考虑。计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

1、车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

2、车辆购置税：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：车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 ÷ (1+17%) × 10%。

3、新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

#### c 电子设备重置全价



根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）

另：对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备参照该设备的二手设备市场价进行评估。

## B 综合成新率的确定

### a 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### b 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，并综合考虑各类车辆的经济耐用年限和规定行驶里程，分别确定车辆使用年限成新率和行驶里程成新率，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，

则不进行调整。即：

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

c 电子设备成新率

成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 =  $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

### C 评估值的确定

评估值 = 重置全价  $\times$  成新率

### ③ 在建工程

在审计核实账面值基础上，对于工程款项，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及施工图纸等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性的前提下，本次评估以清查核实后的账面值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1、2015年8月下旬与委托方及产权所有者就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年9月1日至9月30日。主要工作如下：

- 1、听取企业相关有关人员介绍委估资产的历史及现状；
- 2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核；
- 3、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；
- 4、依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

5、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与被评估单位和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

## （三）评估汇总阶段

2015年10月1日至10月5日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年10月6日至10月15日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及产权所有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

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

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施上述资产评估程序，得出山东钢铁股份有限公司济南分公司拟转让部分资产在评估基准日2015年6月30日的评估结果为：

资产账面价值546,302.47万元，评估价值为646,041.76万元，评估增值99,739.29万元，增值率18.26%。详见下表：

拟转让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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1				
非流动资产	2	546,302.47	646,041.76	99,739.29	18.26
固定资产	3	474,280.89	589,209.02	114,928.13	24.23
房屋建筑物	4	150,332.49	183,911.54	33,579.05	22.34
设备类资产	5	323,948.40	405,297.48	81,349.08	25.11
在建工程	6	72,021.57	56,832.75	-15,188.82	-21.09
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>546,302.47</b>	<b>646,041.76</b>	<b>99,739.29</b>	<b>18.26</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### (一) 瑕疵事项

1、在本次评估中，山东钢铁股份有限公司济南分公司账面所列房屋建筑物有85栋已取得房屋所有权证，其余房屋建筑物均未取得房屋所有权证，具体明细见下表：

未办理房屋所有权证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
----	-------	----	------	------	---------

1	4#变电所	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	45.00
2	取样操作室	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	20.00
3	加压泵站	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	186.00
4	混匀配料室	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	2,432.00
5	3#转运站	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	320.00
6	4#转运站	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	90.00
7	9#转运站	钢混	1996-01	m <sup>2</sup>	107.00
8	10#转运站	钢混	1996-01	m <sup>2</sup>	119.00
9	11#转运站	钢混	1996-01	m <sup>2</sup>	142.00
10	14#转运站	钢混	1996-01	m <sup>2</sup>	310.00
11	16#转运站	钢混	1996-01	m <sup>2</sup>	115.00
12	烧结 1#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	162.00
13	烧结 2#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	225.00
14	烧结 3#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	360.00
15	烧-4#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	420.00
16	烧-5#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	345.00
17	烧-6#转运站	钢结构	1994-01	m <sup>2</sup>	162.00
18	烧-7#转运站	钢结构	1994-01	m <sup>2</sup>	156.00
19	烧-8#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	408.00
20	烧-9#转运站	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	324.00
21	燃料除尘风机棚	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	67.00
22	熔剂除尘风机棚	钢混	1994-01	m <sup>2</sup>	108.00
23	办公楼	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	26,668.91
24	食堂	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	1,080.13
25	检修厂房	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	3,136.12
26	水泵房配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	48.00
27	主抽风机配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	648.00
28	燃料配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	57.47
29	成品配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	71.28
30	循环水泵站	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	110.76
31	循环水泵站冷热水井	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	88.74
32	浊环水站	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	46.00
33	熔剂料仓	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	575.60
34	燃料料仓	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	575.00
35	燃料粗碎室	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	729.18
36	燃料细碎室	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	410.80
37	燃料除尘	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	54.80
38	配料室	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	1,960.00
39	一次混合机	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	192.00
40	二次混合机	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	204.00
41	烧结机室	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	8,124.00
42	带冷机头房	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	896.00
43	主抽风机房	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	1,407.19

44	一次筛分室	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	1,425.00
45	二次筛分室	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	1,425.00
46	三次筛分室	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	1,425.00
47	成品矿槽	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	1,134.00
48	中控楼	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	3,285.00
49	操作室休息室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	40.00
50	供料配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	116.45
51	混匀配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	110.88
52	混匀室	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	1,250.00
53	污泥添加室	钢混	2005-12	m <sup>2</sup>	441.79
54	铬渣配电室	混合	2005-12	m <sup>2</sup>	600.00
55	铬渣受料槽	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	346.00
56	1#除铁器房	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	75.00
57	成品 2#除铁器房	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	75.00
58	烧结区域 1#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	262.50
59	烧结区域 2#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	262.50
60	烧结区域 3#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	262.50
61	烧结区域 4#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	381.00
62	烧结区域 5#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	99.60
63	烧结区域 6#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	126.75
64	烧结区域 7#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	115.20
65	烧结区域 8#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	228.00
66	烧结区域 9#转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	360.00
67	熔然转运站	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	270.00
68	匀推传动站	砖混	2005-12	m <sup>2</sup>	56.00
69	现场临时指挥部彩板房	简易	2005-12	m <sup>2</sup>	540.00
70	脱硫制浆框架	钢	2013-12	m <sup>2</sup>	219.52
71	循环制浆及除尘框架	钢	2013-12	m <sup>2</sup>	156.80
72	配料室	砖混	2005-05	m <sup>2</sup>	4,500.00
73	卷扬机室	砖混	1998-02	m <sup>2</sup>	40.00
74	吸风机房	砖混	2002-01	m <sup>2</sup>	490.00
75	造球室	钢混	1987-07	m <sup>2</sup>	290.00
76	二期高压配电室	砖混	2002-01	m <sup>2</sup>	253.00
77	除尘配电室	砖混	2002-05	m <sup>2</sup>	45.00
78	中心变电所	砖混	2002-05	m <sup>2</sup>	216.00
79	2#竖炉	砖混	1987-05	m <sup>2</sup>	3,000.00
80	低温泵站及管道支架	砖混	2000-03	m <sup>2</sup>	1,200.00
81	办公室更衣室浴室	砖混	2002-03	m <sup>2</sup>	1,200.00
82	成品料场封闭	钢结构	2007-05	m <sup>2</sup>	744.00
83	临时上料线(巴西矿储料场封闭)	砖混	2007-05	m <sup>2</sup>	790.00
84	烘 1 返 3 转运站.通廊	砖混	2001-03	m <sup>2</sup>	100.00
85	磨-6 转运站	砖混	2005-05	m <sup>2</sup>	140.00

86	1750 高炉区域配套建设浴室及厕所	砖混	2006-08	m <sup>2</sup>	699.49
87	新建 320 吨鱼雷罐翻渣间主厂房	钢结构	2005-04	m <sup>2</sup>	1,536.18
88	TRT 系统主厂房建筑等	混合	2003-08	m <sup>2</sup>	830.28
89	浴室	砖混	2008-09	m <sup>2</sup>	620.68
90	低压配电室	钢混	2006-08	m <sup>2</sup>	74.90
91	土建配电室	砖混	2010-12	m <sup>2</sup>	326.00
92	3#1750 高炉工程上料主皮带传动机房	砖混	2005-09	m <sup>2</sup>	175.69
93	TRT 发电厂房	钢结构	2005-09	m <sup>2</sup>	561.37
94	新 13#转运站	钢结构	2005-09	m <sup>2</sup>	72.00
95	新 14#转运站	钢结构	2005-09	m <sup>2</sup>	72.00
96	渣处理间建筑	钢结构	2005-09	m <sup>2</sup>	450.00
97	高炉渣-8 转运站	钢混	2005-09	m <sup>2</sup>	75.00
98	高炉渣-7 转运站	钢混	2005-09	m <sup>2</sup>	75.00
99	3#备煤变电所	砖混	2005-06	m <sup>2</sup>	28.00
100	翻车机配电室	砖混	2005-06	m <sup>2</sup>	33.00
101	粉碎机室	砖混	2005-06	m <sup>2</sup>	212.00
102	焦台操作室	钢混	2006-01	m <sup>2</sup>	15.00
103	150T 发电厂房	钢混	2006-04	m <sup>2</sup>	800.00
104	150T 主控楼	钢混	2006-01	m <sup>2</sup>	400.00
105	B101 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	1,440.00
106	B102 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	1,224.00
107	B103 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	1,800.00
108	B104 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	1,800.00
109	B105 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	3,600.00
110	B106 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	3,600.00
111	B107 转运站	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	270.00
112	B113 皮带通廊	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	828.00
113	除尘地面站	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	220.00
114	C101 转运站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	400.00
115	C102 转运站及驱动站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	960.00
116	C103 转运站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	400.00
117	C104、C107 转运站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	720.00
118	C108 转运站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	480.00
119	C109 转运站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	940.00
120	筛贮焦楼	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	10,000.00
121	运焦系统通廊含转运站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	10,000.00
122	CDQ 主控室	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	600.00
123	热电站含配电室控制室、汽机间	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	1,600.00
124	环境除尘地面站	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	1,800.00
125	辅机室	钢混	2005-06	m <sup>2</sup>	240.00



126	8#9#焦炉电气仪表建筑	砖混	2005-06	m <sup>2</sup>	2,850.00
127	炼钢主厂房	框架	1959-01	m <sup>2</sup>	9348.00
128	3#600t 混铁炉厂房	框架	1993-01	m <sup>2</sup>	1008.00
129	主厂房接混铁炉跨	框架	1970-01	m <sup>2</sup>	179.00
130	方坯主厂房	钢框架	1988-01	m <sup>2</sup>	3618.00
131	主控室	钢框架	1988-01	m <sup>2</sup>	40.00
132	液压站	砖混	1988-01	m <sup>2</sup>	60.50
133	D-E 接长跨	框架	1988-01	m <sup>2</sup>	663.00
134	高压配电室	砖混	1988-01	m <sup>2</sup>	210.00
135	低压配电室	砖混	1988-01	m <sup>2</sup>	700.00
136	净环水泵房	框架	1988-01	m <sup>2</sup>	4788.00
137	休息室值班室(方坯)	钢框架	1988-01	m <sup>2</sup>	618.65
138	氧枪泵房	砖混	1991-01	m <sup>2</sup>	138.00
139	渣场厂房	框架	1991-01	m <sup>2</sup>	4050.00
140	门渣跨厂房扩建	框架	2008-09	m <sup>2</sup>	1530.00
141	风机房配电室	砖混	1991-01	m <sup>2</sup>	100.00
142	风机房	框架	1991-01	m <sup>2</sup>	597.00
143	600t 混铁炉厂房	钢排架	1991-01	m <sup>2</sup>	1440.00
144	风机房工人休息室	砖混	1992-01	m <sup>2</sup>	63.18
145	炼钢主控楼	框架	1992-01	m <sup>2</sup>	3024.00
146	喷吹跨厂房	框架	1992-01	m <sup>2</sup>	3600.00
147	炉子跨厂房	框架	1991-01	m <sup>2</sup>	1817.00
148	加料跨厂房	框架	1991-01	m <sup>2</sup>	4788.00
149	加料跨厂房东延	框架	2006-12	m <sup>2</sup>	126.00
150	加料跨厂房西扩	框架	2006-12	m <sup>2</sup>	180.00
151	混铁炉主控楼	砖混	1991-01	m <sup>2</sup>	172.00
152	25t 配电室	砖混	1991-01	m <sup>2</sup>	392.00
153	钢包修理间	框架	1991-01	m <sup>2</sup>	3744.00
154	4 #板主控室	框架	1993-01	m <sup>2</sup>	136.30
155	4 #板切割室	框架	1993-01	m <sup>2</sup>	197.70
156	4 #板液压站	框架	1993-01	m <sup>2</sup>	315.60
157	4 #板配水室	框架	1993-01	m <sup>2</sup>	150.00
158	耐火工人休息室	砖混	1993-01	m <sup>2</sup>	694.00
159	4 #板配电室	框架	1993-01	m <sup>2</sup>	422.00
160	CAC 操作室	框架	1998-01	m <sup>2</sup>	36.00
161	二精整 8.9 股厂房	框架	1995-01	m <sup>2</sup>	12960.00
162	二精整更衣室	框架	1995-01	m <sup>2</sup>	192.00
163	浊水检修室	砖混	1984-01	m <sup>2</sup>	105.00
164	板坯中心泵房	砖混	1996-01	m <sup>2</sup>	2977.00
165	斜板沉淀楼	砖混	1997-01	m <sup>2</sup>	518.00
166	4#板坯配水室	砖混	1998-01	m <sup>2</sup>	160.00
167	浊水泵站	砖混	1991-01	m <sup>2</sup>	240.00

168	铁水予处理厂房	钢	2000-12	m <sup>2</sup>	300.00
169	技术改造搬迁库	钢结构	2003-01	m <sup>2</sup>	1080.00
170	操作室	轻钢结构	2006-12	m <sup>2</sup>	180.00
171	5#板厂房、设备基础	钢	2005-03	m <sup>2</sup>	4355.00
172	液压站、配电室等	框架	2005-03	m <sup>2</sup>	720.00
173	一炼钢连铸高压及净环泵低压配电室	框架	2005-08	m <sup>2</sup>	160.00
174	汽机间厂房	框架	2007-01	m <sup>2</sup>	960.00
175	CAS-OB 精炼室	钢混	2008-11	m <sup>2</sup>	96.00
176	转炉冷却电控室	钢混	2007-01	m <sup>2</sup>	60.00
177	板坯一切二切操作室	钢混	2009-11	m <sup>2</sup>	180.00
178	石灰窑基础及称量室	钢混	2004-01	m <sup>2</sup>	149.00
179	综合楼	框架	2004-01	m <sup>2</sup>	1,152.00
180	浴室楼本体土建水电暖及室外配套	框架	2004-01	m <sup>2</sup>	750.96
181	储料厂房	框架	2006-12	m <sup>2</sup>	2,970.00
182	原料场 1#转运站	砖混	2006-12	m <sup>2</sup>	72.00
183	原料场 2#转运站	砖混	2006-12	m <sup>2</sup>	72.00
184	原料除尘配电室	框架	2006-12	m <sup>2</sup>	49.92
185	2#石灰窑液压站室	砖混	2004-01	m <sup>2</sup>	60.00
186	铁水预处理阀门站	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	40.00
187	铁水预处理液压站、电气室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	165.00
188	铁水预处理风送站	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	17.92
189	炼钢主控楼	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	3,208.00
190	LF/VD 电气室	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	872.00
191	炉后控制室	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	12.40
192	钢包热修值班室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	20.30
193	钢包车操作室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	6.40
194	氧枪维修室	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	12.00
195	转炉底吹阀门站	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	38.00
196	二文液压站	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	13.53
197	贵重合金库、电工值班室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	554.32
198	渣罐车操作室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	6.40
199	气瓶间	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	20.00
200	厂房主控楼建筑	框架	2005-01	m <sup>2</sup>	15,773.79
201	试样储存室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	27.60
202	炉渣间厂房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	4,026.00
203	混铁炉跨厂房	框架	2006-1	m <sup>2</sup>	3,600.00
204	加料跨厂房	框架	2006-1	m <sup>2</sup>	9,936.00
205	转炉跨厂房	框架	2006-1	m <sup>2</sup>	9,513.00
206	钢水接收跨厂房	框架	2005-1	m <sup>2</sup>	11,178.00
207	浇注跨厂房	框架	2005-1	m <sup>2</sup>	13,662.00
208	过渡跨厂房	框架	2005-1	m <sup>2</sup>	12,420.00

209	维修区液压站	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	40.50
210	中间罐维修区工具间	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	24.00
211	板坯库管理室	简易	2002-1	m <sup>2</sup>	22.70
212	快速硫印室	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	219.50
213	出坯区液压站	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	71.28
214	出坯区电气室	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	142.56
215	OS2 操作室	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	34.20
216	辅原料除尘风机房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	388.80
217	混铁炉除尘风机房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	432.00
218	二次除尘风机房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	432.00
219	LF 除尘风机房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	417.60
220	一次烟气风机房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	287.92
221	转炉辅助 1#变电所	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	162.00
222	转炉辅助 2#变电所	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	487.00
223	10KV 开关站	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	605.00
224	连铸及精炼变电所	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	378.00
225	水淬泵房	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	136.80
226	水淬配电室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	70.20
227	水淬操作室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	42.00
228	锅炉房	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	180.00
229	综合办公楼	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	2,559.06
230	浴室	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	1,421.16
231	1#转运站	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	297.20
232	2#转运站	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	350.00
233	连铸机电气室	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	320.00
234	连铸机液压站	框架	2002-1	m <sup>2</sup>	430.00
235	中间罐水口快换机构维修间	钢	2002-1	m <sup>2</sup>	50.00
236	公共厕所	砖混	2002-1	m <sup>2</sup>	96.40
237	济钢 2, 3#转炉主厂房	框架	2005-12	m <sup>2</sup>	7,425.00
238	铸机变电所建筑、结构	框架	2005-12	m <sup>2</sup>	969.00
239	铸机主控室建筑	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	120.00
240	钢包维修间建筑	框架	2005-01	m <sup>2</sup>	2,016.00
241	1#2#8.3m 平台操作室建筑	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	95.00
242	1#2#8.3m 平台操作室结构	钢	2005-12	m <sup>2</sup>	95.00
243	铸机切割操作室建筑	框架	2005-12	m <sup>2</sup>	96.00
244	3# 钢包热修值班室	砖混	2006-1	m <sup>2</sup>	22.00
245	钳工值班室	砖混	2006-1	m <sup>2</sup>	184.00
246	钢水罐维修间	框架	2006-1	m <sup>2</sup>	2,520.00
247	铁水预处理除尘风机房	钢框架	2006-1	m <sup>2</sup>	271.75
248	2、3# LF 控制室	框架	2005-1	m <sup>2</sup>	50.00
249	2、3# LF 控制室	框架	2005-1	m <sup>2</sup>	80.00
250	3# LF 除尘风机房	框架	2005-1	m <sup>2</sup>	180.00
251	油环泵站	砖混	2004-1	m <sup>2</sup>	780.00

252	炼钢漩流池泵房	钢混	2004-1	m <sup>2</sup>	113.00
253	中心泵站	框架	2004-1	m <sup>2</sup>	2,160.00
254	净环旁通过滤间	砖混	2004-1	m <sup>2</sup>	120.00
255	污泥处理间	砖混	2004-1	m <sup>2</sup>	180.00
256	污水处理间（两份）	砖混	2005-01	m <sup>2</sup>	180.00
257	北区综合泵房	砖混	2007-1	m <sup>2</sup>	350.00
258	脱水间	砖混	2007-1	m <sup>2</sup>	1,080.00
259	渣浆泵房	钢混	2007-1	m <sup>2</sup>	177.00
260	RH斜板厂房	框架	2007-1	m <sup>2</sup>	1,080.00
261	RH泵房	砖混	2007-1	m <sup>2</sup>	120.00
262	斜板厂房	框架	2007-1	m <sup>2</sup>	800.00
263	RH漩流池低压室	砖混	2007-1	m <sup>2</sup>	60.00
264	斜罐低压室	砖混	2007-1	m <sup>2</sup>	80.00
265	漩流井低压配电室	砖混	2005-1	m <sup>2</sup>	60.00
266	RH主控室，电气室	框架	2008-1	m <sup>2</sup>	336.00
267	中间包维修间厂房	钢框架	2008-1	m <sup>2</sup>	1,400.00
268	4#连铸机主控室，电气室	框架	2008-1	m <sup>2</sup>	686.00
269	钢渣处理厂房	钢框架	2008-1	m <sup>2</sup>	2,268.00
270	钢渣处理配电室	砖混	2008-1	m <sup>2</sup>	80.00
271	一次除尘风机房	框架	2008-1	m <sup>2</sup>	1,200.00
272	综合软水、静环水泵站	框架	2005-12	m <sup>2</sup>	350.00
273	后期供水泵站	框架	2005-12	m <sup>2</sup>	120.00
274	3焦综合楼	砖混	1994-08	m <sup>2</sup>	2000.00
275	配电室	砖混	1994-08	m <sup>2</sup>	1,203.00
276	辅机室	砖混	2009-08	m <sup>2</sup>	480.00
277	筛焦楼	钢混	1995-06	m <sup>2</sup>	400.00
278	1#转运站	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	780.00
279	2#转运站	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	90.00
280	煤3转运站	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	122.50
281	煤2转运站	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	450.00
282	备煤转运站	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	396.00
283	备煤转运站	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	288.00
284	粉碎机室	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	400.00
285	焦化厂流化主厂房	钢结构	2007-12	m <sup>2</sup>	3200.00
286	蒸氨泵房	砖混	1969-10	m <sup>2</sup>	85.00
287	油库泵房	砖混	1969-10	m <sup>2</sup>	148.14
288	鼓风机室	砖混	1969-12	m <sup>2</sup>	494.4
289	1#配电室	砖混	1991-12	m <sup>2</sup>	574.30
290	配电室扩建	砖混	2004-09	m <sup>2</sup>	575.40
291	粗苯泵房	砖混	1995-04	m <sup>2</sup>	171.54
292	10KV总配电所	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	1,792.57
293	溶脱配电室	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	98.25
294	公厕	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	41.67

295	5#回收变电所	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	182.82
296	硫氨厂房	钢混	2004-09	m <sup>2</sup>	183.77
297	制冷机厂房	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	453.25
298	硫氨厂房	钢混	2005-03	m <sup>2</sup>	1,336.23
299	冷凝整流器室	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	48.86
300	2#鼓冷变电所	砖混	2005-03	m <sup>2</sup>	182.54
301	综合电气室建筑	砖混	2009-11	m <sup>2</sup>	583.70
302	循环水泵房及制冷站等建筑	砖混	2009-11	m <sup>2</sup>	3,240.87
303	循环水变电所建筑	砖混	2009-11	m <sup>2</sup>	168.40
	合计				357,393.37

山东钢铁股份有限公司济南分公司对上述资产的权属及使用状况进行了书面承诺，该资产产权无异议，归山东钢铁股份有限公司济南分公司所有。

1、至评估基准日，已取得《房屋所有权证》的建筑物证载产权人为济南钢铁股份有限公司，现济南钢铁股份有限公司已变更为山东钢铁股份有限公司，至评估基准日，《房屋所有权证》尚未办理所有权人名称变更手续。

2、经现场勘查核实确定，存在房屋实际面积与证载面积不符的情况。对已取得《房屋所有权证》且房屋建筑物已扩建的房屋建筑物，申报的建筑面积按照实际使用面积进行评估；未进行扩建的房屋建筑物按照证载面积进行评估；对尚未取得《房屋所有权证》的房屋建筑物，以现场实际测量得到面积为依据，待房屋所有权证办理完后以房屋所有权证证载面积为准。

3、本次委估资产占用土地的土地使用权人是济钢集团有限公司，由山东钢铁股份有限公司济南分公司租赁使用。本次资产评估价值不包含土地价值，本次评估以估价对象所占用土地长期租赁、持续经营为假设前提，并假设经济行为实现后，资产受让方能够按原方式继续使用该土地。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1.中国人民银行决定,自 2015 年 8 月 26 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.60%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%,其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。本次评估中资金成本的计算是参照评估基准日中国人民银行公布的一至五年期贷款利率进行。提请报告使用者注意利率变化对评估结果存在的可能影响。

除上述事项外,本报告无其他重大期后事项。

## （四）其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

2、评估工作在很大程度上,依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

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

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者

提供，委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

6、评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

7、评估师未对各种建、构筑物、管道沟槽的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

8、本次评估假设被评估单位房产及其他构筑物所占用土地在未来经营期内仍然按基准日使用方式和使用条件持续使用。

9、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原

则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2015年6月30日起，至2016年6月29日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十月十四日。



(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:



二〇一五年十月十四日