

**山西安泰集团股份有限公司拟收购
山西新泰钢铁有限公司持有
山西安泰型钢有限公司 100%股权项目
评估报告**

京都中新评报字（2015）第 0145 号
共 1 册第 1 册

北京京都中新资产评估有限公司

2015 年 8 月 12 日

目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	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.....	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况.....	32
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明.....	40
十三、评估报告日	41
附 件	42



注册资产评估师声明

1、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。

2、本次评估利用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告作为评估依据；我们了解了立信会计师事务所（特殊普通合伙）的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。

3、评估对象涉及的资产、负债清单由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、完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、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。

5、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。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。



6、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。

7、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，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评估对象可实现价格的保证。

山西安泰集团股份有限公司拟收购 山西新泰钢铁有限公司持有 山西安泰型钢有限公司 100%股权项目 评估报告摘要

京都中新评报字（2015）第 0145 号

山西安泰集团股份有限公司（以下简称：“安泰集团”）：

北京京都中新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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山西安泰型钢有限公司（以下简称：“安泰型钢”）股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的是依据北京京都中新资产评估有限公司与安泰集团签订的《资产评估业务约定书》，安泰集团因重大资产重组事宜，拟收购山西新泰钢铁有限公司（以下简称：“新泰钢铁”）持有安泰型钢 100%股权，故本次评估目的是对该经济行为涉及的安泰型钢股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为的实施提供价值参考依据。

评估对象是安泰型钢股东全部权益，评估范围为安泰型钢全部资产及负债，包括：流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产）、流动负债，以安泰型钢提供的资产清单为准。

本次评估项目的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本项目使用的评估基本方法为资产基础法。

本项目评估结论：

安泰型钢在持续经营和公开市场及其他假设前提下，总资产账面值 140,968.98 万元，评估值 140,051.97 万元，增值额-917.01 万元，增值率-0.65%。负债账面值 71.49 万元，评估值 71.49 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面值 140,897.49 万元，评估值 139,980.48 万元，增值额-917.01 万元，增值率-0.65%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：山西安泰型钢有限公司

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%
流动资产	1.00	1.00	0.00	0.00
非流动资产	140,967.98	140,050.97	-917.01	-0.65
其中：固定资产	137,839.93	136,927.58	-912.35	-0.66
无形资产	3,128.05	3,123.39	-4.66	-0.15
资产总计	140,968.98	140,051.97	-917.01	-0.65
流动负债	71.49	71.49	0.00	0.00
负债总计	71.49	71.49	0.00	0.00
净资产（股东全部权益）	140,897.49	139,980.48	-917.01	-0.65

注：1、资产基础法评估结论详见评估明细表。

2、设备评估值中不包括增值税。

评估报告书使用有效期为一年，即 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日。

本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告使用者关注本评估报告正文中的特别事项说明、评估假设和限定，并考虑其对确定交易价格的影响。

本评估报告的全部或相关内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

可能对评估结论产生影响的重大事项：

土地使用权由山西博瑞地产评估咨询有限公司进行评估。本资产评估报告引用了山西博瑞地产评估咨询有限公司出具的晋博地（2015）估字第 018 号《土地估价报告》的土地估价结果。依据《资产评估业务约定书》本报告汇总了其评估结论，本机构只对是否正确引用评估结论的数据承担责任。土地使用权人为新泰钢铁，尚未办理土地使用权证变更登记。

纳入本次评估范围内的全部设备及土地使用权设置了抵押事项，抵押时间自 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 30 日，抵押银行为中国民生银行股份有限公司太原分行。

2015 年 6 月 28 日新泰钢铁取得《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司 13.5 亿元综合授信下部分抵押的证明》。

2015 年 7 月 16 日取得《动产抵押注销登记书》。

至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋产权证尚未取得。安泰型钢向评估机构提供了资产权属声明，声明载明：“山西安泰型钢有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产产权归山西安泰型钢有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。至评估基准日，山西安泰型钢有限公司纳入本次评估范围内的全部设备及土地使用权设置了抵押事项，其余资产不存在抵押、担保、租赁等其他或有事项。”

本评估报告日：2015 年 08 月 12 日。评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日。

重要提示：

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正文。



山西安泰集团股份有限公司拟收购 山西新泰钢铁有限公司持有 山西安泰型钢有限公司 100%股权项目 评估报告

京都中新评报字（2015）第 0145 号

山西安泰集团股份有限公司：

北京京都中新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，采用成本法，按照必要的评估程序，对山西安泰型钢有限公司股东全部权益进行了评估，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

（一）委托方概况

企业名称：山西安泰集团股份有限公司（以下简称：“安泰集团”）

住 所：山西省介休市义安镇

法定代表人：李猛

注册资本：人民币壹拾亿零陆佰捌拾万元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 7 月 29 日

营业期限：1993 年 7 月 29 日至长期

经营范围：生产、销售焦炭副产品、生铁、电力、矿渣细粉、碳素制品、化工产品（国家限制品除外）；煤炭洗选；石料、石粉及白云石轻烧、加工、经营；新产品开发；批发零售矿产品（除国家专控品）、化工原料（除易燃易爆易腐蚀危险品）、普通机械、

汽车（除小轿车）、日杂百货、农副产品（除国家专控品）。自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定经营或禁止经营的商品及技术除外；实业投资。生产、销售焦炭；石灰石开采、加工；货物运输。

企业概况

安泰集团主要从事煤炭洗选、焦炭、生铁及其制品、电力的生产销售。其中，公司炼焦采用的是 JN60-6 型焦炉，设计产能为 240 万吨/年；炼铁采用的是 $2 \times 450\text{m}^3$ 高炉，设计产能为 94 万吨/年；烧结年产能为 200 万吨；电力总装机容量为 86MW，其中包括： $2 \times 3\text{MW}$ 煤气发电机组、 $1 \times 6\text{MW}$ 煤气发电机组、 $2 \times 6\text{MW}$ 煤矸石发电机组、 $2 \times 25\text{MW}$ 煤气机组以及 $1 \times 12\text{MW}$ 干熄焦余热发电机组。

安泰集团是山西省委省政府高度关注、重点发展的大企业集团第一方阵中的唯一民营上市集团企业。自成立以来，安泰集团先后获得全国最佳效益乡镇企业、中国行业（焦化）最大经营规模乡镇企业第一名、“九五”期间全国出口创汇二十强乡镇企业、全国出口创汇先进单位、山西省高新技术企业、全国文明乡镇企业、全国民办科技突出单位、山西省科技示范企业、全国诚信纳税先进企业等荣誉称号。2006 年，经国家环境保护总局复函同意，以公司为主体建设的安泰生态工业园区将规划建设成为我国第一个炼焦行业国家级生态工业示范园区。在山西省推动焦化产业结构调整实施蓝天碧水工程中，公司被山西省经济委员会和省焦炭行业协会共同评选为“首届山西省焦化行业‘十佳’企业”与“首届山西省焦化行业‘五十强’企业”。2007 年，经国家发展和改革委员会、国家环保总局、科学技术部、财政部、商务部和国家统计局联合以发改环资[2007]3420 号文核准，公司被列入第二批国家循环经济试点单位。

（二）被评估单位概况

企业名称：山西安泰型钢有限公司（以下简称：“安泰型钢”）



住 所：山西省晋中市介休市义安镇义安村安泰工业区

法定代表人：李安民

注册资本：人民币伍亿元整

公司类型：一人有限责任公司

成立日期：2015 年 05 月 28 日

营业期限：2015 年 05 月 28 日至 2025 年 05 月 31 日

经营范围：生产、销售：H 型钢、钢材；企业产品的出口；生产用原辅料、设备仪器及技术的进口。（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）

1、企业概况

安泰型钢于 2015 年 5 月 28 日注册成立,是山西新泰钢铁有限公司以自有 H 型钢生产线相关房屋建筑物、设备、土地使用权出资设立。公司占地面积 161.55 亩, 现有 H 型钢生产线一条, 其中万能轧机机架采用 CCS（紧凑式滑移机架）技术设计, 年生产能力 120 万吨。现有员工 284 人, 其中大专以上学历人员 158 名, 各专业工程师 15 名, 自建设投产以来, 秉承“发展绿色建材, 打造亚洲最大规格 H 型钢生产基地”的发展目标, 坚持“安全是基础、质量是生命、管理是核心、创新是前进”的精神, 产品获得山西省名牌产品称号, 远销韩国、东南亚市场。

安泰型钢的法人治理结构由股东、执行董事、监事构成, 下设 5 个职能部门、2 个生产车间, 包括: 综合管理办公室、计划财务部、生产与综合管理部、采供部、营销部、轧钢车间、机电车间。

2、股权结构情况

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日股东出资额及持股比例如下:



股东名称	出资方式	出资金额	持股比例
山西新泰钢铁有限公司	实物资产	50000万元	100.00%
合 计		50000万元	100.00%

3、近期资产、负债及财务状况

(1)、近期资产、负债情况

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日	备注
资产	140,968.98	
负债	71.49	
净资产	140,897.49	

注：安泰型钢于2015年5月28日成立。

(2) 近期经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2015年1—6月	备注
营业收入	0	
营业利润	-76.60	
利润总额	-76.60	
净利润	-76.60	

以上财务数据来自安泰型钢提供的财务报表，上述财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了信会师报字[2015]第114596号《山西安泰型钢有限公司审计报告及财务报表2015年5月至6月》。

4、执行的主要会计政策

公司执行财政部颁布的《企业会计准则》（2014 年修订）及其相关规定，公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，以人民币为记账本位币。

5、资产概况

安泰型钢年生产规模为 120 万吨 H 型钢，于 2011 年 6 月份由新泰钢铁建成投产，其核心设备是引进德国西马克梅尔公司的尖端产品，能够生产腹板宽度 100mm-1008mm 的 50 余种规格的型钢。主要钢种为碳素结构钢、桥梁用结构钢、矿用钢、低合金结构钢和耐火钢等。

安泰型钢于 2015 年 5 月 28 日成立，由新泰钢铁以房屋建筑物、设备及土地使用权按基准日 2015 年 3 月 31 日评估作价出资设立。2015 年 6 月 20 日已按房屋建筑物、设备及土地使用权评估值入账。房屋建筑物、设备及土地使用权已由新泰钢铁移交安泰型钢。

(1)、房屋建筑物：包括房屋及构筑物。房屋 1 项，为二轧厂房，建筑面积 93381 m²。构筑物 3 项，有道路，烟囱，漩流井。均于 2010 年 5 月建成投入使用。

(2)、设备：包括机器设备及车辆。机器设备主要有 H 型钢生产线一条，由中冶华天工程技术有限公司（原马鞍山钢铁设计研究总院）总设计，主轧设备及工艺引进德国西马克·梅尔（SMS meer）公司技术。主要国产设备由中国一重转化西马克设计并制造，电气自动化系统由西门子中国有限公司设计制造。均于 2011 年 6 月建成投入使用。车辆 3 辆，均购置于 2011 年。

(3)、土地：包括安泰型钢使用的土地。

国有土地使用证载明：

土地使用者：山西新泰钢铁有限公司

座落：介休市义安镇安泰工业区

地号：0301at00008-1

地类：工业



使用权类型：出让

使用权面积：107703.04 平方米

登记日期：2014 年 11 月 27 日

终止日期：2058 年 3 月 2 日

（四）、项目背景

安泰集团为改善上市公司财务状况，提升公司运作规范性，进一步将上市公司做大做强，理顺业务板块，盘活资产，增强上市公司市场竞争力及盈利能力，减少关联交易，拟收购新泰钢铁持有安泰型钢 100% 股权。为此安泰集团聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2015 年 6 月 30 日为基准日对财务报表进行了审计，在此基础上进行资产评估，以确定安泰型钢股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值，为安泰集团拟收购新泰钢铁持有安泰型钢 100% 股权提供价值参考依据。

（五）、委托方与被评估单位的关系

本次资产评估委托方为安泰集团，即股权收购方。被评估单位为安泰型钢，为新泰钢铁的全资子公司。安泰集团与安泰型钢、新泰钢铁无产权关系。安泰集团拟收购新泰钢铁持有的安泰型钢 100% 股权。

（六）业务约定书约定的其他评估报告使用者为中国证监会、上海证券交易所以及国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的

依据北京京都中新资产评估有限公司与安泰集团签订的《资产评估业务约定书》、《资产评估委托书》，安泰集团因重大资产重组事宜，拟收购新泰钢铁持有安泰型钢 100% 股权，故本次评估目的是对该经济行为涉及的安泰型钢股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为的实施提供价值参考依据。



三、评估对象和评估范围

本次评估对象为安泰型钢股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值。评估范围为安泰型钢全部资产及负债，具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产）、流动负债，以安泰型钢提供的资产清单为准。具体见下表：

资产及负债汇总表

被评估单位：山西安泰型钢有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
一	流动资产	1.00
二	非流动资产	140,967.98
1	其中：固定资产	137,839.93
2	无形资产	3,128.05
三	资产总计	140,968.98
1	流动负债	71.49
	负债总计	71.49
四	净资产（股东全部权益）	140,897.49

注：1、以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、本次评估范围包括无形资产——土地使用权，土地使用权评估由委托方另行委托。本机构引用了其评估结论。

3、纳入评估范围的资产与业务约定书确定的评估范围一致。

（一）、对企业价值影响较大的主要资产的经济状况、物理状况、法律状况

1、流动资产

流动资产为货币资金，账面值 1.00 万元，为银行存款。

2、非流动资产

非流动资产包括固定资产（房屋建筑物、设备）、无形资产。

（1）、房屋建筑物

房屋建筑物包括房屋、构筑物。

安泰型钢纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 4 项，账面原值 74,547.39 万元。

账面净值 74,547.39 万元。包括：房屋、构筑物，具体如下：



①、房屋

房屋 1 项，为二轧厂房，于 2010 年 5 月建成，建筑面积 93381 m²。二轧厂房由热送跨、原料跨、加热跨、主轧跨、成品跨、精整跨、轧辊间、冷却跨组成，厂房及设备基础地基基本采用桩基。主厂房采用钢筋混凝土独立桩基，钢柱，钢吊车梁、钢托架、钢屋架、钢支撑、成品通风器、钢檩条、彩色压型钢板（或彩钢夹心钢板）、屋面板、墙面板（部分砖墙），钢门窗，部分隔音钢门窗，供水、供电设施齐全。

厂房内各种地坑和设备基础均为钢筋混凝土结构，除原料跨为碎石地坪外，其余地坪采用碎石垫层，混凝土面层，局部为耐热混凝土面层。厂房内设全部贯通的钢结构安全走道板。

厂房内电气用房采用钢筋混凝土框架结构，平台以上的小房子采用轻钢结构，其他采用砖混结构，建筑物的维护结构为砖墙或彩色压型钢板，塑钢门窗。

地下采用防水钢筋混凝土结构。

纳入本次评估范围的房屋状态良好，均能正常使用。

纳入本次评估范围的房屋均位于安泰型钢所属生产厂区内。

纳入本次评估范围的房屋产权证尚未取得。

②、构筑物

构筑物 3 项，具体如下：

A、道路，1 项，于 2010 年 5 月建成，钢砼结构，面积 27252 m²。垫层：矿渣 70cm，碎石 10cm，钢砼面层 28cm。

B、烟囱，1 座，于 2010 年 5 月建成，钢砼结构，高 80m，上口直径 3.6m，桩基础，钢砼筒体，耐火砖内衬，珍珠岩填充，钢爬梯，避雷针，烟道长 44m，宽 3.49m，高 4.2m。

C、漩流井，1 座，于 2010 年 5 月建成，钢砼结构，直径 16 米，高 21 米。内部连

续墙 ϕ 18.6m，高 23.3m。

纳入本次评估范围的构筑物状态良好，均能正常使用。

纳入本次评估范围的构筑物均位于安泰型钢所属生产厂区内。

(2)、设备

安泰型钢纳入本次评估范围的设备共计 275 项，于 2008 年——2013 年投入使用。

账面原值 63,292.54 万元。账面净值 63,292.54 万元。包括：机器设备、运输车辆，具体如下：

①、机器设备

机器设备共计 272 项。

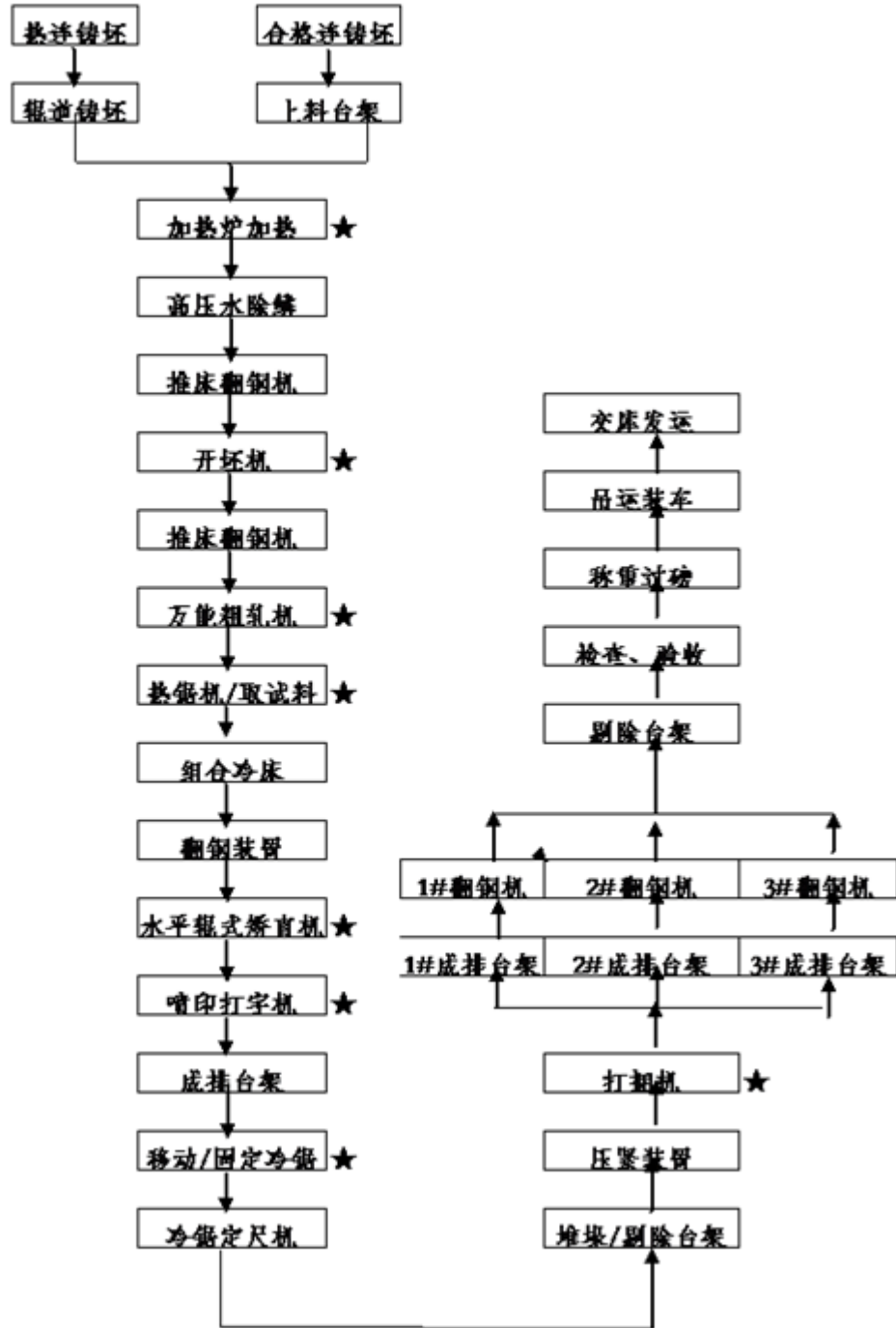
安泰型钢 H 型钢生产线的设计生产规模为年产 120 万吨，自动化程度和设备技术装备具有世界先进水平。H 型钢生产线由中冶华天工程技术有限公司（原马鞍山钢铁设计研究总院）总设计，主轧设备及工艺引进德国西马克·梅尔（SMS meer）公司技术。主要国产设备由中国一重转化西马克设计并制造，电气自动化系统由西门子中国有限公司设计制造。

H 型钢项目于 2008 年 3 月 1 日开工建设，受金融危机影响于 2009 年 6 月 15 日——2009 年 9 月 15 日停工，2009 年 9 月 18 日开始打桩进行基础、厂房设施的建设，2011 年 5 月 10 日热轧设备调试完毕并试轧第一支钢，2011 年 6 月 14 日建成并全线试车成功。

安泰型钢目前设备在用状况良好，能按工艺设计要求正常使用，无异常现象。2015 年 6 月主机设备、重点设备完好率均达到 100%。

H 型钢生产工艺流程图

工艺流程框图



注：★标示：重要工序质量控制点



H 型钢生产线主要设备组成如下：

A、轧钢设备包括：

a、热送与加热炉区：取料机、提升机、装钢机、加热炉、取钢机。

b、开坯机区：除鳞机、开坯机、移钢机。

c、万能区：粗轧机、轧边机、精轧机。

d、热锯区：热锯。

e、冷床区：组合冷床、翻钢装置、下钢装置。

f、矫直区：九辊式矫直机、弯辊装置。

g、冷锯区：冷锯、定尺机、切头切尾收集装置。

h、堆垛区：H 型钢检测台、链式移钢机、翻钢装置。

i、打捆机区：打捆机。

j、成品区：翻钢机、链式移钢机。

B、电气设备包括：10KV 变电站、35KV 变电站、低压电气室。

C、液压、润滑系统包括：液压站、稀油站。

D、辅助系统包括：高压水、中压水、循环水系统。

纳入本次评估范围的机器设备均位于安泰型钢所属生产厂区内。

②、运输车辆

车辆 3 辆，均购置于 2011 年。包括：叉车、农用车、郑州日产尼桑皮卡等车辆。

使用状况良好。

(3)、无形资产

无形资产为土地使用权。

新泰钢铁于 2014 年 11 月 27 日办理了国有土地使用证，登记土地使用权人为新泰钢铁。2015 年 5 月 28 日安泰型钢成立时由新泰钢铁出资经评估作价投入。至 2015 年 6



月 30 日尚未办理名称变更手续。

国有土地使用证载明：

坐落：介休市义安镇安泰工业区

地号：0301at00008-1

用途：工业

使用权类型：出让

取得价格：1938.42 万元

终止日期：2058 年 3 月 2 日

使用权面积：107703.04 平方米

土地使用权证取得时间：2014 年 11 月 27 日

土地使用权由山西博瑞地产评估咨询有限公司进行评估。

（二）、资产权属状况

截止 2015 年 6 月 30 日房屋产权证尚未取得。纳入本次评估范围内的全部设备及土地使用权由新泰钢铁在中国民生银行股份有限公司太原分行设定了抵押，抵押时间自 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 30 日。

安泰型钢向评估机构提供了资产权属声明，声明载明：“山西安泰型钢有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产产权归山西安泰型钢有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。至评估基准日，山西安泰型钢有限公司纳入本次评估范围的全部设备及土地使用权设置了抵押事项，其余资产不存在抵押、担保、租赁等其他或有事项。”

新泰钢铁于 2015 年 6 月 28 日取得了《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司 13.5 亿元综合授信下部分抵押的证明》，其中载明：

“山西新泰钢铁有限公司在中国民生银行股份有限公司太原分行办理的 13.5 亿元



综合授信业务中以山西新泰钢铁有限公司的土地使用权（证号为介国用（2014）第 0301at00008-1 号）与 H 型钢生产线机器设备提供抵押并办理了抵押登记手续，鉴于山西新泰钢铁有限公司要以上述资产来出资成立全资子公司，在出资前，需要将上述土地使用权与机器设备抵押手续给予解押。

经我行审核，现同意解除山西新泰钢铁有限公司上述土地使用权与机器设备在中国民生银行股份有限公司太原分行的抵押手续，并同意办理抵押登记注销手续。”

2015 年 7 月 16 日新泰钢铁取得《动产抵押注销登记书》。

截止 2015 年 6 月 30 日尚未办理土地使用权变更手续。

四、价值类型及其定义

根据本次评估的特定目的、评估时依据的市场条件、评估对象自身特点选择市场价值为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，由委托方确定资产评估基准日。

六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评

估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一)、经济行为文件依据:

- 1、《资产评估委托书》;
- 2、安泰集团与北京京都中新资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)、法律法规依据:

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月修订);
- 2、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税【2008】第170号);
- 3、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号);
- 4、《根据财政部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;
- 5、《评估机构内部治理指引》(中评协[2010]121号);
- 6、《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部64号令,2011年);
- 7、财政部、中国人民银行总行、国家税务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、参照《国有资产评估管理办法》(国务院91号令,1991年);
- 9、其他相关法律法规。

(三)、评估准则依据:

- 1、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- 2、《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- 3、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);



- 5、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（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——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。
- 10、《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）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。
- 14、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；

（四）、权属依据：

- 1、设备购置发票、合同；
- 2、机动车行驶证、登记证；
- 3、土地使用权证
- 4、安泰型钢提供的资产权属声明。

（五）、取价依据：

- 1、《山西省建设工程计价依据——建筑工程预算定额》（2011）；
- 2、《山西省建设工程计价依据——装饰工程预算定额》（2011）；
- 3、《山西省建设工程计价依据——安装工程预算定额》（2011）；
- 4、《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2011）；
- 5、《冶金工业建设工程预算定额》（2012年版）第三册机械设备安装（上、下册）；
- 6、《冶金工业建设工程预算定额》（2012年版）第十四册冶金工厂建设建筑安装工程费用定额；



- 7、《山西省工程建设其他费用标准》（2009）；
- 8、《山西省建筑工程投资估算指标》（2003 年）；
- 9、《山西省建筑安装工程概算定额》（2003 年）；
- 10、《山西工程建设标准定额信息》（2015 年 3 期）；
- 11、《关于发布山西省建筑安装工程概算调整系数及有关问题的通知》（晋建标定字[2011]494 号）；
- 12、《关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》（晋建标字[2014]89 号）；
- 13、《关于调整建筑安装工程税金的通知》（晋建标定字（2011）7 号）；
- 14、典型建筑物设计图纸和工程结算资料；
- 15、《2015 机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 16、《2015 年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；
- 17、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
- 18、《中华人民共和国海关进出口税则》（2015 年）；
- 19、评估基准日中国人民银行外汇交易中心公布的外汇汇率；
- 20、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》；
- 21、被评估单位提供的机器设备购买合同、购置发票和财务凭证等相关资料；
- 22、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 23、被评估单位提供的资产相关权属证明；
- 24、评估机构收集的市场询价资料。

（六）其它参考依据：

- 1、资产评估明细申报表；

- 2、被评估单位提供的相关合同、工程预结算资料等；
- 3、评估人员现场勘察记录和调查了解到的相关情况；
- 4、被评估单位提供的与评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。进行企业价值评估，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. 资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

3. 收益法是指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的应用要满足两个前提条件：一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

（二）评估方法的选择

1. 对于收益法，由于被评估企业于 2015 年 5 月 28 成立，距离评估基准日仅一个月，历史期限很短，对历史成本费用收益及未来预期收益难以预测。资产结构不完整，被评估单位非流动资产账面值为 140,967.98 万元，流动资产仅为 1.00 万元，不具备独立获利能力，故评估时不宜采用收益法。

2. 对于市场法，目前资本市场并不是充分发展和活跃，在市场上很难寻找到与被评估单位绝对相同或类似的参考企业以及交易案例，难以收集并获得参考交易案例的市

场信息、财务信息及其他相关资料。评估师认为本项目不适用采用市场法对企业价值进行评估。

3. 对于资产基础法，由于被评估单位有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产基础法评估所需的资料和参数能够获得，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，各项资产的价值可根据其具体情况选用适当的评估方法得出，故本次评估适宜采用资产基础法。

鉴于上述原因，根据本次评估目的并结合委估项目特点分析，我们认为该评估项目采用资产基础法进行评估比较适宜。

(三) 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值，即股东全部权益价值。

基本计算公式：股东全部权益价值（净资产）=各单项资产评估价值之和-负债评估价值。

股东部分权益价值=股东全部权益价值×持股比例

综上，评估师仅选择资产基础法作为本项目评估的唯一方法。

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，各类资产及负债具体评估方法如下：

(一)、流动资产

流动资产具体包括货币资金——银行存款。

银行存款评估采用采用核实法

对于银行存款，为安泰型钢存放在中国工商银行介休支行的人民币存款，评估人员将安泰型钢填报的评估申报明细表、银行日记账、总账、开户银行的银行存款对账单进行核对，并发函询证。经核实，在评估基准日银行存款账面余额与开户行提供的实存余额相符，故银行存款以核实无误的账面值作为评估值。

（二）、非流动资产

1、固定资产

（1）房屋建筑物

房屋建筑物包括房屋、构筑物，房屋建筑物采用成本法进行评估，基本计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本

重置成本=建安工程费+前期及其它费用+资金成本

A、建安工程费

a、重编概（预）算法：

以施（竣）工图纸为基础，计算其主要分部、分项工程量，套用房屋建筑物所在地的现行工程概预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程综合造价。

b、概（预、结）算调整法

以被评估单位提供的竣工图纸和概（预、结）算书为基础，套用现行的《山西省建设工程计价依据》（2011）、《山西省建筑安装工程概算定额》（2003年），并调整到评估基准日市场价格水平，然后进行取费计算得出建安综合造价。

对于设备基础，其价值企业已分摊计入房屋建筑物账面价值中，为保持与企业财务核算口径一致，设备基础费在房屋建筑物中考虑，个别独立的设备基础在设备评估中考虑。



c、投资估算指标调整法：

选取与待估资产相类似的投资估算指标，并对其与待估房屋建筑物结构差异，时间差异等影响定额直接费的各项因素调整，确定评估基准日待估房屋建筑物的定额直接费，然后按现行费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程综合造价。

B、前期及其它费用

前期及其他费用标准是根据《山西省工程建设其他费用标准》（2009年）等文件确定的，本次评估前期及其他费用是以建筑物的综合造价乘以费率来计取的。

序号	费用名称	费率%	取费依据
一	建设管理费	1.73	山西省工程建设其他费用标准（2009）
其中:1	建设单位管理费	0.3	山西省工程建设其他费用标准（2009）
2	工程监理费	1.42	山西省工程建设其他费用标准（2009）
3	招标代理费	0.01	山西省工程建设其他费用标准（2009）
二	可行性研究费	0.20	山西省工程建设其他费用标准（2009）
三	勘察设计费	3.93	山西省工程建设其他费用标准（2009）
四	环境影响评价费	0.03	山西省工程建设其他费用标准（2009）
五	劳动安全卫生评价费	0.1	山西省工程建设其他费用标准（2009）
六	场地准备及临时设施费	0.8	山西省工程建设其他费用标准（2009）
七	联合试运转费	0.2	山西省工程建设其他费用标准（2009）
八	合计	6.99	

C、资金成本

付款形式按工程款在建设期内均匀支付，具体计算方法如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程费} + \text{前期及其它费用}) \times \text{资金成本率}$$

$$\text{资金成本率} = 0.5 \times R \times a$$

a—工期，以年为单位，根据工期定额计算；



R—根据评估基准日适行的金融机构贷款利率标准。

计算基数为建安工程费及前期及其它费用之和。

②综合成新率

房屋的成新率根据经济寿命年限法、观测法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

成新率 = 观测法成新率 × A1 + 经济寿命年限法成新率 × A2

其中：A1 取 0.6；A2 取 0.4

构筑物成新率主要根据经济寿命年限法确定。

A、经济寿命年限法

成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100% × 成新修正系数，

或

成新率 = [1 - 已使用年限 ÷ (建筑物尚可使用年限 + 已使用年限)] × 100%

参照《建筑结构可靠度设计统一标准》等文件中相关规定，确定房屋建筑物的经济寿命年限、结合土地使用权剩余使用年限等确定成新率。

B、观测法

观测法又称打分法，是由具有专业知识和经验的工程技术人员对建筑物实体各主要部位进行观察打分，以判断被评估建筑物的成新率的方法。参考原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》等文件，将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构、装修、设备分成三类，按照评估对象房屋建筑物的造价比重确定评分修正系数 G、S、B，通过建筑物造价中各项所占的比重确定标准分值，结合现场勘察实际确定分项评估完好值，在此基础上按下述公式计算成新率。

成新率 = 结构部分合计分值 × G + 装修部分合计分值 × S + 设备部分合计分值 × B

其中：

G——结构部分评分修正系数

S——装修部分评分修正系数

B——设备部分评分修正系数

不同结构类型房屋建筑物成新率评分修正系数表

	钢筋砼结构			混合结构			砖木结构			钢结构		
	结构部分 G	装修部分 S	设施部分 B	结构部分 G	装修部分 S	设施部分 B	结构部分 G	装修部分 S	设施部分 B	结构部分 G	装修部分 S	设施部分 B
单层	0.85	0.05	0.10	0.70	0.20	0.10	0.80	0.15	0.05	0.9	0.05	0.05
二—三层	0.80	0.10	0.10	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10			
四—六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.30						
七层以上	0.80	0.10	0.10	0.58	0.16	0.26						

(2)、设备

设备包括机器设备、运输车辆和电子设备，采用成本法进行评估，其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率。

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】第 170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）文件，除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

①、对重置成本的确定

A、机器设备

a、国产设备：

首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、前期及其它费用、资金成本等，求得该设备的重置成本。其计



算公式为：

重置成本=不含税购置价+运杂费×(1-运杂费抵扣税率)+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

或：

重置成本=含税购置价×(1+运杂费率+安装调试费率)×(1+前期及其它费用费率)×(1+资金成本利率)-含税购置价增值税进项税-运杂费可抵扣增值税进项税

含税购置价增值税进项税=含税购置价÷(1+17%)×17%

运杂费可抵扣增值税进项税=含税购置价×运杂费率×11%

资金成本只对建设期超过半年的大型设备和生产专用线计取；对不需要进行安装调试的设备安装调试费评为零。

b、进口设备

进口设备重置成本包括设备购置价(CIF)、关税、外贸手续费、银行财务费、商检费以及国内运杂费、安装调试费、其他合理费用和资金成本。其计算公式为：

重置成本=CIF+关税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运杂费-运杂费可抵扣增值税进项税+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

或：重置成本= CIF×(1+进口关税税率+进口增值税税率+进口关税税率×进口增值税税率+外贸手续费费率+银行财务费费率+商检费+运杂费率+安装调试费率)×(1+前期及其它费用费率)×(1+资金成本利率)-购置价包含的可抵扣增值税进项税-运杂费可抵扣增值税进项税

依据《中华人民共和国海关进出口税则》(2015年)及相关规定确定进口设备的关税和增值税，其他费率参考《最新资产评估常用数据与参数手册》及相关规定确定。

B、运输车辆

依据《根据财政部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，评估人员以运输车辆评估基准日市场不含税购置价加上购置税及其他合理费用，计算其重置成本。其计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他合理费用}$$

C、电子设备

对电子设备，一般销售商或生产厂家负责送货和安装调试，重置成本确定为不含增值税进项税的市场购置价。

②、对成新率的确定

A、机器设备成新率

对重点设备，其成新率的评定主要通过现场勘查，以年限法成新率 N1（40%）和观测法成新率 N2（60%）加权平均的方法确定成新率 N，计算公式为：

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

$$\text{年限法成新率 } N1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

观测法成新法 N2，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打分，确定其观测法成新率。

对价值较小的设备仅通过现场勘查，根据设备的实际技术状况按年限法确定成新率。

B、运输车辆成新率

参照《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，根据实际使用年限和行驶里程以及现场勘查的车况，采用年限法、里程法与观测法成新率（现场打分法）测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

年限成新率计算公式如下：

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



里程法成新率的计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可行驶里程} \div \text{规定报废行驶里程} \times 100\%$$

观测法成新率：

依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

C、电子设备成新率

采用年限法，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率 } N1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

2、无形资产

本次评估范围包括无形资产——土地使用权，土地使用权由山西博瑞地产评估咨询有限公司评估，依据业务约定书本报告汇总了其评估结论，本机构只对是否正确引用评估结论的数据承担责任。

新泰钢铁于 2014 年 11 月 27 日办理了国有土地使用证，登记土地使用权人为新泰钢铁。2015 年 5 月 28 日安泰型钢成立时由新泰钢铁出资经评估作价投入。至 2015 年 6 月 30 日尚未办理名称变更手续。

《国有土地使用证》载明：

土地使用者：山西新泰钢铁有限公司

座落：介休市义安镇安泰工业区

地号：0301at00008-1

地类：工业

使用权类型：出让

使用权面积：107703.04 平方米



登记日期：2014 年 11 月 27 日

终止日期：2058 年 3 月 2 日

山西博瑞地产评估咨询有限公司出具的晋博地（2015）估字第 018 号《土地估价报告》载明：

估价基准日 2015 年 6 月 30 日。

地价定义：根据土地估价规程和技术要求，此次估价对象现状用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。宗地外围实际开发程度为“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内实际开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气和场地平整），评估设定宗地开发程度外围为“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内设定开发程度为场地平整，设定用途条件下，于 2015 年 6 月 30 日，剩余使用年期的国有建设用地使用权价格。

评估方法：成本逼近法、市场比较法。

估价目的：山西新泰钢铁有限公司拟对控股子公司山西安泰型钢有限公司股权转让。

估价结果：总地价 3123.39 万元。

特别事项说明

安泰型钢的土地使用权已在中国民生银行股份有限公司太原分行设定了抵押。抵押时间自 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 30 日。

2015 年 6 月 28 日安泰型钢取得《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司 13.5 亿元综合授信下部分抵押的证明》，其中载明：

“山西新泰钢铁有限公司在中国民生银行股份有限公司太原分行办理的 13.5 亿元综合授信业务中以山西新泰钢铁有限公司的土地使用权（证号为介国用（2014）第 0301at00008-1 号）与 H 型钢生产线机器设备提供抵押并办理了抵押登记手续，鉴于山



西新泰钢铁有限公司要以上述资产来出资成立全资子公司，在出资前，需要将上述土地使用权与机器设备抵押手续给予解押。

经我行审核，现同意解除山西新泰钢铁有限公司上述土地使用权与机器设备在中国民生银行股份有限公司太原分行的抵押手续，并同意办理抵押登记注销手续。”

2015年7月16日新泰钢铁取得《动产抵押注销登记书》。

截止2015年6月30日尚未办理土地使用权变更手续。

（三）、负债

负债评估采用核实法。根据被评估单位提供的负债评估明细申报表，对负债进行核实、发函询证，以确认负债的真实性，按在评估目的实现后被评估单位实际需要负担的金额，确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2015年6月18日开始进行评估准备工作，2015年6月20日开始现场清查核实、勘察、评定估算、汇总分析工作，于2015年8月12日出具资产评估报告。

（一）、接受委托阶段

北京京都中新资产有限公司接受安泰型钢的委托，根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）、评估前期准备工作阶段

通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

（三）、评定估算工作阶段



根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进入现场工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：

评估人员根据评估业务具体情况，对所收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；恰当选择评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（四）、评估汇总阶段

根据初步评估结果，评估人员履行了下列评估汇总程序：

- 1、进行评估结论分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 2、撰写评估说明及评估报告；
- 3、进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员进行讨论，对评估报告书再行补充、修改，在此基础上出具资产评估报告书交给委托方。

九、评估假设

（一）公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

（二）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（三）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（四）有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（五）假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（六）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。



(七) 针对评估基准日资产的实际状况，假设公司持续经营。

(八) 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。

十、评估结论

安泰型钢在持续经营和公开市场及其他假设前提下，总资产账面值 140,968.98 万元，评估值 140,051.97 万元，增值额-917.01 万元，增值率-0.65%。负债账面值 71.49 万元，评估值 71.49 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面值 140,897.49 万元，评估值 139,980.48 万元，增值额-917.01 万元，增值率-0.65%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：山西安泰型钢有限公司

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%
流动资产	1.00	1.00	0.00	0.00
非流动资产	140,967.98	140,050.97	-917.01	-0.65
其中：固定资产	137,839.93	136,927.58	-912.35	-0.66
无形资产	3,128.05	3,123.39	-4.66	-0.15
资产总计	140,968.98	140,051.97	-917.01	-0.65
流动负债	71.49	71.49	0.00	0.00
负债总计	71.49	71.49	0.00	0.00
净资产（股东全部权益）	140,897.49	139,980.48	-917.01	-0.65

注：1、资产基础法评估结果详见评估明细表。

2、设备评估值不包括增值税。

3、本次评估包括无形资产—土地使用权，土地使用权由山西博瑞地产评估咨询有限公司评估，依据业务约定书本报告汇总了其评估结论，本机构只对是否正确引用



评估结论的数据承担责任。

4、纳入评估范围的资产与委托评估业务约定书确定的评估范围一致。

十一、特别事项说明

由安泰型钢管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，安泰型钢应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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（包括但不限于）：

（一）、引用其他机构出具的报告结论的情况

1、本评估报告引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 114596 号《山西安泰型钢有限公司审计报告及财务报表 2015 年 5 月至 6 月》，审计报告载明：

资产及负债汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
一	流动资产	1.00
二	非流动资产	140,967.98
1	其中：固定资产	137,839.93
2	无形资产	3,128.05
三	资产总计	140,968.98
1	流动负债	71.49
	负债总计	71.49
四	净资产（股东全部权益）	140,897.49

2、本评估报告引用了山西博瑞地产评估咨询有限公司出具的晋博地（2015）估字

第 018 号《土地估价报告》，土地估价报告载明：

估价基准日 2015 年 6 月 30 日。

估价结果：用地面积 107703.04 平方米，总地价 3123.39 万元。

根据北京京都资产评估有限公司与安泰集团签订的《资产评估业务约定书》，本报告汇总了山西博瑞地产评估咨询有限公司出具的晋博地（2015）估字第 018 号《土地估价报告》评估结论，本机构只对是否正确引用评估结论数据承担责任。

（二）、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供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。

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估人员对安泰型钢评估范围内的资产产权进行了适当的关注。

1、房屋

至评估基准日纳入本次评估范围的房屋产权证尚未取得。安泰型钢向评估机构提供了资产权属声明，声明载明：“山西安泰型钢有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产产权归山西安泰型钢有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。”

2、设备

纳入本次评估范围内的设备由新泰钢铁在中国民生银行股份有限公司太原分行设定了抵押，抵押时间自 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 30 日。

安泰型钢于 2015 年 5 月 28 日成立，由新泰钢铁以房屋建筑物、设备及土地使用权按基准日 2015 年 3 月 31 日评估作价出资设立。2015 年 6 月 20 日已按房屋建筑物、设备及土地使用权评估值入账。房屋建筑物、设备及土地使用权已由新泰钢铁移交安泰

型钢。

安泰型钢向评估机构提供了资产权属声明，声明载明：“山西安泰型钢有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产产权归山西安泰型钢有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。至评估基准日，山西安泰型钢有限公司纳入本次评估范围的全部设备及土地使用权设置了抵押事项，其余资产不存在抵押、担保、租赁等其他或有事项。”

新泰钢铁于 2015 年 6 月 28 日取得《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司 13.5 亿元综合授信下部分抵押的证明》，其中载明：

“山西新泰钢铁有限公司在中国民生银行股份有限公司太原分行办理的 13.5 亿元综合授信业务中以山西新泰钢铁有限公司的土地使用权（证号为介国用（2014）第 0301at00008-1 号）与 H 型钢生产线机器设备提供抵押并办理了抵押登记手续，鉴于山西新泰钢铁有限公司要以上述资产来出资成立全资子公司，在出资前，需要将上述土地使用权与机器设备抵押手续给予解押。

经我行审核，现同意解除山西新泰钢铁有限公司上述土地使用权与机器设备在中国民生银行股份有限公司太原分行的抵押手续，并同意办理抵押登记注销手续。”

2015 年 7 月 16 日取得《动产抵押注销登记书》。

3、土地使用权

新泰钢铁的土地使用权已在中国民生银行股份有限公司太原分行设定了抵押。抵押时间自 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 30 日。

新泰钢铁于 2015 年 6 月 28 日取得《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司 13.5 亿元综合授信下部分抵押的证明》，其中载明：

“山西新泰钢铁有限公司在中国民生银行股份有限公司太原分行办理的 13.5 亿元



综合授信业务中以山西新泰钢铁有限公司的土地使用权（证号为介国用（2014）第 0301at00008-1 号）与 H 型钢生产线机器设备提供抵押并办理了抵押登记手续，鉴于山西新泰钢铁有限公司要以上述资产来出资成立全资子公司，在出资前，需要将上述土地使用权与机器设备抵押手续给予解押。

经我行审核，现同意解除山西新泰钢铁有限公司上述土地使用权与机器设备在中国民生银行股份有限公司太原分行的抵押手续，并同意办理抵押登记注销手续。”

2015 年 7 月 16 日取得《动产抵押注销登记书》。

截止 2015 年 6 月 30 日尚未办理土地使用权变更手续。

截止报告出具日，尚未发现安泰型钢存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

（三）、评估程序受到限制的情形

对被评估单位申报评估的资产，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产，如部分隐蔽工程，评估人员通过向企业有关人员调查、询问或查阅盘点记录、合同、相关图纸等有关资料的方法进行核实。

（四）、评估资料不完整的情形

本次评估中部分资产的建筑安装工程预结算资料未能提供。

（五）、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

安泰型钢承诺所申报的资产不存在其他影响生产经营活动和财务状况的法律、经济等未决事项。

（六）、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

纳入本次评估范围内的全部设备及土地使用权由新泰钢铁在中国民生银行股份有限公司太原分行设定了抵押，抵押时间自 2014 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 30 日。



安泰型钢向评估机构提供了资产权属声明，声明载明：“山西安泰型钢有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产产权归山西安泰型钢有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。至评估基准日，山西安泰型钢有限公司纳入本次评估范围的全部设备及土地使用权设置了抵押事项，其余资产不存在抵押、担保、租赁等其他或有事项。”

新泰钢铁于 2015 年 6 月 28 日取得《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司 13.5 亿元综合授信下部分抵押的证明》，其中载明：

“山西新泰钢铁有限公司在中国民生银行股份有限公司太原分行办理的 13.5 亿元综合授信业务中以山西新泰钢铁有限公司的土地使用权（证号为介国用（2014）第 0301at00008-1 号）与 H 型钢生产线机器设备提供抵押并办理了抵押登记手续，鉴于山西新泰钢铁有限公司要以上述资产来出资成立全资子公司，在出资前，需要将上述土地使用权与机器设备抵押手续给予解押。

经我行审核，现同意解除山西新泰钢铁有限公司上述土地使用权与机器设备在中国民生银行股份有限公司太原分行的抵押手续，并同意办理抵押登记注销手续。”

2015 年 7 月 16 日新泰钢铁取得《动产抵押注销登记书》。

截止 2015 年 6 月 30 日尚未办理土地使用权变更手续。

本次评估结论未考虑现在或将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（七）、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况



重新确定评估值。

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

（八）、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

除前述事项外，本次资产评估对应的经济行为中未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利对评估结果的影响。

本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

（三）、本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

（四）、本评估报告书使用的有效期为一年，起止日期为 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

（五）、本评估报告复印无效。



十三、评估报告日

评估报告日为2015年08月12日。评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日。

机构负责人：



[Handwritten signature]

中国注册资产评估师：



[Handwritten signature]

中国注册资产评估师：



[Handwritten signature]

评估机构：北京京都中新资产评估有限公司





评估报告附件

一、与评估目的对应的经济行为文件

1、《资产评估业务约定书》

二、评估对象所涉及的主要权属证明及其他资料

1、委托方及被评估单位营业执照复印件

2、被评估单位资产权属文件及证明文件

3、《中国民生银行股份有限公司太原分行关于同意解除山西新泰钢铁有限公司13.5亿元综合授信下部分抵押的证明》

4、《动产抵押注销登记书》

三、委托方和相关当事方的承诺函

1、委托方及被评估单位承诺函

2、注册资产评估师承诺函

四、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件

1、北京京都中新资产评估有限公司营业执照复印件

2、北京京都中新资产评估有限公司资产评估资格证书复印件

3、签字注册资产评估师资格证书复印件

五、引用的其他评估报告

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 114596 号《山西安泰型钢有限公司审计报告及财务报表 2015 年 5 月至 6 月》

2、山西博瑞地产评估咨询有限公司出具的晋博地（2015）估字第 018 号《土地估价报告》