

武汉钢铁（集团）公司拟与
武汉钢铁股份有限公司资产置换项目
涉及之：武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司

评估报告

中企华评报字【2014】第 1271-03 号
(共二册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一四年十月二十日



目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
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	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	34
十、 评估结论	35
十一、 特别事项说明	37
十二、 评估报告使用限制说明	38
十三、 评估报告日	39
评估报告附件	40

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、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受武汉钢铁股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司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：根据《关于武汉钢铁（集团）公司与武汉钢铁股份有限公司资产置换的决定》，武钢集团拟将所持有的武钢集团国际经济贸易有限公司 100%的股权与武汉钢铁股份有限公司所持有的武钢集团鄂城钢铁有限责任公司 77.60%的股权进行置换。本次武汉钢铁股份有限公司置出资产为武钢集团鄂城钢铁有限责任公司，为此需要对评估基准日时武钢集团鄂城钢铁有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产(长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、工程物资、递延所得税资产)、流动负债、非流动负债等。

评估基准日：2014年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

武汉钢铁（集团）公司拟与武汉钢铁股份有限公司资产置换项目涉及之：

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估报告

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,753,645.16 万元，评估价值为 1,798,146.68 万元，增值额为 44,501.52 万元，增值率为 2.54%；总负债账面价值为 1,332,677.20 万元，评估价值为 1,330,544.42 万元，减值额为 2,132.78 万元，减值率为 0.16%；净资产账面价值为 420,967.97 万元，净资产评估价值为 467,602.26 万元，增值额为 46,634.29 万元，增值率为 11.08%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

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	328,161.87	321,286.85	-6,875.02	-2.10
非流动资产	2	1,425,483.29	1,476,859.83	51,376.54	3.60
其中：长期股权投资	3	87,307.83	100,774.17	13,466.35	15.42
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	1,157,899.92	1,189,287.88	31,387.95	2.71
在建工程	6	49,027.57	49,146.36	118.80	0.24
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	92,722.04	99,637.83	6,915.78	7.46
其中：土地使用权	9	92,722.04	99,637.83	6,915.78	7.46
其他非流动资产	10	38,525.94	38,013.59	-512.35	-1.33
资产总计	11	1,753,645.16	1,798,146.68	44,501.52	2.54
流动负债	12	1,327,190.92	1,327,190.92	-	-
非流动负债	13	5,486.28	3,353.51	-2,132.78	-38.87
负债总计	14	1,332,677.20	1,330,544.42	-2,132.78	-0.16
净资产	15	420,967.97	467,602.26	46,634.29	11.08

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司的股东全部权益的评估值为 467,602.26 万元。

武汉钢铁（集团）公司拟与武汉钢铁股份有限公司资产置换项目涉及之：

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估报告

本评估报告仅为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限自评估基准日**2014年6月30日**起一年有效。

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。

**武汉钢铁(集团)公司拟与
武汉钢铁股份有限公司资产置换项目
涉及之：武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司**

评估报告正文

武汉钢铁股份有限公司：

北京中企华资产评估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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对武汉钢铁股份有限公司拟实施将持有的武钢集团鄂城钢铁有限责任公司 77.60%的股权与武汉钢铁(集团)公司所持有的武钢集团国际经济贸易有限公司 100%的股权进行置换事宜涉及的武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司股东全部权益在 2014 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为武汉钢铁股份有限公司，被评估单位为武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括武汉钢铁(集团)公司和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方简介

企业名称：武汉钢铁股份有限公司(简称“武钢股份”)

住 所：湖北省武汉市青山区沿港路 3 号

法定代表人：邓崎琳

注册资金：100,937.79 万元

经济性质：上市股份有限公司

经营范围：冶金产品及副产品、钢铁延伸产品制造；冶金产品的技术开发。

企业历史沿革及简介：武钢股份系经国家经济体制改革委员会体改生[1997]164 号文批准，由武汉钢铁(集团)公司作为独家发起人，采取发起设

立方式于 1997 年 11 月 7 日注册成立的股份有限公司。公司总部位于湖北省武汉市青山区沿港路 3 号。公司及子公司主要从事冶金产品及副产品、钢铁延伸产品制造；冶金产品的技术开发；永久气体和混和气体气瓶充装（气体品种以安全生产许可证核定的许可范围为限）、医用氧气的生产；黑色、有色金属加工和销售；钢铁渣开采；废钢加工及收购生产性废旧金属等业务。经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]72 号文批准，公司于 1999 年 7 月 2 日采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股 320,000,000 股，每股面值 1 元，每股发行价为人民币 4.3 元。于 1999 年 7 月发行完成后，注册资本变更为 2,090,480,000 元。

根据 2003 年 5 月 16 日，公司股东大会通过的关于 2002 年度利润分配的决议，公司以 2002 年末股份总数 2,090,480,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股每股面值为人民币 1 元的普通股，送股数量为 418,096,000 股，共计人民币 418,096,000 元，于 2003 年 6 月送股完成后，公司注册资本变更为 2,508,576,000 元。

经中国证券监督管理委员会 2004 年 6 月 8 日签发的证监发行字[2004]88 号文核准，公司于 2004 年 6 月采用向武钢集团定向增发国有法人股和向社会公众公募增发社会公众股相结合的发行方式增发人民币普通股共计 1,410,424,000 股。2004 年 6 月增发完成后，公司注册资本变更为 3,919,000,000 元。

根据公司 2004 年 9 月 29 日临时股东大会审议通过的 2004 年上半年资本公积金转增股本方案，公司以 2004 年上半年末股份总数 3,919,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，每股面值人民币 1 元，转增数量为 3,919,000,000 股，共计人民币 3,919,000,000 元。转股完成后，公司注册资本变更为人民币 7,838,000,000 元。

根据公司 2009 年 5 月 15 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过的《关于修改〈武汉钢铁股份有限公司章程〉的议案》，公司由于“武钢 CWB1”认股权证行权款增加注册资本人民币 152,333 元。变更后，公司注册资本为人民币 7,838,152,333 元。

根据公司 2009 年第一次临时股东大会及 2010 年度第一次临时股东大会的决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准武汉钢铁股份有限公

司配股的批复》（证监许可【2011】186号）文件核准，公司以总股份7,838,152,333股为基数，按10:3的比例向原股东配售新股，配股价格为3.70元/股。配股完成后，公司注册资本变更为人民币10,093,779,823.00元。

截至2013年12月31日，公司累计发行股本总数10,093,779,823.00股，注册资本为人民币10,093,779,823.00元。

武钢股份是国内第二大钢铁上市公司。是一家主要经营钢铁生产、销售的公司，该公司拥有当今世界先进水平的炼铁、炼钢、轧钢等完整的钢铁生产工艺流程，钢材产品共计7大类、500多个品种。主要产品有冷轧薄板、冷轧硅钢等，商品材总生产能力1000万吨，其中80%为市场俏销的各类板材。公司先后有100多项产品获全国、省、部优质产品证书，硅钢产品获中国名牌、中国钢铁行业最具影响力品牌称号，重轨、板材获湖北省名牌称号，39项钢材产品获冶金行业“金杯奖”，产品实物质量达国际先进水平产量比为64.07%。中国上市公司50强和综合经济效益前20名，沪深十大上市公司之一。连续八届获得全国设备管理先进单位，连续5年获计量设备体系AAA级认证，并获得中国设备工程“金扳手奖”评选活动-卓越贡献奖。

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司(以下简称：“鄂钢公司”)

法定住所：鄂州市鄂城区武昌大道215号

经营场所：鄂州市鄂城区武昌大道215号

法定代表人：马国强

注册资本：499,800万元

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：冶金产品及副产品；冶金矿产品和钢铁延伸产品；工业及民用房屋建筑；建筑材料、冶金辅助材料、成套冶金设备、机电设备、电信设备、仪器仪表的设计、制造、销售及安装；化工产品（不含危化品）、炼焦生产及销售；废钢加工及销售；工业技术开发、咨询服务；产品及技术进出口（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）。矿石采选（未取得相关许可，不得经营）；持有效许可证经营：汽

车装卸运输，医用氧，压缩、液化气体制造、销售；煤炭经营；物业管理；以下项目限分支机构持证经营：货运代办、信息配载、仓储服务，汽车修理，印刷，设计、制作、发布、代理国内广告，饮食住宿服务，液化气供应。

2.公司股权结构及变更情况

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司(以下简称鄂钢公司)始建于 1958 年 3 月，其前身是湖北省地方钢铁骨干企业——鄂城钢铁厂；1997 年 5 月经湖北省人民政府批准，企业整体改制为鄂城钢铁集团有限责任公司；2004 年 11 月经国务院国资委批准，与武钢联合重组为武钢集团的控股子公司，并于 2005 年 4 月 30 日正式挂牌成立；2011 年 3 月 31 日，武汉钢铁股份有限公司配股收购鄂钢公司正式交割，成为武钢股份控股子公司。

截止至评估基准日，鄂钢公司的注册资金为 499,800 万元，其中武汉钢铁股份有限公司出资 387,859.12 万元，持有 77.60%的股权，武汉钢铁（集团）公司出资 111,940.88 万元，持有 22.40%的股权。

经过五十多年的发展，鄂钢公司现已形成年产生铁 400 万吨、钢 400 万吨、钢材 400 万吨的综合生产能力，是武钢集团在华中地区最大的建筑用钢材生产基地、重要的工业用钢基地和新兴的高端板材生产基地，具备从冶炼到轧材及产品深加工等全流程的钢铁生产，形成了“高炉—转炉—精炼炉—连铸—轧钢”、“电炉—精炼炉—连铸—轧钢”和“酸洗—冷轧—热镀锌”三条生产流程线。

鄂钢公司主要产品有：4300mm 宽厚板生产线生产的碳素结构钢板、高强度结构板、桥梁板、锅炉和压力容器用板、高层建筑用板、船板、管线板等；1500mm 冷轧薄板生产线生产的热镀锌卷、冷硬卷；棒线材生产线生产的碳素结构钢、优质碳素结构钢、合结钢、弹簧钢、轴承钢、热轧带肋钢筋以及连铸圆管坯、热轧钢带等 200 多个品种，广泛用于水利、道路、机场、桥梁、房屋建筑等基础工程建设以及机械、汽车、船舶、家电、金属制品等行业。先后通过了 ISO9001/14001/OHSAS18001 体系认证、省级技术中心认定、船板生产九家船级社认证、环保镀锌家电板国际 SGS 认证和欧盟 ROHS 认证等。

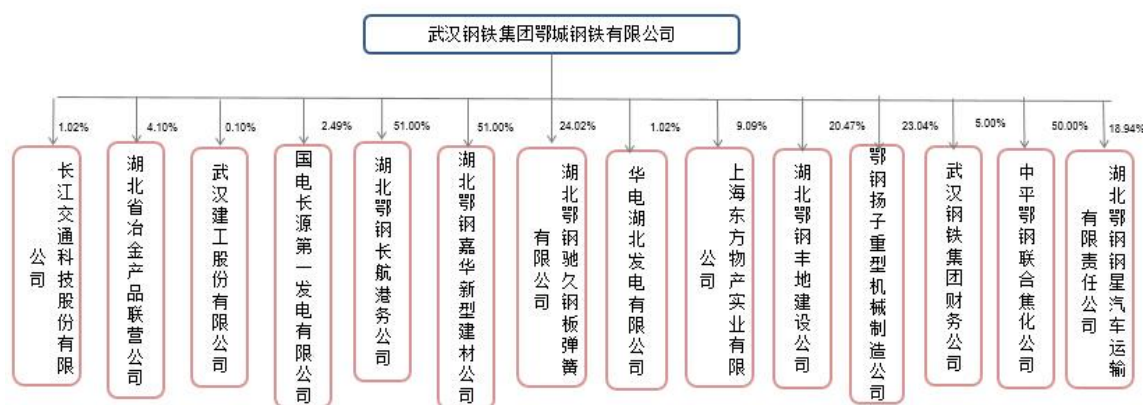
3.公司产权和经营管理结构

武汉钢铁（集团）公司拟与武汉钢铁股份有限公司资产置换项目涉及之：
武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估报告

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司位于湖北省鄂州市，下属烧结厂、炼铁厂、炼钢厂、条材总厂、冷轧薄板厂、宽厚板厂、能源动力厂、制氧厂、炉料公司、铁运公司、质检中心等 19 个直属单位和 7 个销售分公司，控股湖北鄂钢长航港务有限公司和湖北鄂钢嘉华新型建材有限公司，另有参股企业 12 家。

公司设董事会，成员为 8 人，监事会成员共 7 人，党委（党组）成员共 8 人，经理层成员共 7 人。董事会、监事会成员变动均经过了股东推荐、股东会研究决定程序，经理层成员变动均经过武钢集团公司推荐、董事会研究聘任，党委成员变动经过公司党委会研究，武钢集团公司党委审批同意。

该公司股权结构图如下：



4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
流动资产	483,006.57	335,122.71	318,395.06	328,161.87
长期股权投资	23,076.28	75,359.79	88,468.57	87,307.83
固定资产	1,113,503.38	1,092,724.73	1,170,647.28	1,157,899.92
在建工程	187,397.04	122,558.61	45,965.77	49,027.57
无形资产	37,171.69	81,649.99	97,498.06	92,722.04
工程物质	10,315.73	11,936.19	9,891.10	15,534.59
递延所得税资产	12,676.14	25,279.47	23,914.91	22,722.35
其他非流动资产	1,083.92	996.99	926.06	269.00
资产总计	1,868,230.75	1,745,628.48	1,755,706.81	1,753,645.16
流动负债	1,302,369.34	1,270,311.44	1,323,683.27	1,327,190.92

武汉钢铁（集团）公司拟与武汉钢铁股份有限公司资产置换项目涉及之：
武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估报告

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
非流动负债	67,930.02	53,598.45	10,857.49	5,486.28
负债合计	1,370,299.36	1,323,909.89	1,334,540.76	1,332,677.20
所有者权益	497,931.39	421,718.59	421,166.06	420,967.97
其中：归属母公司所有者 权益	497,931.39	421,718.59	421,166.06	420,967.97

被评估单位近三年来的财务状况如下表(合并口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
流动资产	487,916.76	351,554.15	322,792.12	329,291.47
长期股权投资	16,356.39	68,639.90	81,748.69	81,289.83
固定资产	1,113,551.17	1,110,511.57	1,198,068.51	1,184,608.21
在建工程	207,757.59	135,498.76	46,593.47	50,539.39
无形资产	37,171.69	82,548.49	101,758.97	96,939.95
工程物质	10,366.61	11,936.19	9,891.10	15,534.59
递延所得税资产	12,676.14	25,279.47	23,914.91	22,722.35
其他非流动资产	1,083.92	996.99	926.06	0.00
资产总计	1,886,880.26	1,786,965.54	1,785,693.84	1,781,194.78
流动负债	1,304,272.16	1,285,932.11	1,337,056.61	1,330,205.10
非流动负债	78,930.02	74,615.12	21,937.49	24,266.28
负债合计	1,383,202.18	1,360,547.23	1,358,994.09	1,354,471.38
所有者权益	503,678.08	426,418.31	426,699.75	426,723.39
其中：归属母公司所有者 权益	497,896.08	421,102.64	421,326.39	420,964.33

被评估单位近三年来的经营状况如下表(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-6月
一、营业收入	1,663,806.93	1,362,446.92	1,453,633.87	714,770.59
减：营业成本	1,634,830.48	1,384,575.41	1,398,369.42	683,061.81
营业税金及附加	2,519.48	1,901.77	4,969.45	2,282.05
销售费用	12,039.78	11,878.45	5,669.95	1,481.07
管理费用	38,067.82	43,971.88	29,964.24	9,358.33
财务费用	34,161.33	43,894.33	30,596.41	20,128.14
资产减值损失	2,584.17	3,784.66	2,789.60	349.07
加：投资收益	1,924.28	3,084.30	1,949.89	2,468.49
二、营业利润	-58,471.84	-124,475.27	-16,775.30	578.61
加：营业外收入	956.23	36,605.62	17,884.46	480.71
减：营业外支出				

武汉钢铁（集团）公司拟与武汉钢铁股份有限公司资产置换项目涉及之：
武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估报告

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-6 月
	392.32	956.18	306.22	40.66
三、利润总额	-57,907.93	-88,825.83	802.95	1,018.66
减:所得税费用	1,924.32	-12,603.34	1,364.57	1,192.55
四、净利润	-59,832.25	-76,222.50	-561.62	-173.89

被评估单位近三年来的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-6 月
一、营业收入	1,663,806.93	1,364,814.56	1,459,206.49	715,156.53
减: 营业成本	1,634,830.48	1,386,638.55	1,399,377.55	681,379.95
营业税金及附加	2,519.48	1,910.66	4,981.00	2,303.48
销售费用	12,039.78	12,263.67	6,075.60	1,572.10
管理费用	38,096.22	44,355.41	30,931.10	9,787.83
财务费用	34,155.06	44,345.34	32,643.59	20,419.36
资产减值损失	2,584.17	3,898.01	2,708.55	351.98
加: 投资收益	1,924.28	3,084.30	1,949.89	2,316.47
二、营业利润	-58,493.98	-125,512.80	-15,561.02	1,658.30
加: 营业外收入	956.23	36,605.62	17,884.46	480.71
减: 营业外支出	392.32	956.18	306.37	40.66
三、利润总额	-57,930.06	-89,863.36	2,017.07	2,098.35
减:所得税费用	1,924.32	-12,595.02	1,709.66	1,464.83
四、净利润	-59,854.38	-77,268.34	307.41	633.51

被评估单位 2011 年、2012 年 2013 年和基准日财务数据均业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司是委托方武汉钢铁股份有限公司的控股子公司。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者包括武汉钢铁股份有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用者，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《关于武汉钢铁（集团）公司与武汉钢铁股份有限公司资产置换

的决定》，武钢集团拟将所持有的武钢集团国际经济贸易有限公司 100%的股权与武汉钢铁股份有限公司所持有的武钢集团鄂城钢铁有限责任公司 77.60%的股权进行置换。本次武汉钢铁股份有限公司置出资产为武钢集团鄂城钢铁有限责任公司，为此需要对评估基准日时武钢集团鄂城钢铁有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等，总资产账面价值为 1,753,645.16 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,332,677.20 万元；净资产账面价值 420,967.97 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

委托评估范围内的资产分别存放于鄂钢公司下属的烧结厂、炼铁厂、炼钢厂、条材总厂、冷轧薄板厂、宽厚板厂、能源动力厂、制氧厂、炉料公司、铁运公司、质检中心等 16 个直属单位和 7 个销售分公司以及长期投资单位，具体资产包括房屋建筑物、机器设备、无形资产、长期投资等，各项资产的特点如下：

1.房屋建筑物

房屋建筑物分为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽、等三大类。其中房屋建筑物主要有生产厂房、办公楼、辅助性生产用房等，上述房屋主要用于冶炼、办公等，辅助性生产用房主要是动力、供水、供电、传输等设备所占用的厂房。

构筑物及其他辅助设施主要有道路、围墙、水沟、转让站、烟囱等，这些构筑物全部是辅助性设施，为生产经营活动提供必要的辅助功能。

管道和沟槽主要有供水管道、排水管道、工艺管道等，其中供水管道和排水管道用于生产和生活用水的供给及废水的排泄，工艺管道大部分是生产车间的供料及转运管道。

2. 机器设备

鄂钢公司的机器设备大致分为炼铁系统、炼钢系统、轧钢系统、能动系统以及生产辅助系统、管理部门系统等。上述生产设备分别存放于鄂钢公司烧结厂、炼铁厂、炼钢厂、条材总厂、冷轧薄板厂、宽厚板厂、制氧厂等二级生产单位及辅助生产单位。

(1) 炼铁系统：

炼铁厂共有六座高炉，分一、二、三期工程建成。1号高炉于1999年10月投产，炉体容量为544m³，2号高炉于2000年9月投产，炉体容量为620m³，4号高炉于2005年5月投产，炉体容量为1080m³，5号高炉于2011年3月投产，炉体容量为2200m³，6号高炉于2014年1月投产，炉体容量为1800m³，目前1号、2号、4号高炉已停产。

(2) 炼钢系统：

鄂钢公司的炼钢系统为电炉炼钢厂和转炉炼钢厂，转炉炼钢厂主要设备为35吨转炉2座(暂时停产)，及配套的LF炉2座(暂时停产)，小方坯连铸机4台；130吨转炉2座，及配套的LF炉1座，RH炉1座，板坯连铸机1台，七机七流小方坯连铸机1台；电炉炼钢厂的主要设备为70吨Consteel电炉1座，及配套的连铸机、精炼炉、VD炉等设备。6000m³/h制氧机2台，10000m³/h和35000m³/h制氧机各1台。目前转炉炼钢厂正常生产中，电炉炼钢厂由于电价的上涨，目前已全部停产。

(3) 轧钢系统：

轧钢系统主要生产设备有74万吨连轧棒材、73万吨合金型材、60万吨高速线材、50万吨热轧窄带钢、56万吨1500mm冷轧薄板、120万吨4300mm宽厚板生产线各1条。目前设备分布于棒材厂、高速线材厂、合金型材厂、宽厚板厂、冷轧薄板厂和冷轧带钢厂等厂内，目前除冷轧带钢厂因产能过剩暂时停产外，其他均运行正常。

(4)能动系统

能动系统主要负责提高公司能源动力系统安全保产水平、降低安全保产成本，目前能动系统分为制氧系统、给排水系统、压缩空气系统、燃气系统等，各项设备运行正常，确保公司生产平稳有序运行。

(5)生产辅助系统

生产辅助系统包括运输部、检修中心、质量处等组成。运输部主要有13台内燃机车，所有机车都安装黑匣子监控，实现了无线调车。质量管理处履行鄂钢公司质量管理、计量管理及科技管理的职责，同时对二级单位承担着检验任务；承担公司大宗原燃料入厂、主体生产厂半成品、成品质量计量监督把关、产品外发质量把关工作；负责公司质量纠纷的协调与仲裁和组织有关部门走访产品用户、反馈质量信息，协调和处理质量异议等。

(6)管理部门系统

主要有保卫处、销售处、公司本部等组成。上述各管理机构的主要设备以办公设备为主，具体有电脑、打印机、复印机等。

3.无形资产

纳入本次评估范围的无形资产主要为土地使用权，共14宗地，其中鄂钢公司土地使用权为12宗，鄂钢公司的子公司嘉华建材公司和长航港务公司各1宗。

截止评估基准日，鄂钢公司的12宗土地使用权中，其中4宗办理了土地使用权证，其他8宗土地使用权证正在办理过程中，已办理土地使用权的土地为出让地。嘉华建材公司的1宗土地使用权证也正在办理过程中。14宗地分别位于鄂钢公司冷轧薄板厂、条材总厂等二级单位和嘉华建材公司及长航港务公司，总面积为2,565,018.11平方米。上述土地使用权由武汉汉信地产评估咨询有限责任公司进行了评估，并出具了土地估价报告(报告号为(武汉)汉信(2014)(技)字第078-鄂-鄂州市-出-1号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第078-鄂-鄂州市-出-2号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第078-鄂-鄂州市-出-3号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第078-鄂-鄂州市-出-4号”、“(武汉)汉信(2014)(询)字第003号”、“(武汉)汉信(2014)(询)字第002号)，本报告直接引用了武汉汉信地产评估咨询有限责任公司的评估结果。

鄂钢公司除上述土地使用权外，其他所需土地全部租赁武汉钢铁(集团)公司的土地使用权，鄂钢公司所有房屋建筑物和机器设备全部修建或存放于上述自有土地和租赁土地上。

4.长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面价值 87,407.83 万元，计提减值准备金额 100.00 万元，长期股权投资账面净额 87,307.83 万元。核算内容为对湖北中平鄂钢联合焦化有限责任公司、武汉钢铁集团财务有限责任公司等 14 家公司的股权投资。各项长期投资比例及投资成本如下表：

长期股权投资概况表

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例(%)	投资成本	计提减值准备	账面价值
1	湖北中平鄂钢联合焦化有限责任公司	50.00	60,000.00		51,622.97
2	武汉钢铁集团财务有限责任公司	5.00	18,140.00		25,361.09
3	湖北鄂钢扬子重型机械制造有限公司	23.04	460.83		460.83
4	湖北鄂钢丰地建设有限公司	20.47	686.90		686.90
5	上海东方物产实业有限公司	9.09	50.00	50.00	50.00
6	华电湖北发电有限公司	1.02	968.42		968.42
7	国电长源第一发电有限责任公司	2.49	894.94		894.94
8	武汉建工股份有限公司	0.10	30.00		30.00
9	湖北省冶金产品联营公司	4.10	50.00	50.00	50.00
10	长江交通科技股份有限公司	1.02	340.00		340.00
11	湖北鄂钢驰久钢板弹簧有限公司	24.02	432.27		432.27
12	湖北鄂钢钢星汽车运输有限责任公司	18.94	492.40		492.40
13	湖北鄂钢长航港务有限公司	51.00	3,570.00		3,570.00
14	湖北鄂钢嘉华新型建材有限公司	51.00	2,448.00		2,448.00
	合计		88,563.76	100.00	87,407.83

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的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

评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《关于武汉钢铁（集团）公司与武汉钢铁股份有限公司资产置换的决定》；

2. 北京中企华资产评估有限责任公司与委托方签订的《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》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

5. 《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)；

6. 《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)；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；

9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发

[1992]36 号);

12. 《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第 12 号);

13. 《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);

14. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 19 号);

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

16. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》(国资发产权[2010]71 号);

17. 《中央企业境外国有产权管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 27 号);

18. 《关于加强中央企业境外国有产权管理有关工作的通知》(国资发产权[2011]144 号);

19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

20. 《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);

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);

22. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);

23. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

24. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

25. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

(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. 《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);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(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. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用权证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 有关产权转让合同;
5. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局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);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

7.《国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于发布<汽车报废标准>的通知》(国经贸经[1997]456号);

8.《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407号);

9.《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);

10.《中华人民共和国海关进出口税则》(2012年);

11.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

12.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

13.《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》(鄂建文[2013]66号号文);

14.《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》(鄂建文[2013]66号号文);

15.《湖北省土石方工程消耗量定额及统一基价表》(鄂建文[2013]66号号文);

16.《湖北省建筑安装工程费用定额》(鄂建文[2013]66号文);

17.湖北省物价局、省财政厅《关于规范城市房屋白蚁防治收费有关问题的通知》(鄂价房服[2009]8号);

18.湖北省财政厅《湖北省散装水泥专项资金征收和使用管理实施细则》(鄂财综发[2003]35号);

19.湖北省财政厅、湖北省住房和城乡建设厅关于印发《湖北省新型墙体材料专项基金征收使用管理办法实施细则》的通知(鄂财综规[2009]6号);

20.《湖北建筑工程造价信息》(2014年第6期);

21.《机电产品报价手册》(2014年)

22.企业提供的工程预决算资料;

23.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

24.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

25.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

- 26.企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 27.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 28.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 29.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 30.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法，评估方法选择理由如下：

鄂钢公司属于钢铁行业企业，随着国内宏观经济进入调整期及下游产业进入周期性低谷，同时伴随繁荣期投资过旺导致钢铁行业出现产能过剩、供求失衡、利润下降等等，该行业形成较大的行业性风险。鄂钢公司近年来也持续亏损，未来何时能盈利及盈利状况如何难以合理的加以预测，故不宜采用收益法进行评估。

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，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

市场法：我国钢铁类上市公司数量较多，能够找到与鄂钢公司可比的参考对象，因此也具备采用市场法的条件。

各种评估方法介绍如下：

(一)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、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。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；对于集团内单位和职工个人的应收款项一律不考虑风险损失；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)材料采购，材料采购为在途物资，通过查阅材料采购合同和对已到货尚未入库的材料进行盘点等方式确定材料的数量。材料采购的评估采用现行市价法，根据现行市价确定原材料的评估值。

(5)外购原材料、辅助材料、燃料等，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定评估值。

(6)委托加工物质，主要核算企业按照合同委托外部单位加工的材料，企业申报的委托加工材料主要为委托外部单位湖北全兴化工的焦油，评估人员查阅了相关合同及账簿，核实了企业账面成本，以核实后的账面值作为评估值。

(7)在产品，在产品核算内容为企业正在制造尚未完工的产品，评估人员向被评估单位调查了解了产成品的生产工艺、生产流程；产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息、了解到在产品账面金额包括主材费、其他辅助材料及分摊的人工费和制造费用；核实从开始生产到评估基准日变动状况，将各在产品折算为产成品的约当量，再根据其出厂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。

(8)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂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；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

2.长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，包括对控股子公司和参股公司的投资。

对于控股的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

对于参股的长期投资的公司，在判断资产价值没有大的变动条件下，按基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值，其中，对于上海东方物产实业有限公司和湖北省冶金产品联营公司已停业多年，且已被工商吊销或注销营业执照，并且企业已全额计提减值准备的公司，按零值评估。

各长期投资所采用的方法和最终选取的评估方法如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例(%)	评估方法	最终选取
1	湖北中平鄂钢联合焦化有限责任公司	50.00	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
2	武汉钢铁集团财务有限责任公司	5.00	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
3	湖北鄂钢扬子重型机械制造有限公司	23.04	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
4	湖北鄂钢丰地建设有限公司	20.47	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
5	上海东方物产实业有限公司	9.09	评估为零	评估为零
6	华电湖北发电有限公司	1.02	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
7	国电长源第一发电有限责任公司	2.49	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
8	武汉建工股份有限公司	0.10	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
9	湖北省冶金产品联营公司	4.10	评估为零	评估为零
10	长江交通科技股份有限公司	1.02	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
11	湖北鄂钢驰久钢板弹簧有限公司	24.02	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
12	湖北鄂钢钢星汽车运输有限责任公司	18.94	报表净资产乘以股权比例	报表净资产乘以股权比例
13	湖北鄂钢长航港务有限公司	51.00	资产基础法、收益法	资产基础法
14	湖北鄂钢嘉华新型建材有限公司	51.00	资产基础法、收益法	收益法

各控股长期投资评估方法的选取原则如下：

(1)湖北鄂钢长航港务有限公司

本次评估分别采用资产基础法和收益法对湖北鄂钢长航港务有限公司进行了评估，该公司主要经营码头装卸和运输业务，主要客户来源为关联方鄂钢公司，由于进年来钢铁行业不景气，该公司自2010年成立以来持续

亏损，收益法无法全面地体现该公司的整体价值，本次评估采用资产基础法作为该公司的评估值。

(2)湖北鄂钢嘉华新型建材有限公司

本次评估分别采用资产基础法和收益法对湖北鄂钢嘉华新型建材有限公司进行了评估，该公司是一家新型建材公司，主要产品为矿渣微粉，该产品具有良好的市场前景，收益法可以全面地体现该公司的整体价值，因此本次选取收益法结果作为最终评估结果。

3.机器设备

对于机器设备主要采用成本法、部分采用市场法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

A.购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报

价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《国内运杂费率表》确定。

C. 安装工程费

对于冶金专用设备采用《冶金工业机械设备安装定额》计算安装费。

对于通用设备，则根据《资产评估常用数据与参数手册》上所列示的设备安装费率计算安装费。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

D. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

E. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

F. 设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税【2008】170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

② 成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录

进行修正后予以确定。

A.对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

C.对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

③评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

对于部分运输车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

4.房屋建构筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

成本法

(1)房屋建筑物重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期约为 3 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5.在建工程

在建工程采用重置成本法评估。评估人员通过核实相关工程合同、工

程财务核算资料、工程预（概）算等各资料，并经现场勘察，详细沟通了解工程实际进度、付款进度等，结合本次各类不同在建工程特点，分别采用以下评估方法：

(1)未完工缓建项目

对开工时间距评估基准日半年以上的未完工缓建项目，通过向企业了解缓建原因以及工程未来规划，根据其在建工程申报金额，并核实账面值的构成情况。对于需要续建的工程项目，不考虑缓建期间的资金成本，同时需考虑在建工程在缓建期限内的自然损耗。

(2)未完工技改项目

对开工时间距基准日半年内的未完在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值确定评估值。

对开工时间距基准日半年以上的未完在建项目；对于账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

6.工程物资

评估人员根据企业提供的工程物资清单，现场勘察了工程物资的存放状态，并了解了工程物资的保管、内部控制制度，查阅了工程物资在评估基准日后出入库记录，并对其进行了监盘和抽盘。采用市场法进行评估。

7.土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共**14宗**，其中鄂钢公司土地使用权为**12宗**，鄂钢公司的子公司嘉华建材公司和长航港务公司各**1宗**。

截止评估基准日，鄂钢公司的**12宗**土地使用权中，有**4宗**办理了土地使用权证，其他**8宗**土地使用权证正在办理过程中，已办理土地使用权的土地为出让地。嘉华建材公司的**1宗**土地使用权证也正在办理过程中。**14宗**地分别位于鄂钢公司冷轧薄板厂、条材总厂等二级单位和嘉华建材公司及长航港务公司，总面积为**2,565,018.11平方米**。由武汉汉信地产评估咨询有限责任公司分别采用基准地价系数修正法、市场法和成本逼近法及核实土地取得成本价格咨询对上述**14宗**国有建设用地使用权价格进行了评估和价格咨询，并出具了“(武汉)汉信(2014)(技)字第078-鄂-鄂州市-出-1号”、“(武汉)汉

信[2014](技)字第078-鄂-鄂州市-出-2号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第078-鄂-鄂州市-出-3号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第078-鄂-鄂州市-出-4号” 4份估价报告和“(武汉)汉信(2014)(询)字第002号” 1份土地取得成本咨询报告。

对于 9 宗土地使用权还在办理之中的土地，在引用武汉汉信地产评估咨询有限责任公司“(武汉)汉信(2014)(询)字第 002 号”中对土地取得成本价格咨询的结果后，根据企业的入账时间及摊销期限，按计算出的摊销后价值确定。

8.递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，具体包括：计提坏账准备（不含 5 年以上坏账准备）、资产减值准备、固定资产折旧、工效挂钩工资结余、税前提弥补亏损等。其中，递延所得税资产中计提的资产减值准备和固定资产折旧已在存货和机器设备评估中考虑，在此处评估为零；坏账准备、工效挂钩工资结余、税前提弥补亏损产生的递延所得税资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

9.负债

关于流动负债中短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税金、一年内到期的非流动负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。关于非流动负债中长期借款和长期应付款，我们以清查核实后的审计数作为评估值，对于其他非流动负债，评估人员调查了解了其他非流动负债发生的原因，查阅了各项目拨款文件及相关资料，核实了其他非流动负债评估基准日的实际用途、已使用金额及记账凭证，其他非流动负债以清查核实后的应付债务作为评估值。

(二)市场法

本次评估选用上市公司比较法，主要采用市净率(P/B)估值模型进行评估。上市公司比较法的基本步骤具体如下：

1.选择可比企业在国内 A 股资本市场中，通过分析、对比，选用与被评估单位的业务及规模相近的上市公司为可比企业。

2.选择、计算、调整价值比率对比被评估单位和可比企业，对可比企业的财务报表进行分析调整。通过对其多角度量化分析、比较，选择价值比率。并在计算市净率(P/B)价值比率时，充分考虑企业资产规模、经营能力、盈利能力、资产营运状况和偿债能力等对被评估单位价值影响较大因素，进行计算、调整。

3.运用价值比率得出评估结果运用调整后价值比率，考虑一定的缺乏流动性折扣，得出被评估单位股东全部权益价值，以市净率(P/B)为例，计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=上市可比公司价值比率 P/B×被评估单位评估基准日净资产×(1-缺乏流动性折扣)

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2014 年 8 月 11 日至 2014 年 10 月 20 日分别对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2014 年 8 月 11 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

由于本项目资产量大、资产类型多、独立核算单位多、地域分布广、参与人员多，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估操作方案》和《资产评估企业培训材料》。

2.组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据资产的性质不同组建了 4 个评估小组，分别为流资小组、设备组、房地产组、市场法组。

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2014 年 8 月 11 日至 2014 年 10 月 20 日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。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估

单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

① 流动资产

评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。评估人员会同鄂钢公司相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

② 房屋建筑物

评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同与发票、预(决)算书、工程图纸；收集了厂区平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。并对房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

③ 机器设备

评估人员根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了工程发包合同、预(决)算书；收集了生产工艺流程图及相关说明；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

④ 在建工程

评估人员根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告

告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应

的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的产品保持目前的市场竞争态势；
- 4.以设定的生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平为

基准且持续经营。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 市场法评估结果

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,753,645.16 万元，总负债账面价值为 1,332,677.20 万元，净资产账面价值为 420,967.97 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 291,718.35 万元，减值额为 129,249.61 万元，减值率为 30.70%。

(二) 资产基础法评估结果

武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,753,645.16 万元，评估价值为 1,798,146.68 万元，增值额为 44,501.52 万元，增值率为 2.54%；总负债账面价值为 1,332,677.20 万元，评估价值为 1,330,544.42 万元，减值额为 2,132.78 万元，减值率为 0.16%；净资产账面价值为 420,967.97 万元，净资产评估价值为 467,602.26 万元，增值额为 46,634.29 万元，增值率为 11.08%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

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	328,161.87	321,286.85	-6,875.02	-2.10
非流动资产	2	1,425,483.29	1,476,859.83	51,376.54	3.60
其中：长期股权投资	3	87,307.83	100,774.17	13,466.35	15.42
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	1,157,899.92	1,189,287.88	31,387.95	2.71

武汉钢铁（集团）公司拟与武汉钢铁股份有限公司资产置换项目涉及之：
武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司评估报告

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%
在建工程	6	49,027.57	49,146.36	118.80	0.24
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	92,722.04	99,637.83	6,915.78	7.46
其中：土地使用权	9	92,722.04	99,637.83	6,915.78	7.46
其他非流动资产	10	38,525.94	38,013.59	-512.35	-1.33
资产总计	11	1,753,645.16	1,798,146.68	44,501.52	2.54
流动负债	12	1,327,190.92	1,327,190.92	-	-
非流动负债	13	5,486.28	3,353.51	-2,132.78	-38.87
负债总计	14	1,332,677.20	1,330,544.42	-2,132.78	-0.16
净资产	15	420,967.97	467,602.26	46,634.29	11.08

(三) 评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 **291,718.35** 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 **467,602.26** 万元，两者相差 **175,883.90** 万元，差异率为 **37.61%**。

鄂钢公司作为资本密集型企业，其主要产品为钢材产品，主要资产为固定资产和无形资产-土地使用权，其中，土地使用权的价值已由武汉汉信地产评估咨询有限责任公司根据《城镇土地估价规程》进行了合理估值，对于固定资产的估值，采用资产基础法可以反映其公允的市场价值。资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了单位净资产的市场价值。

市场法是通过与资本市场上可比公司进行对比分析的基础上，得出评估对象价值的一种方法，本次评估所选取的可比公司虽然在多个层面与可比公司具有较强的可比性，但由于目标公司经营模式的特殊性，使得其与可比公司在销售模式、目标市场等方面仍然存在一定的差异，这些差异可能会对评估结果造成偏差。另外，随着宏观经济进入调整期及下游产业进入周期性低谷，同时伴随繁荣期投资过旺导致钢铁行业出现产能过剩、供求失衡、利润下降等等，形成较大的行业性风险，市场对该风险的反映导

致钢铁行业估值达到低谷位置，不能真实体现其价值水平。鉴于本次评估的目的，选用资产基础法评估结果更为合理。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：武汉钢铁集团鄂城钢铁有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为467,602.26万元。

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：

(一)本次土地使用权的评论结果引用了武汉汉信地产评估咨询有限责任公司出具的“(武汉)汉信(2014)(技)字第 078-鄂-鄂州市-出-1号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第 078-鄂-鄂州市-出-2号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第 078-鄂-鄂州市-出-3号”、“(武汉)汉信[2014](技)字第 078-鄂-鄂州市-出-4号”4份估价报告和“(武汉)汉信(2014)(询)字第 002号”1份土地取得成本咨询报告的结果，有关土地使用权的评估过程和结论详见该公司出具的上述土地估价报告；

(二)本次评估涉及的土地使用权共 14 宗，其中 12 宗出让地的权利人为鄂钢公司，2 宗出让地的权利人分别为鄂钢公司的子公司长航港务公司和嘉华建材公司，截止评估基准日，已有 5 宗出让地办理了土地使用权证，其余 9 宗出让地的土地使用权证正在办理中；其中 5 宗地土地尚未办理招拍挂手续，2 宗地已签订《国有建设用地使用权出让合同》，1 宗地已完成土地招拍挂手续，1 宗地处于征地拆迁阶段。14 宗土地使用权均已纳入本次评估范围。

对于上述正在办理土地使用权的土地，武汉汉信地产评估咨询有限责任公司对土地取得成本进行价格咨询，并出具了“(武汉)汉信(2014)(询)字第 002 号”咨询报告，本次评估在引用武汉汉信地产评估咨询有限责任公司“(武汉)汉信(2014)(询)字第 002 号”中对土地取得成本价格咨询的结果后，根据企业的入账时间及摊销期限，按计算出的摊销后价值确定。

上述土地在办理土地使用权证的过程中可能还需发生相关费用，具体

金额目前暂时无法确定。

除上述土地使用权外，鄂钢公司向武汉钢铁(集团)公司租赁了 22 宗土地，租赁土地已取得湖北省国土资源厅《湖北省国土资源厅关于武汉钢铁(集团)公司主业资产整合上市土地估价结果备案及土地资产处置的函》(鄂土资函[2009]884 号)的备案。

(三)纳入本次评估的房屋中，鄂钢公司有老年公寓、办公楼等 347 项房屋未办理房屋所有权证，总面积为 588,033.09 平方米；嘉华建材公司有矿渣储库及空压站、矿渣粉磨电气室等 9 项房屋未办理房屋所有权证，总面积为 4,149.76 平方米；长航港务公司有办公楼、综合楼等 13 项房屋未办理房屋所有权证，总面积为 11,030.20 平方米。鄂钢公司及其控股公司嘉华建材公司和长航港务公司均已就上述无证房屋出具了权属证明，产权无争议；

(四)长航港务公司有一辆 16M 三轴半挂车仅在厂内行驶的车辆未办理车牌照，上述厂内行驶的车辆主要用于厂内运输。长航港务公司已出具相关承诺该车辆产权属归其所有，产权无争议；

(五)鄂钢公司车辆牌照为赣 C03220 的丰田佳美 2.2 小轿车证载权利人为李松，为抵债车辆，鄂钢公司已就该车辆出具了权属证明，产权无争议；另有 6 台轿车和 3 台垃圾车的行驶证遗失，鄂钢公司出具了权属证明，产权无争议

(六)本评估报告的资产类型与账面金额以北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审定后报表为依据。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本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的除外；

(四)本评估报告经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有

效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

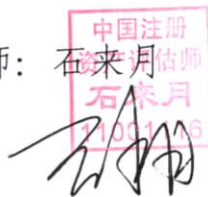
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 10 月 20 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：石来月



注册资产评估师：吴孝松



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年十月二十日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；