

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
附件目录（需报备的）	23

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（或者产权持有单位）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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2009年7月31日

云南昆钢集团耐火材料有限公司 拟增资扩股项目 资产评估报告书摘要

中威正信评报字（2009）第 1130 号

昆明钢铁集团有限责任公司：

中威正信（北京）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，对云南昆钢集团耐火材料有限公司拟实施增资扩股行为涉及的云南昆钢集团耐火材料有限公司的股东全部权益在 2008 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

根据对云南昆钢集团耐火材料有限公司的基本情况进行分析，本次对云南昆钢集团耐火材料有限公司股东全部权益价值评估采用成本法进行评估。

成本法也称资产基础法，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。评估中在假设云南昆钢集团耐火材料有限公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对云南昆钢集团耐火材料有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定云南昆钢集团耐火材料有限公司净资产价值。

云南昆钢集团耐火材料有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,651.74	9,030.91	379.17	4.38
2	长期投资				
3	固定资产	6,620.76	8,797.77	2,177.01	32.88
4	其中：在建工程	3,195.17	3,195.17	0.00	0.00
5	建筑物	1,601.70	3,115.53	1,513.83	94.51
6	设备	1,823.90	2,487.07	663.17	36.36
7	其他资产	1.39	0.00	-1.39	-100.00
8	资产总计	15,273.90	17,828.68	2,554.78	16.73
9	流动负债	10,937.55	10,937.55	0.00	0.00
10	非流动负债				
11	负债总计	10,937.55	10,937.55	0.00	0.00
12	净资产	4,336.34	6,891.12	2,554.78	58.92

本报告有效期自评估基准日 2008 年 9 月 30 日起计算，一年内有效。

对评估结论产生影响的特别事项的说明：

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

(1) 委估的 75 项房屋建筑已办理房屋所有权证，房屋所有权人为昆明钢铁集团有限责任公司（耐火材料有限公司），但房屋建筑物及构筑物所占的土地使用权为昆明钢铁集团有限责任公司所有，属于房地产权分离。房屋建筑物面积我们按房屋所有权证证载面积确定。另外云南昆钢集团耐火材料有限公司所使用的昆明钢铁集团有限责任公司土地，云南昆钢集团耐火材料有限公司与昆明钢铁集团有限责任公司未签署相关使用协议，至评估基准日一直无偿使用。云南昆钢集团耐火材料有限公司已专项声明委托评估的建筑物及机器设备资产，属云南昆钢集团耐火材料有限公司所有，可自由处置，无产权争议，经营处置上无特别的法律法规约束。按中国注册会计师协会，会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》精神，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。中威正信（北京）资产评估有限公司已履行了对资产产权进行关注的职责。云南昆钢集团耐火材料有限公司自愿对所提供给中威正信（北京）资产评估有限公司的文件资料的真实性、完整性、合法性负责，并承担相应的责任。

(2) 本次评估未考虑土地使用权所涉及租赁及其他事项的对建筑物评估值的影响，对建筑物的经济使用年限按正常经济使用年限考虑。

(3) 本次评估的房屋建筑物均为建筑物本身的价值，不含其占用土地的土地使用权价值。

3、重大期后事项

(1) 评估操作过程中，我们注意到如下重大期后事项：

在评估基准日至评估报告报出日之间，中国人民银行对银行贷款利息进行了调整，具体情况如下表：

期限	评估基准日 (%)	2009-7-31 (%)
6 月以内	6.21	4.86
6 月-1 年	7.20	5.31
1 年-3 年	7.29	5.4
3 年-5 年	7.50	5.76
5 年以上	7.74	5.94

本次评估中采用的资金成本我们按评估基准日的贷款利率计算，未进行调整。

(2) 除上述事项外，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及资产占有方提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现云南昆钢集团耐火材料有限公司有重大期后事项发生。

(3) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(4) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(5) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

本评估项目的报告日为 2009 年 7 月 31 日

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，并关注特别事项说明。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中威正信（北京）资产评估有限公司

2009 年 7 月 31 日

云南昆钢集团耐火材料有限公司 拟增资扩股项目 资产评估报告书

中威华德诚评报字（2009）第 1130 号

昆明钢铁集团有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）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，对云南昆钢集团耐火材料有限公司拟实施增资扩股行为涉及的云南昆钢集团耐火材料有限公司的股东全部权益在 2008 年 9 月 30 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：昆明钢铁集团有限责任公司

昆明钢铁集团有限责任公司的企业法人营业执照号：530000000001663，住所：云南省安宁市。注册资本为人民币：陆拾伍亿捌仟陆佰肆拾玖万壹仟叁佰元正。法定代表人：王长勇；公司类型：非自然人出资有限责任公司。经营范围：钢铁冶炼及其压延产品加工；黑色金属矿采选业；非金属矿采选业；焦炭及焦化副产品、机械制造及机械加工产品、耐火材料、建筑安装、建筑材料、计算机硬件、软件、电器机械及器件的经营；国内商业贸易；物资供销业；冶金高新技术开发、技术服务；企财险、货运险、建安工险保险兼业代理；进出口业务；房地产业；工程设计、工程监理；通讯电子工程；旅游业等经营项目的管理；种养殖业；副食品加工销售；货物仓储。以下经营范围限分支机构凭许可证经营：动力能源、工业气体、医用氧（气态、液态）、铁路运输及修理、汽车运输及修理、成品油零售、绿化工程、园林绿地管护（涉及专项审批的凭许可证开展经营）。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

昆明钢铁集团有限责任公司的主要股东为昆明钢铁控股有限公司持股比例为 83.29%，中国建设银行股份有限公司持股比例为 9.24%，中国华融资产管理有限公司持股比例为 7.47%。

（二）被评估单位：云南昆钢集团耐火材料有限公司

1、概况

云南昆钢集团耐火材料有限公司的企业法人营业执照号：530000000019622，住所：

云南省安宁连然镇。注册资本为人民币：玖佰玖拾玖万伍仟伍佰元。法定代表人：杨增福；公司类型：有限责任公司。经营范围：耐火材料、炉料、建筑材料、金属结构件、模具、直接还原铁、冶金辅料的加工、销售；公路运输（凭许可证经营）；金属材料，金属结构件的制作、安装、化验、检验、租赁；耐火材料的技术咨询服务。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

云南昆钢集团耐火材料有限公司为昆明钢铁集团有限责任公司的全资子公司，云南昆钢集团耐火材料有限公司始建于 1958 年，1959 年建成投产，1999 年经昆明钢铁集团有限责任公司批准登记，于 2001 年 5 月 29 日改制成为昆明钢铁集团有限责任公司下属（独立法人）子公司，2001 年 10 月正式按子公司模式运作。

云南昆钢集团耐火材料有限公司现已形成耐火材料、冶金辅料、膨润土、轻烧白云石四大系列产品生产经营格局，生产能力 20 万吨/年，先后自筹资金投资建成了钢包、中包、铁包浇砌烘包作业区，基本形成主业突出，相关多元的发展格局，集产、供、销、砌筑服务为一体的耐火材料企业；有 50 多年的历史，是全国 30 余家重点耐火材料厂之一，是云南省最大的耐火材料企业。2008 年末职工人数为 417 人，其中：在岗 357 人，退养 60 人，各类专业技术人员 64 人。

云南昆钢集团耐火材料有限公司现有 6 个车间，3 科 1 室 2 部，拥有 1000 吨、800 吨、630 吨、400 吨、300 吨压力机三十余台套；有年产 13 万吨的轻烧白云石生产线，有 1.5 万吨补炉砖、砂生产线，有年产 2.4 万吨耐火粘土机械成型生产线，有年产 3 万吨膨润土生产线，有年产 1.6 万吨炼钢炉镁碳砖生产线，有云南省最长最先进的煤气烧成隧道窑，现 7.5 万吨直接还原铁生产线工程项目正紧张建设当中。

主要产品：耐火粘土砖、焦油补炉砖、转炉镁碳砖、及各种材质不定型料，膨润土，轻烧白云石，覆盖剂等冶金辅料，产品除满足昆钢需求外，还销往省内外各地州、市、县，远销贵州、四川等地。

2、近三年资产、财务状况

公司近年财务状况如下表：

金额单位：万元

项目名称	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年 9 月 30 日
销售收入	18,304.14	17,965.59	20,495.72	17,471.09
利润总额	151.06	286.21	643.80	1,088.52
净利润	201.12	246.77	627.83	918.36

项目名称	2005年12月31日	2006年12月31日	2007年12月31日	2008年9月30日
资产总额	7,674.27	6,534.04	7,603.78	15,273.90
负债总额	6,210.85	4,723.85	5,170.54	10,937.56
净资产	1,463.42	1,810.19	2,433.23	4,336.34

3、税收优惠政策

云南昆钢集团耐火材料有限公司适用的主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率或税额
增值税	销售额	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	业务收入	5%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	1%

注：云南昆钢集团耐火材料有限公司主营业务符合《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》（2000年修订）第十四类，第12、13种。自2004年1月1日起减按15%的税率征收企业所得税。

根据《财政部国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税字[94]001号）第一条第（三）款之规定，云南昆钢集团耐火材料有限公司在原设计规定产品以外，综合利用云南昆钢集团耐火材料有限公司生产过程中产生的，在《资源综合利用目录》内的资源作主要原料生产的产品的所得，以及利用本企业外的大宗煤矸石、炉渣、粉煤灰作主要原料，生产建材产品的所得，自2007年9月1日至2009年8月31日止免征企业所得税两年。

（三）委托方与被评估单位的关系

云南昆钢集团耐火材料有限公司为昆明钢铁集团有限责任公司的全资子公司。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他报告使用者为本次经济行为涉及的相关单位濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司及上级主管部门。本评估报告专为本评估目的使用。未经评估机构同意不得提供给其他第三方及其他目的使用。

二、评估目的

根据《关于濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司战略重组云南昆钢集团耐火材料

有限公司合作意向协议》，云南昆钢集团耐火材料有限公司拟实施增资扩股。

本次评估目的是通过对云南昆钢集团耐火材料有限公司的股东全部权益价值进行评估，为云南昆钢集团耐火材料有限公司拟实施增资扩股的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：本次评估对象为云南昆钢集团耐火材料有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围：

本次评估范围是云南昆钢集团耐火材料有限公司截止 2008 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 15,273.90 万元、总负债 10,937.55 万元，净资产 4,336.34 万元。

针对本次评估目的，云南昆钢集团耐火材料有限公司已委托中勤万信会计师事务所有限公司对云南昆钢集团耐火材料有限公司 2008 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“（2009）中勤审字第 09027 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的云南昆钢集团耐火材料有限公司提供的委估资产清单，其中：流动资产账面值为 8,651.74 万元；固定资产账面净值为 6,620.76 万元；流动负债账面值 10,937.55 万元，具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面净值	备注
1	流动资产	8,651.74	
2	长期投资		
3	固定资产	6,620.76	
4	其中：在建工程	3,195.17	
5	建筑物	1,601.70	
6	设备	1,823.90	
7	其他资产	1.39	
8	资产总计	15,273.90	
9	流动负债	10,937.55	
10	非流动负债		
11	负债总计	10,937.55	
12	净资产	4,336.34	

委估的 75 项房屋建筑已办理房屋所有权证，但房屋建筑物及构筑物所占的土地使用

权为昆明钢铁集团有限责任公司所有，云南昆钢集团耐火材料有限公司与昆明钢铁集团有限责任公司未签署相关使用协议。云南昆钢集团耐火材料有限公司已专项声明委托评估的建筑物及机器设备资产，属云南昆钢集团耐火材料有限公司所有，可自由处置，无产权争议，经营处置上无特别的法律法规约束。按中国注册会计师协会，会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》精神，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。中威正信（北京）资产评估有限公司已履行了对资产产权进行关注的职责。云南昆钢集团耐火材料有限公司自愿对所提供给中威正信（北京）资产评估有限公司的文件资料的真实性、完整性、合法性负责，并承担相应的责任。

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是 2008 年 9 月 30 日；
- 2、评估基准日是昆明钢铁集团有限责任公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《关于濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司战略重组云南昆钢集团耐火材料有限公司合作意向协议》。

（二）法律法规及准则依据

- 1、中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 3、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》（中评协[1996]03号）；
- 4、财政部印发的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字[1999]91号）；
- 5、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
- 6、财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；

7、中国注册会计师协会发布的《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）；

8、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号）；

9、中国资产评估协会发布的《企业价值评估指导意见（试行）》中评协[2004]134号；

10、2005年国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

11、财政部2005年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

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

13、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；

14、国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

（三）权属依据

1、企业国有资产产权登记证；

2、云南昆钢集团耐火材料有限公司提供的机动车行驶证、其他权属证明文件等；

3、云南昆钢集团耐火材料有限公司提供的机器设备购置合同、发票等相关资料；

4、其他相关产权证明资料。

（四）取价依据

1、中国机械工业出版社出版的《2008年中国机电产品报价手册》；

2、《资产评估常用数据与参数手册》；

3、云南昆钢集团耐火材料有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

5、评估人员现场勘察及市场调查情况；

6、《云南省建筑工程消耗量定额》（云南省建设厅，云建标[2003]第668号）；

7、《云南省安装工程消耗量定额》（云南省建设厅，云建标[2003]第668号）；

8、《云南省建筑装饰装修工程消耗量定额》（云南省建设厅，云建标[2003]第668号）；

9、《工程勘察、设计收费管理规定》国家计委建设部计价格（2002）10号；

10、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发展改革委员会、建设部，

发改价格（2007）670号）；

11、云南省建设工程材料及设备《价格信息》（云南省建设工程造价管理协会 2008年9月）；

12、明钢铁集团有限责任公司和云南昆钢集团耐火材料有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

13、云南昆钢集团耐火材料有限公司提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；

14、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

15、其它相关资料。

（五）其他参考依据

中勤万信会计师事务所有限公司出具的审计报告。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内增资扩股市场尚未完全公开，相关公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

经过对企业的了解和分析，企业的主要生产用土地使用权属昆明钢铁集团有限责任公司所有，企业与昆明钢铁集团有限责任公司未签署相关使用协议，我们无法合理扣除其对未来预期收益的影响，因此不具备运用收益途径评估委估企业的条件。

成本法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性。根据对云南昆钢集团耐火材料有限公司的基本情况进行分析，本次对云南昆钢集团耐火材料有限公司整体资产评估采用成本法进行评估。

※ 成本法

成本法也称资产基础法，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。评估中在假设云南昆钢集团耐火材料有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对云南昆钢集团耐火材料有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

云南昆钢集团耐火材料有限公司的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在工行大观支行、昆钢资金结算中心的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、应收票据的评估：

应收票据为银行承兑汇票。评估中评估人员对应收票据进行了盘点，并与应收票据登记簿上登记的票据核对一致。经分析核实后，以账面值确定评估值。

3、债权性资产的评估

云南昆钢集团耐火材料有限公司的债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

4、存货的评估

包括原材料、产成品和库存商品。

对于原材料，经评估人员进行了解、核实，主要为生产所需的铝矾土、镁砂、中档镁球、氧化渣、石墨、钢材、备件等，质量完好，均可正常使用，质量完好，均可正常使用，且大部分购置时间不长。经过对现实市场价格的了解，委估存货的市场价格没有发生大的变化，故评估以账面值确定评估值。

产成品为企业生产的粘土质一般用砖、粘土质热风炉砖、一等铝矾土砖、精炼包镁碳砖、精炼包铝镁碳砖等。评估中对于自产的产成品以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏，以其销售价格扣减销售费用、全部税金、适当的销售环节应分得的利润后确定评估值；

外购的库存商品主要为透气砖、混铁炉耐火材料、中包上水口、中包下水口、干熄焦耐火材料等，均可正常销售。评估值根据清查核实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后据以确定。库存商品保管情况及其质量状态良好，且库存时间短，账面值与市场价（含运杂费等）基本接近，以账面值确定

评估值。

5、递延所得税资产的评估：

递延所得税资产为云南昆钢集团耐火材料有限公司由于计提坏账准备根据税法规定不能在税前抵扣而产生的未来可以获得抵减的所得税。在评估中，坏账准备已评估为零值，坏账准备形成的递延所得税资产已不存在价值，故以零值确认评估值。

（二）固定资产的评估

委估的固定资产包括房屋建筑类和机器设备类固定资产。分别说明如下：

1、建筑物类的评估

建筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和管道沟槽，位于云南昆钢耐火材料有限公司厂区内。房屋总建筑面积为 57344.47 m²，建筑结构包括框架结构、砖混结构、钢结构、砖木结构等，为六十年代至本世纪初建筑物。构筑物类主要为厂区的围墙、挡墙、道路、场地、烟囱、水池等。以上委估的房屋建筑物类资产目前全部在正常使用中。

根据委托评估建筑物的特点，评估中采用“重置成本法”进行评估。

评估值 = 重置价值 × 成新率

（1）重置价值的确定

经过实地考察，了解建筑物的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况，根据云南省现行的建筑安装工程预算定额等有关文件，并考虑相关的建设前后期税费、资金成本等相关因素，计算确定重置价值。

重置价值 = 建安造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本

建筑物建安造价通过分析评估对象的特点分别采用预决算调整法、概算法及类比法对被估建筑物的建安造价进行估算。前期费用，对照相关文件规定进行核实、测算。本次评估考虑的前期费为工程勘查设计费。其他费用，考虑工程监理费、建设单位管理费及其他专项费等。对资金成本：按照完成建筑物整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，考虑计算该工程的资金成本，由于被评估建筑物类资产工程量较大，整个建设项目的合理工期为一年，对应的贷款利率为 7.20%。

（2）成新率的确定

根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。即：分别采用打分法和年限法确定成新率，再取二者的算术平均值。具体公式如下：

综合评定成新率 = (年限法成新率 + 打分法成新率) ÷ 2

(1) 打分法

对于构筑物，通过观察分析结构的稳定性及询问了解具体资产的使用和维护情况综合确定打分法成新率；

对于普通房屋，根据对房屋的实地考察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；

具体公式如下：

打分法成新率 = 结构部分各分部得分 × G + 装修部分得分 × S +

建筑设备部分得分 × B

G ----- 结构部分各分部权重；

S ----- 装修部分权重；

B ----- 建筑设备部分权重；

(2) 年限法

参照建筑物所占用土地的土地使用权剩余年限、建筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况，对建筑物尚可使用年限进行评定，确定年限成新率。

具体公式如下：

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2、机器设备的评估

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆及电子设备。

(1) 机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 403 项，实有数量 403 项。包括破碎机、球磨机、振动筛、胶带输送机、提升机、双盘摩擦压力机、竖窑、隧道窑等设备，设备均在正常使用、状况良好，大部分购置于 1960 年至 2008 年。

(2) 车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 19 项，实有数量 19 项。包括自卸汽车底盘 SX3254BM4641、红岩货车 CQ1163TLG561、牵引汽车 ZZ4322BM294、散装水泥运输车 YJZ5141GSN、现代胜达越野车 现代胜达 2656cc 等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况较好，且日常维修保养较好，在正常使用中，大部分购置于 2004 年至 2008 年。

(3) 电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 44 项，实有数量为 44 项。委估电子设备主要为日常办公用电脑、打印机等电子产品，多数设备为 2001 年至 2007 年购置并使用，设备均在正常使用、状况一般。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

对于机器设备和电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本，并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置价值。对于无需特殊安装的设备和小型设备，重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

(2) 成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。对机器设备评估申报表进行了分析，并与设备管理人员、技术人员共同协商，将设备分成 AB 两类，把单位价值大于等于 2 万元的重要设备作为 A 类，把单位价值小于 2 万元的设备作为 B 类，把单位价值大的 A 类重要设备作为此次评估的重点。对 A 类重点、关键设备采用综合分析法确定其成新率；对 B 类非重点、关键设备，直接采用年限法确定成新率。

A、重点、关键设备采用综合分析法确定其成新率

所谓综合分析法即以使用年限法为基础，再用设备原始制造安装质量系数、设备工作环境系数、设备使用和维护保养系数和设备故障率系数加以修正最终确定成新率的一种方法。公式如下：

$$C=C_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中：C --- 设备成新率

C_1 --- 用使用年限法计算出的成新率

K_1 --- 原始制造安装质量系数

K_2 --- 工作环境系数

K_3 --- 使用和维护保养系数

K_4 --- 故障率系数

①用使用年限法确定 C_1 ：

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C_1 ，公式如下：

$$C_1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据了解到的设备维护保养情况，同时通过工程技术人员现场勘察，对设备的各主要实体进行的技术鉴定，按不同购进年代分别确定实际使用年限和预计尚可使用年限。

②原始制造安装质量系数 K_1 的确定：

根据设备生产的国别、厂家，设计安装施工单位的资质级别确定此系数。一般来说，进口设备优于国产设备，名牌产品优于一般产品。系数取值范围为 $K_1=0.9-1.05$ 。

③工作环境系数 K_2 的确定：

若设备周围工作环境较差，如液体、粉尘较多，有腐蚀性液体、气体等，则适当降低其成新率。系数取值范围为 $K_2=0.9-1.05$ 。

④使用和维护保养系数 K_3 的确定：

该公司对设备的维修和维护保养制度的总体执行情况较好，但考虑其不同岗位对设备管理制度执行情况的不同，此系数取值为 $K_3=0.9-1.05$ 。

⑤故障率系数 K_4 的确定：

根据该公司各主要生产设备距评估基准期前半年内出现的影响生产的设备故障确定此系数，此系数取值为 $K_4=0.9-1.00$ 。

(2) 对于非重点、关键设备，成新率 C 直接采用年限法进行确定，公式如下：

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中：Y--- 预计尚可使用年限

S--- 实际已使用年限

B、电子设备成新率的确定：采用年限法确定其成新率。

年限法计算成新率即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C_1 ，公式如下：

$$C_1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

通过工程技术人员现场勘察，对设备的各主要实体进行的必要查验和委托方提供的技改及修理情况，以及相关专业技术人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍，结合设备的综合使用寿命，按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

C、汽车成新率采用行驶里程法结合使用年限法综合确定，公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×60%+里程法计算的成新率×40%

$$C_1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可行驶里程（预计尚可使用年限）

S --- 实际已行驶里程（实际已使用年限）

3、在建工程的评估

在建工程为云南昆钢集团耐火材料有限公司正在购建隧道窑异地大修改造工程项目（直接还原铁），该项目采用 EPC 方式，账面价值 31,951,653.00 元，主要为工程进度款及勘察设计费、监理费。工程于 2008 年 6 月开工，至评估基准日正在正常施工，预计于 2009 年 10 月竣工投入使用。评估中对在建工程情况及账面价值的构成情况进行了审核，其成本归集合理，因此评估中以核实后的账面值确定评估值。

（三）负债的评估

负债为流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

应付账款主要是应付濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司、卫辉熔金耐火材料有限公司河南省耕生耐火材料有限公司、淄博市博山区耐火材料试验厂、华耐国际(宜兴)高级陶瓷有限公司、攀枝花顺腾集团冶金材料有限公司、海城市民政中档镁砂厂云南师宗朝阳焦化有限责任公司等的耐火材料款、镁砂款、焦炭款等；预收账款主要是预收云南昆钢煤焦化有限公司安宁分公司、玉溪华盛钢铁有限责任公司、通海纳古连铸钢铁工贸有限公司等的耐火材料款；其他应付款主要是应付集团公司财务处的还原铁工程借款、应付的抚养费、精神病人工资等；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与昆明钢铁集团有限责任公司签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
 - 2、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；
 - 3、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
 - 4、本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
 - 5、被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 - 6、评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
 - 7、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
 - 8、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准；
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估人员在采用成本法对云南昆钢集团耐火材料有限公司进行整体评估后，通过成本法评估测算得出的云南昆钢集团耐火材料有限公司净资产价值为：6,891.12万元。

云南昆钢集团耐火材料有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2008年9月30日

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,651.74	9,030.91	379.17	4.38
2	长期投资				
3	固定资产	6,620.76	8,797.77	2,177.01	32.88
4	其中：在建工程	3,195.17	3,195.17	0.00	0.00
5	建筑物	1,601.70	3,115.53	1,513.83	94.51

6	设备	1,823.90	2,487.07	663.17	36.36
7	其他资产	1.39	0.00	-1.39	-100.00
8	资产总计	15,273.90	17,828.68	2,554.78	16.73
9	流动负债	10,937.55	10,937.55	0.00	0.00
10	非流动负债				
11	负债总计	10,937.55	10,937.55	0.00	0.00
12	净资产	4,336.34	6,891.12	2,554.78	58.92

委估资产账面值为 15,273.90 万元，评估值总计 17,828.68 万元，评估增值 2,554.78 万元，增值率 16.73%。

委估负债账面值为 10,937.55 万元，评估值为 10,937.55 万元，无增减值变化。

净资产账面值为 4,336.34 万元，评估值为 6,891.12 万元，评估增值 2,554.78 万元，增值率 58.92%。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

(1) 委估的 75 项房屋建筑已办理房屋所有权证，房屋所有权人为昆明钢铁集团有限责任公司（耐火材料有限公司），但房屋建筑物及构筑物所占的土地使用权为昆明钢铁集团有限责任公司所有，属于房地产权分离。房屋建筑物面积我们按房屋所有权证证载面积确定。另外云南昆钢集团耐火材料有限公司所使用的昆明钢铁集团有限责任公司土地，云南昆钢集团耐火材料有限公司与昆明钢铁集团有限责任公司未签署相关使用协议，至评估基准日一直无偿使用。云南昆钢集团耐火材料有限公司已专项声明委托评估的建筑物及机器设备资产，属云南昆钢集团耐火材料有限公司所有，可自由处置，无产权争议，经营处置上无特别的法律法规约束。按中国注册会计师协会，会协[2003]18 号《注册资产评估

师关注评估对象法律权属指导意见》精神，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。中威正信（北京）资产评估有限公司已履行了对资产产权进行关注的职责。云南昆钢集团耐火材料有限公司自愿对所提供给中威正信（北京）资产评估有限公司的文件资料的真实性、完整性、合法性负责，并承担相应的责任。

(2) 本次评估未考虑土地使用权所涉及租赁及其他事项的对建筑物评估值的影响，对建筑物的经济使用年限按正常经济使用年限考虑。

(3) 本次评估的房屋建筑物均为建筑物本身的价值，不含其占用土地的土地使用权价值。

3、 重大期后事项

(1) 评估操作过程中，我们注意到如下重大期后事项：

在评估基准日至评估报告报出日之间，中国人民银行对银行贷款利息进行了调整，具体情况如下表：

期限	评估基准日 (%)	2009-7-31 (%)
6 月以内	6.21	4.86
6 月-1 年	7.20	5.31
1 年-3 年	7.29	5.4
3 年-5 年	7.50	5.76
5 年以上	7.74	5.94

本次评估中采用的资金成本我们按评估基准日的贷款利率计算，未进行调整。

(2) 除上述事项外，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及资产占有方提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现云南昆钢集团耐火材料有限公司有重大期后事项发生。

(3) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(4) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(5) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、

依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、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；

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日 2008 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2009 年 7 月 31 日

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中威正信（北京）资产评估有限公司
2009年7月31日

附件目录

1、与评估目的相对应的经济行为文件·····	24
2、被评估单位评估基准日会计报表及审计报告·····	26
3、委托方与被评估单位法人营业执照复印件·····	28
4、委托方与被评估单位产权登记证复印件·····	28
5、评估对象涉及的主要权属证明资料·····	28
6、委托方和相关当事方的承诺函·····	30
7、签字注册资产评估师的承诺函·····	32
8、资产评估机构资格证书复印件·····	33
9、评估机构法人营业执照复印件·····	34
10、签字注册资产评估师资格证书复印件·····	35
11、重要取价依据（如合同、协议）·····	35
12、资产评估业务约定书复印件·····	43
13、其他重要文件·····	46