

鲁银投资集团股份有限公司置出带钢分公司

部分资产项目

资产评估说明

中联评报字[2012]第 985 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一二年十二月二十九日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分	资产清查核实情况说明	5
一、	评估对象与评估范围说明.....	5
二、	资产核实情况总体说明.....	6
第四部分	资产基础法评估说明	9
一、	流动资产评估技术说明.....	9
二、	固定资产评估技术说明.....	12
(一)	房屋建筑物评估技术说明.....	12
(二)	机器设备评估技术说明.....	30
三、	在建工程	42
四、	负债评估技术说明.....	43
第五部分	评估结论及其分析	45
一、	评估结论	45
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	46
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。

中联资产评估集团有限公司

二〇一二年十二月二十九日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司的存货以及固定资产价值。评估范围为鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司在基准日的存货以及固定资产，账面资产总额 70,230,824.38 元。具体包括流动资产 18,762,814.66 元；非流动资产 51,468,009.72 元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2012 年 10 月 31 日的鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 7,023.08 万元，占评估范围内总资产的 100%。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司厂区车间内。

2、公司现有一条 500mm 热轧带钢生产线，年生产能力在 100 万吨以上。

3、存货中原材料品种较少、数量大，产成品库存正常，基本是根据订单生产，不存在积压报废情况。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2012 年 10 月 31 日，鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司无表外资产。

（五）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（或者评估值）。

本次评估报告中基准日各项资产账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、流动资产小组，同时于 2012 年 11 月 5 日至 11 月 9 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整

理评估资料。2012年11月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，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。

再次，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资产委托方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”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无

（三）资产清查核实结论

经过清查核实，至评估基准日，评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实

际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产为存货。

（二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对存货，在核实评估基准日实际库

存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 存货

存货账面值为 18,762,814.66 元，其中：原材料账面值 9,316,026.81 元，产成品账面值 7,403,484.80 元，在产品账面值 2,043,303.05 元，存货跌价准备为 0.00 元，存货账面净额为 18,762,814.66 元。存货的具体评估方法及过程如下：

I 原材料

原材料账面值 9,316,026.81 元，主要为生产带钢所需的各种材质钢坯。上述材料因从莱芜钢铁集团采购，价格较市场价格低，故此次评估采用钢坯市场价格评估，经市场询价的钢坯价格乘以数量确认原材料评估值。

经评估，原材料评估值为 9,745,966.66 元。

II 产成品

产成品账面价值 7,403,484.80 元，主要为各种材质带钢产品。均为正常销售产品。主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

产成品评估值为 8,014,864.77 元。

案例一： 65MN (产成品序号 3)

65MN 带钢属一般销售产品，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用，确定评估值。

计算公式：

根据被评估单位近期销售资料测算，鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司 65MN 产品平均销售单价为 3325.00 元/吨（不含税），平均销售税金及附加费率 0.07%，平均销售费用率为 0.14%，营业利润率为 -0.15%，所得税率 25%，将以上参数代入公式，得

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= 3325.00 \times (1 - 0.07\% - 0.14\%) \\ &= 3318.02 \text{ (元)} \end{aligned}$$

即该产品评估基准日评估单价 3318.02 元/吨。基准日实际库存数量 1402.96 吨评估值为：

$$3318.02 \times 1402.96 = 4,655,049.34 \text{ (元)}$$

产成品评估值 8,014,864.77 元。

III 在产品

在产品账面值 2,043,303.05 元，主要为生产领用的停留在各工序中的原材料等，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

在产品评估值 2,043,303.05 元。

存货的评估值

存货合计评估值 19,804,134.48 元，存货跌价准备评估为零，存货增值 1,041,319.82 元，增值率 5.55 %。增值原因主要是原材料采购价格过低，评估选取的为市场交易价格，较账面价值高，导致评估增值。

二、固定资产评估技术说明

(一) 房屋建筑物评估技术说明

1、评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽等，其中房屋建筑物 8 项、构筑物及其他辅助设施 2 项、管道和沟槽 3 项，审计后账面原值 38,892,516.68 元、净值 21,985,214.09

元，其中：房屋建筑物审计后账面原值 36,953,245.92 元、净值 21,018,474.86 元，构筑物及其他辅助设施审计后账面原值 954,345.03 元、净值 493,858.86 元，管道和沟槽审计后账面原值 984,925.73 元、净值 472,880.37 元。

2、概况

(1) 列入评估范围的房屋建筑物均为鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司自建房产，房屋建筑物包括带钢厂房、带钢主电室、高压水除磷泵房、加热炉柴油发电机小房、带钢办公楼、带钢备件库、35KV 变电站、检验楼等；构筑物及其他辅助设施包括带钢铁路、带钢沉淀池；管道和沟槽包括带钢电缆沟、带钢铁皮沟、变电站电缆沟等。

(2) 权属状况

列入评估范围的房屋建筑物除高压水除磷泵房、加热炉柴油发电机小房、35KV 变电站外，均已办理房屋所有权证，房屋所有权证号为房权证莱房字第 003006 号、房权证莱房字第 003011 号、房权证莱房字第 003012 号，房屋所有权人为鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司。鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司承诺列入评估范围的房屋建（构）筑物均属鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司投资建设，产权明晰且均未设定抵押。

3、主要建（构）筑物类资产概况

(1) 混合结构建筑物

混合结构的基础一般为条形基础，部分有毛石，上部一般为砖承重墙，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有构造柱。楼板、屋面板一般为圆孔板，屋面有防水层，防盗门、塑钢窗。

(2) 钢混结构建筑物

钢混结构工程是用钢筋和混凝土制成的一种结构，钢混结构厂房主

要是指主要的承重构件是由钢材和混凝土组成的，包括钢混结构基础，钢混柱子，钢混梁，钢屋架，钢屋盖等，墙体均采用 240MU10 砖砌体，彩钢复合板门，铝合金窗。

4、审查、现场勘查和市场调查

(1) 资料审查

① 评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表：建筑面积基本以房屋所有权证证载面积、现场实际测量得到面积为依据；构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽申报表：这部分内容主要是工程量及其规格尺寸等，主要以现场实际测量得到数据为依据。

② 权证审查

本次评估范围内部分建筑物未办理房屋所有权证，申报的建筑面积基本以房屋所有权证证载面积及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。

(2) 现场勘查

我们在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的房屋建筑均可持续使用，室外配套设施较为完善，使用功能正常。

(3) 市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期国家、山东省及莱芜市目前执行的前期及其他费用标准，以及山东省及莱芜市的建筑单方造价资料等，在被评估企业有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的

依据，以确保评估值的准确性。

5、评估程序

(1) 由委托方将需要参加评估的建（构）筑物及其附属设施等项目按评估要求填写评估申报表。

(2) 由委托方提供本项目部分工程结算书及当地造价信息等资料。

(3) 评估人员首先对鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司提供的评估申报表进行检查，凡不符合填写要求的要求鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司有关人员补齐填全。

评估人员按鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司提供的符合要求的评估申报表由鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司主管人员陪同进行现场实地查勘。评估人员在现场对房屋建筑的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修情况进行逐项详细的记录，并向有关人员深入了解房屋建筑的基础情况。

(4) 根据以上收集到的资料及数据进行工程造价的计算及费率、成新率的测定，最后计算出重置全价及评估值。

(5) 撰写评估技术说明。

6、评估方法

本次房屋建筑物的评估采用成本法，该方法是根据施工图纸或建设工程预算资料确定委估建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 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值。

A. 重置全价

重值全价由建安造价、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、安装工程、装饰工程的总价。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》（2003年）、《山东省安装工程消耗量定额》（2003年）、《山东省建筑工程价目表》（2011年）、《山东省安装工程价目表》（2011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、山东省及莱芜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、安装工程费用、装饰工程费用。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，包括的内容及取费标准详见下表：

表4-1 工程建设的前期及其他费用表

序号	费用名称	取费依据	取费基础	费率
1	建设项目前期工作咨询费	计价格[1999]1283号	建安造价	0.38%
2	工程勘察设计费	计价格[2002]10号	建安造价	2.92%
3	招标代理服务费用	计价格[2002]1980号	建安造价	0.23%
4	环境影响咨询费	计价格[2002]125号	建安造价	0.06%
5	建设单位管理费	财建[2002]394号	建安造价	1.03%
6	建设工程监理费	发改价格[2007]670号	建安造价	2.06%
7	工程造价咨询服务费	鲁价费发[2007]205号	建安造价	1.62%
8	安全评价收费	鲁安管协字[2006]4号	建安造价	0.26%
9	施工图设计审查费	鲁价费发[2011]87号	建安造价	0.18%

10	新型墙体材料专项基金	鲁财综字[2008]53号	建筑面积	10元/平方米
11	散装水泥专项资金	鲁财综[2003]24号	建筑面积	2元/平方米
12	电气设施消防安全检测费	鲁价费发[2006]89号	建筑面积	1元/平方米
13	防雷减灾技术服务费	鲁价费发[2010]10号	建筑面积	1.1元/平方米
14	规划技术服务费	鲁价费发[2001]396号	建筑面积	2.3元/平方米
15	城市基础设施配套费	莱政发[2006]47号	建筑面积	150元/平方米
16	房产测绘费	国测财字[2002]3号	建筑面积	1.36元/平方米

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%

7、评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果

委托评估的房屋建(构)筑物审计后账面原值 38,892,516.68 元，净值 21,985,214.09 元，评估原值 60,749,730.00 元，评估净值 31,398,967.00 元，评估原值增值 21,857,213.32 元，增值率 56.20%，评估净值增值 9,413,752.91 元，增值率 42.82%。

详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产—房屋建筑物评估明细表”、“固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表”、“固定资产—管道和沟槽评估明细表”。

(2) 评估增减值原因分析

经评估计算，房屋建筑物类资产净值增值 9,413,752.91 元，增值率 42.82%，造成本次评估增值的主要原因如下：

① 大部分房屋建筑物建成于上世纪八十年代，现行房屋造价比当时的建筑造价有较大幅度的提高，特别是人工费、材料费及定额水平的提高，是造成评估原值增加的原因。

② 房屋建筑物的经济使用年限长于委估公司房屋建筑物会计折旧年限，是评估净值增值的原因。

8、典型案例

案例一：带钢厂房及主电室（评估明细表 4-6-1，序号 1、2）

1、建筑物概况

带钢厂房及主电室建筑面积为 27,640.66 平方米，建成于 1987 年 6 月，账面原值为 33,729,935.84 元，账面净值为 19,281,288.42 元，房屋所有权证号为房权证莱房字第 003006 号。

本工程北侧为混合结构、南侧为钢混结构，建筑层数为一层，建筑高度 15 米，柱距为 6 米，跨度为 24 米；该工程钢混结构基础，钢混柱子，钢混梁，钢屋架，钢屋盖等，墙体采用 240MU10 砖砌体墙体，内设 10t 电动单梁吊车台。

房屋勘察状况：施工质量较好，各种设备设施均能正常使用。经现场勘察使用状况较好，地面无腐蚀、磨损现象；结构无裂纹、变形及不均匀沉降现象；屋面状况良好，各项设施使用正常，管路畅通；各线路牢固、绝缘正常。

2、重置全价的确定

(1) 建筑安装工程综合造价

由于企业无法提供该建筑物的预决算资料或施工图纸，故本次评估

参照近期山东省同类构筑物的造价指标，根据被评估建筑物的实际情况对工程量进行调整，并套用《山东省建筑工程消耗量定额》（2003年）、《山东省安装工程消耗量定额》（2003年）、《山东省建筑工程价目表》（2011年）、《山东省安装工程价目表》（2011年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011年）及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息，测算该带钢厂房及主电室的直接工程费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差，测算出该工程的建筑安装工程造价，计算过程详见下表：

表4-2 建筑工程费用计算表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	28,275,347.37
2	(一) 直接工程费			24,848,880.19
3	(一)' 省价直接工程费 JF1			23,359,123.29
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	3,426,467.18
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			2,900,886.91
6	1.1' 参照定额计取的省价措施费			2,960,562.20
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	525,580.27
8	1) 夜间施工费	0.70%	JF1	163,513.86
9	2) 二次搬运费	0.60%	JF1	140,154.74
10	3) 冬雨季施工增加费	0.80%	JF1	186,872.99
11	4) 已完工程及设备保护费	0.15%	JF1	35,038.68
12	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
13	1.4 总承包服务费			
14	(二)' 省价措施费 JF2		1.1'+1.2	3,486,142.48
15	二 企业管理费	8.7%	JF1+JF2	2,335,538.12
16	三 利润	7.4%	JF1+JF2	1,986,549.67
17	四 费用调整			2,583,845.23
18	五 规费		5.1+...+5.5	2,790,579.16
19	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	1,097,655.95
20	1) 安全施工费	2.0%	一+...+四	703,625.61
21	2) 环境保护费	0.11%	一+...+四	38,699.41
22	3) 文明施工费	0.29%	一+...+四	102,025.71
23	4) 临时设施费	0.72%	一+...+四	253,305.22
24	5.2 工程排污费	0.562%	一+...+四	197,718.80

25	5.3 社会保障费	2.60%	一+...+四	914,713.29
26	5.4 住房公积金	1.50%	一+...+四	527,719.21
27	5.5 危险作业意外伤害保险	0.15%	一+...+四	52,771.92
28	六 税金	3.48%	一+...+五	1,321,420.71
29	七 建筑工程费用合计		一+...+六	39,293,280.26

表4-3 安装工程费用计算表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	3,381,693.99
2	(一) 直接工程费			3,349,726.94
3	省价人工费 JF1			355,189.49
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	31,967.05
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			
6	其中省价人工费			
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	31,967.05
8	1) 夜间施工费	2.60%	JF1	9,234.93
9	2) 二次搬运费	2.20%	JF1	7,814.17
10	3) 冬雨季施工增加费	2.90%	JF1	10,300.50
11	4) 已完工程及设备保护费	1.30%	JF1	4,617.46
12	其中人工费		1*.5+(2+3)*.4+4*.25	13,017.69
13	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
14	1.4 总承包服务费			
15	措施省价人工费 JF2			13,017.69
16	二 企业管理费	63%	JF1+JF2	231,970.53
17	三 利润	38%	JF1+JF2	139,918.73
18	四 费用调整			584,509.46
19	五 规费		5.1+...+5.5	369,258.45
20	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	160,509.43
21	1) 安全施工费	1.0%	一+...+四	43,380.93
22	2) 环境保护费	0.30%	一+...+四	13,014.28
23	3) 文明施工费	0.60%	一+...+四	26,028.56
24	4) 临时设施费	1.80%	一+...+四	78,085.67
25	5.2 工程排污费	0.562%	一+...+四	24,380.08
26	5.3 社会保障费	2.60%	一+...+四	112,790.41
27	5.4 住房公积金	1.50%	一+...+四	65,071.39
28	5.5 危险作业意外伤害保险	0.15%	一+...+四	6,507.14
29	六 税金	3.48%	一+...+五	163,815.82
30	七 安装工程费用合计		一+...+六	4,871,166.98

$$\begin{aligned}
 \text{该工程建安工程造价} &= \text{建筑工程费用} + \text{安装工程费用} \\
 &= 39,293,280.26 + 4,871,166.98 \\
 &= 44,164,447.25 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(2) 工程建设前期及其他费用

工程建设的前期费用和其他费用有建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价收费、施工图设计审查费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、电气设施消防安全检测费、防雷减灾技术服务费、规划技术服务费、城市基础设施配套费、房产测绘费等，计算过程详见下表：

表4-4 工程建设前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费依据	取费基础	费率	金额(元)
1	建设项目前期工作咨询费	计价格[1999]1283号	建安造价	0.38%	167,824.90
2	工程勘察费	计价格[2002]10号	建安造价	2.92%	1,289,601.86
3	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	建安造价	0.23%	101,578.23
4	环境影响咨询费	计价格[2002]125号	建安造价	0.06%	26,498.67
5	建设单位管理费	财建[2002]394号	建安造价	1.03%	454,893.81
6	建设工程监理费	发改价格[2007]670号	建安造价	2.06%	909,787.61
7	工程造价咨询服务费	鲁价费发[2007]205号	建安造价	1.62%	715,464.05
8	安全评价收费	鲁安管协字[2006]4号	建安造价	0.26%	114,827.56
9	施工图设计审查费	鲁价费发[2011]87号	建安造价	0.18%	79,496.01
10	新型墙体材料专项基金	鲁财综字[2008]53号	建筑面积	10元/平方米	276,406.60
11	散装水泥专项资金	鲁财综[2003]24号	建筑面积	2元/平方米	55,281.32
12	电气设施消防安全检测费	鲁价费发[2006]89号	建筑面积	1元/平方米	27,640.66
13	防雷减灾技术服务费	鲁价费发[2010]10号	建筑面积	1.1元/平方米	30,404.73
14	规划技术服务费	鲁价费发[2001]396号	建筑面积	2.3元/平方米	63,573.52
15	城市基础设施配套费	莱政发[2006]47号	建筑面积	150元/平方米	4,146,099.00
16	房产测绘费	国测财字[2002]3号	建筑面积	1.36元/平方米	37,591.30
	合计				8,496,969.83

$$\text{该工程建设前期及其他费用} = 8,496,969.83 \text{ (元)}$$

(3) 资金成本

根据工程类别、规模和施工企业等级，该工程建设周期按整个项目合理周期考虑为 1 年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利息率按六个月至一年（含一年）贷款利率 6.00% 计算。

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

$$= (44,164,447.25 + 8,496,969.83) \times 1 \times 6.00\% / 2$$

$$= 1,579,842.51 \text{ (元)}$$

$$(4) \text{ 重置全价} = \text{建筑工程费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

$$= 44,164,447.25 + 8,496,969.83 + 1,579,842.51$$

$$= 54,241,260 \text{ (元)} \text{ (取整, 保留到十位)}$$

3、综合成新率

经现场勘察该建筑物使用状况较好，地面无腐蚀、磨损现象；结构无裂纹、变形及不均匀沉降现象；屋面状况良好，各项设施使用正常，管路畅通；各线路牢固、绝缘正常。该建筑物于 1987 年 6 月建成并投入使用，已使用 25.44 年，结合现场勘查情况及该类建筑物的经济寿命年限，确定该建筑物尚可使用 25 年，则：

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

$$= 25 / (25 + 25.44) \times 100\% = 50\%$$

4、评估值的确定

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

$$= 54,241,260 \times 50\%$$

$$= 27,120,630 \text{ (元)}$$

案例二：带钢办公楼（评估明细表 4-6-1，序号 5）

1、建筑物概况

带钢办公楼建筑面积为 800.08 平方米，建成于 1998 年 12 月，账面原值为 574,167.69 元，账面净值为 372,855.15 元，房屋所有权证号为房权证莱房字第 003011 号。

本工程结构形式为混合，建筑层数为二层，整体呈 L 字形，层高 3.6 米。外墙面为刷涂料，内墙面卫生间为面砖防水内墙，其他房间为水泥砂浆抹面、白色乳胶漆内墙，该办公楼均安装防盗门、塑钢窗。基础采用钢筋砼条形基础，外墙为 240mm 粘土砖承重墙，现浇楼屋面板，构造柱，圈梁和现浇楼梯等承重构件。楼梯采用大理石面层，底部大理石踢脚板，楼地面仿瓷地板砖，卫生间墙面贴白瓷片，中档洁具，室内取暖为暖气片。

房屋勘察状况：施工质量较好，各种设备设施均能正常使用。经现场勘察使用状况较好，地面无腐蚀、磨损现象；结构无裂纹、变形及不均匀沉降现象；屋面状况良好，各项设施使用正常，管路畅通；各线路牢固、绝缘正常。

2、重置全价的确定

(1) 建筑安装工程综合造价

由于企业无法提供该建筑物的预决算资料或施工图纸，故本次评估参照近期山东省同类构筑物的造价指标，根据被评估建筑物的实际情况对工程量进行调整，并套用《山东省建筑工程消耗量定额》（2003 年）、《山东省安装工程消耗量定额》（2003 年）、《山东省建筑工程价目表》（2011 年）、《山东省安装工程价目表》（2011 年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011 年）及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息，测算该带钢办公楼的直接工程费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差，测算出该工程的建筑安装工程造价，计算过程详见下表：

表4-5 建筑工程费用计算表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	448,619.77
2	(一) 直接工程费			393,876.73
3	(一)' 省价直接工程费 JF1			389,396.21
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	54,743.04
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			45,981.62
6	1.1' 参照定额计取的省价措施费			49,352.52
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	8,761.41
8	1) 夜间施工费	0.70%	JF1	2,725.77
9	2) 二次搬运费	0.60%	JF1	2,336.38
10	3) 冬雨季施工增加费	0.80%	JF1	3,115.17
11	4) 已完工程及设备保护费	0.15%	JF1	584.09
12	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
13	1.4 总承包服务费			
14	(二)' 省价措施费 JF2		1.1'+1.2	58,113.94
15	二 企业管理费	5.0%	JF1+JF2	22,375.51
16	三 利润	3.1%	JF1+JF2	13,872.81
17	四 费用调整			65,264.00
18	五 规费		5.1+...+5.5	43,636.48
19	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	17,164.12
20	1) 安全施工费	2.0%	一+...+四	11,002.64
21	2) 环境保护费	0.11%	一+...+四	605.15
22	3) 文明施工费	0.29%	一+...+四	1,595.38
23	4) 临时设施费	0.72%	一+...+四	3,960.95
24	5.2 工程排污费	0.562%	一+...+四	3,091.74
25	5.3 社会保障费	2.60%	一+...+四	14,303.43
26	5.4 住房公积金	1.50%	一+...+四	8,251.98
27	5.5 危险作业意外伤害保险	0.15%	一+...+四	825.20
28	六 税金	3.48%	一+...+五	20,663.15
29	七 建筑工程费用合计		一+...+六	614,431.71

表4-6 安装工程费用计算表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	53,602.84
2	(一) 直接工程费			53,096.13
3	省价人工费 JF1			5,630.07
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	506.71
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			

6	其中省价人工费			
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	506.71
8	1)夜间施工费	2.60%	JF1	146.38
9	2)二次搬运费	2.20%	JF1	123.86
10	3)冬雨季施工增加费	2.90%	JF1	163.27
11	4)已完工程及设备保护费	1.30%	JF1	73.19
12	其中人工费		1*.5+(2+3)*.4+4*.25	206.34
13	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
14	1.4 总承包服务费			
15	措施省价人工费 JF2			206.34
16	二 企业管理费	40%	JF1+JF2	2,334.56
17	三 利润	23%	JF1+JF2	1,342.37
18	四 费用调整			16,919.07
19	五 规费		5.1+...+5.5	7,057.79
20	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	3,487.35
21	1)安全施工费	2.0%	一+...+四	1,483.98
22	2)环境保护费	0.30%	一+...+四	222.60
23	3)文明施工费	0.60%	一+...+四	445.19
24	4)临时设施费	1.80%	一+...+四	1,335.58
25	5.2 工程排污费	0.562%	一+...+四	417.00
26	5.3 社会保障费	2.60%	一+...+四	1,929.17
27	5.4 住房公积金	1.50%	一+...+四	1,112.98
28	5.5 危险作业意外伤害保险	0.15%	一+...+四	111.30
29	六 税金	3.48%	一+...+五	2,827.73
30	七 安装工程费用合计		一+...+六	84,084.37

$$\begin{aligned}
\text{该工程建安工程造价} &= \text{建筑工程费用} + \text{安装工程费用} \\
&= 614,431.71 + 84,084.37 \\
&= 698,516.08 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

(2) 工程建设前期及其他费用

工程建设的前期费用和其他费用有建设项目的咨询费、工程勘察费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价收费、施工图设计审查费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、电气设施消防安全检测费、防雷减灾技术服务费、规划技术服务费、城市基础设施配套费、

房产测绘费等，计算过程详见下表：

表4-7 工程建设前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费依据	取费基础	费率	金额（元）
1	建设项目前期工作咨询费	计价格[1999]1283号	建安造价	0.38%	2,654.36
2	工程勘察设计费	计价格[2002]10号	建安造价	2.92%	20,396.67
3	招标代理服务费用	计价格[2002]1980号	建安造价	0.23%	1,606.59
4	环境影响咨询费	计价格[2002]125号	建安造价	0.06%	419.11
5	建设单位管理费	财建[2002]394号	建安造价	1.03%	7,194.72
6	建设工程监理费	发改价格[2007]670号	建安造价	2.06%	14,389.43
7	工程造价咨询服务费	鲁价费发[2007]205号	建安造价	1.62%	11,315.96
8	安全评价收费	鲁安管协字[2006]4号	建安造价	0.26%	1,816.14
9	施工图设计审查费	鲁价费发[2011]87号	建安造价	0.18%	1,257.33
10	新型墙体材料专项基金	鲁财综字[2008]53号	建筑面积	10元/平方米	8,000.80
11	散装水泥专项资金	鲁财综[2003]24号	建筑面积	2元/平方米	1,600.16
12	电气设施消防安全检测费	鲁价费发[2006]89号	建筑面积	1元/平方米	800.08
13	防雷减灾技术服务费	鲁价费发[2010]10号	建筑面积	1.1元/平方米	880.09
14	规划技术服务费	鲁价费发[2001]396号	建筑面积	2.3元/平方米	1,840.18
15	城市基础设施配套费	莱政发[2006]47号	建筑面积	150元/平方米	120,012.00
16	房产测绘费	国测财字[2002]3号	建筑面积	1.36元/平方米	1,088.11
合 计					195,271.73

该工程建设前期及其他费用 = 195,271.73（元）

（3）资金成本

根据工程类别、规模和施工企业等级，该工程建设周期按整个项目合理周期考虑为1年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利息率按六个月至一年（含一年）贷款利率6.00%计算。

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

$$= (698,516.08 + 195,271.73) \times 1 \times 6.00\% / 2$$

$$= 26,813.63 \text{（元）}$$

（4）重置全价 = 建筑工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

$$= 698,516.08 + 195,271.73 + 26,813.63$$

$$= 920,600 \text{ (元)} \text{ (取整, 保留到十位)}$$

3、综合成新率

经现场勘察该建筑物使用状况较好,地面无腐蚀、磨损现象;结构无裂纹、变形及不均匀沉降现象;屋面状况良好,各项设施使用正常,管路畅通;各线路牢固、绝缘正常。该建筑物于1998年12月建成并投入使用,已使用13.93年,结合现场勘查情况及该类建筑物的经济寿命年限,确定该建筑物尚可使用36年,则:

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 36 / (36 + 13.93) \times 100\% = 72\% \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 920,600 \times 72\% \\ &= 662,832 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例三：带钢沉淀池（评估明细表 4-6-2，序号 2）

1、构筑物概况

带钢沉淀池于1987年6月建成并投入使用,长11.98米,宽度10.00米,深10.00米,总建筑体积1,198.83米,账面原值808,079.79元,净值398,982.55元。

该带钢沉淀池采用C25<40现浇砼贮水油池底、油池壁以及独立桩承台基础,防水层采用五层1:2水泥砂浆。

构筑物勘察状况:该工程施工质量较好,勾缝饱满,混凝土部分无裂缝。经现场勘察使用状况较好,结构无裂纹、变形、不均匀沉降等现象。

2、重置全价的确定

(1) 建筑安装工程综合造价

由于企业无法提供该构筑物的预决算资料或施工图纸，故本次评估参照近期山东省同类构筑物的造价指标，根据被评估建筑物的实际情况对工程量进行调整，并套用《山东省建筑工程消耗量定额》（2003年）、《山东省建筑工程价目表》（2011年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011年）及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息，测算该带钢沉淀池的直接工程费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差，测算出该工程的建筑工程造价，计算过程详见下表：

表4-8 建筑工程费用计算表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	864,812.45
2	(一) 直接工程费			761,374.03
3	(一)' 省价直接工程费 JF1			646,877.09
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	103,438.42
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			88,883.68
6	1.1' 参照定额计取的省价措施费			81,985.95
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	14,554.73
8	1) 夜间施工费	0.70%	JF1	4,528.14
9	2) 二次搬运费	0.60%	JF1	3,881.26
10	3) 冬雨季施工增加费	0.80%	JF1	5,175.02
11	4) 已完工程及设备保护费	0.15%	JF1	970.32
12	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
13	1.4 总承包服务费			
14	(二)' 省价措施费 JF2		1.1'+1.2	96,540.68
15	二 企业管理费	4.0%	JF1+JF2	29,736.71
16	三 利润	2.4%	JF1+JF2	17,842.03
17	四 费用调整			108,505.37
18	五 规费		5.1+...+5.5	80,977.51
19	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	31,851.97
20	1) 安全施工费	2.0%	一+...+四	20,417.93
21	2) 环境保护费	0.11%	一+...+四	1,122.99
22	3) 文明施工费	0.29%	一+...+四	2,960.60
23	4) 临时设施费	0.72%	一+...+四	7,350.46
24	5.2 工程排污费	0.562%	一+...+四	5,737.44

25	5.3 社会保障费	2.60%	一+...+四	26,543.31
26	5.4 住房公积金	1.50%	一+...+四	15,313.45
27	5.5 危险作业意外伤害保险	0.15%	一+...+四	1,531.34
28	六 税金	3.48%	一+...+五	38,345.22
29	七 建筑工程费用合计		一+...+六	1,140,219.29

该工程建筑工程造价 = 1,140,219.29 (元)

(2) 工程建设前期及其他费用

工程建设的前期费用和其他费用有建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价收费、施工图设计审查费等，计算过程详见下表：

表4-9 工程建设前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费依据	取费基础	费率	金额(元)
1	建设项目前期工作咨询费	计价格[1999]1283号	建安造价	0.38%	4,332.83
2	工程勘察费	计价格[2002]10号	建安造价	2.92%	33,294.40
3	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	建安造价	0.23%	2,622.50
4	环境影响咨询费	计价格[2002]125号	建安造价	0.06%	684.13
5	建设单位管理费	财建[2002]394号	建安造价	1.03%	11,744.26
6	建设工程监理费	发改价格[2007]670号	建安造价	2.06%	23,488.52
7	工程造价咨询服务费	鲁价费发[2007]205号	建安造价	1.62%	18,471.55
8	安全评价收费	鲁安管协字[2006]4号	建安造价	0.26%	2,964.57
9	施工图设计审查费	鲁价费发[2011]87号	建安造价	0.18%	2,052.39
	合计				99,655.15

该工程前期费用及其他费用 = 99,655.15 (元)

(3) 资金成本

根据工程类别、规模和施工企业等级，该工程建设周期按整个项目合理周期考虑为1年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利息率按六个月至一年（含一年）贷款利率6.00%计算。

资金成本 = (建筑工程费用 + 前期及其他费用) × 合理工期 × 资金利

息/2

$$= (1,140,219.29 + 99,655.15) \times 1 \times 6.00\% / 2$$

$$= 37,196.23 \text{ (元)}$$

$$(4) \text{ 重置全价} = \text{建筑工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}$$

$$= 1,140,219.29 + 99,655.15 + 37,196.23$$

$$= 1,277,070 \text{ (元)} \text{ (取整, 保留到十位)}$$

3、综合成新率

该工程施工质量较好，勾缝饱满，混凝土部分无裂缝。经现场勘察该工程使用状况较好，结构无裂纹、变形、不均匀沉降等现象。该构筑物为 1987 年 6 月投入使用，已使用 25.44 年，因该工程在使用过程中维护较好，经和企业相关技术人员沟通，本次评估参考该工程的企业会计折旧年限，并结合现场勘查情况确定该构筑物尚可使用 20 年，则：

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

$$= 20 / (20 + 25.44) \times 100\% = 44\%$$

4、评估值的确定

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

$$= 1,277,070 \times 44\%$$

$$= 561,911 \text{ (元)}$$

(二) 机器设备评估技术说明

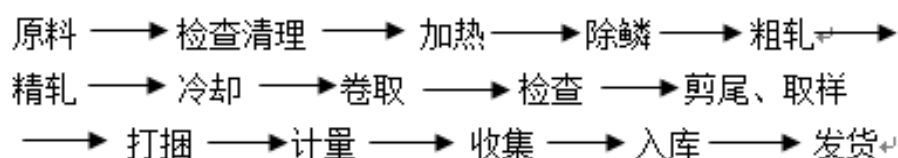
1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司截止评估基准日 2012 年 10 月 31 日申报的全部机器设备，账面原值 103,255,543.30 元，账面净值 23,150,147.62 元。

2、评估对象概况

本次委估设备是以热轧带钢生产的机器设备为主，主要分布于鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司带钢生产车间内。

(1) 工艺流程如下图：



1.2.1 炼钢厂 1#机或新区 5#机供应的连铸坯，由汽车运送到带钢车间原料跨，办理相应的入库手续，经检查合格后卸车堆垛或直接装炉进行加热；

1.2.2 钢坯在加热炉内加热到规定的温度后出炉轧制；

1.2.3 烧钢工操作出钢机将钢坯放到出钢辊道上，通过辊道送入 RE0 破鳞，经过高压水除鳞装置进行第一次表面除磷后进入 R0 进行轧制，通过 RE1 轧机后，经过中压除磷装置进行二次除磷，将钢坯表面已破碎的氧化铁皮清理干净；

1.2.4 二次除磷后的坯料经机前辊道、导卫，依次送入 R1、R2、RE2、R3、R4 粗轧机组进行轧制，轧出合格的中间坯，厚度为 18~24 mm；

1.2.5 中间坯控制好套量，经过大活套及连接板，依次送入 FE1、F1、F2、F3、F4、F5、F6、F7 精轧机组进行轧制；

1.2.6 当轧件依次进入精轧各机架时，符合起套条件后，电动活套 H1~H6 将依次升起，以平衡咬钢时主电机动态速降形成的套量。当尾部离开上一机架时，符合落套条件，活套将自动落下；

1.2.7 轧件出 F7 机架后进入扭转导槽，扭转 90° 后呈立状，经分叉装置、分别送入 1# 或 2#^铸导槽，通过 1#、2# 蛇振，使钢呈蛇形进入 1# 或 2# 平板运输链，进行自然冷却；

1.2.8 钢在 1#或 2#链通过时，通过宽度、厚度自动检测装置，在线检测带钢的宽度及厚度波动情况；轧钢工根据观察到的数值波动，及时对带钢的宽度、厚度进行适当调整，确保轧制的带钢符合车间内控标准；

1.2.9 带钢在平板运输链上边前进边进行自然冷却，进入卷取区域；

1.2.10 收集工用夹钳夹直带钢头部，将其送入卷取机前的 5#或 6#夹送辊，经 1#或 2#液压剪、五辊张力机，沿导槽进入三抱辊，抱紧后卷取机打爬行，进行卷取；

1.2.11 卷取 3~4 圈后，松开三抱辊，五辊张力机夹紧带钢，使卷取机与张力机间的带钢形成张力，保证成卷质量，进行高速卷取。

1.2.12 卷取离尾部 30 米时，将卷取机打爬行，抱紧三抱辊，进行缓慢卷取，防止高速卷取出现叠钢现象；

1.2.13 卷取完毕，卷芯收缩，托盘升起，拨料装置将带卷拨到 3#链上，送往收集线，根据用户要求进行焊尾或使用打包带进行打捆；

1.2.14 包装完毕，逐支称量、收集，检验合格后入库、发货。

(3) 本次委估的机器设备置启用于 1988 年 4 月至评估基准日，在机器设备形体和功能上因企业机器设备安装投入使用时间较长，在设备管理上企业的各项管理制度较为完善，企业对设备维护保养情况较好，可在设计负荷下正常地使用，可满足正常生产和使用的需要。其中主要设备有：500mm 热带连轧机、热带卷自动捆扎机、双梁桥式起重机等设备。

3、评估过程

(1) 清查核实

1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点, 采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏, 并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案, 了解设备的运行状况; 向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况; 向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况, 从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况; 以全面盘点的方式对实物进行清查核实。

3) 根据现场实地考察结果, 进一步完善清查评估明细表, 要求做到“表”、“实”相符。

4) 关注本次评估范围内重点设备、如: 查阅重大设备的购置合同、购货凭证等。

(2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法, 开展市场询价工作, 进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备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。

(4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则的相关要求, 编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1) 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、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（不含税）+安装调试费+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《2012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

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》划分，山东省为一类地区，运杂费率综合按含税购置价的1-4%计取。

根据2009年1月1日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，

增值税一般纳税人购进固定资产所支付的运输费用，准予从销项税额中计算抵扣进项税额，根据规定可按运输费金额的 7% 抵扣进项税，故：

$$\text{运杂费} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

$$\text{运杂费（不含税）} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率} \times (1 - 7\%)$$

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、联合试运转费。

表4-10 工程建设其他费用率表

序号	取 费 项 目	取费基础	标 准	取 费 依 据
1	建设单位管理费	投资额	1.03%	财建[2002]394 号
2	工程监理费	投资额	2.06%	发改价格[2007]670 号
3	工程勘察设计费	投资额	2.92%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
4	招标代理费	投资额	0.23%	按国家计委计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	投资额	0.06%	计价格 [2002] 125 号
	合计		6.30%	

⑤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（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+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

（2）综合成新率的确定

①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：

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

5、评估结果

鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司的设备类评估原值 170,005,500.00 元，评估净值 52,814,577.00 元。

具体评估结果详见“机器设备清查评估明细表”。

6、评估结果及价值比较变动原因分析

本次评估设备类资产原值评估增值 66,749,956.70 元，增值率 64.65 %；净值评估增值 29,664,429.38 元，增值率 128.14 %，增值的原因主要为：

机器设备评估增值的主要原因是：设备类资产账面原值为 2003 年评估净值入账，为评估原值增值的原因，账面资产中资产已经足额计提折旧，为评估净值增值原因。

7、评估案例

案例一：500mm 热带连轧机（机器设备清查评估明细表序号 233）

（1）设备概述

设备名称：500mm 热带连轧机

规格型号：500mm

生产厂家：沈阳重型机器厂

购置日期：1988 年 1 月 1 日

启用日期：1988 年 1 月 1 日

账面原值：31,543,781.04 元

账面净值：0.00 元

该 500mm 热带连轧机用于生产热轧卷板的轧钢设备等。主要设备构成为：

表4-11 500mm 热带连轧机设备组成表

序号	名称	单位	数量	形成时间
1	RE1 立辊轧机	台	1	1988 年 4 月
2	1#高压水除磷装置	套	1	1988 年 4 月
3	RE0 立辊轧机	台	1	2001 年 12 月
4	RO 粗轧机	台	1	2001 年 12 月
5	R1 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月
6	R2 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月
7	RE2 立辊轧机	台	1	1988 年 4 月
8	R3 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月
9	R4 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月
10	精轧换辊装置	套	1	1988 年 4 月
11	夹头收集装置	套	1	1988 年 4 月
12	FE1 立式轧机	台	1	1988 年 4 月
13	2#高压水除磷装置	套	1	1988 年 4 月
14	F1 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月

15	F2 四辊水平精轧机	台	1	2001 年 12 月
16	F3 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月
17	4 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月
18	F5 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月
19	F6 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月
20	F7 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月
21	1#2#液压剪	台	2	1988 年 4 月
22	机前机后辊道	套	1	1988 年 4 月
23	轧机导位装置	套	1	1988 年 4 月
23	其他辅助装置	套	1	1988 年 4 月
合计			24	

表4-12 500mm 热带连轧机基本技术参数

项目	轧辊工作直径 (mm)	辊身长度 (mm)	最大轧制 压力 (kN)	最大轧制力矩 (kN·m)	轧制速度 范围(m/s)	
RE0	Φ700~Φ750	300	1500	150	0.6~1.78	
R0	Φ570~Φ650	600	4000	220	1~2.17	
REI	Φ600~Φ650	300	1176	117.6	1	
R1	Φ515~Φ560	600	3136	245	0.26~0.85	
R2	Φ515~Φ560	600	3136	245	0.38~1.2	
RE2	Φ520~Φ600	250	500	42	0.47~1.19	
R3	Φ515~Φ560	600	3136	245	0.65~2.1	
R4	Φ515~Φ560	600	3136	245	0.96~3.1	
FE1	Φ450~Φ550	200	196	9.8	0.8~2.0	
F1	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	1.0~3.0
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			
F2	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	1.90~4.8
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			
F3	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	2.5~6.9
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			
F4	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	3.5~9.0
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			
F5	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	3.5~10.5
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			
F6	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	4.5~11.9
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			
F7	工作辊	Φ320~Φ350	600	2499	73.5	4.5~13.5
	支撑辊	Φ520~Φ560	600			

1) 重置全价的计算

表4-13 500mm 热带连轧机重置全价计算表

代码	项目	计费费率	计算公式	计算结果
A	设备购置费（含税）			66,937,980.00
B	设备购置费（不含税）	17.00%	$A/1.17$	57,211,948.72
C	运杂费（含税）	0.00%	$A \times \text{费率}$	0.00
D	运杂费（不含税）	0.00%	$A \times \text{费率} \times (1-7\%)$	0.00
E	基础工程费	0.00%	$A \times \text{费率}$	0.00
F	安装调试费	10%	$A \times \text{费率}$	6,693,798.00
G	其它费用	6.30%	$(A+C+E+F) \times \text{费率}$	4,638,802.01
H	建设工期	1 年		1
I	资金成本	6.00%	$(A+C+E+F+G) \times \text{费率} \times \text{建设周期} \times 1/2$	2,348,117.40
	重置全价		$B+D+E+F+G+I$	70,892,700.00

重置全价取整为 70,892,700.00 元。

2) 有关数据的说明

① 设备购置费（含税价）A

经评估人员与企业设备采购负责人咨询，及网上查询和与《2012 机电产品报价手册》对比，该 500mm 热带连轧机评估基准日价格为 66,937,980.00 元（含税）。

② 不含税购置价 B

$$\begin{aligned} \text{不含税购置价} &= 66,937,980.00 / 1.17 \\ &= 57,211,948.72 \text{（元）} \end{aligned}$$

③ 运杂费 C

包含在设备购置费内。含税运杂费=0

④ 不含税运杂费 D

不含税运杂费=0

⑤ 基础工程费 E

基础工程费=0

⑥ 安装调试费 F

综合考虑该设备的基础及构成和难易程度，根据《资产评估常用数据与参数手册》相关内容，确定其安装费率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{安装调试费} &= A \times 10\% \\ &= 66,937,980.00 \times 10\% \\ &= 6,693,798.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑦其他费用 G

其他费用综合按含税设备购置费、运杂费、安装调试费之和的 6.30% 计取。

$$\begin{aligned} \text{其他费用} &= (A+C+E+F) \times 6.30\% \\ &= (66,937,980.00+0+0+6,693,798.00) \times 6.30\% \\ &= 4,638,802.01 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑧资金成本 I

鲁银集团股份有限公司带钢分公司所委估的机器设备，必须在其全部工程（含房屋建筑物及机器设备）建设完成后才能共同产生收益，故将鲁银集团股份有限公司带钢分公司的工程建设作为一整体工程考虑，合理建设工期按 1 年计，评估基准日同期贷款利率 6.00%，资金按均匀投入计算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (A+C+E+F+G) \times \text{利率} \times \text{建设周期} \times 1/2 \\ &= (66,937,980.00+0+0+6,693,798.00+4,638,802.01) \\ &\times 6.00\% \times 1 \times 1/2 \\ &= 2,348,117.40 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑨重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= B+D+E+F+G+I \\ &= 57,211,948.72 + 0+0+6,693,798.00+ 4,638,802.01+ \\ &2,348,117.40 \\ &= 70,892,700.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

该机组自 1988 年 4 月进行试运转，经过 20 余年的运转以及多次技术改造，目前该生产线由年产 30 万吨达到现 100 万吨，该机组涉及设备较多，各组成设备使用情况和现存技术不尽一致，因此根据局单体设备已使用年限、使用情况以及目前实际技术情况，确定尚可使用年限，然后分别根据机组中各单体设备占整个机组的价值以及功能的比重设定权重，通过加权成新率确定综合成新率。详见下表：

序号	名称	单位	数量	形成时间	改造后重量	权数	成新率	加权成新率
1	RE1 立辊轧机	台	1	1988 年 4 月	72.86	0.0314	28	0.8792
2	1#高压水除磷装置	套	1	1988 年 4 月	2.91	0.001	31	0.031
3	RE0 立辊轧机	台	1	2001 年 12 月	107.8	0.0527	40	2.108
4	RO 粗轧机	台	1	2001 年 12 月	107.8	0.0527	40	2.108
5	R1 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月	149.82	0.0733	28	2.0524
6	R2 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月	149.82	0.0733	28	2.0524
7	RE2 立辊轧机	台	1	1988 年 4 月	46.35	0.0227	28	0.6356
8	R3 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月	135.56	0.0585	28	1.638
9	R4 二辊水平粗轧机	台	1	1988 年 4 月	137.31	0.0482	28	1.3496
10	精轧换辊装置	套	1	1988 年 4 月	79.29	0.0278	31	0.8618
11	夹头收集装置	套	1	1988 年 4 月	13.1	0.0046	31	0.1426
12	FE1 立式轧机	台	1	1988 年 4 月	57.34	0.0201	28	0.5628
13	2#高压水除磷装置	套	1	1988 年 4 月	1.78	0.0006	28	0.0168
14	F1 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月	110.21	0.0476	28	1.3328
15	F2 四辊水平精轧机	台	1	2001 年 12 月	106.95	0.0462	40	1.848
16	F3 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月	107.8	0.0527	28	1.4756
17	4 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月	107.8	0.0527	28	1.4756
18	F5 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月	100.43	0.0491	28	1.3748
19	F6 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月	100.43	0.0491	28	1.3748
20	F7 四辊水平精轧机	台	1	1988 年 4 月	100.43	0.0491	28	1.3748
21	1#2#液压剪	台	2	1988 年 4 月	10.42	0.0045	31	0.1395
22	机前机后辊道	套	1	1988 年 4 月	189.05	0.0663	31	2.0553
23	轧机导位装置	套	1	1988 年 4 月	48.74	0.0171	31	0.5301
24	其他辅助装置	套	1	1988 年 4 月	264.17	0.0987	31	3.0597
	合计		24		2308.17	1		30.4792

综合成新率=30%（取整）

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 70,892,700.00 \times 30\% \\ &= 21,267,810.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

三、在建工程

(一) 在建工程—土建工程评估技术说明

1、工程概况

在建工程（土建）账面值 674,754.87 元，为缓冷坑项目的工程款，目前该在建工程（土建）已完工并投入使用。

评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、施工合同等资料，在确认账面构成合理性的前提下，经核实其账面值合理。

2、评估方法

经清查核实，评估基准日在建工程（土建）已完工，尚未转入固定资产，在审计核实账面值基础上，按其合理计息周期计算资金成本，确定评估值。

该工程开工于 2011 年 10 月，完工于 2011 年 11 月，其建设期中点至评估基准日整 1 年，假设在建设期及截止评估基准日的建成期内建设资金均匀投入，按六个月至一年（含一年）人民币贷款利率 6.00% 计取资金成本，则资金成本计算如下：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费用}) \times \text{利率} \times \text{计息周期} \div 2 \\ &= 674,754.87 \times 6.00\% \times 1 \div 2 \\ &= 20,242.65 \text{ (元)}\end{aligned}$$

资产价值 = $674,754.87 + 20,242.65 = 694,997.52$ (元)

由于该资产已经投入使用,故考虑实体性贬值,该资产经济耐用年限为 30 年,至基准日已经使用一年,由此得出成新率为 97%

评估价值 = $694,997.52 \times 97\% = 674,147.59$ 元

3、评估结果

在建工程(土建)评估值为 674,147.59 元,比账面值减值 607.28 元,减值率 0.09%。

(二) 在建工程—设备安装工程评估技术说明

在建工程—设备安装工程账面值 5,657,893.14 元,为企业设备技术改造等设备支付的设备预付款等。至评估基准日尚未完工。

评估人员在现场核实了上述在建工程(设备安装)各项目相关明细账、入账凭证、合同、购置发票等资料经核查,在建工程(设备安装)账面值为各设备款及材料款等。对于以上款项,因其基本反映了评估基准日的购建成本,以清查核实后账面值加上资金成本作为评估值。资金成本按在建工程的合理工期、资金均匀投入确定。

在建工程(设备安装)评估值 5,852,211.32 元,评估增值 194,318.18 元,增值率 3.43%,增值原因为考虑资金成本所致。

四、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债-预收账款,本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

预收账款

预收账款账面值 108,314,696.58 元,主要为预收的货款,评估人员

抽查有关账簿记录和供货合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 108,314,696.58 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产基础法评估结论

资产账面价值 7,023.08 万元，评估值 11,054.40 万元，评估增值 4,031.32 万元，增值率 57.40 %。

负债账面价值 10,831.47 万元，评估值 10,831.47 万元，评估减值 0.00 万元，减值率 0.00%。

净资产账面价值 -3,808.39 万元，评估值 222.93 万元，评估增值 4,031.32 万元，增值率 105.85 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司

评估基准日：2012 年 10 月 31 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%
流动资产	1,876.28	1,980.41	104.13	5.55
非流动资产	5,146.80	9,073.99	3,927.19	76.30
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	4,513.54	8,421.35	3,907.81	86.58
在建工程	633.26	652.64	19.38	3.06
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	7,023.08	11,054.40	4,031.32	57.40
流动负债	10,831.47	10,831.47	-	-
非流动负债				
负债合计	10,831.47	10,831.47	-	-
净资产（所有者权益）	-3,808.39	222.93	4,031.32	105.85

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、资产账面价值 7,023.08 万元，评估值 11,054.40 万元，评估增值 4,031.32 万元，增值率 57.40 %。其中：

（1）存货账面值为 18,762,814.66 元，存货合计评估值 19,804,134.48 元，存货跌价准备评估为零，存货增值 1,041,319.82 元，增值率 5.55 %。

（2）纳入评估范围的房屋建筑物包括房屋、构筑物及其他辅助设施等，审计后账面原值 38,892,516.68 元，净值 21,985,214.09 元，评估原值 60,749,730.00 元，评估净值 31,398,967.00 元，评估原值增值 21,857,213.32 元，增值率 56.20 %，评估净值增值 9,413,752.91 元，

增值率 42.82 %。

(3) 纳入评估范围的设备类资产账面原值 103,255,543.30 元，账面净值 23,150,147.62 元，评估原值 170,005,500.00 元，原值增值额 66,749,956.70 元，原值增值率 64.65 %；评估净值 52,814,577.00 元，净值增值额 29,664,429.38 元，净值增值率 128.14 %。

2、增减值原因分析如下：

(1) 增值原因主要是原材料采购价格过低，评估选取的为市场交易价格，较账面价值高，导致评估增值。

(2) 房屋建筑物类资产本次评估减值的主要原因如下：

① 大部分房屋建筑物建成于上世纪八十年代，现行房屋造价比当时的建筑造价有较大幅度的提高，特别是人工费、材料费及定额水平的提高，是造成评估原值增加的原因。

② 房屋建筑物的经济使用年限长于委估公司房屋建筑物会计折旧年限，是评估净值增值的原因。

(3) 本次评估设备类资产增值的原因主要为：

机器设备评估增值的主要原因是：设备类资产账面原值为 2003 年评估净值入账，为评估原值增值的原因，账面资产中资产已经足额计提折旧，为评估净值增值原因。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为莱芜钢铁集团有限公司，产权持有单位单位为鲁银投资集团股份有限公司。委托方是被评估单位的股东。

(一) 委托方概况

公司名称：莱芜钢铁集团有限公司

公司地址：莱芜市钢城区友谊大街 38 号

法定代表人：陈启祥

注册资本：叁拾玖亿贰仟贰佰陆拾玖万叁仟叁佰元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：370000018025869

经营范围：前置许可经营项目：对外派遣劳务人员；（已下限分支机构）烟（零售）酒糖茶，住宿、餐饮、文化娱乐服务；打字复印；许可范围内印刷；汽车货运、客运、租赁；专用铁路运输；供水；成品油零售。一般经营项目：黑色金属冶炼、压延、加工；球团、焦及焦化产品、建筑材料的生产、出售；铁矿石销售；铸锻件、机电设备制造、机械加工；技术开发；备案范围内的进出口业务；仪器检测；工程设计，冶金废渣、废弃综合利用；日用百货销售；房屋租赁；干洗、广告业务；机电设备维修；承包本行业境外工程及境内国际招标工程。

委托方基本情况：

莱钢始建于 1970 年 1 月，经过 42 年的建设发展，现已成为具有年产 1400 万吨钢以上综合生产能力的大型钢铁企业集团。2008 年 3 月山东钢铁整合重组，莱钢隶属于山东钢铁集团有限公司。目前，莱钢拥有总资产 840 亿元，职工 3.9 万人，其中钢铁主业 2.8 万人。控股莱钢股份、鲁银投资两个上市公司和齐鲁证券等 14 个子公司，参股辅业改制单位 11 个。钢铁产品主要有型钢、板带、优特钢、棒材四大系列。莱钢是全国规模最大、规格齐全的 H 型钢精品生产基地，全国产销量最大的齿轮钢生产基地，全国规模最大的粉末冶金生产基地；非钢产业主要有铁矿石采选、工程设计与项目总承包、钢结构加工、建筑安装、房地产、粉末冶金、水泥、耐火材料、运输物流、化工产品等。

（二）产权持有者概况

1、鲁银投资集团股份有限公司

名称：鲁银投资集团股份有限公司

住所：济南市经十路 20518 号

法定代表人姓名：刘相学

注册资本：肆亿玖仟陆佰陆拾壹万叁仟柒佰肆拾陆元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：前置许可经营项目：无。

一般经营项目：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；机械、电子设备的销售；批准范围内的进出口；热轧带钢产品的生产、销售，羊绒制品的生产、销售。

截至评估基准日，鲁银投资集团股份有限公司实收资本为49661.3746 万元人民币，主要股东名称、持股数和持股比例如下：

股东名称、出资额和持股比例

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例%
1	莱芜钢铁集团有限公司	7213.13	14.52
2	山东省国有资产投资控股有限公司	2357.81	4.75
	合 计		

2、鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司

名称：鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司

营业场所：山东省莱芜市钢城区

负责人：夏焕来

经营范围：前置许可经营项目：无。

一般经营项目：热轧带钢产品的生产销售。

鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司 500mm 热带生产线于 1986 年投产，设计能力年产热带 30 万吨，总装机容量为 22000 千瓦，生产规格为 (2.0—7.2) * (183—352) mm 的普碳钢。经过近几年的设备升级改造和坯料的全连铸改造，目前 500mm 热带生产线生产能力在 100 万吨以上，2005 年全年生产 107.9 万吨，带钢车间目前的产品结构以普碳钢 (Q195、215、235AZ、Q235B) 为主要产品，生产的规格为 (1.8—7.0) * (183*445) mm，坯料的规格主要为 120* (285、360、435) mm。市场主要面对的为焊管、冷弯型钢和冷轧的用户。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2012 年 10 月 31 日，带钢分公司资产总额为基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、财务状况一览表

单位：人民币元

项目	2012 年 10 月 31 日
总资产	336,313,953.03
负债	144,758,682.75
净资产	191,555,270.28
	2012 年度
主营业务收入	2,271,157,255.74
利润总额	-3,540,790.68
净利润	-3,540,790.68
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）

4、公司执行的主要会计政策

（1）公司执行的会计制度

公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关规定。

（2）会计期间

采用公历制，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（3）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（4）记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（5）现金等价物的确定标准

本公司现金等价物指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（6）外币业务核算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价）折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（7）应收款项

①坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：

- A. 债务人发生严重的财务困难；
- B. 债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；
- C. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- D. 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

②坏账准备的计提方法

在资产负债表日，本公司对应收款项余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。坏账准备计提比例一般为：

坏账准备计提比率

账 龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年,下同)	5%
1-2 年	8%
2-3 年	10%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(8) 存货核算方法

① 存货分类

本公司存货主要包括物资采购、原材料、在产品及自制半成品、库存商品、存货跌价准备等。

② 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

③ 存货的盘存制度为永续盘存制。

④ 存货跌价准备的确认标准及计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：

A. 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为该存货估计售价减去估计的销售

费用以及相关税费后的金额；

B. 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为所生产的产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额；

C. 为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（9）长期股权投资

①长期股权投资的初始计量

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额做为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照确定的合并成本进行初始计量。其他方式取得的长期股权投资，区分不同的取得方式以实际支付的现金、发行权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值等确定初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

A. 本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

B. 本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算的。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单

位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

③共同控制、重大影响的确定依据

A. 共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

B. 重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

（10）固定资产

①固定资产确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

- A. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

②固定资产分类和折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿

命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产预计使用寿命和年折旧率表

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	11—20	10%	8.18%—4.5%
机械设备	6—10	10%	15%—9%
动力设备	6	10%	15%
仪器仪表	5—6	10%	18%—15%
运输设备	5	10%	18%

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

③ 固定资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明固定资产可能发生了减值：

A. 固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致其可收回金额大幅度降低。

D. 有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E. 固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F. 本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G. 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项固定资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》有关规定计提固定资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（11）在建工程

本公司的在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的支出确定其工程成本。在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。与购建在建工程直接相关的借款利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

年末本公司对在建设工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，分项提取在建设工程减值准备，并计入当期损益。

（12）无形资产

①无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A. 无形资产使用寿命的估计

本公司拥有或者控制的来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命；合同或法律没有规定使用寿命的，无形资产的使用寿命参考历史经验或聘请相关专家进行论证等确定。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，本公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

B. 无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

C. 无形资产的摊销

本公司对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法分期摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，每年末均进行减值测试。

③无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹

象。存在下列迹象的，表明无形资产可能发生了减值：

A. 无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致其可收回金额大幅度降低。

D. 无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

E. 本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

F. 其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项无形资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第8号-资产减值》有关规定计提无形资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（13）收入

①销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠计量；④相关经济利益很可能流入本公司；⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

②提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已完工作的计量确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

B. 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③让渡资产使用权收入的确认方法

A. 让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：A.与交易相关的经济利益能够流入公司；B.收入的金额能够可靠地计量。

B. 具体确认方法

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计

算确定。

(14) 所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

① 暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，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的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

② 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

④ 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分,其减记金额也应计入所有者权益外,其他的情况应减记当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时,减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

(15) 税项

① 增值税

本公司为增值税一般纳税人，增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额，增值税的销项税率为 17%。

② 营业税

按应税收入的 5% 计缴。

③ 地方教育费附加

按应缴纳增值税税额计征 2% 地方教育附加费。

④ 企业所得税

本年适用税率为 25%。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方莱芜钢铁集团有限公司是被评估单位的股东。

二、关于经济行为的说明

根据山东省国有资产监督管理委员会《关于莱芜钢铁集团有限公司

以持有的 4.98%莱商银行股权与鲁银投资进行资产重组的预审核意见》，鲁银投资集团股份有限公司拟进行资产置换，置出带钢分公司部分资产、负债，置入及非公开发行购买莱芜钢铁集团持有的莱商银行股份有限公司 4.98%股权项目。

本次评估的目的是反映鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司拟置换的存货、固定资产、预收账款于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司的存货、固定资产和预收账款。评估范围为鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司在基准日的存货、固定资产和预收账款，账面资产总额 7,023.08 万元、负债 10,831.47 万元、净资产 -3,808.39 万元。具体包括流动资产 1,876.28 万元；非流动资产 5,146.80 万元；流动负债 -3,808.39 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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存货、固定资产以及预收账款。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无

（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、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2012 年 10 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无

六、资产清查情况的说明

（一）资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司的流动资产、固定资产和部分负债，账面资产总额 7,023.08 万元、负债 10,831.47 万元、净资产 -3,808.39 万元。具体包括流动资产 1,876.28 万元；非流动资产 5,146.80 万元；流动负债 10,831.47 万元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 7,023.08 万元，占评估范围内总资产的 100%。。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点：

（1）实物资产主要分布在鲁银投资集团股份有限公司带钢分公司生产车间内。

（2）公司现有一条 500mm 热轧带钢生产线，年生产总量达到 100 万吨。

(3) 存货中原材料品种较少、数量大，产成品库存正常，基本是根据订单生产，存货不存在积压报废情况。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2012 年 10 月 31 日，清查盘点时间自 2012 年 11 月 5 日至 2012 年 11 月 9 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，对部分报废资产在评估申报表备注中作出了记录。

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、企业近三年及基准日审计报告；
- 4、资产权属证明文件（房屋所有权证等）；

-
- 5、资产评估申报表；
 - 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方之一 (盖章):

法定代表人或授权代表 (签字盖章):

二〇一二年十二月二十九日

(此页无正文)

被评估单位 (盖章):

法定代表人或授权代表 (签字盖章):

二〇一二年十二月二十九日