（上接B12版）

长期股权投资具体情况如下：

序号	被投资单位	持股比例	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增值率
1	中钢设计院	100.00%	5,631.42	26,408.48	20,777.06	368.95
2	国冶锐诚	63.34%	430.98	1,383.64	952.66	221.04
3	佰能电气	27.78%	3,886.48	34,111.77	30,225.29	777.70
4	中鼎泰克	24.00%	1,540.75	10,164.26	8,623.51	559.70
5	中钢招标	5.00%	119.19	133.74	14.55	12.20
6	重庆三峰	12.50%	350.00	350.00		–
合计			11,958.83	72,551.89	60,593.06	506.68

（ⅱ）评估方法及过程

根据长期投资类型及被投资企业的现状，对长期股权投资的价值分别采用以下方法评估：

ⅰ）全资和控股子公司

为中钢设计院和国冶锐诚，首先对被投资企业整体价值评估，以评估确认的净资产和所持股权比例确定其评估值。

计算公式为：

长期投资评估值＝评估后的被投资企业净资产评估值×长期投资股权比例

a. 中钢设计院

本次评估，对中钢设计院企业整体价值开展评估工作，分别采用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为9,334.22万元，评估价值为12,144.18万元，增值额2,809.96万元，增值率30.10%。

收益法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为9,334.22万元，评估价值为26,408.48万元，增值额17,074.26万元，增值率182.92%。

资产基础法确定的资产价值为要素资产价值，是重置价值，难以反映出委估股权的市场价值；收益法评估结论是在合理假设的前提下，反映了被评估单位未来的盈利能力，相比资产基础法评估结论更为合理。因此，本次评估最终结果选取收益法的评估值。

长期投资评估值＝评估后的被投资企业净资产评估值×长期投资股权比例

＝264,084,800.00×中钢设备持股比例

＝264,084,800.00元

b. 国冶锐诚

本次评估，对国冶锐诚企业整体价值开展评估工作，分别采用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为773.08万元，评估价值为778.26万元，增值额5.18万元，增值率0.67%。

收益法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为773.08万元，评估价值为2,184.47万元，增值额1,411.39万元，增值率182.57%。

资产基础法确定的资产价值为要素资产价值，是重置价值，难以反映出委估股权的市场价值；收益法评估结论是在合理假设的前提下，反映了被评估单位未来的盈利能力，相比资产基础法评估结论更为合理。因此，本次评估最终结果选取收益法的评估值。

长期投资评估值＝评估后的被投资企业净资产评估值×长期投资股权比例

＝21,844,700.00×中钢设备持股比例63.34%

＝13,836,432.98元

ⅱ）联营企业

为佰能电气和中鼎泰克，首先对被投资企业整体价值评估，以评估确认的净资产和所持股权比例确定其评估值。

计算公式为：

长期投资评估值＝评估后的被投资企业净资产评估值×长期投资股权比例

a. 北京佰能电气技术有限公司

本次评估，对佰能电气企业整体价值开展评估工作，分别采用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为15,463.03万元，评估值为52,466.75万元，增值额37,003.72万元，增值率239.30%。

收益法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为15,463.03万元，评估值为122,792.55万元，增值额107,329.52万元，增值率694.10%。

资产基础法确定的资产价值为要素资产价值，是重置价值，难以反映出委估股权的市场价值；收益法评估结论是在合理假设的前提下，反映了被评估单位未来的盈利能力，相比资产基础法评估结论更为合理。因此，本次评估最终结果选取收益法的评估值。

长期投资评估值＝评估后的被投资企业净资产评估值×长期投资股权比例

＝1,227,925,500.00×中钢设备持股比例27.78%

＝341,117,703.90元

b. 中鼎泰克

本次评估，对中鼎泰克企业整体价值开展评估工作，分别采用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为6,419.78万元，评估值为8,962.46万元，增值额2,542.68万元，增值率39.61%。

收益法初步评估结论为：股东全部权益账面价值为6,419.78万元，评估值为42,351.07万元，增值额35,931.29万元，增值率559.70%。

资产基础法确定的资产价值为要素资产价值，是重置价值，难以反映出委估股权的市场价值；收益法评估结论是在合理假设的前提下，反映了被评估单位未来的盈利能力，相比资产基础法评估结论更为合理。因此，本次评估最终结果选取收益法的评估值。

长期投资评估值＝评估后的被投资企业净资产评估值×长期投资股权比例

＝423,510,700.00×中钢设备持股比例24.00%

＝101,642,568.00元

ⅲ）参股公司

为中钢招标有限责任公司和重庆三峰华神钢结构工程有限公司。

a. 中钢招标有限责任公司；母公司中钢设备持股中钢招标有限责任公司比例小，没有被投资企业的实际控制权，取得资料较为困难，受客观条件限制，故本次评估以被投资企业评估基准日经审计的资产负债表所体现的净资产和所持股权比例确定其评估值。

计算公式为：

长期投资评估值＝审计后的被投资企业净资产账面值×长期投资股权比例

经评估计算，中钢招标有限责任公司审计后净资产账面价值26,748,130.11元，中钢设备持股比例5.00%，长期投资评估值1,337,406.51元。

b. 重庆三峰华神钢结构工程有限公司；母公司中钢设备2013年1月转让持有重庆三峰华神钢结构工程有限公司全部股权，由重庆联合产权交易所出具“2013012414460 9”号产权交易凭证，挂牌价格3,500,000.00元，并于2013年1月29日收到转让价款3,500,000.00元，本次评估以转让价为股权评估价值。

（ⅲ）评估结论

通过以上程序及方法，长期投资评估价值725,518,911.39元。

ⅰ. 投资性房地产评估概况

（ⅰ）评估范围

本次列入评估范围的投资性房地产账面原值96,582,682.66元，减值准备0.00元，账面净值44,214,306.65元，具体包括被评估单位位于北京市朝阳区安苑北里18号的办公楼和北京市朝阳区芳园南街1号办公楼。

（ⅰａ）资产概况

ⅰ）账面价值的形成

企业投资性房地产采用成本方式进行后续计量。

ⅱ）投资性房地产概况

a. 北京市朝阳区安苑北里17、18号办公楼

北京市朝阳区安苑北里17、18号办公楼，房产证编号为X京房权证朝字611494号，建筑面积合计1049.2平方米，其中17号楼2-2室72.5 m2、18号楼整体976.7m2，房屋为钢混结构，17号楼底下2层，地上18层，规划用途为住宅，18号楼地上共2层，规划用途为商业，建成年月均为2000年1月，简单装修；土地使用证编号为京朝央国用（2010出）第00280号，土地使用权面积551.79平方米，用途为办公用地，性质为出让，终止年限为2060年5月6日；截至评估报告书出具日，房屋处于闲置状态。

b. 北京市朝阳区芳园南街1号办公楼

北京市朝阳区芳园南街1号办公楼，房产证编号为X京房权证朝字611495号，建筑面积6306.11平方米，为钢混结构，地下1层，地上7层，规划用途为综合业务楼，建成年月为2001年1月；土地使用证编号为京朝央国用（2001出）第0143号，土地使用权面积1674.01平方米，用途为办公，性质为出让，终止年限为2051年1月31日；房屋目前作为宾馆使用，装修较为豪华，为承租方自行设计并装修。

（ⅲ）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，结合委估房屋建筑物的特点和收集资料情况，对外出租的房屋建筑物采用收益法进行评估，闲置的房屋建筑物采用市场法进行评估。

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常、客观纯收益折算到估价时点上的现时价值，以此求取估价房地产市场价值的一种估价方法。其基本公式为：

$$V=\sum_{t=1}^{n}\frac{A_t}{(1+R)^t}$$

其中：V 收益价格（元、元/㎡）；

A_t 未来第t年的纯收益（n、A/㎡）；

R 资本化率；

n 未来可收益的年限（t）。

市场法，是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。

采用市场法具体评估过程中将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。该方法的计算公式如下：

评估价值 ＝ 评估案例价格 × a × b× c × d × e

a=[(交易日期修正)/100]

b=[100/(交易情况修正)]

c=[100/(区域因数修正)]

d=[100/(个别因数修正)]

e=使用年期修正系数

上式中以委估对象为比照基准，分值为100，经过修正后得出委估房地产于评估基准日的评估价值。

（ⅳ）评估案例

案例1：芳园街1号办公楼投资性房地产—房屋清查评估明细表序号2)

ⅰ）评估对象概况

北京市朝阳区芳园南街1号办公楼，房产证编号为X京房权证朝字611495号，建筑面积6306.11平方米，为钢混结构，地下1层，地上7层，规划用途为综合业务楼，建成年月为2001年1月；土地使用证编号为京朝央国用（2001出）第0143号，土地使用权面积1674.01平方米，用途为办公，性质为出让，终止年限为2051年1月31日。上述房地产目前由历山森堡（上海）投资管理有限公司作为汉庭快捷酒店使用，装修较为豪华，为承租方自行设计并装修，租期自2006年10月26日至2022年2月25日。

ⅱ）评估方法和过程

本次评估对外出租的房屋建筑物采用收益法进行评估。

a. 主要估算数据的确定

对未来财务数据预测是以被评估资产的实际生产经营状况为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策，分析了委估房地产所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，经过综合分析编制的，其中主要数据预测说明如下：

年纯收益确定

年纯收益＝年有效租金收入＋保证金利息收入－年管理费－年保险费－年维修费－年房产税－年土地使用税－年营业税及其他

（ａ）年有效租金收入

年有效租金收入＝建筑面积×平均单价×空置率

建筑面积

根据现场勘察资料，房屋总建筑面积为6306.11平方米。

平均单价

估价对象目前处于租约期内，根据被评估单位提供的租赁合同，估价对象目前年租金约343.98万元（合545.47元/平方米·年），租金每3年增长5%（在上一年基础上递增），租赁期到2022年2月25日止，剩余租期为9.16年。根据评估人员市场调查，目前被评估资产的市场年租金大约1,460.00元/平方米，租金年增长率为5.00%。因此，租约到期后，2022年度市场租金大约2,378.19元/平方米*年。

年平均出租率

租约期内，出租率为100%，根据被评估单位提供的资料和评估人员市场调查，目前北京市写字楼市场比较紧张，办公用房和其他用房出租率为95%。

（ｂ）保证金利息收入

根据租约，租金支付方式为押六付三，提前支付租金，合计有九个月租金资金可以存储，利率采用评估基准日一年期存款利率3%计算。

（ｃ）年管理费

根据租赁合同约定租约期内年管理费为3万元/年，租约期外年管理费按照年总收益的1%计算。

（ｄ）年保险费的确定

年保险费按照房屋重置价值的0.3%计算。

（ｅ）年维修费

年维修费按照年总收益的1%计算。

（ｆ）年房产税

年房产税按照房屋租金收入的12%征收。

（ｇ）年土地使用税

土地使用税按照3元/平米估算。

（ｈ）营业税及其他

营业税及其他主要包括营业税、城建税、教育费附加，以上费用按照租金收入的5.5%计算。

（ｉ）年纯收入

通过测算，租期内被评估房地产年纯收入大约259.08万元/年，租期外为1151.06万元/年。

（ｊ）收益增长率

根据合同和评估人员现场调查资料，年收益增长率按照5%估算。

ｂ. 资本化率的确定

根据本次房地产的特点，本次折现率的确定采用安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

资本化率＝安全利率＋风险报酬率

（ａ）安全利率

无风险报酬率以一年期定期存款利率3%计算。

（ｂ）风险报酬率

风险报酬率＝经营风险利率＋财务风险利率＋行业风险利率

其中：

经营风险利率主要指企业在经营过程中，市场需求，要素供给，以及同类企业间的竞争给企业收益带来的不确定性影响。

财务风险利率主要指企业在经营过程中，资金周转、资金调度以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响企业的预期收益。

行业风险利率主要是指企业所在和行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。

（ｃ）综合资本化率

对于租约期内房地产获得的收益相对稳定，风险报酬率很小，综合资本化率取3%，对于租约期外房地产获得的收益存在一定风险，综合考虑以上因素，风险报酬率取3%，因此综合资本化率取6%。

剩余使用年限确定

被评估房地产占用土地属于出让用地性质，终止日期为2051年1月，剩余使用年限为38.03年，房屋建成于2001年1月，经济寿命50年，根据评估人员现场勘查测定，尚可使用年限约为38.03年，因此，房地产剩余使用年期按照38.03年计算。

ｃ. 评估值

通过以上评估程序，估价对象评估值为18,311.02万元。计算详见下表：

房地产价值测算表

序号	项目名称	单位	计算公式	租约内	租约外
1	建筑面积	平方米		6,306.11	6,306.11
2	年租金	元/平方米*年		545.47	2,378.19
3	出租率			100%	95%
4	年有效租金收益	万元	建筑面积x年租金x出租率	343.98	1,424.73
5	保证金利息收入	万元	9个月租金的押金利息，年利息率3%	7.74	32.06
6	年总收益	万元	[4]+[5]	351.72	1,456.79
7	年管理费	万元	年总收益x1%	3.00	14.57
8	年保险费	万元	重置价x0.3%	25.00	25.00
9	年维修费	万元	年总收益x1%	3.52	14.57
10	年房产税	万元	租金收入的12%	41.28	170.97
11	年土地使用税	万元	3元/平米	0.5	0.5
12	营业税及其他税费	万元	年总收益x5.5%	19.34	80.12
13	年纯收入	万元	6-7+8+9+10+11+12）	259.08	1,151.06
14	收益递增率				5.00%
15	还原利率			3.00%	6.00%
16	剩余收益期			9.16	28.87
17	年期系数			7.9077	14.1287
18	评估值	万元		2,048.73	16,262.29
19	评估值合计	万元		18,311.02	

案例2：朝阳区安苑北里17、18号楼（投资性房地产-房屋清查评估明细表序号1）

（ａ）评估对象概况

北京市朝阳区安苑北里17、18号办公楼，房产证编号为X京房权证朝字611494号，建筑面积合计1049.2平方米，其中17号楼2-2室72.5㎡，18号楼整体976.7㎡，房屋为钢混结构，17号楼底下2层，地上18层，规划用途为住宅，18号楼地上共2层，规划用途为商业，建成年月均为2000年1月，简单装修；土地使用证编号为京朝央国用（2010出）第00280号，土地使用权面积551.79平方米，用途为办公用地，性质为出让，终止年限为2060年5月6日；房屋目前处于闲置状态。

（ｂ）评估方法和过程

本次评估闲置的房屋建筑物采用市场法进行评估。

ａ）评估方法介绍

市场法是在求取一宗待估房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房产价格的一种方法。

运用市场法一般按下列基本步骤进行：

搜集交易实例的有关资料；

选取有效的可比市场交易实例；

建立价格可比基础；

进行交易情况修正；

进行交易日期修正；

进行区域因素修正；

进行个别因素修正；

求得比准价格，调整确定被评估房产的评估价值。

ｂ）评估过程

本次评估房屋部分为住宅、部分为商业，评估人员按照房屋用途到网上查询及有关房产租售机构调查咨询，经比较选择结构、用途、地理位置相近的三个比较实例，分别进行评估计算。住宅评估选取案例及计算过程

实例A：位于安苑北里小区，建成于1992年，建筑面积72平方米，2室1厅1厨1卫，售价330万元，位于第12层（共25层），中等装修；

实例B：位于安苑北里小区，建成于1992年，建筑面积70平方米，2室1厅1厨1卫，售价320万元，位于第10层（共25层），中等装修；

实例C：位于安苑北里小区，建成于1992年，建筑面积71平方米，2室1厅1厨1卫，售价330万元，位于第11层（共25层），中等装修。

委估房产及参考案例全部位于北京市朝阳区安苑北里小区内，小区环境优美，物业管理完善、贴心人性化，居住人群文化素质层次高，稳定，地理环境优越，交通便利，周边配套设施完善，各种档次的饭店、酒楼、娱乐城、文化活动馆等休闲场所应有尽有，满足生活所需，为成熟型社区。

三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下：

因素		待估房地产	案例A	案例B	案例C
名称		朝阳区安苑北里17号楼	安苑北里	安苑北里	安苑北里
交易价格（万元）			330.00	320.00	330.00
面积（平方米）		72.5	72	70	71
交易单价（元/平方米）			45,833.00	45,714.00	46,479.00
交易时间		2012年12月	2012年12月	2012年12月	2012年12月
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地取得方式		出让	出让	出让	出让
区域因素	公共配套设施	周围有购物商场、综合市场、写字楼医院、学校、娱乐等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	临主干道	临主干道	临主干道
		与主（次）干道通达程度	紧邻	紧邻	紧邻
		离火车站、机场距离	相同	相同	相同
	商业繁华程度	成熟	成熟	成熟	成熟
	环境质量	污染程度	无污染	无污染	无污染
		绿化程度	优	优	优
	宗地条件	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
		道路类型、级别	双向六车道	双向六车道	双向六车道
个别因素	房屋状况	楼层	1层	12层	10层	11层
		建筑物使用状况	正常	正常	正常	正常
		临街状况	临街	临街	临街	临街
		设施、设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		面积	72.5	72	70	71

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。

因素			待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易单价				45,833.00	45,714.00	46,479.00
交易时间			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
土地取得方式			100	100	100	100
区域因素调整	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯系统及保证率	100	100	100	100
	公共配套设施	商场、综合市场、写字楼医院、学校、娱乐等	100	100	100	100
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	100	100	100	100
		与主（次）干道通达程度	100	100	100	100
		离火车站、机场距离	100	100	100	100
	商业繁华程度		100	100	100	100
	环境质量	污染程度	100	100	100	100
		绿化程度	100	100	100	100
	宗地条件	临街状况	100	100	100	100
		道路类型、级别	100	100	100	100
个别因素调整	房屋状况	楼层	100	99	99	99
		建筑物使用状况	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		设施、设备	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		面积	100	100	100	100

根据比较因素指数计算比较因素修整系数；

比较系数＝待估房产条件指数－可比实例条件指数。

比准价格的确定＝（案例A比准价+案例B比准价+案例C比准价）/3

因素			待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易单价				45,833.00	45,714.00	46,479.00
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
土地取得方式			1.00	1.00	1.00	1.00
区域因素调整	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯系统及保证率	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	商场、综合市场、写字楼医院、学校、娱乐等	1.00	1.00	1.00	1.00
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	1.00	1.00	1.00	1.00
		与主（次）干道通达程度	1.00	1.00	1.00	1.00
		离火车站、机场距离	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度		1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量	污染程度	1.00	1.00	1.00	1.00
		绿化程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地条件	临街状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路类型、级别	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素调整	房屋状况	楼层	1.00	1.01	1.01	1.01
		建筑物使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		临街状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		设施、设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		面积	1.00	1.00	1.00	1.00
比准价格（元/平方米）				46,300.00	46,200.00	46,900.00
比准价格的确定=（案例A比准价+案例B比准价+案例C比准价）/3			46,500.00			
房地产总价			3,371,300.00（取整）			

通过以上评估程序，估价对象住宅房屋建筑面积72.50平方米，评估值为3,371,300.00元。

参照上述住宅房屋评估计算过程，按照市场法，估价对象商业房屋建筑面积976.7平方米，评估值为36,333,600.00元。

估价对象评估值合计＝住宅房屋评估值＋商业房屋评估值

＝3,371,300.00＋36,333,600.00

＝39,704,900.00元

综上，溢余、非经营性资产、负债评估价值合计100,230.55万元。

3）企业整体资产价值的确定

企业整体资产价值＝主营业务价值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值

－非经营性负债价值

＝284,922.49＋100,230.55

＝385,153.04万元

4）付息债务价值的确定

根据经中天运进行审计后的2012年12月31日会计报表，截至评估基准日中钢设备付息债务为短期借款33,579.92万元。

5）股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值＝企业整体资产价值－付息债务价值

＝385,153.04万元－33,579.92万元

＝351,573.12万元

（五）资产基础法评估情况

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	786,761.97	786,761.97	–	–
货币资金	114,251.16	114,251.16	–	–
交易性金融资产	–	–	–	–
应收票据	39,700.33	39,700.33	–	–
应收账款	263,032.53	263,032.53	–	–
预付款项	190,261.87	190,261.87	–	–
应收利息	–	–	–	–
应收股利	651.49	651.49	–	–
其他应收款	17,316.67	17,316.67	–	–
存货	161,547.93	161,547.93	–	–
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	–	–	–
二、非流动资产合计	20,955.37	99,410.44	78,455.07	374.39
可供出售金融资产	307.45	307.45	–	–
持有至到期投资	–	–	–	–
长期应收款	–	–	–	–
长期股权投资	11,958.83	72,551.89	60,593.06	506.68
投资性房地产	4,421.43	22,281.51	17,860.08	403.94
固定资产	518.46	520.40	1.93	0.37
在建工程	–	–	–	–
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	3,749.19	3,749.19	–	–
其他非流动资产	–	–	–	–
三、资产总计	807,717.34	886,172.41	78,455.07	9.71
四、流动负债合计	699,543.60	699,543.60	–	–
短期借款	33,579.92	33,579.92	–	–
交易性金融负债	–	–	–	–
应付票据	223,041.98	223,041.98	–	–
应付账款	176,239.70	176,239.70	–	–
预收款项	263,741.49	263,741.49	–	–
应付职工薪酬	5,556.04	5,556.04	–	–
应交税费	–3,914.03	–3,914.03	–	–
应付利息	41.18	41.18	–	–
应付股利	–	–	–	–
其他应付款	1,257.32	1,257.32	–	–
一年内到期的非流动负债	–	–	–	–
其他流动负债	–	–	–	–
五、非流动负债合计	100.47	100.47	–	–
长期借款	–	–	–	–
应付债券	–	–	–	–
长期应付款	30.67	30.67	–	–
专项应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延所得税负债	69.80	69.80	–	–
其他非流动负债	–	–	–	–
六、负债总计	699,644.07	699,644.07	–	–
七、净资产（所有者权益）	108,073.27	186,528.34	78,455.07	72.59

1、流动资产具体采用重置成本法评估

（1）货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，评估人员对现金进行盘点，确定其账实是否相符。人民币根据核实后的现金数额确定评估值。对于外币现金，根据核实的外币现金金额和评估基准日基准汇率确定评估值。

对于银行存款和其他货币资金，评估人员根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。对于外币存款，根据核实的外币存款金额和评估基准日基准汇率确定评估值。

（2）债权类流动资产：包括应收票据、应收账款、预付账款、应收股利和其他应收款项。

经清查核实，评估人员根据历史资料和现在调查了解的情况，具体分析债权数额、形成时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析和个别认定相结合的方法对确认可能无法收回的坏账损失，并以确认坏账损失后应收账款净额确认评估价值。

（3）存货：主要为原材料、产成品和未完施工

1）原材料

对于原材料，评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证。原材料账面价值构成齐全，购入时间不长、正常使用的，因近期材料价格波动不大，其账面价值与市场价值基本相符，故原材料以核实后账面价值确定评估价值。

2）产成品（库存商品）

对于库存商品，评估人员通过查阅库存商品的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证，其在入库时将购置费用计入商品成本。库存商品账面价值构成齐全，购入时间不长，周转较快，仓储保管较好，评估人员经市场询价，账面单价与现行市价基本接近，以账面价值确认评估值。

3）未完施工

对于未完施工，评估人员通过查阅工程施工的工程总承包合同、分包合同、设备采购合同、工程结算单等原始凭证，未完施工期末余额为尚未结算的工程劳务成本和工程毛利。公司执行建造合同准则，对每个项目按照形象进度确认其可以回收的工程款，即账面价值包含合同成本和合同毛利。对于正在实施的项目，账面价值能体现出公司对未完施工项目的可回收的债权价值，所以按照账面价值确认评估值。

2、可供出售金融资产

可供出售金融资产账面价值3,074,478.00元，为中钢设备持有北京金自天正智能控制股份有限公司上市公司的流通股股票投资，持股数量415,470股。可供出售金融资产采用市场法进行评估。

可供出售金融资产为流通股股票投资，评估人员核对了可供出售金融资产明细账与总账、报表的余额，通过查阅账簿，原始凭证、股权证书等方式确认该项可供出售金融资产是否存在，审核科目核算的真实性、合法性和准确性并对其账面值、基准日股票收盘价及其他相关情况进行取证核查，评估价值按照评估基准日的收盘价乘以股票数量确定。计算公式为：

评估价值＝股票数量×基准日收盘价＝415,470×7.40＝3,074,478.00元

3、长期股权投资

评估人员核对长期股权投资明细账与总账、报表的余额；通过查阅帐簿、原始凭证、审计报告等的方式确认该项长期股权投资是否存在，审核科目核算的真实性、合法性和准确性并对其账面价值、形成原因及其他相关情况进行取证核查，对被投资企业的现状进行了调查了解。

资产基础法长期股权投资的具体评估情况与收益法相同，具体详见收益法相关内容。

4、投资性房地产

投资性房地产，评估人员核对了投资性房地产明细账与总账、报表的余额，核实了资产的现状、查阅了投资性房地产的房屋产权证、土地使用证等法律权属资料，并查阅了相关的房屋租赁合同，对外出租的房屋建筑物采用收益法进行评估，闲置的房屋建筑物采用市场法进行评估。

资产基础法投资性房地产的具体评估情况与收益法相同，具体详见收益法相关内容。

5、固定资产

采用重置成本法进行评估，计算公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率。

注：根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号文件，设备重置成本不含增值税。

（1）对重置成本的确定

首先通过询价、查询价格手册等渠道和方式确定机器设备的购置价格；然后，加上该设备达到使用场所和状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、设备成本以及按照国家有关规定需要支付的其他税费等，扣除可抵扣增值税后求得该设备的重置成本。

电子设备由销售公司或生产厂家负责送货，不需安装，不含税购置价即为设备的重置成本。

车辆以评估基准日的市场价格加上购置附加税及其他合理费用计算其重置成本。

（2）对成新率的确定

1）电子设备成新率的确定

委估电子设备单台价值较小，根据设备的实际技术状况按年限法确定成新率。

成新率＝（1－已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或＝[尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）]×100%

2）车辆成新率的确定

参照商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，根据车辆已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同权重计算得出综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率＝勘察成新率×60.00%＋理论成新率×40.00%

勘察成新率：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅、制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

理论成新率：根据委估车辆的经济使用年限和已使用年限计算。

使用年限成新率＝（1－已使用年限／规定使用年限）×100%

行驶里程成新率＝（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

6、递延所得税资产

经了解核实，递延所得税资产全部产生于计提的坏账准备。评估人员在核对影响应纳税暂时性差异事项的真实合理性、确认递延所得税数额的正确性，对递延所得税资产按评估预计坏账损失和企业所得税率重新计算确定。

7、负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期应付款和递延所得税负债等。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成被评估单位实质性负债的金额作为评估值。

（六）评估结论

1.收益法评估初步结果

收益法评估初步结果，中钢设备在持续经营情况下，股东全部权益的账面值为108,073.27万元，评估值为351,573.12万元，增值额243,499.85万元，增值率225.31%。

2、资产基础法评估初步结果

资产基础法评估初步结果，中钢设备在持续经营情况下，总资产账面值为807,717.34万元，评估值为886,172.41万元，增值额78,455.07万元，增值率9.71%；负债账面值为699,644.07万元，评估值为699,644.07万元，增值额0.00万元，增值率0.00%；股东全部权益账面值为108,073.27万元，评估值为186,528.34万元，增值额78,455.07万元，增值率72.59%。

3、最终评估结论

本项目收益法评估初步结论比资产基础法评估初步结论多165,044.78万元，差异比率为88%。评估机构认为，资产基础法确定的资产价值为要素资产价值，有形资产的重置价值，因有形资产的重置价值难以反映出委估股权的市场价值，收益法评估的初步结论是在合理假设的前提下，反映了中钢设备未来的盈利能力，相比资产基础法初步结论更为合理。

因此，本次评估的最终结果选取收益法的评估值，即：中钢设备股东全部权益价值的评估值为351,573.12万元。

（七）本次重组交易基准日两种评估方法及盈利预测的相互衔接情况及一致性分析

拟注入资产主营业务包括工程总承包（含设计咨询服务、建筑安装、销售设备）、成套设备供应（进出口商品销售）等，其他业务包括投资性房地产租金和资金占用费。

收益法评估与盈利预测对营业收入的预测均包括对主营业务收入及对其他业务收入的预测，且预测基础完全相同，皆基于公司以前年度的收入及增长情况，同时考虑当前的世界经济、贸易发展形势、我国的经济、行业状况，以及公司未来的发展规划等。收益法评估针对中钢设备与其子公司分别进行营业收入的预测，而盈利预测对营业收入的预测则是在收益法评估的基础上，针对中钢设备与其合并范围内子公司之间的内部交易进行抵消调整而得到的合并口径预测结果，因此两者对拟注入资产营业收入的预测是相互衔接的且对主营业务收入的预测是一致的。

收益法评估及盈利预