

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

柳州钢铁股份有限公司拟以现金方式

对广西钢铁集团有限公司增资项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 2638 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年九月二十八日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况:	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	43
九、评估假设	44
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	52
十二、评估报告使用限制说明	60
十三、评估报告日	61
资产评估报告附件	63

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估企业申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，

对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

柳州钢铁股份有限公司拟以现金方式 对广西钢铁集团有限公司增资项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 2638 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受柳州钢铁股份有限公司和广西钢铁集团有限公司的共同委托，就柳州钢铁股份有限公司拟以现金方式对广西钢铁集团有限公司增资之经济行为，对所涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益，在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是广西钢铁集团有限公司的股东全部权益。评估范围为广西钢铁集团有限公司在基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对广西钢铁集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的的需要，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值在基准日 2020 年 06 月 30 日时点评估结论如下：

广西钢铁集团有限公司股东全部权益账面价值 1,764,078.66 万元，评估值 1,774,105.95 万元，评估增值 10,027.29 万元，增值率 0.57%。

评估基准日至评估报告日期间，被评估单位收到出资款 46,538.36 万元(其中柳钢集团、柳钢股份分别缴纳 2,888.36 万元、43,650.00 万元)。该事项将导致基准日后股东全部权益价值增加 46,538.36 万元。本次评估结果为基准日时点的股权价值，未计算该事项对股权价值的影响，提请有关报告使用者注意。

在确定广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值时，评估师没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

柳州钢铁股份有限公司拟以现金方式 对广西钢铁集团有限公司增资项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 2638 号

柳州钢铁股份有限公司、广西钢铁集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就柳州钢铁股份有限公司拟以现金方式对广西钢铁集团有限公司增资之经济行为，对所涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况：

本次资产评估的委托方为柳州钢铁股份有限公司和广西钢铁集团有限公司，被评估企业为广西钢铁集团有限公司。

（一）委托人一概况

名称：柳州钢铁股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

住所：广西壮族自治区柳州市柳北区北雀路 117 号

法定代表人：陈有升

注册资本：256,279.32 万元

成立日期：2000 年 04 月 14 日

营业期限：2000年04月14日至无固定期限

统一社会信用代码：91450200715187622B

经营范围：烧结、炼铁、炼钢及其副产品的销售，钢材轧制、加工及其副产品的销售；炼焦及其副产品的销售（凭有效的安全生产许可证核准的范围经营）；本企业自产产品及相关技术的出口业务；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；本企业进料加工和“三来一补”业务；货物装卸、驳运；机械设备租赁；机械加工修理；金属材料代销；技术咨询服务；房屋门面出租；国内广告的设计、制作、发布；货物仓储；检测检验服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）委托人暨被评估企业概况

名称：广西钢铁集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：广西防城港市港口区北部湾大道196号

法定代表人：阎骏

注册资本：1,800,000万人民币

成立日期：2005年12月26日

营业期限：2005年12月26日至无固定期限

统一社会信用代码：9145000078213554XP

经营范围：冶金产品及副产品、冶金矿产品和钢铁延伸产品、化工产品、煤炭（限系统内供应）、建筑材料、冶金辅助材料、成套冶金设备、机电产品设计、制造；汽车（不含小轿车）的销售；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务；化工产品、炼焦、燃气生产和供应、化肥制造和销售（以上范围仅限取得许可证的营业单位经营）；电力、码头、仓储、运输与钢铁相关的业务以及技术开发、技术转让、

技术服务和技术管理咨询业务，国内贸易；货物和技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

1、公司设立及沿革

(1) 广西钢铁前身武柳联合成立

2005年12月，武钢集团与广西壮族自治区国资委签订了《武钢与柳钢联合重组协议书》，成立了武钢柳钢（集团）联合有限责任公司，负责推进防城港项目，协议中约定，广西壮族自治区国资委以广西柳州钢铁（集团）公司全部净资产62.51亿元出资，武钢集团以现金65.06亿元出资。

武柳联合设立时，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	武钢集团	650,600.00	51.00%
2	广西壮族自治区国资委	625,100.00	49.00%
合计		1,275,700.00	100.00%

(2) 广西钢铁历次增减资情况

A、2008年12月，武柳联合更名为广西钢铁

2008年9月，武钢集团与广西壮族自治区国资委签订了《武钢与柳钢联合重组合同书》，约定将武柳联合更名为广西钢铁，注册资本为468.37亿元，其中，武钢集团以现金374.696亿元出资，占注册资本的80%，广西壮族自治区国资委以柳钢集团净资产93.674亿元出资，占注册资本的20%。2008年12月，本次更名完成工商变更。

本次更名及注册资本增加后，广西钢铁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	武钢集团	3,746,960.00	80.00%
2	广西壮族自治区国资委	936,740.00	20.00%
合计		4,683,700.00	100.00%

B、2015年11月，广西壮族自治区国资委退出

2015年8月31日，广西钢铁作出股东会决议，通过《关于调整公司股权结构的议案》，广西壮族自治区国资委从广西钢铁减资，广西自治

区国资委撤回原投资的柳钢集团净资产，广西钢铁成为武钢集团的全资子公司，注册资本减少至 800,000 万元，柳钢集团与武钢集团正式解除联合重组关系。2015 年 11 月，本次减资完成工商变更。

广西壮族自治区国资委退出后，广西钢铁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	武钢集团	800,000.00	100.00%
	合计	800,000.00	100.00%

C、2018 年 4 月，武钢集团减资

2018 年 2 月，武钢集团与柳钢集团签署《重组协议》，对广西钢铁进行股权重组。根据《重组协议》约定，武钢集团先对广西钢铁履行减资程序，2018 年 4 月 23 日，广西钢铁完成减资，注册资本由 800,000 万元减为 206,200 万元。

本次减资完成后，广西钢铁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	武钢集团	206,200.00	100.00%
	合计	206,200.00	100.00%

D、2018 年 6 月，重组方案取得国务院国资委同意

2018 年 6 月，国务院国资委向宝武钢铁作出《关于广西钢铁集团有限公司采取非公开协议方式增资有关问题的批复》（国资产权[2018]352 号），同意广西钢铁采取非公开协议方式增资引入柳钢集团的方案。

E、2018 年 7 月，柳钢集团对广西钢铁增资，取得广西钢铁控制权

2018 年 7 月 19 日，柳钢集团作为新股东对广西钢铁进行增资扩股，认缴新增注册资本 1,093,800 万元。增资后，广西钢铁的注册资本增加至 1,300,000 万元。

本次增资完成后，广西钢铁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	柳钢集团	1,093,800.00	84.14%
2	武钢集团	206,200.00	15.86%
	合计	1,300,000.00	100.00%

本次对广西钢铁增资后，柳钢集团取得广西钢铁的控制权

F、2019年10月，柳钢股份对广西钢铁增资

柳钢股份分别于2019年10月8日、10月24日召开第七届董事会第九次会议、第七届监事会第八次会议及2019年第一次临时股东大会审议通过了以非公开协议方式向广西钢铁增资暨关联交易的议案，拟以货币资金对广西钢铁增资，并与广西钢铁签署了增资协议。2019年10月30日，广西钢铁召开股东会，同意前述柳钢股份增资事项，柳钢集团、武钢集团放弃对本次增资所涉及的新增股权的优先认缴权。

本次增资完成后，广西钢铁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	柳钢集团	1,093,800.00	60.77%
2	柳钢股份	500,000.00	27.78%
3	武钢集团	206,200.00	11.46%
合计		1,800,000.00	100.00%

截至评估基准日，广西钢铁注册资本未发生其他变化，为1,800,000.00万元，实收资本为1,769,111.64万元。

2、股东注资

（1）截止到评估基准日，广西钢铁集团有限公司实收资本为1,769,111.64万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	柳钢集团	1,090,911.64	61.66%
2	柳钢股份	472,000.00	26.68%
3	武钢集团	206,200.00	11.66%
合计		1,769,111.64	100.00%

（2）截止到报告出具日，广西钢铁集团有限公司实收资本为1,800,000.00万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	柳钢集团	1,093,800.00	60.77%
2	柳钢股份	500,000.00	27.78%
3	武钢集团	206,200.00	11.45%
合计		1,800,000.00	100%

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 06 月 30 日，公司资产总额为 3,384,578.89 万元，负债总额 1,620,500.23 万元，净资产额为 1,764,078.66 万元，实现营业收入 17.08 万元，净利润 1,766.94 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
总资产	1,009,688.32	1,119,924.50	2,780,614.54	3,384,578.89
负债	690,295.37	823,970.08	1,258,869.38	1,620,500.23
净资产	319,392.95	295,954.42	1,521,745.16	1,764,078.66
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
主营业务收入	-	32.53	39.02	17.08
利润总额	-	-3,389.53	-618.33	1,166.94
净利润	-	-3,389.53	-618.33	1,766.94
经营活动产生的现金流量净额	-3,209.27	-10,573.22	-83,002.24	67,235.31
投资活动产生的现金流量净额	-8,194.03	-27,408.81	-891,386.38	-570,190.57
筹资活动产生的现金流量净额	7,000.00	77,386.42	946,190.44	604,891.44
现金及现金等价物净增加额	-4,403.31	39,404.38	-28,198.18	101,936.18
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告号	大信审字[2018]2-00306 号	大华审字[2020]0012963 号	大华审字[2020]0012963 号	大华审字[2020]0012963 号
出具日期	2018 年 3 月 20 日	2020 年 9 月 21 日	2020 年 9 月 21 日	2020 年 9 月 21 日
审计意见	标准无保留	标准无保留	标准无保留	标准无保留

4、主营业务发展情况

广西钢铁所拥有的防城港钢铁基地项目产品定位热轧宽带钢、冷轧带钢、高强螺纹钢、合金钢棒材、优质线材。广西钢铁防城港生产基地接壤的广东省经济发达，钢材需求较大，是国内典型的钢材净流入地区，广西及西南地区受益于国家西部大开发的优惠政策，经济发展后劲大，钢材需求增长空间较大。

防城港项目目前仍处于项目建设期，尚未实现对外销售及盈利。

5、被投资单位的基本情况

纳入本次评估范围的长期股权投资为非控股的被投资单位 1 家，长期股权投资情况如下表：

长期股权投资账面价值一览表

单位：元

序号	被投资单位名称（全称）	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	账面价值
1	防城港赤沙码头有限公司	2019-10	50 年	20%	2,000,000.00	1,994,186.57
合 计					2,000,000.00	1,994,186.57

（1）公司简介

名 称：防城港赤沙码头有限公司

类 型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住 所：防城港市港口区渔湾港区东部

法定代表人：陈斯禄

注册资本：1,000 万人民币

成立日期：2019 年 09 月 05 日

营业期限：2019 年 09 月 05 日至 2069 年 09 月 04 日

统一社会信用代码：91450600MA5P235A1E

经营范围：码头及其配套设施建设；港口经营；货物装卸、仓储服务；货物进出口、技术进出口；港口设施、机械设备的租赁、维修服务；机械设备及装卸工属具的设计；商务代理代办服务；工程施工技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（2）股东名称、出资额和出资比例

截至评估基准日，防城港赤沙码头有限公司实收资本为 1,000 万人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	北部湾港股份有限公司	480.00	48.00%

2	广西钢铁集团有限公司	200.00	20.00%
3	中远海运港口（防城港）有限公司	200.00	20.00%
4	广西华昇新材料有限公司	70.00	7.00%
5	华南矿业有限公司	50.00	5.00%
	合 计	1,000.00	100.00%

（3）经营情况

截至评估基准日 2020 年 06 月 30 日，公司资产总额为 17,982,602.86 元，负债总额 8,011,669.98 元，净资产总额为 9,970,932.88 元，2020 年 1-6 月实现营业收入 0 元，利润总额-29,381.24 元，净利润-29,381.24 元。

（三）委托人与被评估企业之间的关系

本次资产评估的委托人一柳州钢铁股份有限公司，系被评估企业控股股东；委托人二广西钢铁集团有限公司系被评估企业。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估企业、经济行为相关的当事方、按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构以及工商管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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，评估机构和资产评估师不对第三方误用评估报告而承担任何责任。

二、评估目的

根据《柳钢股份关于筹划重大资产重组的提示性公告》（公告编号：2020-032）及《广西钢铁集团有限公司临时股东会决议》，柳州钢铁股份有限公司拟以现金方式对广西钢铁集团有限公司进行增资。

本次评估目的是反映广西钢铁集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为柳州钢铁股份有限公司及广西钢铁集团有限公司上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是广西钢铁集团有限公司的股东全部权益。评估范围为广西钢铁集团有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 3,384,578.89 万元、负债 1,620,500.23 万元、净资产 1,764,078.66 万元。具体包括流动资产 528,127.06 万元；非流动资产 2,856,451.84 万元；流动负债 541,040.23 万元；非流动负债 1,079,460.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（大华审字[2020]0012963 号），评估是在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

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,727,589.91 万元，占评估范围内总资产的 80.59%。主要为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在被评估企业的办公区域内及生产基地（在建设）区域内。

2、委估的房屋建（构）筑物包括房屋建筑物和构筑物。

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产，包括房屋建筑物和构筑物，主要建设于 2015 年至 2020 年之间。主要建筑物包括钢铁基地指挥部大楼、防城港钢铁基地物业大楼、厂前生产管控中心、公寓楼等；构筑物包括港池、航道等。截止评估基准日该委估房屋未办理房屋所有权证。上述资产基准日现状较好，可正常使用。

3、委估机器设备包括机器设备、车辆及电子设备。

本次委估的机器设备共计 18 项，此批设备启用日期是 2013 年至 2019 年间，截止评估基准日申报机器设备均处于良好状态，符合设计要求和满足生产需要；委估的车辆共计 73 辆，此批车辆启用日期是 2005 年至 2020 年，除一辆金杯牌 SY6483F3 中型普通客车为待报废外其他车辆状态良好，满足企业工作需要；电子设备共计 3 项，均能正常使用。

(1) 本次委估设备以港口装卸、仓储设备为主，主要有大连华锐重工集团股份有限公司生产的 2500t/h 型桥式抓斗卸船机、安徽盛运重工机械有限责任公司生产的皮带机、武汉船用机械有限责任公司生产的 300t 桅杆式起重机、南京港机重工制造有限公司生产的 40t-30m 型门座起重机等设备。

(2) 本次评估中正常使用车辆共计 73 辆，具体为主要有五菱牌 LZW6449DEY 小型普通客车、东风牌 LZ6455XQ16AD 小型普通客车、宇通牌 ZK6122HQB5Y 大型普通客车、宝骏牌 LZW6461DWY 小型普通客车、别克牌 SGM6517 GL8 小型普通客车、奥迪牌 FV7321ATG 小型轿车、斯柯达牌 SCT6702TRB53LEX 大型普通客车、哈弗牌 CC6462RM03A 小型普通客车、启辰牌 DFL6451VAL1 小型普通客车等。

(3) 本次委估电子设备共计 3 台套，具体为松下摄像机、佳能照相机及一套监控系统，此批设备均能正常使用。

4、本次委估在建工程包括在建工程-土建类资产和在建工程-设备类资产。

(1) 此次申报评估的在建工程土建工程共计 141 项，账面值为 13,201,170,108.21 元。其中在建工程项目的建筑工程款、材料款、进度款、预付款及新建项目暂估工程款挂账金额为 10,877,588,664.72 元，主要为 2030 冷轧、码头及原料场系统、烧结系统、球团工程、焦化系统、炼铁系统、炼钢连铸系统、动力系统以及相应的配套公辅设施等项目的

累计支出；前期及其他费用挂账金额为 2,323,581,443.49 元，前期及其他费主要包括设计费、监理费、工程管理费、待摊支出、资本化利息等。

(2) 此次申报评估的建工程-设备类资产共计 259 项，在评估基准日账面值为 9,075,260,300.27 元，该账面值中均为广西钢铁集团有限公司防城港钢铁基地项目的设备购置成本及部分安装费用等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、被评估企业申报的账面记录的“无形资产-土地使用权”为土地使用权共 9 宗，具体明细如下：

宗地申报表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地用途	土地面积 (m ²)
1	防港国用(2010)0221号	1550mm 冷轧进厂道路用地	工业用地	136,017.66
2	防港国用(2010)0222号	1550mm 冷轧用地	工业用地	554,495.27
3	防港国用(2015)0348号	生产信息指挥中心及物流仓储设施 A 区用地	工业用地	311,550.53
4	防港国用(2015)0349号	生产信息指挥中心及物流仓储设施 B 区用地	工业用地	279,515.92
5	防港国用(2015)0393号	雨水回收资源利用设施 B 区用地	工业用地	528,502.79
6	防港国用(2015)0394号	雨水回收资源利用设施 A 区用地	工业用地	177,976.08
7	防港国用(2015)0395号	450t 混铁车修理设施用地	工业用地	412,001.72
8	防港国用(2010)0335号	指挥部大楼用地	商务金融用地	39,999.97
9	尚未办理	炼铁用地	工业用地	3,087,405.70
		合 计		5,527,465.64

2、被评估企业申报的账面记录的“无形资产-其他无形资产”为海域使用权共 4 宗，具体明细如下：

序号	海域证编号	海域名称	详细座落地址	用海类型		海域面积 (公顷)
				一级类	二级类	
1	国海证 2015A45060200060号	广西防城港钢铁基地项目建设用海	防城港市企沙工业区	工业用海	其他工业用海	905.5816
2	桂(2019)防城港市不动产权第0016019号	防城港钢铁基地铁路专用线工程项目	防城港市港口区企沙镇南面天堂角潮汐汉道内海域	交通运输用海/路桥用海	跨海桥梁用海	2.7559
3	国海证 2015A45060200077号	透水构筑物用海	防城港市企沙工业区	工业用海	其他工业用海	9.1467
4		港池用海	防城港市企沙工业区			429.0117
5		取排水口用海	防城港市企沙工业区			0.28
6	国海证 2015A45060200080号	开放式海域用海	防城港市企沙工业区	工业用海	其他工业用海	30.3073

合	计	1,377.08
---	---	----------

3、截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，被评估企业申报范围内未发现账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，广西钢铁集团有限公司申报评估范围内未发现表外资产。

（四）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

截至评估基准日，评估范围内的各项资产、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见，审计报告编号：《广西钢铁集团有限公司审计报告》（大华审字[2020]0012963 号）。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《柳钢股份关于筹划重大资产重组的提示性公告》（公告编号：2020-032）；

2、《广西钢铁集团有限公司临时股东会决议》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日实施）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

4、《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议于1999年3月15日通过）；

5、《中华人民共和国物权法》（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》（2009年5月1日起施行）；

7、《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12号（2005年8月25日）；

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日修正版）；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令32号）；

10、《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）；

11、《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的意见》（国办发[2001]102号）；

12、《财政部、税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》（财税[2017]37号）；

13、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

14、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）

16、《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）

17、《中华人民共和国海域使用管理法》（主席令第61号）；

18、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941号（2009年9月11日）；

19、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

20、《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权[2010]71号）；

21、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

22、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

23、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 16、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 17、其他准则依据。

（四）资产权属依据

- 1、国有土地使用证、海域使用权证、不动产权证及相关产权申明；
- 2、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

- 2、《贷款通则》（中国人民银行）；
- 3、《交通运输部办公厅关于印发《水运工程营业税改征增值税计价依据调整办法》的通知》（交办水[2016]100号）；
- 4、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》；
- 5、《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》（中华人民共和国国务院令 第691号，2017年11月19日）；
- 6、《广西壮族自治区建筑装饰工程消耗量定额》(2013)；
- 7、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015)；
- 8、《广西壮族自治区建设工程费用定额》(2018)；
- 9、《国家发展改革委关于广西防城港钢铁基地项目核准的批复》（发改产业〔2012〕1508号）；
- 10、《防城港市工程造价2020年6月材料价格》；
- 11、《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》（财综〔2018〕15号）；
- 12、《海域评估技术指引》（国家海洋局2013年10月）；
- 13、《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》（财综〔2018〕15号）；
- 14、《海域使用论证收费标准（试行）的通知》（国海管字[2003]110号）；
- 15、《海洋工程环境影响评价管理规定》（国海规范〔2017〕7号）；
- 16、《广西壮族自治区国家税务局增值税汇总纳税管理办法》（广西壮族自治区国家税务局公告2016年第5号）；
- 17、《2019年机电产品报价手册》；

18、《自治区住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》(桂建标〔2019〕12号);

19、企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

20、企业提供的相关工程预决算资料;

21、企业与相关单位签订的工程承发包合同;

22、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

23、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

24、大信会计师事务所(特殊普通合伙)于2018年3月20日出具的审计报告(大信审字「2018」第2-00306号)及财务报表(涉及2017年)、大华会计师事务所(特殊普通合伙)于2020年9月21日出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》(大华审字[2020]0012963号)及财务报表(涉及2018-2019年、2020年1-6月)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

25、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;

26、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

27、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

28、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其它参考资料

1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);

2、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);

3、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);

4、Wind资讯金融终端;

5、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

6、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);

7、《2019中国上市公司业绩评价报告》;

- 8、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 9、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 10、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估单位整体价值的评估思路。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思路。

本次评估由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件；资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，本次评估适合采用资产基础法进行评估；企业具有持续经营能力，未来具有潜在的收益能力，且收益和成本可以用货币计量，满足收益法评估的前提条件，本次采用收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款及其他货币资金。

对于纳入评估范围内的银行存款，评估人员取得了基准日对账单，并对所有银行存款账户进行了函证以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金，主要是银行承兑汇票保证金存款，对其进行了函证，以证明其真实存在。其他货币资金以核实后账面值加上至评估基准日应计提的存款利息确定评估值。

（2）应收票据

对于应收票据，清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关合同协议、发票，抽查了部分原始凭证等相关资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已

接受的服务和收到的货物情况，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以预付账款可回收金额作为评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税。评估人员核实企业适用的税收政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实账面价值无误。以经核实无误的账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、验资报告、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

根据长期股权投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。长期股权投资的评估方法如下：

对于占股比例较小且只提供会计报表而未提供其他资料的长期股权投资，评估值以评估基准日被投资企业账面值净资产乘以投资比例确定评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（2）固定资产

①房屋建筑物

由于本次评估对象均为办公及生产配套用建（构）筑物。故选择采用成本法。

评估对于收集到预决算资料的建(构)筑物采用预决算调整法,对于未收集到预决算资料的建(构)筑物采用指标调整法计算评估值。本次对于委估资产主要采用预决算调整法。

预决算调整法是根据原建筑物的预决算资料的工程量,套用评估基准日项目所在地现行定额标准、建设规费、基准日执行的贷款利率计算出建筑物的重置全价作为评估原值。

指标调整法是依据评估对象特征,选取项目所在地同类建筑物的造价指标工程量,并根据评估对象实际情况进行修正后套用评估基准日项目所在地现行定额标准、建设规费、基准日执行的贷款利率计算出建筑物的重置全价作为评估原值。

按建筑物的已使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定尚可使用年限,进而确定成新率,最后计算出建筑物评估净值。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) \times 100%

建筑物评估值=重置全价 \times 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净值。

A、建安工程造价计算

根据《自治区住房城乡建设厅关于建筑业实施营业税改征增值税后广西壮族自治区建设工程计价依据调整的通知(桂建标〔2016〕17号)》文件,本次评估采用不含税价。

依据现场收集的资料完整情况选择使用预决算调整法或指标调整法计算出工程量并套用《广西壮族自治区建筑装饰工程消耗量定额》(2013)、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015)和《广西壮族自治区建设工程费用定额》(2018),并根据《防城港市工程造价2020年6月材料价格》调整价差,从而计算得出“建筑安装工程造价”。

B、前期及其他费用的确定

房屋建(构)筑物的前期及其他费用参照《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号)及其他参考数据确定。

C、资金成本的确定

资金成本为企业项目正常建设施工期内占用资金的筹资成本,即按评估基准日执行的同期银行贷款利率计算的利息。

资金成本=(建筑安装工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

D、成新率

本次评估房屋建(构)筑物成新率的确定是根据建筑物的设计寿命,结合现场勘察情况预测建筑物尚可使用年限,并计算得出成新率。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%

E、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

②设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用假设,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

A、重置全价的确定

a、机器设备重置全价的确定

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

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。

本次评估按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的相关规定确认重置全价。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=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+其它费用（不含税）+资金成本

I、购置价

主要通过向生产厂家或国内代理商公司询价、或参照《2020 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（含税），则购置价（不含税）=购置价（含税）/1.13。

II、运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用数据与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

运杂费（含税）=购置价（含税）×运杂费率

运杂费（不含税）=运杂费（含税）/1.09

III、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费（含税）=购置价（含税）×安装费率

安装调试费（不含税）=安装调试费（含税）/1.09

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

V、工程建设前期及其它费

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费、环境评价费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备进行计算。

前期费（含税）=含税建安工程造价×标准税

其他费（含税）=[购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）]×+其他费率（含税）

其他费（不含税）=[购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）]×+其他费率（不含税）

IV、资金成本

资金成本为企业项目正常建设施工期内占用资金的筹资成本，即按评估基准日执行的同期银行贷款利率计算的利息。

根据《中国人民银行公告【2019】第15号》，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，“自2019年8月20日起，中国人民银行授权全国银行间拆借中心于每月20日（节假日顺延）公布贷款市场报价利率”。经查询《2020年6月22日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》，“2020年6月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效”。本次评估基准日为2020年6月30日，故参考该LPR为基础计算贷款利率。

参考该项目设计建设周期及实际建设周期，确定整个项目的合理建设期为2.5年，则本次评估采用1年期和5年期LPR的简单平均值4.25%作为贷款利率，假设工程建设资金在建设期内均匀投入，则：

资金成本=[设备购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）+前期及其他费用（含税）]×贷款利率×合理工期/2

b、车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《汽车之家网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价。根据营改增文件规定，车辆购进发生的进项税额从销项税额中抵扣。

重置全价=现行购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

I、车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

现行购置价（不含税）=现行购置价/1.13。

II、车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置税=购置价（含税）÷(1+13%)×10%。

III、新车上户牌照手续费等：根据车辆上牌所在地该类费用的内容及金额确定。

c、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（含税）/1.13

B、成新率的确定

a、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：

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

b、车辆成新率

对于运输车辆，根据 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号有关规定，使用该车辆引导报废行驶里程和该型车辆一般经济年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

c、电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

C、评估值的确定

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

(3) 在建工程

① 在建工程-土建类资产

A、在建工程建安工程评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，对在建工程建安工程采用重置成本法进行评估。

重置成本法是基于在建工程的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本。

a、重置全价的确定

主要建筑物的评估，以其工程量为基础，按基准日计价定额、当地的建筑材料市场价格和取费程序，采用预决算调整法，确定其重建所需的建安综合造价；其他建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重置价值。

重置价值由建安造价和资金成本组成。

I、建安工程造价

对于一般建筑安装工程造价包括建筑安装工程和安装工程的总价。根据委托人提供的该房屋的相关资料，对于一般建筑本次建安工程造价采用预决算调整法进行计算，根据《自治区住房城乡建设厅关于建筑业实施营业税改征增值税后广西壮族自治区建设工程计价依据调整的通知（桂建标〔2016〕17号）》文件，本次评估采用不含税价。依据现场收集的资料完整情况选择使用预决算调整法或指标调整法计算出工程量并套用《广西壮族自治区建筑装饰工程消耗量定额》(2013)、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015)和《广西壮族自治区建设工程费用定额》(2018)，并根据《防城港市工程造价2020年6月材料价格》调整价差，从而计算得出“建筑工程造价”及“安装工程造价”。

对于水工建筑，本次评估依据现场收集的资料完整情况选择使用预决算调整法或指标调整法计算出工程量并套用《水运建设工程概算预算编制规定》(JTS/T 116—2019)，《沿海港口水工建筑工程定额》(JTS/T 276-1—2019)，并根据《防城港市工程造价2020年6月材料价格》调整价差，从而计算得出“建筑工程造价”及“安装工程造价”。

II、前期及其他费用的确定

A、2030 冷轧项目

根据国家相关行政性事业收费文件规定，确定前期费用和其他费用。包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响评价费、项目可研费等。本次评估根据企业整体投入情况测算，本次评估中含税其他费率为 4.04%，不含税其他费率为 3.84%。具体公式为：其他费=重置价×其他费率

B、其他未完工项目

在建工程中前期及其他费：主要包括建筑设计费、勘探费、监理费、工程管理费、待摊支出、资本化利息等。评估人员在现场勘查时核对了各项费用发生的合同、发票等相关凭证，并对相关单位相关往来款项进行函证。本次评估以经核实的账面价值作为评估值。

III、资金成本

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 2020 年 6 月 22 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率计算，工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；并按均匀投入考虑：

资金成本=(申报账面价值或调整后工程造价-不合理费用)×利率×工期/2

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，不进行考虑；对开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本，若在建工程申报价值中已含资金成本，需要核对已包含的资金成本的合理性，对多计的资金成本要剔除，对不足的资金成本要将差额加回。

b、成新率的确定

对于未交工的在建工程不考虑成新率对工程价值的影响，对于部分已交工的工程因整体项目尚未达到投产条件而处在在建状态的在建工程，考虑自然损耗对工程价值的影响。

c、确定评估值

评估值=重置全价×成新率

B、在建工程-土建类资产中前期及其他费用评估方法：

本次评估在建工程处于尚未完工状态，对于纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值同时加计资金成本作为评估值。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

a、利率按评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率确定；

b、工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

c、若在建工程申报价值中已含资金成本，需要核对已包含的资金成本的合理性，对多计的资金成本要剔除，对不足的资金成本要将差额加回。

②在建工程-设备类资产

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

根据在建工程-设备账面构成情况，该项目可分为三部分，具体为：A、在调试状态的 2030 冷轧生产线；B、尚未完工的在建项目；C、在建工程生产中的费用；D、工程物资。

以上三部分中 A、B、D 账面构成均为不含税设备购置费；C、部分为在建工程已发生的前期费或待分摊的管理费用。

A、在调试状态的 2030 冷轧生产线的评估

2030 冷轧生产线于 2013 年至 2017 年间购建,至评估基准日仍在调试状态。

由于购置时间、投产时间距评估基准日较久,设备的重置价、成新率均发生变化。对该部分在建设项目的评估,以项目合同结算金额为基础,根据购置日期与评估基准日的物价变动指数及进口设备指数对合同价进行调整,其中:进口设备按不含税合同价进行指数调整,调整后再乘以增值税率确定评估基准日的含税购置价;国产设备按含税合同价进行调整,确定评估基准日的含税购置价,其不含税购置价=含税购置价/1.13。设备重置价的计算分别为:

进口设备购置价(含税)=不含税账面价值×物价变动指数×1.13

国产设备购置价(含税)=账面金额对应合同价×物价变动指数

根据国家相关行政性事业收费文件规定,确定前期费用和其他费用。包括:建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响评价费、项目可研费等。本次评估根据企业整体投入情况测算,本次评估中含税其他费率为 4.04%,不含税其他费率为 3.84%。具体公式为:其他费=重置价×其他费率

考虑该项目在正常建设周期的资金成本,该资金成本按冷轧生产线建设工期 4 年考虑,资金成本按在建工程的合理工期、资金均匀投入确定。

由于 2030 冷轧生产线至评估基准日仍在调试状态。至评估基准日已调试约 3.08 年,企业试运转期较长,导致该生产线上的设备均已发生自然磨损,故对 2030 冷轧生产线设备考虑实体性贬值。即计算设备的成新率 N,具体计算公式如下:

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

综上,评估值=重置价(不含税)×成新率。

其中：重置价(不含税)=设备购置价(含税)/1.13+其他费(不含税)+资金成本

进口设备购置价(含税)=不含税账面价值×物价变动指数×1.13

国产设备购置价(含税)=账面金额对应合同价×物价变动指数

其他费(含税)=设备重置价(含税)×其他费率(含税)

其他费(不含税)=设备重置价(含税)×其他费率(不含税)

资金成本=[设备重置价(含税)+其他费(含税)]×工期×LPR利率
÷2

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

B、对尚未完工的在建项目，此部分在建工程是按照设定工期正常施工，并未出现非正常停工。工程发生于2015年1月至2020年6月期间，由于购置时间、投产时间距评估基准日较近，设备的重置价、成新率均未发生变化。

对该部分在建设设备项目的评估，以项目合同结算金额为基础，根据购置日期与评估基准日的物价变动指数及进口设备指数对合同价进行调整，确定该资产在评估基准日的含税购置价，则不含税购置价=含税购置价/1.13，同时在此基础上考虑增值税率变化做税费调整，另考虑该项目的资金成本。资金成本以调整后的含税购置价为基础进行计算。资金成本以开工日期至评估基准日计算工期，在根据工期确定LPR利率后计算资金成本。

则：

评估值=设备购置价(含税)/1.13+资金成本

其中：

进口设备购置价(含税)=不含税账面价值×物价变动指数×1.13

国产设备购置价(含税)=账面金额对应合同价×物价变动指数

资金成本=[设备重置价(含税)+其他费(建设单位管理费)]×工期×LPR利率÷2

C、对正在建设中的在建工程生产中的费用经核实为被评估企业在建工程中的正常支出，故按账面值确定其评估值。

D、工程物资是基准日附近购入的工程材料或机器设备，账面值基本反映了此批材料和设备的市场价值，故按账面值确定其评估值。

③工程物资

工程物资具体为全厂检化验系统原辅料检化验中心工程采购的烟煤标准物质、氯离子标准样品、焦炭标准样品、电导率环境标准样品等；防城港钢铁基地项目采购的球团、烧结矿、钒钛磁铁矿、锰矿石、烟煤、高铬镍铁矿石等；炼钢连铸系统炼钢连铸工程采购的连铸板坯、方坯、不锈钢管、镀锌角钢、镀锌焊管、槽钢等；其他项目采用的劳保用品等。评估人员查阅相关的总账和明细账、抽查原始凭证等途径，以确认其真实性、可靠性。我们根据工程物资明细表对工程物资进行了盘点、核实，对于金额较大的项目逐项核实，查看了物资的现实状况，以确定是否存在毁损、变质等情况。经核实，此批工程物资购进时间短、市场价格未发生变化，故根据清查核实后的数量，以账面成本确定评估价值。

(4) 无形资产

①无形资产-土地使用权

评估人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

A、市场比较法

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的

选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。其计算公式为：

$$\text{公式： } V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-估价宗地价格；

V_B -比较实例价格；

A-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

B、基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。其基本公式及内涵如下：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \pm K_6$$

式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

ΣK —影响地价区域因素修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —宗地形状修正

K_5 —宗地面积修正

K_6 —开发程度修正

②无形资产-海域使用权

根据《中华人民共和国海域使用管理法》第 32 条规定：“填海项目竣工后形成的土地，属于国家所有。海域使用权人应当自填海项目竣工之日起三个月内，凭海域使用权证书，向县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，换发国有土地使用权证书，确认土地使用权。”

因基准日评估对象海域使用权证范围内已经完成填海造地工程，相应填海费用已在在建工程及构筑物中评估，故本次对于该海域使用权按照现行海域使用金缴纳标准及为了取得该海域使用权所发生的专业费用之和进行使用年期修正后计算评估值。

（5）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以调整后账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法介绍

1、概述

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业整体价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产以及未计算收益的其他资产等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业整体价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象付息债务价值；

B：评估对象的企业整体价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

I：评估对象基准日的长期股权投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年7月22日至2020年8月31日。主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况;

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整;

3、根据资产评估申报明细表, 对实物类资产进行现场勘察和盘点;

4、查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件, 对被评估单位提供的权属资料进行查验, 核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况, 请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷;

5、根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

8、收益法组主要是收益宏观数据和行业信息，对企业的历史经营情况进行核实及对未来年期预测数据进行系统化分析，根据企业申报的盈利预测数据，查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道、通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核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。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位在柳钢集团统一管理下，未来经营期内的管理层尽职稳定。

4、评估基于企业对基准日后的经营能力、经营决策和产品设计的估计，以及企业对未来收益的预测。

5、本次评估预测企业未来营运资金时，采用上市公司可比公司的周转率。

6、在本次评估中，根据基准日资产投资情况、企业项目投资计划，确定后续资本性支出。

7、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8、本次预测不考虑营业外收支对企业现金流的影响。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设公司主要设备符合国家产业结构调整的要求，符合钢铁行业规范要求 and 准入条件，符合环保要求。

11、本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

12、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、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，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于委托人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在业务协同、管理协同、财务协同、里程碑事件等落实的前提下，对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值采用资产基础法及收益法在基准日 2020 年 06 月 30 日时点评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值3,384,578.89万元，评估值3,391,206.18万元，评估增值6,627.29万元，增值率0.20%。

负债账面价值1,620,500.23万元，评估值1,617,100.23万元，评估减值3,400.00万元，减值率0.21%。

净资产账面价值1,764,078.66万元，评估值1,774,105.95万元，评估增值10,027.29万元，增值率0.57%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估企业：广西钢铁集团有限公司 评估基准日：2020年06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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	528,127.06	528,145.24	18.18	0.00
2	非流动资产	2,856,451.84	2,863,060.94	6,609.10	0.23
3	固定资产	368,194.00	382,189.12	13,995.11	3.80
4	在建工程	2,359,395.90	2,291,581.02	-67,814.88	-2.87
5	无形资产	128,062.51	189,091.38	61,028.87	47.66
6	递延所得税资产	600.00	-	-600.00	-100.00
7	资产总计	3,384,578.89	3,391,206.18	6,627.29	0.20
8	流动负债	541,040.23	541,040.23	-	-
9	非流动负债	1,079,460.00	1,076,060.00	-3,400.00	-0.31
10	负债总计	1,620,500.23	1,617,100.23	-3,400.00	-0.21
11	净资产（所有者权益）	1,764,078.66	1,774,105.95	10,027.29	0.57

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。广西钢铁集团有限公司在评估基准日2020年06月30日的净资产账面值为1,764,078.66万元，评估后的股东全部权益价值为1,770,723.28万元，评估增值6,644.62万元，增值率0.38%。

（三）评估结论分析及最终评估结论

1、评估结论的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为1,770,723.28万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值1,774,105.95万元，低3,382.67万元，低0.19%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；采用资产基础法评估被评估单位，是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业整体价值的方法。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到国际国内宏观经济、法律法规、进出口政策、外汇汇率、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结论的选取

广西钢铁集团有限公司主要从事钢铁冶炼的生产销售，产品主要定位热轧宽带钢、冷轧带钢、高强螺纹钢、合金钢棒材、优质线材。截至评估基准日尚未完全建成，处于试生产调试阶段。考虑到被评估企业未完整投产，在预测基准日后续年度盈利能力时存在不确定性。收益法评估结果取决于企业未来经营数据实现的可靠性，即该结果因企业经营状况的不确定性而存在较大的不确定。

相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值；评估人员已经结合评估对象的实际情况，采用了合理的评估方法，能够反映评估对象的价值，选用资产基础法更符合本次的评估目的。因此选择资产基础法评估结果为广西钢铁集团有限公司本次经济行为的价值参考依据。由此得到广西钢铁集团有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为1,774,105.95万元。

3、结论成立条件

评估结论是根据本报告书所述原则、依据、假设、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、假设存在的条件下，以及被评估单位提供的所有原始文件都是真实、完整与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

在确定广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值时，评估师没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

广西钢铁集团有限公司申报范围内的股东全部权益价值（净资产价值）评估值 1,774,105.95 万元，与账面价值比较评估增值 10,027.29 万元，增值率 0.57%。评估值与账面价值比较变动主要原因如下：

1、货币资金评估值 2,357,491,958.15 元，评估增值 181,841.78 元，增值率为 0.01%，增值原因为其他货币资金为票据保证金，其账面值不含票据保证金存款利息，而评估值包含了起息日至评估基准日的保证金存款利息。

2、固定资产净值评估值与账面价值比较增值 139,951,111.59 元，增值率 3.80%。主要原因如下：

（1）经评估计算，委托评估的房屋建筑物账面原值 3,899,557,586.61 元，账面净值 3,474,622,575.15 元，评估原值为 3,915,418,400.00 元，评估净值为 3,647,003,031.00 元，评估值原值与账面原值比较增值 15,860,813.39 元，增值率为 0.41%，评估净值与账面净值比较增值 172,380,455.85 元，增值率 4.96%。主要原因如下：

①经评估计算，房屋建筑物评估净值与账面净值比较减值38,948,172.14元，减值率为24.68%。主要原因如下：由于房屋建筑物的账面值含有较多的摊销费用，评估计算重置全价时不予考虑，故导致评估减值。

②经评估计算，构筑物评估净值与账面净值比较增值211,328,627.99元，增值率为6.37%。主要原因如下：A、被评估企业构筑物资产建成较早，评估基准日的市场人、材、机比建造时涨价，故导致评估增值；B、企业财务对固定资产折旧年限相比评估采用的经济寿命年限短，是导致评估净值增值率大于评估原值增值率的原因。

(2)本次评估设备类资产原值评估增值率14.75%，净值评估减值率15.64%，主要原因如下：

①机器设备原值评估增值率16.64%，净值评估减值率17.14%。

机器设备评估原值增值是因为企业暂估入账单价中未包含设备安装费、前期费、资金成本，故导致评估原值增值；评估净值减值主要是由于会计计提折旧时间与评估计算实体性贬值的时间点差异导致。

②车辆原值评估减值率13.74%，净值评估增值率28.02%。

车辆评估原值减值原因是因为技术更新，车辆市场价格下降，导致车辆购置费的降低，致使评估原值减值；评估净值增值主要是由于企业会计折旧年限短于评估年限导致。

③电子设备原值评估减值率30.59%，电子账面净值为零，净值评估增值14,969.00元。

电子设备评估原值减值原因是因为企业的电子设备主要为电脑、仿真器、打印机及其他自动化设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格低于其购置时的水平致使评估原值减值；评估净值增值主要是企业账面净值为零，导致评估增值。

3、本次在建工程评估值为 22,915,810,232.86 元，评估值与账面净值比较评估减值 678,148,785.26 元，减值率 2.87%，主要原因如下：

(1) 本次评估在建工程土建类资产账面值为 13,201,170,108.21 元，评估值为 11,980,045,822.32 元。评估减值 1,221,124,285.89 元，减值率 9.25%。减值主要原因为在建工程 2030 冷轧、部分码头等工程在 2017 年完成安装进入调试阶段，因配套车间或设施尚未建成，故虽未结转固定资产但在此期间一直陆续进行试生产，实物资产存在一定的损耗；另一方面 2030 冷轧工程设计建设年限为 4 年，但在建设期间因目标市场的变化导致该项目建设方案发生重大调整，从而导致整个项目前期费用、管理费用、资金成本显剧上升。

(2) 本次评估在建工程-设备类资产账面值为 9,075,260,300.27 元，经以上方法测算后，在建工程-设备类资产评估值为 9,618,235,800.90 元，评估增值 542,975,500.63 元，增值率 5.98%。增值原因为：①在建工程-设备类资产评估值考虑了资金成本而账面值中未包含导致评估增值；②因为汇率在建设设备中进口设备购建成本增加导致评估增值。

4、本次无形资产评估值为 1,890,913,800.00 元，评估值与账面净值比较评估增值 610,288,698.63 元，增值率 47.66%，增值的原因主要为：

(1) 土地使用权账面值 917,724,791.87 元，评估值合计为 1,096,033,100.00 元，评估值较账面值增值 178,308,308.13 元，增值率 19.43%。无形资产土地评估增值主要如下：A、由于土地稀缺性，其供给弹性很小；同时，由于社会经济的发展和人口不断增加，对于土地需求总是持续增加的，因而地价呈不断上涨的趋势；B、由于整个社会的资本有机构成的提高，使得社会平均利润率下降，从而使地价呈上升势态。近年来土地取得成本不断提高，为保障原有土地使用者的生活水平，政府对土地补偿费、安置补助费等相关土地开发费用提高，导致土地取得成本不断加大，进而使土地价格不断上涨。

(2) 海域使用权账面值为 362,900,309.50 元, 评估值为 794,880,700.00 元, 评估增值 431,980,390.50 元, 增值率 119.04%。海域使用权增值的主要原因为《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》(财综〔2018〕15号)较大幅度提高了海域使用金缴纳标准, 导致海域使用权取得费用大幅提高。纳入本次评估范围的宗海于 2015 年取得, 取得时按《通知》执行前的老标准缴纳海域使用金, 故本次评估增值。

5、递延所得税资产账面价值 6,000,000.00 元。对递延所得税资产, 评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异, 查看了企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否核对相符; 验算应纳税所得税, 核实应交所得税; 核实所得税的计算依据, 取得纳税鉴定、核对是否相符。该公司递延所得税资产系企业 2020 年递延收益所形成的, 相关税金已在递延收益中考虑, 此处递延所得税资产评估为 0。

6、本次递延收益评估值为 6,000,000.00 元, 评估值与账面净值比较评估减值 34,000,000.00 元, 减值率 85.00%, 主要原因如下:

递延收益账面值为 40,000,000.00 元, 其核算内容是防城港市北部湾(广西)经济区建设管理委员会办公室铁路专用线项目形成的递延收益, 账面值为项目对应的财政补贴款。评估人员查阅了相关资料、凭证, 核实了相关内容, 确认以上信息是真实完整的。项目已完成尚未完成验收, 按未来应缴纳的所得税确认评估值。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、房屋产权瑕疵事项

(1) 正在办理产权登记手续的房屋统计

经过清查核实，截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，广西钢铁集团有限公司位于防城港市港口区北部湾大道 196 号的钢铁基地指挥部大楼等 4 栋房屋（详见“广西钢铁集团有限公司正在办理产权登记手续的房屋统计表”）其工程规划手续齐全，目前正在办理竣工验收、备案登记，面积共计 21,461.00 m²，具体明细如下：

正在办理产权登记手续的房屋统计表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	钢铁基地指挥部大楼	框剪	2013/09	m ²	21,461.00
1-1	1 号楼	框剪	2013/09	m ²	20,366.00
1-2	简易羽毛球室及水泵房	钢结构、混凝土	2013/09	m ²	1,047.00
1-3	门卫室	混凝土	2013/09	m ²	48.00
合 计					21,461.00

对此，广西钢铁集团有限公司承诺，上述尚未办理房屋所有权证的房产权为其所有无异议，如果因该房屋产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。（相关名义权利人已出具证明）。对于该部分房屋建筑物、构筑物的建筑面积、体积等均为广西钢铁集团有限公司相关人员现场实际测量后申报，本次评估在企业申报数基础上结合勘察确认的结果进行评估。

（2）尚未办理产权登记手续的房屋统计

经过清查核实，截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，广西钢铁集团有限公司已投入使用的位于防城港钢铁基地物业大楼等房屋共 7 栋，建筑面积共计 24,977.53 m²，目前尚未办理产权登记手续（详见“尚未办理产权登记手续的房屋统计表”）。政府相关部门已经出具说明，同意协助其补办相关规划许可文件，且不对其进行处罚。具体明细如下：

尚未办理产权登记手续的房屋统计表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	防城港钢铁基地物业大楼	框架	2015/08	m ²	2,113.00
2	厂前生产管控中心 2	框架	2017/07	m ²	7,108.60
3	公寓楼	框架	2016/07	m ²	14,700.00
3-1	公寓楼 1	框架	2016/07	m ²	7,350.00
3-2	公寓楼 2	框架	2016/07	m ²	7,350.00

4	102#泊位转运站	框架	2020/04	m2	642.88
5	102#泊位门卫	框架	2020/04	m2	19.80
6	201#泊位变电所	框架	2016/03	m2	177.60
7	210#、211#泊位 4#变电站	框架	2019/08	m2	215.65
合 计					24,977.53

对此，广西钢铁集团有限公司承诺，上述房产产权为其所有无异议，如果因该房屋产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。

（相关名义权利人已出具证明）。对于该部分房屋建筑物、构筑物的建筑面积、体积等均为广西钢铁集团有限公司相关人员现场实际测量后申报，本次评估在企业申报数基础上结合勘察确认的结果进行评估。

2、车辆产权瑕疵事项

经过清查核实，截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，广西钢铁集团有限公司申报的 10 辆车车辆行驶证证载权利人与实际占有使用人不一致，具体明细如下：

车辆证载车主与实际产权人不符的车辆一览表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	证载车主	账面原值	账面净值
1	桂 AE8806	别克 SGM6512 GL8 小型普通客车	上海通用汽车有限公司	2005-11	防城港钢铁基地项目推进办	395,111.00	-
2	桂 P05679	金杯牌 SY6483F3 中型普通客车	沈阳华晨金杯汽车有限公司	2007-08	防城港钢铁基地项目推进办公室	260,512.00	-
3	桂 AY3088	别克牌 SGM6517 GL8 小型普通客车	上海通用汽车有限公司	2007-07	武汉钢铁(集团)公司	410,307.00	-
4	桂 AW8591	丰田牌 SCT6491 小型普通客车	一汽丰田汽车有限公司	2008-07	防城港钢铁项目建设指挥部	510,170.00	-
5	桂 P05251	丰田牌 SCT6490 小型普通客车	一汽丰田汽车有限公司	2007-09	防城港钢铁基地项目推进办公室	562,273.00	-
6	桂 AWG008	奥迪牌 FV7321ATG 小型轿车	一汽大众汽车有限公司	2008-09	防城港钢铁项目建设指挥部	711,742.00	-
7	桂 AWG009	奥迪牌 FV7321ATG 小型轿车	一汽大众汽车有限公司	2008-09	防城港钢铁项目建设指挥部	711,742.00	-
8	桂 A81122	海狮 JTFSX23P586 中型普通客车	一汽丰田公司	2008-09	防城港钢铁项目建设指挥部	540,564.00	-
9	桂 A77667	斯柯达牌 SCT6702TRB53LEX	一汽丰田汽车有限公司	2008-10	防城港钢铁项目建设指	549,682.00	-

		大型普通客车			挥部		
10	桂 A77610	斯柯达牌 SCT6702TRB53LEX 大型普通客车	一汽丰田汽车 有限公司	2008-10	防城港钢铁 项目建设指 挥部	549,682.00	-

对此，广西钢铁集团有限公司承诺，上述 10 台车车辆行驶证证载权利人与实际占有使用人不一致，其原因是因为该批车辆为广西钢铁集团有限公司项目部早期购置，后期未进行产权变更。上述车辆均为广西钢铁集团有限公司购置和使用，车辆产权归属于广西钢铁集团有限公司无异议。（相关名义权利人已出具证明）。如因车辆产权引起的纠纷，由委托方承担全部责任，与承做本次评估的机构和个人无关。

3、土地产权瑕疵事项

经过清查核实，截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，广西钢铁集团有限公司申报范围内的 1 宗土地尚未办理国有土地使用证，土地面积为 3,087,405.70 平方米，具体明细如下：

尚未办理国有土地使用证一览表

序号	土地名称	土地位置	计量单位	面积 (m ²)
1	炼铁用地	防城港市企沙工业区	平方米	3,087,405.70
合	计			3,087,405.70

上述土地为企业生产经营用地，土地出让合同已经签订且土地出让金已足额缴纳。对此，广西钢铁集团有限公司承诺其拥有实际使用权，相关土地证办理工作将按公司的部署，逐步办理。如果因该土地产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。（相关名义权利人已出具证明）。对于该土地面积为广西钢铁集团有限公司相关人员根据出让合同申报，本次评估在企业申报数基础上结合勘察确认的结果进行评估。

（二）冻结查封事项

截止评估基准日，本次评估未发现被评估企业存在冻结查封事项。

（三）抵押担保事项

截止评估基准日，本次评估未发现纳入本次评估范围的资产存在抵押担保事项。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、劳动人事争议仲裁情况

申请人徐万良诉被申请人武汉市兴发伟业建筑劳务工程有限公司、中国一冶集团有限公司、广西钢铁集团有限公司工伤待遇、未签劳动合同双倍工资差额争议案件（案号：防劳人仲字【2018】第14号），因审理期间依法介入中止审理。2020年9月2日，防城港市劳动人事争议仲裁委员会作出“防劳人仲字[2018]第14号”决定书，依据广西壮族自治区南宁市中级人民法院作出的“（2019）桂01行终258号”《行政判决书》，决定恢复该案件的审理。同日，防城港市劳动人事争议仲裁委员会向广西钢铁送达“防劳人仲字[2018]第14号”开庭通知书。

截至评估报告出具之日，该劳动仲裁案件尚未作出判决，企业尚未作相关账务处理，且本次评估未考虑该事项对评估结果影响，提请有关报告使用者注意。

2、提供劳务者致害责任纠纷

原告为黄天冠，被告为广西凯仁建筑劳务有限公司、贾生鹤、王守军、连云港滕泰吊装有限公司、广西钢铁集团有限公司（案号：案件号为（2020）桂0602民初1953号），案由为提供劳务者致害责任纠纷，诉讼标的为340529.86元。

截至评估报告出具之日，该诉讼案件尚未开庭，企业尚未作相关账务处理，且本次评估未考虑该事项对评估结果影响，提请有关报告使用者注意。

3、建设工程分包合同纠纷

2019年9月原告广州市泰源疏浚工程有限公司诉被告一中交广州航道局有限公司、被告二广西钢铁集团有限公司建设工程分包合同纠纷（案号：【2019】桂72民初384号），北海海事法院于2020年7月判决如下：被告一中交广州航道局有限公司向原告支付未付工程款及其利息，并驳回原告其他诉求请求，案件受理费由原告广州市泰源疏浚工程有限公司及被告一中交广州航道局有限公司承担。

截至评估报告出具之日，该案件二审尚未开庭，企业尚未作相关账务处理，且本次评估未考虑该事项对评估结果影响，提请有关报告使用者注意。

（五）重大期后事项

1、截至评估报告出具之日，广西钢铁集团有限公司新增3项专利，具体情况如下：

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	授权时间	申请时间	取得方式
1	广西柳州钢铁集团有限公司、广西钢铁集团有限公司	高炉冷却壁试压管头密封装置	实用新型	ZL201922237388.8	2020-07-28	2019-12-13	原始取得
2	广西柳州钢铁集团有限公司、广西钢铁集团有限公司	卡环吊爪	实用新型	ZL201921911419.7	2020-09-01	2019-11-7	原始取得
3	广西柳州钢铁集团有限公司、广西钢铁集团有限公司	轴承注油装置	实用新型	ZL201921912562.8	2020-09-01	2019-11-7	原始取得

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响，提请有关报告使用者注意。

2、经清查核实，由于历史原因，由广西钢铁集团有限公司完成填海工程，并已由广西钢铁集团有限公司用于建设炼铁工艺所需焦炭的焦化厂、烧结厂的海域使用权（桂（2017）防城港市不动产权第0006234

号、第0006235号），现证载权利人为防城港市港工基础设施建设开发投资有限公司（现已更名为“防城港市港发控股集团有限公司”）。

广西钢铁集团有限公司已于2020年09月21日与上述公司签订《海域使用权转让合同》，通过转让的方式，将上述海域使用权转让给广西钢铁集团有限公司，由广西钢铁集团有限公司取得该等海域的合法使用权；政府相关部门已经出具说明，同意协助其依申请并按规定办理过户手续。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请有关报告使用者注意。

3、股东注资

评估基准日至评估报告日期间，被评估单位收到出资款46,538.36万元（其中柳钢集团、柳钢股份分别缴纳2,888.36万元、43,650.00万元）。该事项将导致基准日后股东全部权益价值增加46,538.36万元。本次评估结果为基准日时点的股权价值，未计算该事项对股权价值的影响，提请有关报告使用者注意。

4、除此上述事项外，未发现其他重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和

材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

4、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

6、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

7、在清查核实过程中，被评估企业申报范围内的工程物资及车辆大部分存放于防城港市企沙工业区厂区内，由于存放地点较多而且分散，评估人员无法在有限的时间内到达各个存放点履行现场勘察盘点程序。对上述工程物资及车辆的清查核实，评估人员主要通过向企业资产管理人员核实有关情况，并要求企业提供相关真实的数据和资料，同时企业财务及采购、销售部门的配合下查看了相关合同、部分购销发票及出入库单，从而进行核实认定的。

8、截止到评估基准日，广西钢铁集团有限公司存在未取得建设项目所需全部建设手续即开工建设情况的房屋建筑物及在建工程，政府相关部门已经出具说明，同意协助其补办相关规划许可文件，且不对其进

行处罚，本次评估未考虑该事项对评估结果影响，提请有关报告使用者注意。

9、评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自2020年6月30日至2021年6月29日使用有效。超过一年, 需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年九月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年九月二十八日