

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西钢铁集团有限公司拟增资扩股项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 1659 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年九月三十日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估企业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	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	36
九、评估假设	37
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	48
十三、评估报告日	49
资产评估报告附件	51

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。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。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。

三、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、负债清单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。

四、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。

五、资产评估师已经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。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

八、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。

广西钢铁集团有限公司拟增资扩股项目 资产评估报告

中联评报字[2019]第 1659 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，就广西钢铁集团有限公司拟增资扩股项目之经济行为，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 2019 年 8 月 31 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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广西钢铁集团有限公司进行整体评估，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，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，广西钢铁集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的价值为 951,122.80 万元，具体评估结论如下：

资产账面价值 1,969,133.14 万元，评估值 2,023,269.88 万元，评估增值 54,136.74 万元，增值率 2.75 %。

负债账面价值 1,072,147.08 万元，评估值 1,072,147.08 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 896,986.06 万元，评估值 951,122.80 万元，评估增值 54,136.74 万元，增值率 6.04 %。

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 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

广西钢铁集团有限公司拟增资扩股项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 1659 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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,就广西钢铁集团有限公司拟增资扩股项目之经济行为,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。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估企业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(以下称柳钢股份公司)

类型: 其他股份有限公司(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: 2000-04-14

营业期限: 2000-04-14 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。

（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：其他有限责任公司

住所：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：壹佰叁拾亿圆整人民币

成立日期：2005 年 12 月 26 日

营业期限：2005-12-26 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。

1、公司设立及沿革

广西钢铁的前身“武钢柳钢（集团）联合有限责任公司”的设立。

2005年12月19日经国务院国资委和广西壮族自治区人民政府同意，武钢集团有限公司与广西国资委签订《武钢与柳钢联合重组协议书》，根据《武钢与柳钢联合重组协议书》成立武钢柳钢（集团）联合有限责任公司。2005年12月26日，武钢柳钢（集团）联合有限责任公司取得广西工商行政管理局核发的4500001001797号企业法人营业执照。

2008年9月，武钢集团有限公司和广西国资委签订《武钢与柳钢联合重组合同书》，双方同意在《武钢与柳钢联合重组协议书》的基础上达成协议，将武钢柳钢（集团）联合有限公司更名为广西钢铁集团有限公司（以下简称广钢公司或公司），公司住所由广西防城港变更为广西南宁市。2008年12月23日经广西工商行政管理局注册，取得450000000005457号企业法人营业执照，注册资本468.37亿元，其中武钢集团有限公司认缴注册资本374.696亿元，占注册资本的80%；广西国资委认缴注册资本93.674亿元，占注册资本的20%。

2012年5月24日，防城港钢铁项目正式获得国家发改委核准。

2014年6月23日，广钢公司在广西防城港市注册成立全资子公司武钢防城港钢铁有限公司，负责防城港钢铁基地项目的建设运营。

2015年8月31日，广钢公司股东会决议，同意广西国资委从广钢公司全部减资，广西柳州钢铁集团有限公司（以下简称“柳钢集团”）退出广钢公司，广钢公司成为武钢集团有限公司的全资子公司，公司住所由广西南宁市变更为广西防城港市，同时将公司的注册资本由468.37亿元调减为80亿元。2015年11月26日经防城港市工商行政管理局注册登记，广钢公司取得9145000078213554XP号企业法人营业执照。

2016年9月武钢集团减资48亿元，公司注册资本变更为32亿元。2016年度，广钢公司吸收合并了武钢防城港钢铁有限公司。

2018年2月26日，武钢集团、柳钢集团、广钢公司三方签订重组协议，以武钢集团减资、柳钢集团增资以及武钢集团按协议无偿划转剩余股权给柳钢集团的方式对广钢公司进行重组。根据重组协议约定，广西钢铁的注册资本由32亿元减资到20.62亿元，重组完成后广钢公司由柳钢集团控股。

2018年6月26日国务院国资委批准了上述广钢公司重组方案。

2018年7月19日柳钢集团对广钢公司增资，注册资本增加到130亿元，广钢公司成为柳钢集团的控股子公司。

2018年7月19日广钢公司取得防城港市市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为9145000078213554XP。

截止2019年8月31日，公司注册资本13,000,000,000.00元人民币，实收资本9,104,786,529.96元。住所：防城港市港口区北部湾大道196号。

2、股东注资

截止到评估基准日，广西钢铁集团有限公司实收资本为910,478.65万元人民币，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	广西柳州钢铁集团有限公司	1,093,800	84.14%
2	武钢集团有限公司	206,200	15.86%
	合计	1,300,000	100%

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2019年8月31日，公司资产总额1,969,133.14万元、负债1,072,147.08万元、净资产896,986.06万元。公司处于在建过程中，没有实现营业收入，2019年1-8月净利润-2,743.36万元。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	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-8月
总资产	992,008.35	1,009,688.32	1,061,123.17	1,969,133.14
负债	672,615.39	690,295.37	769,736.40	1,072,147.08
净资产	319,392.95	319,392.95	291,386.76	896,986.06
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-8月
营业收入	-	-	-	
利润总额	-	-	-5,979.77	-2,743.36
净利润	-	-	-5,979.77	-2,743.36
审计机构	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	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)
审计报告号	大信审字(2017) 第2-00138号	大信审字(2018) 第2-00306号	大华审字(2019) 0010632号	大华审字(2019) 0010632号

(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，为被评估企业同属广西柳州钢铁集团有限公司控制企业；委托人二广西钢铁集团有限公司为被评估企业。

(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《广西钢铁集团有限公司董事会会议决议》、《广西柳州钢铁集团有限公司董事会会议决议》，广西钢铁集团有限公司拟增资扩股。

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 1,969,133.14 万元、负债 1,072,147.08 万元、净资产 896,986.06 万元。具体包括流动资产 302,097.13 万元；非流动资产 1,667,036.01 万元；流动负债 402,687.08 万元；非流动负债 669,460.00 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（2019）0010632 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 1,448,723.06 万元，占评估范围内总资产的 73.57%。主要为房屋建筑物、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 2013 年至 2017 年前后，正常使用。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；结构类型为框剪结构、钢结构、混凝土、框架等，建筑面积共计为 44,555.30 m²；截止评估基准日该委估房屋未办理房屋所有权证。本次委估的构筑物主要包括已完工的港池及航道疏浚工程等。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 9 项，启用日期是 2013 年至 2015 年间，截止评估基准日，委估机器设备均在正常使用；委估的车辆共计 44 辆，启用日期是 2005 年至 2019 年间，截止评估基准日，除一辆车况差停用外，其他车辆均在正常使用；电子设备共计 2 项，启用日期是 2013 年，截止评估基准日，均在正常使用。

(1) 本次委估设备主要有生活给水加压设备、承压电加热水锅炉、空气源热泵热水机组、干式变压器、配电柜、发电机组、电梯、空调、监控设备等。

(2) 本次委估车辆主要有东风牌 LZ6455XQ16AD 小型普通客车、宇通牌 ZK6122HQB5Y 大型普通客车、别克 SGM6512 GL8 小型普通客车、丰田牌 SCT6491 小型普通客车、奥迪牌 FV7321ATG 小型轿车、海狮 JTFSX23P586 中型普通客车、斯柯达牌 SCT6702TRB53LEX 大型普通客车、东风牌 LZ6451XQ15AV 小型普通客车、宝骏牌 LZW6461DWY 小型普通客车等。

(3) 本次委估电子设备为一台松下摄像机及一台佳能照相机。

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。

此次申报评估的在建工程土建工程共计 109 项，账面值为 7,758,062,783.26 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 5,905,040,231.93 元，主要为 2030 冷轧、码头及综合原料场、2 台 500 m² 烧结机、1 条 400 万吨/年带式焙烧机球团生产线、4 座 60 孔焦炉及干熄焦装置、2 座 3800m³ 高炉和 1 座 3000m³ 高炉、4 座 210t 顶底复吹转炉及配套精炼设施、1780 热轧生产线、4 座 135MW 自备电站、水渣钢渣处理线、转底炉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 1,853,022,551.33 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。

纳入评估范围的在建工程-设备类资产，在评估基准日账面值为 4,389,201,580.96 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。防城港钢铁基地的钢材产品主要包括高强螺纹钢、合金钢棒材、优质线材、热轧宽带钢、冷轧板、热镀锌卷板等建筑、汽车、机械等行业的用钢。

（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，其中 8 宗为生产区连宗地，位于防城港市企沙工业区，1 宗为指挥部大楼用地，位于港口区兴港大道东侧、彩虹桥南；上述用地凡取得了国有土地使用权证的证载权利人均均为广西钢铁集团有限公司，申报的土地使用权总面积为 5,527,465.64 平方米，

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 1 宗，位于防城港市企沙工业区，海域正编号为国海证 2015A45060200060 号；上述海使用权面积为 905.5816 公顷，五等海域，证载用途为“工业用海，其他工业用海”，实际用途为广西防城港钢铁基地项目建设用海，用海方式为建设填海造地。

3、截至评估基准日 2019 年 8 月 31 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 2019 年 8 月 31 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（2019）0010632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2019年8月31日。

此基准日是委托方在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、《广西钢铁集团有限公司董事会会议决议》；
- 2、《广西柳州钢铁集团有限公司董事会会议决议》。

（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》（2014年3月1日实施）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2009年5月1日起施行）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第32号；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；
- 12、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）
- 14、《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）
- 15、《中华人民共和国海域使用管理法》（主席令第61号）；

- 16、《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);
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
- 18、《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71号);
- 19、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 20、《中华人民共和国城市房地产管理法》;(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
- 21、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—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；

16、其他准则依据

（四）资产权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、海域使用权证；
- 3、房屋产权证明；
- 4、机动车行驶证；
- 5、重要资产购置合同或凭证；
- 6、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、《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）；
- 3、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》
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）
- 5、《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）
- 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 2019 年 8 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 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、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 25、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 26、与此次资产评估有关的其他资料。。

（六）其它参考资料

- 1、广西钢铁集团有限公司 2016-2018 年度审计报告和 2019 年 8 月 31 日审计报告及评估基准日会计报表；

- 2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 3、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
- 4、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);
- 5、Wind 资讯金融终端;
- 6、《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);
- 7、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市场法、资产基础法和收益法三种方法。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法是指以企业的资产负债表作为导向,将企业各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。

本次评估经济行为为广西钢铁集团有限公司拟采取非公开协议方式增资扩股，目前广西钢铁集团有限公司防城港钢铁基地项目整体处于在建状态，已建成部分 2030 冷轧区块目前还不具备生产条件，炼铁、炼钢、热轧区块目前正在进行建设，由于柳钢集团从武钢集团接手防城港钢铁基地项目后，项目发生重大变化，投资人变了后，投资金额也由原来的六百多亿，变成三百多亿，投资方向发生重大变化，产品结构也发生了重大变化，且市场波动较大，导致目前的企业管理层无法合理预测未来经营收益、生产成本及续建成本，故不宜采用收益法进行评估；

市场法评估一般采用交易案例比较法或上市公司比较法。交易案例比较法是指将评估对象与评估时点近期有过交易的类似案例进行比较，对这些类似交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。交易案例比较法要求选取的交易案例公司经营业务与被评估企业相同或相似；成交日期与基准日相近；交易案例的控制权状态与被评估资产的控制权状态相似。经核实，基准日相近时间市场上并未发现满足上述要求可比的交易案例，故交易案例比较法不适用。上市公司比较法，是将评估对象与可比上市公司进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。这个方法的应用前提是能找到可以用作比较的上市公司，重在可比。鉴于广西钢铁集团有限公司规模、经营管理水平同上市公司存在巨大差异，业务类型也差异较大，因此，本次评估也不适用市场法评估。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，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

（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，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，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。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于发生在1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为3%；对于发生在1-2年的发生评估风险坏账损失的可能性为10%；对于发生在2-3年的发生评估风险坏账损失的可能性为30%；对于发生在5年以上的发生评估风险坏账损失的可能性为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收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）其他流动资产

对其他流动资产的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2、非流动资产

（1）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。

若被评估企业建设时间较早，部分老旧建筑物工程预决算资料不完整，那么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，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。

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

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

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。

1) 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 2019 年 8 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”。

建安工程造价=建筑工程造价+安装工程造价+装饰工程造价

2)前期及其他费用的确定

前期及其他费用取费表

序号	取 费 项 目	取费基础	标准(含税)	标准(不含税)	取 费 依 据
1	可行性研究报告 编制费	投资额	0.47%	0.44%	参考计价格(1999)1283号
2	建设单位管理费	投资额	0.65%	0.65%	关于印发《基本建设项目建设 成本管理规定》的通知(财建 [2016]504号)
3	工程监理费	投资额	1.49%	1.40%	参考国家发展和改革委员会、 建设部发改价格[2007]670号
4	环境评价费	投资额	0.02%	0.02%	参考国家计委、国家环境保护 总局关于规范环境影响评价收 费标准的通知(计价格[2002] 125号)
5	工程勘察设计费	投资额	2.37%	2.24%	参考国家物价局建设部 2002 价字 10 号
6	招标代理费	投资额	0.08%	0.07%	参考国家计委计价格 [2002]1980号
	小计		5.08%	4.83%	

3)资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

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%

4)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%

5)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

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。

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。

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、设备购置价

主要通过向生产厂家或国内代理商公司询价、或参照《2019 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

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。

IV、工程建设前期及其它费

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。

其他费用（含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率(含税)

其他费用（不含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率(不含税)

V、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、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体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=(购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）+其他费用（含税）)×贷款利率×合理工期/2

b、运输车辆重置全价

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》及当地相关文件计入车辆购置税、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=现行购价（不含税）+车辆购置附加税+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。

现行购价（不含税）=现行购价/1.13。

II、车辆购置附加税：根据 2018 年中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》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：购置附加税=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：

由于被评估企业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（含税）/1.13

另：对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备参照该设备的二手设备市场价进行评估。

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

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

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 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、当地的建筑材市场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，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

对于一般建筑建筑安装工程造价包括建筑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预算法进行计算，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 2019 年 8 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,本次评估亦采用不含税价。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 2019 年 8 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、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=(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;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本成本,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、利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

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、已建成在调试状态的 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。

以上三部分中除 c 为在建工程建设中应摊销的费用外，a、b、d、账面构成为不含税设备购置费。

2030 冷轧生产线中设备于 2013 年至 2017 年间购建，于 2017 年已建成，至今仍在调试状态。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外汇汇率对合同价进行调整，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。再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5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。即重置价(不含税)=账面金额对应合同价×物价变动指数/1.13+资金成本。计算在建项目的成新率后乘重置价再扣减对应项目的未支付金额确定评估值。即其计算工程如下：

评估值=重置价（不含税）-未支付金额

其中：重置价(不含税)=账面金额对应合同价×物价变动指数/1.13+资金成本

资金成本=账面金额对应合同价×物价变动指数×工期×基准利率÷2

未支付金额根据项目对应的合同结算金额扣减账面金额及账面金额对应的税费后确定。

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2018年2月至2019年6月期间，设备的购置费未发生较大变化，故以经核实后的项目发生金额作为购置价，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购置价为基础，以开工日期至评估基准日为期间计算资金成本。即

评估值=账面值*1.16/1.13+资金成本

其中：资金成本=账面值*1.16×工期×基准利率/2

对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。

工程物资是基准日附近购入的工程设备材料，账面值基本反映了该批材料的市场价值，故按账面值确定其评估值。

（3）无形资产

①无形资产-土地使用权

根据地块的特点及评估人员收集的资料，经综合分析，在确定估价原则的基础上本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，结合估价机构掌握的有关资料和待估宗地的自然经济状况、估价目的以及待估宗地所在的土地市场具体特点来确定估价方法。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用市场比较法和基准地价法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法的选择主要考虑如下几点：

①防城港钢铁基地项目用地均位于防城市企沙工业园内，近年来该区域工业用地市场活跃，成交案例较多，市场依据充分，故可选用市场比较法；指挥部大楼用地位于港口区城区，近年来港口区城区商业用地出让市场成交案例较多，故亦可选用市场比较法。

②委估宗地为工业及商务金融用地，2019年8月29日防城市政府公布实施了防城港市城区土地级别与基准地价更新成果，基准地价修正体系完整，委估宗地均在基地地价的覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

③防城港钢铁基地项目用地为商务金融用地，且位于城区较中地段，征地成本已不能反映委估宗地的市场价格而附近又无征收案例，故不宜采用成本逼近法进行评估；防城港钢铁基地项目用地周边主要为海域及工业建成项目，当地在用征地补偿标准为2015年公布的标准，距评估基准日已有四年，而这四年当地房地产价格变化较大，已不能较好的反映当地实际的征地补偿费用，且委估区域土地一级开发成本不易取得，故亦不宜用成本逼近法进行评估。

本次采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

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

$\sum K$ ——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-其他

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。

（4）其他非流动资产

对其他非流动资产的评估，评估人员主要核对明细账与总账、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，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。对于其他非流动资产，在核实无误的基础上，以清查核实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。

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、2019年9月中旬，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。2019年9月下旬，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2019年9月24日至2019年9月30日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，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，对固定资产进行了全面清查核实，对在建工程中的工程物资类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；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；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、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。

（三）评估汇总阶段

2019年9月下旬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、企业持续经营假设

企业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、评估对象在未来预测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、评估对象在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的银行存款不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。

9、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

（一）资产基础法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，基于被评估企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，广西钢铁集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的价值为 951,122.80 万元，具体评估结论如下：

资产账面价值 1,969,133.14 万元，评估值 2,023,269.88 万元，评估增值 54,136.74 万元，增值率 2.75 %。

负债账面价值 1,072,147.08 万元，评估值 1,072,147.08 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 896,986.06 万元，评估值 951,122.80 万元，评估增值 54,136.74 万元，增值率 6.04 %。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：2019 年 8 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	302,097.13	303,663.46	1,566.33	0.52
2 非流动资产	1,667,036.01	1,719,606.42	52,570.41	3.15
3 固定资产	233,996.62	267,164.20	33,167.58	14.17
4 其中：建筑物	233,087.69	266,364.41	33,276.72	14.28
5 设 备	908.94	799.79	-109.15	-12.01
6 在建工程	1,214,726.44	1,167,975.18	-46,751.26	-3.85
7 无形资产	131,545.31	197,699.40	66,154.09	50.29
8 其中：土地使用权	93,284.49	108,715.22	15,430.73	16.54
9 其他非流动资产	86,767.64	86,767.64	-	-
10 资产总计	1,969,133.14	2,023,269.88	54,136.74	2.75

11	流动负债	402,687.08	402,687.08	-	-
12	非流动负债	669,460.00	669,460.00	-	-
13	负债总计	1,072,147.08	1,072,147.08	-	-
14	净资产（所有者权益）	896,986.06	951,122.80	54,136.74	6.04

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）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净资产评估值 951,122.80 万元，与账面价值比较增值 54,136.74 万元，增值率 6.04%。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 152,534.28 元，评估增值 1,566.33 元，增值率为 1.04%，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 33,167.58 万元，增值率 14.17 %。主要原因为：

（1）经评估计算，房屋建筑物类固定资产评估净值与账面价值比较增值 33,276.73 万元，增值率为 14.28 %。主要原因如下：

①被评估企业固定资产建成较早，评估基准日的市场人、材、机比建造时涨价，故导致评估增值；

②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，也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评估值与账面原值评估减值 18.10%，净值评估减值 12.01%，增减值原因主要为：

①机器设备原值评估减值 19.58%，净值评估减值 45.23%。

机器设备评估原值减值是因为：A、机器设备账面价值包含增值税，B、受技术更新影响，至评估基准日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；评估净值减值主要是由于企业会计折旧年限长于评估经济使用年限。

②车辆原值评估减值 17.35%，净值评估增值 13.11%。

车辆评估原值减值是因为技术更新，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经济使用年限。

电子设备原值评估减值 36.81%，净值评估增值 85.67%。

电子设备评估原值减值是因为：A、电子设备账面价值包含增值税，B、企业的电子设备主要为摄像机，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由于企业会计折旧年限短于评估经济使用年限。

3、本次在建工程评估值为 1,167,975.18 万元，评估值与账面净值比较评估减值 46,751.26 万元，减值率 3.85%，减值的原因主要为：

（1）本次评估在建工程-土建评估值为 692,498.78 万元。评估值与账面净值比较减值 83,307.50 万元，减值率为 10.74%，减值主要原因为在建工程 2030 冷轧、码头等工程在 2013-2017 年陆续建成，虽未投入生产但在此期间存在一定的自然损耗，另一方面整个在建工程建设已有 10 余年，工程设计建设年限为 4 年，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，调整期间有个几次停工，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）在建工程-设备类资产评估值为 475,476.40 万元，评估值与账面净值比较增值 36,556.24 万元，增值率 8.33%。增值原因主要为在建工程-设备类资产评估值考虑了资金成本而账面值中的资金成本在在建工程-土建工程中核算导致。

4、本次无形资产评估值为 197,699.40 万元，评估值与账面净值比较评估增值 66,154.09 万元，增值率 50.29%，减值的原因主要为：

(1) 本次评估无形资产-土地使用权评估值为 108,715.22 万元。评估值与账面净值比较增值 15,430.73 万元，增值率为 16.54%，增值主要原因为近几年当地商业用地上涨所致。

(2) 本次评估无形资产-其他评估值为 88,984.18 万元。评估值与账面净值比较增值 50,723.36 万元，增值率为 132.57%，增值主要原因为《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。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、房屋产权瑕疵事项

经过清查核实，截至2019年8月31日，广西钢铁集团有限公司申报的4项房屋建筑物未办理房屋所有权证，面积共计44,555.30m²。具体明细如下：

未办理房屋所有权证房产一览表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积
1	无证	钢铁基地指挥部大楼	框剪	2013/09	m ²	21,461.00
2	无证	防城港钢铁基地物业大楼	框架	2015/08	m ²	1605.00
3	无证	厂前生产管控中心 2	框架	2017/07	m ²	7108.60
4	无证	公寓楼	框架			
4-1	无证	公寓楼 1		2016/07	m ²	7195.10
4-2	无证	公寓楼 2		2016/07	m ²	7185.60
合		计				44,555.30

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；另防城港钢铁基地项目建设尚未取得建设工程规划许可证，对此本次被评估企业广西钢铁集团有限公司承诺本次申报的防城港钢铁基地项目在建工程建设单位均为广西钢铁集团有限公司，其权属不存在纠纷。

2、车辆产权瑕疵事项

经过清查核实，截至2019年8月31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，体明细如下：

车辆证载车主与实际产权人不符的车辆统计表

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	19,755.57
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	13,025.60
3	桂 AY3088	别克 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	20,515.35
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	25,508.50
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	28,113.65
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	35,587.10

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	35,587.10
8	桂 A81122	海狮 JTF5X23P586 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	27,028.20
9	桂 A77610	斯柯达牌 SCT6702TRB53LE X 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	27,484.10
10	桂 A77667	斯柯达牌 SCT6702TRB53LE X 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	27,484.10

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。

（二）冻结查封事项

因原告中交广州航道局有限公司（简称“广航”）诉被告广西钢铁集团有限公司（简称“广钢”）建设工程施工合同纠纷案，本案广航申请冻结广钢银行存款185,000,000元，北海海事法院民事裁定书（2016）桂72民初166号至之三，冻结广钢名下账户（开户行）4个及土地房产：2017年3月裁定，冻结中国建设银行南宁朝阳支行营业部，账号：45001604465059051219；中国建设银行防城港分行营业部，账号：45001659588059989898；工行防城港分行教育路支行，账号：2107570129300088889，冻结期限为1年；2017年6月裁定，冻结工行武钢支行（财务公司），账号：827788-21601-9257-38，冻结期限为1年；因账户资金不足，2017年3月裁定，查封广钢名下的土地及房产，查封期限三年。因广西钢铁集团有限公司已按终审法院判决分四期偿还未付

工程款，至评估基准日冻结账户已解冻；防城港指挥部用地及地上房产尚未解封。

除上述事项外，本次评估未发现其他冻结查封事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

原告中交广州航道局有限公司（简称“广航”）诉被告广西钢铁集团有限公司（简称“广钢”）建设工程施工合同纠纷案已经广西壮族自治区高级人民法院审结并执行，根据中交广州航道局有限公司与广西钢铁集团有限公司签订的《还款协议书》与转账记录，在评估基准日已支付判定工程款的50%，合计83,404,425.87元，剩下50%工程款未在基准日审定资产负债表负债中反映，其对应的工程本次专项审计已将其转入固定资产房屋建筑物填海及陆域形成项目，本次评估固定资产填海及陆域形成项目是按全部完工工程量为基础的，但本次评估未考虑上述未挂账的预计应付工程款83,404,425.87元（含税）对评估值影响，特此提请报告使用权注意。

除上述事项外，本次评估未发现被评估企业存在其他未决事项及法律纠纷事项。

（四）重大期后事项

在评估基准日2019年8月31日，炼铁用地尚未缴纳土地使用权出让金，账面值系审计依据2018年8月27日签订的国有土地出让合同暂估入账，在2019年9月25日，受让人缴付了土地出让金总价款的50%，剩下50%受让人预计在2021年8月30日前缴付，另据该宗地土地出让合同第六条记载，出让人同意在2021年8月30日前将出让宗地交付给受让人；在评估基准日至评估报告日不论是从受让人土地出让金缴付情况还是从出让人约定的土地交付情况来看，受让人只是依据出让合同缴纳了一

定比例的预付款未达到要取得国有建设用地土地使用权需缴纳全部出让金的要求，出让人要求受让人付清出让合同约定的全部出让金及延期缴纳出让金产生的全部利息后才同意将土地交付受让人并予以国有土地使用权登记，受让人在评估基准日之后报告日之前缴纳合同总额50%的出让金实质为预付款的性质，本次评估按预付款进行评估，其评估值等于经审定后的账面值；另因上述炼铁用地为企业2019年8月挂牌取得的工业用地，当地工业用地地价近几年来较为稳定，即便后期能如期确权，按土地使用权评估，其对本次评估结果亦影响较小。

除上述事项外，本项目未发现其他重大期后事项。

（五）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、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。

4、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。

5、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对其评估对象可实现价格的保证。

6、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，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，同时在企业财务及采购、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。

7、截止评估基准日，广西钢铁集团有限公司在建工程填海-陆域形成工程项目有57.6831公顷的已完工填海工程尚未取得海域使用权证，经查该宗57.6831公顷的海域使用权人为城港市港工基础设施建设开发投资有限公司，用海类型为填海造地，上述宗海目前未发现抵押查封情况存在。

8. 在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）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2019年8月31日起计算，至2020年8月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年九月三十日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年九月三十日