

本报告依据中国资产评估准则编制

**宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司涉及的马鞍山钢铁有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中企华评报字(2025)第 6288 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二五年四月十七日

目 录

声 明1

资产评估报告摘要3

资产评估报告正文6

 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 6

 二、评估目的 13

 三、评估对象和评估范围 14

 四、价值类型 20

 五、评估基准日 20

 六、评估依据 20

 七、评估方法 25

 八、评估程序实施过程 and 情况 44

 九、评估假设 47

 十、评估结论 48

 十一、特别事项说明 51

 十二、资产评估报告使用限制说明 59

 十三、资产评估报告日 61

资产评估报告附件62

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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、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。

八、资产评估师对存货、投资性房地产、房屋建（构）筑物、机

器设备、车辆、电子设备及在建工程等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理解解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

宝山钢铁股份有限公司、马鞍山钢铁股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对马鞍山钢铁有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司，为此需对马鞍山钢铁有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为相关经济行为提供参考意见。

评估对象：马鞍山钢铁有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位经审计后的全部资产及负债。

资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2025年2月28日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

经资产基础法评估，以2025年2月28日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，马鞍山钢铁有限公司总资产账面值为人民币5,389,777.43万元，评估值为人民币5,813,178.20万元，评估增值人民币423,400.77万元，增值率为7.86%。总负债账面值为人民币4,382,037.70万元，评估值为人民币4,362,567.58万元，评估减值人民币19,470.12万

元，减值率为 0.44%。股东全部权益价值账面值为人民币 1,007,739.73 万元，评估值为人民币 1,450,610.62 万元，大写人民币壹佰肆拾伍亿零陆佰零壹拾万陆仟贰佰元。较单体报表所有者权益，评估增值人民币 442,870.89 万元，增值率为 43.95%；较合并报表归母所有者权益，评估增值人民币 197,696.83 万元，增值率为 15.78%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	775,980.23	779,318.88	3,338.65	0.43
二、非流动资产	2	4,613,797.20	5,033,859.32	420,062.12	9.10
其中：长期股权投资	3	552,651.38	822,952.52	270,301.14	48.91
投资性房地产	4	834.56	872.23	37.68	4.51
固定资产	5	3,843,197.87	3,719,150.53	-124,047.34	-3.23
在建工程	6	61,038.84	39,148.01	-21,890.83	-35.86
无形资产	7	124,834.22	420,495.71	295,661.49	236.84
其中：土地使用权	8	110,002.47	381,544.92	271,542.45	246.85
其他非流动资产	9	31,240.33	31,240.33	0.00	0.00
资产总计	10	5,389,777.43	5,813,178.20	423,400.77	7.86
三、流动负债	11	3,723,484.38	3,723,484.38	0.00	0.00
四、非流动负债	12	658,553.32	639,083.20	-19,470.12	-2.96
负债总计	13	4,382,037.70	4,362,567.58	-19,470.12	-0.44
净资产	14	1,007,739.73	1,450,610.62	442,870.89	43.95

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况

和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁
有限公司涉及的马鞍山钢铁有限公司股东
全部权益价值项目

资产评估报告正文

宝山钢铁股份有限公司、马鞍山钢铁股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司涉及的马鞍山钢铁有限公司的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

本次评估的委托人为宝山钢铁股份有限公司、马鞍山钢铁股份有限公司，被评估单位为马鞍山钢铁有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

企业名称：宝山钢铁股份有限公司（以下简称“宝钢股份”）

法定住所：上海市宝山区富锦路 885 号

经营场所：上海市宝山区富锦路 885 号

法定代表人：邹继新

注册资本：2,226,220.0234 万元

成立日期：2000 年 02 月 03 日

经营期限：2000 年 02 月 03 日至无固定期限

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

主要经营范围：许可项目：危险化学产品生产；危险化学品经营；危险废物经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；特种设备制造；机动车检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：钢、铁冶炼；钢压延加工；常用有色金属冶炼；有色金属压延加工；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；高品质特种钢铁材料销售；特种设备销售；再生资源销售；销售代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；船舶租赁；特种设备出租；绘图、计算及测量仪器制造；绘图、计算及测量仪器销售；企业管理咨询；环境保护监测；招投标代理服务；机动车修理和维护；货物进出口；技术进出口；进出口代理；金属废料和碎屑加工处理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 委托人二

企业名称：马鞍山钢铁股份有限公司（以下简称“马钢股份”）

法定住所：安徽省马鞍山市九华西路8号

经营场所：安徽省马鞍山市九华西路8号

法定代表人：蒋育翔

注册资本：772,210.4586 万元

成立日期：1993年09月01日

经营期限：1993年09月01日至无固定期限

企业性质：股份有限公司（港澳台投资、上市）

主要经营范围：黑色金属冶炼及其压延加工、焦炭及煤焦化产品、耐火材料、动力、气体生产及销售；码头、仓储、运输、贸易等钢铁等相关的业务；钢铁产品的延伸加工、金属制品生产及销售；钢结构、设备制造及安装，汽车修理及废汽车回收拆解（仅限于本公司废汽车回收）；房屋和土木工程建筑，建筑安装，建筑装饰（凭资质证书开展经营活动）；技术、咨询及劳务服务。

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

公司名称：马鞍山钢铁有限公司（以下简称“马钢有限”）

住所：安徽省马鞍山市雨山区九华西路8号

法定代表人：祁卫东

注册资本：100,000.00 万元

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2024 年 12 月 23 日

营业期限：2024 年 12 月 23 日至无固定期限

经营范围：许可项目：建筑用钢筋产品生产；燃气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；特种设备制造；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；港口经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：钢、铁冶炼；炼焦；钢压延加工；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；热力生产和供应；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；非常规水源利用技术研发；耐火材料销售；铁合金冶炼；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；煤炭及制品销售；金属矿石销售；销售代理；金属材料销售；高品质特种钢铁材料销售；特种设备销售；金属材料制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；普通机械设备安装服务；金属结构制造；金属结构销售；劳务

服务（不含劳务派遣）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；船舶租赁；特种设备出租；绘图、计算及测量仪器制造；绘图、计算及测量仪器销售；环境保护监测；招投标代理服务；货物进出口；再生资源销售；再生资源加工；技术进出口；进出口代理；金属废料和碎屑加工处理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2.历史沿革

2024 年 12 月 20 日，马鞍山钢铁股份有限公司召开第十届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于出资设立马鞍山钢铁有限公司的议案》，批准公司以货币资金出资人民币 10 亿元，设立全资子公司马鞍山钢铁有限公司。

马鞍山钢铁股份有限公司（简称：马钢股份）于 2024 年 12 月 23 日出资设立马鞍山钢铁有限公司（被评估单位）（简称：马钢有限），出于发展战略及业务规划需要，利于公司进一步优化业务板块，马钢股份作为出资主体，以 2024 年 7 月 31 日为基准日，向马钢有限增资其中包含：①货币资金；②审定的账面净值与钢铁业务采购、销售、工程建设及其他配套服务相关的资产及负债；③持有的下属 15 家钢铁业相关控股子公司全部股权及与钢铁业务关联度较高的 3 家参股公司全部股权，于 2025 年 2 月 28 日完成资产交割，按照“人随业务、资产走”的原则，与增资划转资产和业务对应的员工人事关系划转至马钢有限。

增资完成后马鞍山钢铁有限公司接替了马鞍山钢铁股份有限公司的钢铁业板块，拥有冷热轧薄板、彩涂板、镀锌板、H 型钢、高速线材、高速棒材和车轮轮箍等先进生产线，长材、板带、轮轴三大系列产品，车轮、H 型钢、冷锻钢、管线钢等产品拥有自主知识产权和核心技术。

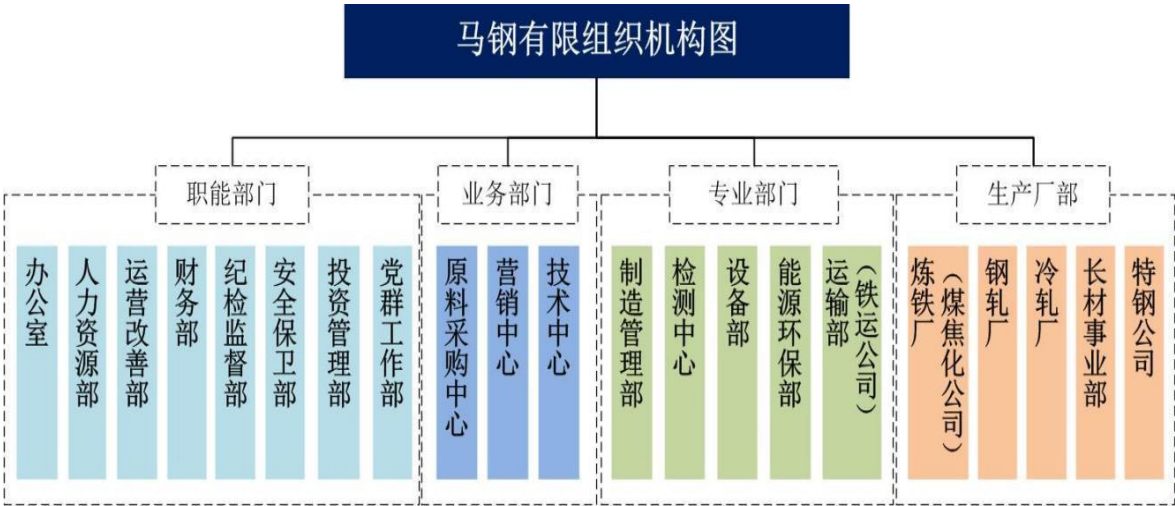
截至评估基准日，马钢有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	马鞍山钢铁股份有限公司	100,000.00	100

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
	合计	100,000.00	100

3.公司产权和经营管理结构:

(1)截至评估报告日，马鞍山钢铁有限公司的组织架构图如下:



4.近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表（合并口径）:

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 2 月 28 日
流动资产	1,731,544.56	1,474,253.58
长期股权投资	147,609.73	148,446.63
投资性房地产	5,318.54	834.55
固定资产净额	4,193,631.54	4,139,555.55
在建工程	63,144.25	69,968.92
使用权资产	31,990.88	31,848.03
无形资产	157,453.97	156,217.68
递延所得税资产	32,592.55	5,732.93
其他非流动资产	920.41	888.01
资产合计	6,364,206.42	6,027,745.88
流动负债	4,018,982.25	3,867,083.10
非流动负债	658,886.62	678,190.79
负债合计	4,677,868.88	4,545,273.89

宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司涉及的马鞍山钢铁有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 2 月 28 日
归母所有者权益	1,458,425.74	1,252,913.79
少数股东权益	227,911.81	229,558.20
所有者权益合计	1,686,337.55	1,482,471.99

被评估单位近一年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 2 月 28 日
流动资产	1,223,618.82	775,980.23
长期股权投资	551,747.10	552,651.38
投资性房地产	5,318.54	834.55
固定资产净额	3,884,586.31	3,843,197.87
在建工程	55,614.57	61,038.84
使用权资产	31,690.30	31,240.33
无形资产	125,687.61	124,834.22
递延所得税资产	26,856.41	0.00
资产合计	5,905,119.66	5,389,777.43
流动负债	4,045,718.54	3,723,484.38
非流动负债	640,351.21	658,553.32
负债合计	4,686,069.75	4,382,037.70
所有者权益合计	1,219,049.91	1,007,739.73

被评估单位近一年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年 1-2 月
一、营业收入	7,066,040.18	1,059,006.44
减：营业成本	7,098,654.35	1,046,092.91
税金及附加	40,955.67	5,469.22
销售费用	25,305.76	4,367.75
管理费用	78,403.66	12,670.84
研发费用	86,452.89	8,755.57
财务费用	54,056.51	9,159.17

宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司涉及的马鞍山钢铁有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2024 年度	2025 年 1-2 月
加：其他收益	38,651.71	9,908.46
投资收益（损失以“-”号填列）	9,100.28	805.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,296.63	871.08
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-86,844.98	-148.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,255.82	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-33,316.39	-0.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-386,942.23	-16,943.93
加：营业外收入	181.51	1,400.57
减：营业外支出	8,822.03	385.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-395,582.74	-15,928.48
减：所得税费用	9,467.68	1,236.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-405,050.42	-17,165.32
少数股东损益	12,370.92	1,527.54
五、归属于母公司所有者的净利润	-417,421.34	-18,692.87

被评估单位近一年一期的经营状况如下表(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年 1-2 月
一、营业收入	7,071,357.26	1,106,396.73
减：营业成本	7,193,140.39	1,108,072.83
税金及附加	32,722.06	4,364.79
销售费用	16,996.85	3,052.14
管理费用	59,075.88	9,552.41
研发费用	79,683.61	7,450.72
财务费用	55,513.62	8,502.25
加：其他收益	31,512.29	8,452.13
投资收益（损失以“-”号填列）	49,856.73	904.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,209.97	904.28

宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司涉及的马鞍山钢铁有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2024 年度	2025 年 1-2 月
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-85,764.15	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,391.13	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-34,046.18	-0.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-401,825.32	-25,242.49
加：营业外收入	39.17	1,321.48
减：营业外支出	8,331.30	381.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-410,117.46	-24,302.71
减：所得税费用	983.63	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-411,101.08	-24,302.71

马钢有限取得马钢股份主业相关的资产负债以及子公司的股权构成业务上的收购，所以马钢有限编制合并报表时基于同一控制下企业合并的原则对期初数以及可比数据进行了追溯调整。被评估单位评估基准日、2024 年度的备考会计报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所专项审计，并发表了无保留审计意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人一宝山钢铁股份有限公司为本次参股交易方，委托人二马鞍山钢铁股份有限公司为被评估单位股东，持有被评估单位 100%股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

宝山钢铁股份有限公司拟参股马鞍山钢铁有限公司，为此需对马鞍山钢铁有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为相关经济行为提供参考意见。

中国宝武钢铁集团有限公司于 2025 年 4 月 16 日，审议通过了《关

于宝钢股份参股马钢有限项目的批复》。(宝武字〔2025〕122号)

马鞍山钢铁股份有限公司于2025年4月17日召开第十届董事会第三十七次会议,审议通过了《关于引进宝山钢铁股份有限公司参股马鞍山钢铁有限公司的议案》。(马钢董决【2025】6号)

宝山钢铁股份有限公司于2025年4月13日,审议通过了《关于参股马鞍山钢铁有限公司49%股权的批复》。(宝钢股份〔2025〕129号)

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是马鞍山钢铁有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位经审计后的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等,负债包括流动负债、非流动负债。总资产账面价值为5,389,777.43万元,总负债账面价值为4,382,037.70万元,净资产账面价值为1,007,739.73万元。

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。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计,并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下:

企业申报的纳入评估范围的主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产和无形资产,实物资产主要分布于被评估单位的办公楼及各厂区。

1.存货

纳入评估范围的存货为在途物资、原材料、在库周转材料、产成品、在产品。在途物资为被评估单位采购的矿石、煤、资材备件等。原材料主要为生产经营相关的燃料、矿石、废钢、合金及资材备件等,存放于被评估单位各厂区及仓库内。在库周转材料主要为各类型的工

作辊、锌锭、洗油及氢氧化钾等。产成品主要为棒材、线材、热轧后钢卷、冷轧硬卷、热镀锌后钢卷等，产成品分布于各厂区。在产品为生产流程中的加工半成品以及领用的原料等。

2.投资性房地产

(1)投资性房地产-房屋

申报评估范围内投资性房地产共计 12 项，结构分别为框架结构、钢结构及砖混结构；建筑面积 8,705.40 平方米，均已出租，且未办理房屋产权证，被评估单位承诺产权归其所有，并出具承诺函，具体明细详见评估明细表。

(2)投资性房地产-土地使用权

纳入本次评估范围内的投资性地产共计 1 项，权证编号为马国用（2014）第 019235 号，总面积为 98,100.35 m²，其中出租面积 27,936.00 m²。

3.房屋建筑物类资产

(1)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产主要建成于 1958 年至 2025 年，共 1565 项，主要为生产用房，位于被评估单位南、北厂区内。其中 305 项已办理房屋所有权证书，证载权利人为马鞍山钢铁股份有限公司，建筑面积合计 1,259,438.02 平方米，已划转需登记资产的权属变动手续尚未办理完毕，且马钢股份和马钢有限出具了相关权属不存在异议的说明；其余项未办理房屋所有权证书，详见评估明细表。马钢有限承诺未办证房屋建筑物产权归其所有，并出具承诺函。

本次纳入评估范围的房屋建(构)筑物为马钢有限使用的实物资产，经评估人员了解部分房屋建筑物暂未办理不动产证，且房屋建筑物所坐落的土地使用权证载土地使用权人为马钢（集团）控股有限公司、马鞍山钢铁股份有限公司等，详见评估明细表；其中作价入股取得的土地 18 宗，出让取得的土地 10 宗，划拨取得的土地 7 宗。截至评估基准日，以上建筑物未涉及抵质押等他项权利。

(2)构筑物

构筑物主要包括筒仓本体（煤焦化）、烧结皮带通廊（炼铁厂）、平流池（炼钢厂）、旋流池（炼钢厂）、冷却塔（热电）、料场（港务原料厂）、储煤棚（能环）、烟囱（特钢）、厂内道路（特钢）、围墙等，结构类型包括钢筋砼、钢结构、沥青/混凝土、砖混结构等。

4.设备类资产

(1)机器设备

纳入评估范围内的机器设备共 39660 项，马钢有限拥有冷热轧薄板、彩涂板、镀锌板、H 型钢、高速线材、棒材等先进生产线，特钢、长材、板带等系列产品，相关设备主要分布在马鞍山各厂区内。截至现场清查日，被评估单位机器设备存在 364 项无实物，248 项停用，31 项拟报废以及 29 项闲置，具体明细详见评估明细表。

(2)运输设备

纳入评估范围的运输设备共计 283 项，购置于 2000 至 2021 年，主要包括轻型普通货车、小型轿车、小型普通客车、大型客车、重型货车以及洒水车、消防车、救护车和摩托车等。截至评估基准日，存在无实物车辆 139 项，待报废车辆 16 项，以及已封存、待拍卖车辆 43 项，具体明细详见评估明细表。

(3)电子设备

纳入评估范围的电子设备共计 1575 项，购置于 1975 年至 2025 年，主要包括各型号电脑、打印机、复印机、投影仪、空调、办公家具、监控系统以及仪器仪表等。目前部分资产购置时间较长、外观陈旧、功能落后，存在待报废设备 8 项，无实物设备 346 项，具体详见评估明细表。其余设备均可正常使用。

5.在建工程

纳入评估范围的在建工程-在建工程共 42 项，主要项目包括特钢公司埋地天然气管道改造工程、炼铁总厂南区带式焙烧机工程、马钢长材产品产线规划-新特钢项目场坪及零星拆除工程、马钢 9#高炉异地迁

移项目、能环部马钢 110KV 供电系统优化改造工程等。

纳入评估范围的在建工程-在建设设备共计 219 项，涉及炼焦总厂 7#、8#焦炉烟气脱硫脱硝工程、炼铁总厂南区 3#烧结机烟气脱硝及超低排放工程、炼铁总厂（南区）高炉及烧结皮带通廊、转运站全封闭工程、马钢智慧制造-铁前集控中心项目、煤焦化公司南区焦炉煤气有机硫脱除项目、马钢股份区域接入网络改造、能环部 12 号发电机组 A 级检修、能环部 11 号燃气蒸汽联合循环发电机组大修、炼铁总厂带式焙烧机系统年修、炼铁总厂（北区）烧结熔破区域新建除尘系统工程等工程。

纳入评估范围的在建工程-待摊投资为项目的前期费用，共 66 项，主要为在建项目相关的技术服务费、勘察费、设计费、监理费、咨询费、检测费、测绘费等。

6.长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面余额 552,651.38 万元，核算内容为控股长期股权投资 15 项和非控股长期股权投资 3 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0.00 元，长期股权投资账面价值 552,651.38 万元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股权投资单位名称	股权比例 (%)	投资金额	账面金额	经营情况
1	马钢(合肥)钢铁有限责任公司	71.00	177,500.00	177,500.00	正常经营
2	宝武集团马钢轨交材料科技股份有限公司	70.19	152,231.76	152,231.76	正常经营
3	埃斯科特钢有限公司	66.00	12,736.86	12,736.86	正常经营
4	马钢(芜湖)材料技术有限公司	71.00	10,650.00	10,650.00	正常经营
5	马钢(芜湖)加工配售有限公司	70.00	822.59	822.59	正常经营
6	马钢(重庆)材料技术有限公司	70.00	17,500.00	17,500.00	正常经营
7	马钢(合肥)钢材加工有限公司	67.00	8,559.65	8,559.65	正常经营
8	马钢(合肥)材料科技有限公司	70.00	14,000.00	14,000.00	正常经营
9	马钢(扬州)钢材加工有限公司	71.00	11,646.23	11,646.23	正常经营
10	马钢(武汉)材料技术有限公司	85.00	21,250.00	21,250.00	正常经营
11	马钢(杭州)钢材销售有限公司	100.00	1,000.00	1,000.00	正常经营

序号	股权投资单位名称	股权比例 (%)	投资金额	账面金额	经营情况
12	南京马钢钢材销售有限公司	100.00	2,000.00	2,000.00	正常经营
13	马钢(上海)钢材销售有限公司	100.00	1,000.00	1,000.00	正常经营
14	MG 贸易发展有限公司	100.00	157.38	157.38	正常经营
15	马钢(香港)有限公司	100.00	5,258.66	5,258.66	正常经营
16	宝武水务科技有限公司	14.98	65,457.00	65,182.65	正常经营
17	马鞍山马钢林德气体有限责任公司	50.00	23,400.00	32,020.47	正常经营
18	安徽马钢气体科技有限公司	49.00	13,230.00	19,135.15	正常经营

7.使用权资产

截止评估基准日，纳入评估范围的使用权资产共计两项，为被评估单位向马钢(集团)控股有限公司资产经营管理公司租入的房屋建筑物。具体明细如下：

序号	项目名称	出租人	租赁类型	租赁期开始日	租赁期结束日	账面价值（万元）
1	研发中心租赁	马钢(集团)控股有限公司资产经营管理公司	经营租赁	2023-07	2033-06	7,928.16
2	马钢办公楼、马钢智园和技术改造部办公楼房屋租赁	马钢(集团)控股有限公司资产经营管理公司	经营租赁	2023-01	2038-06	23,312.17

8.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其他无形资产主要包括软件著作权、专利、专有技术、产能指标等，具体情况如下：

(1)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权 48 宗土地，其中以出让方式取得土地 20 宗，面积合计 3,770,545.10 m²；以作价出资入股方式取得土地 27 宗，面积合计 9,519,018.42 m²，以划拨方式取得土地 1 宗，面积 67,724.09 m²。

现场清查过程中发现，存在 3 宗土地证载面积与申报面积不一致，

具体明细如下:

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	证载面积 (m ²)	申报面积 (m ²)	备注
1	马国用(2006)第31753号	港务原料厂	慈湖乡联农村(港务原料厂)	646,410.51	626,794.04	因2024年被征收19,616.47 m ² , 证载面积未核减
2	马国用(2014)第019236号	材料总库	恒兴路(马钢材料总库)	269,857.87	243,944.79	因2020年转让给马钢物流汽运公司25,913.08 m ² , 证载面积未核减
3	皖(2021)马鞍山市不动产权第0027411号	煤焦化公司-三厂区化工区	马钢三厂区	203,550.92	176,462.92	因2022年回购化工能源土地时有27,088.00 m ² 未回购

针对上述面积不一致的情况, 被评估单位已出具承诺函确认属实, 同时后续在换证过程中对上述面积进行更正。

(2)无形资产-软件著作权

截至评估基准日, 被评估单位申报的账外软件著作权共计 40 项, 具体明细详见评估明细表。

(3)无形资产-技术类无形资产

①截至评估基准日, 被评估单位申报的账外授权专利共计 2059 项, 其中发明专利 1388 项, 实用新型专利 671 项, 具体明细详见评估明细表。

②截至评估基准日, 被评估单位申报的账外专利申请共计 872 项, 其中发明申请 870 项, 实用新型申请 2 项, 具体明细详见评估明细表。

③截至评估基准日, 被评估单位申报的账外境外专利共计 57 项, 具体明细详见评估明细表。

④截至评估基准日, 被评估单位纳入评估范围的专有技术共计 4690 项, 具体详见评估明细表。

(4)无形资产-产能指标

截至评估基准日, 纳入评估范围内的产能指标共计 1 项, 为马钢股份于 2022 年置换的宝钢特钢 28 万吨产能, 原始入账价值 17,196.23 万元, 评估基准日账面值 14,831.75 万元。

9.企业申报的其他表外资产情况

除上述账面未记录的无形资产外，企业未申报其他表外资产。

10. 引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2025年2月28日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 中国宝武钢铁集团有限公司文件《关于宝钢股份参股马钢有限项目的批复》（宝武字〔2025〕122号）；
2. 宝山钢铁股份有限公司文件《关于参股马鞍山钢铁有限公司49%股权的批复》（宝钢股份〔2025〕129号）；
3. 马鞍山钢铁股份有限公司董事会决议（马钢董决【2025】6号）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人

民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《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第二次修订);

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布, 财政部令第97号修改);

6. 《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第三次修正);

7. 《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正);

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 2019年3月2日第二次修订);

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

12. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

13. 《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);

14. 《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);

15. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36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》(国资产权[2009]941号);
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. 《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);
19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
23. 《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);
24. 《中华人民共和国专利法》(2008年中华人民共和国主席令第8号);
25. 《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第26号);
26. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会〔2020〕12号)、《银行函证及回函工作操作指引》(财办会〔2020〕21号);
27. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税[2015]119号);
28. 财政部 税务总局 科技部 《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》(财税〔2018〕99号);
29. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

30.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

31.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7.《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);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38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—不动产》(中评协[2017]38号);

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

12.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

13.《资产评估执业准则—知识产权》(中评协[2023]14号);

14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

15.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

16.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

17.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

18.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

19.《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);

20.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证或者不动产权证书;

3.专利证书;

4.著作权(版权)相关权属证明;

5.机动车行驶证;

6.有关产权转让合同;

7.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号,自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2.《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,自 2013 年 5 月 1 日起施行);

3.《中华人民共和国海关进出口税则》(2025 年);

4.评估基准日贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率;

5.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额(安徽省、湖北省、重庆市等);

6.房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准(安徽省、湖北省、重庆市等);

7.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准(安徽省、湖北省、重庆市等);

8.行业及地方工程造价信息(安徽省、湖北省、重庆市等);

9.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

10.企业提供的相关工程预决算资料;

11.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

12.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

13.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

14.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

15.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

16.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

17.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

18.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

19.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);

20.Wind 资讯金融终端;

21.彭博金融信息服务终端;

22.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);

2.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);

3.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);

4.《资产评估专家指引第 16 号——计算机软件著作权资产评估》(中评协〔2023〕23号);

5.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

6.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

7.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

8.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);

9.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);

10.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

11.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678号);

12.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

13.中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具的审计报告;

14.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择采用理由如下：

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件。采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。从资产规模、产品结构、成本结构、区域布局、技术路线、包括业务竞争态势马钢有限与市场中交易案例及上市公司是存在较大差异的，因此市场法不适用。

根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，企业相关业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，故本次评估适用收益法。

马钢有限财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别，委估资产可以按资产再取得途径判断其价值，同样适宜采用资产基础法。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基

础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付款项，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况，按核实后的账面值作为评估值。

(4)在途物资，评估人员向被评估单位调查了解了材料采购的采购模式、供需关系、市场价格信息等，同时对大额材料采购合同、凭证进行抽查。经核实在途物资为近期采购，市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为评估值。

(5)原材料，评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额凭证合同进行了抽查。被评估单位原材料采用实际成本核算，以核实无误的账面值作为评估值。

(6)在产品，评估人员向被评估单位调查了解了在产品的生产工艺、流程，在产品的评估值按考虑存货跌价准备后的账面净值确认。

(7)在库周转材料，主要为化工产品和生产相关的轧辊，在库周转材料采用实际成本法核算，对于在库周转材料-化工产品和正常在用的轧辊评估，周转较快，按照核实后的账面值确认。对于特殊状态的轧辊评估值为全新在库周转材料重置价值乘以成新率，其中部分已报废的在库周转材料以报废重量确定其评估值。

(8)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价

格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

2.长期股权投资

(1)全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(2)非控股长期股权投资、其他权益工具投资

对非控股长期股权投资及其他权益工具投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

3.投资性房地产-房屋

根据房地产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次委估房屋为工业厂区的厂房，周边房屋建筑物租售市场交易不活跃，故本次评估采用成本法进行评估。

(1)重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建筑物竣工图所示工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于一般建筑物、决算资料不齐全或者价值量小、结构简单的建筑物采用类比法确定其建安综合造价。

B.前期及其他费用表

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业或国家相关部门规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及其他费用

序号	费用名称	计费标准	计算公式	取价参考依据
1	建设单位管理费	0.60%	建安工程费×计费费率	冶金工业编制规程 2021
2	工程监理费	1.04%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.01%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.01%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费	0.48%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	基本设计费	1.60%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
7	施工图审查费	0.16%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
8	竣工图审查费	0.13%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
9	招投标代理费	0.01%	建安工程费×计费费率	发改价格[2011]534 号
10	工程保险费	0.40%	建安工程费×计费费率	冶金工业编制规程 2021
11	造价咨询费	0.10%	建安工程费×计费费率	皖价服〔2014〕42 号
	合计	4.54%		

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行于 2025 年 2 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）并结合企业实际贷款利率标准，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

D.可抵扣增值税的确定

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=建安工程含税造价×可抵扣前期费率/(1+可抵扣税率)×可抵扣税率

②成新率的确定

房屋建构筑物，影响该设备综合成新率的因素包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。经分析，未发现委估厂房存在影响成新率的功能性贬值，被评估单位因产能过剩导致销售不畅，部分生产用设备利用率一直低下，与相关产能不足的专用产线所涉及的厂房同样存在经济性贬值，因此本次评估对上述房屋建（构）物考虑实体性贬值和经济性贬值，成新率计算式如下：

综合成新率=1-实体性贬值率-经济性贬值率

A.实体性贬值率

本次评估对建筑物主要采用年限法和观察法综合判定实体性贬值率。

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

勘察成新率是对委估房屋建筑物的实体各主要部位进行现场勘察判断，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

实体性贬值率=1-（理论成新率×40%+勘察成新率×60%）

B.经济性贬值率

经济性贬值率=[1-(平均产能利用率)^X]×100%

X为规模效益指数

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4.投资性房地产-土地使用权

投资性地产为被评估单位对外出租的土地。本次对投资性地产在无形资产-土地使用权中采用市场法整体评估，评估方法详见土地使用权。

5.房屋建（构）筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。评估方法详见投资性房地产。

6.设备类固定资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用二手市价法评估。

(1)成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

A.机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、设备基础、安装工程费、前期其他费用和资金成本等。

机器设备重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

a.设备购置费

主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《2025 年机电产品报价手册》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。

b.运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于设备报价中已包含了运杂费的，评估时不再重复计取。

c.设备安装工程费

对于需安装的非标设备，安装工程费参考同类设备的安装工程预

(结)算资料，结合所在区域评估基准日建筑工程造价信息所示材料市场价格信息调整材料价差，套用地方定额(或行业定额)确定安装工程造价；其他需安装设备，安装工程费依据《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装工程费参考费率，结合设备安装方式、安装难度，参考该类设备目前实际安装工程费水平综合确定。

对于设备购置价中包含安装工程费，或不需安装的设备，不计取安装工程费。

安装调试费计算公式如下：安装调试费=设备购置价×安装调试费率

d.设备基础费的确定

设备基础费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须基础的设备，不考虑设备基础费，设备基础费用已包含在厂房的，不再考虑基础费。

e.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及其他费用

序号	费用名称	费用标准	可抵扣税率	计算公式	取价参考依据
1	建设单位管理费	0.60%		建安工程费×计费费率	冶金工业编制规程 2021
2	工程监理费	1.04%	1.04%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	0.01%	0.01%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.01%	0.01%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费	0.48%	0.48%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	基本设计费	1.60%	1.60%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
7	施工图审查费	0.16%	0.16%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号

序号	费用名称	费用标准	可抵扣税率	计算公式	取价参考依据
8	竣工图审查费	0.13%	0.13%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10号
9	招投标代理费	0.01%	0.01%	建安工程费×计费费率	发改价格[2011]534号
10	工程保险费	0.40%	0.40%	建安工程费×计费费率	冶金工业编制规程 2021
11	造价咨询费	0.10%	0.10%	建安工程费×计费费率	皖价服〔2014〕42号
12	联合试运转费	0.50%		建安工程费×计费费率	冶金工业编制规程 2021
	含税合计	5.04%	3.94%		

其中：建设单位管理费和联合试运转费不抵扣，其余费用可抵扣费率为6%。

f.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行于2025年2月20日公布的贷款市场报价利率（LPR）并结合企业实际贷款利率标准，以设备购置价、运杂费、设备基础费、安装工程费、前期费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+设备基础费+安装工程费+前期费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率（LPR）×1/2

g.设备购置价中可抵扣增值税

根据财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+前期费中可抵扣增值税=建安工程含税造价×可抵扣前期费率/(1+可抵扣税率)×可抵扣税率

B.对于运输车辆，重置全价的选取可从网上获得最新市场报价并综合考虑车辆购置税和其他费用后予以确定。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价/(1+13%)×10%+牌照费-可抵扣的增值税

车辆购置税的确定：根据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》

车辆购置税=购置价/(1+13%)×购置税税率

C.对于各种电子设备，根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

D.对于二手设备市场交易活跃的设备直接以市场可比价格作为评估值。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，影响该设备综合成新率的因素包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。经分析，未发现被评估设备存在影响成新率的功能性贬值，被评估单位部分产线因产能过剩导致生产用设备利用率低下，存在经济性贬值，因此本次评估对生产用设备的成新率考虑实体性贬值和经济性贬值，成新率计算式如下：

综合成新率=1-实体性贬值率-经济性贬值率

实体性贬值率=已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100

经济性贬值率=[1-(平均产能利用率)^X]×100%

X为规模效益指数

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

C.对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定综合成新率。计算公式如下：

经济年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=MIN（经济年限成新率，行驶里程成新率）+a

其中 a 为勘察调整系数。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干交易实例，就交易情况、交易日期、使用状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

比准价格=可比实例交易价格×车辆型号修正系数×价格类型修正系数×车辆状况修正系数×外观成新修正系数×启用日期修正系数×行驶里程数修正系数

车辆评估值=(∑各案例比准价格)÷比准案例个数

对于购置日期较早，市场上较难查询到同型号的车辆，可通过向二手汽车交易市场询价取得同类资产市场价值的车辆，采用市场法进行评估。

7.在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)在建工程-土建工程及设备安装工程

针对已完工项目，主要在建项目已转固定资产中核算，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产相对应的资产的评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

已完工并已投入正常使用的在建工程项目，未进行转固的，按固定资产的评估方法进行评估。

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），则需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资

金成本已在固定资产相关科目中核算的，则不再重复计算。

对于纯费用类的在建项目，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

(2)在建工程-待摊投资

对于在建工程-待摊投资中的费用，经查为项目所必须发生的前期及其他费用，未发现不合理支出，按核实后的账面价值确认为评估值。针对主要在建项目费用已转固定资产中核算，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产相对应的资产的评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

8.使用权资产

使用权资产主要为新租赁准则下，经营性租赁对租赁期内企业所享受租赁物权益的影响。对于经营性租赁的影响，根据企业的核算方式，以核实后的账面值作为评估值。

9.土地使用权

根据《资产评估准则-不动产》(中评协[2017]38号)，同时参照《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，选择适合评估方法进行评估，主要基于以下考虑：

对于划拨用地，经了解，当地没有发布划拨用地的基准地价，且无交易案例，但当地有公布最新的征地文件，因此适合采用成本法进行评估；对于处于工业控制区内的工业用地，因当地没有发布控制区以内的工业用地基准地价，且无法获得市场交易案例，相关土地也为企业自用，经咨询土地管理部门并与行业协会沟通了解，本次采用成本法进行评估；对于以出让方式（含作价入股）取得的位于一级工业用地区域以内的工业用地，由于近年交易较少，无法获取足够的成交案例，但土地所在区域位于基准地价覆盖范围内，并且评估人员取得了完整的修正体系，故可以运用基准地价系数修正法进行评估；对于

一般工业用地，由于交易市场相对活跃，评估人员能够获得足够的可比案例，也在基准地价覆盖范围内，因此采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(1)成本逼近法

成本法逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，加上土地增值收益，从而求得土地的价格。

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×土地使用权年期修正系数×(1+因素修正系数)

(2)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，对估价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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

待估宗地地价=基准地价×K1×K2×K3×K5×(1+K4)±K6

式中：K1——用途类型修正系数

K2——交易期日修正系数

K3——容积率修正系数

K4——[1+Σ 个别因素修正系数之和]

K5——土地使用年期修正系数

K6——开发程度修正

(3)市场法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已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，调整得出委估土地的评估地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D$$

式中：V：委估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：委估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：委估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：委估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D：委估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

10.其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产为产能指标、技术类无形资产、软件著作权。

(1)产能指标

产能指标为马钢股份于 2022 年置换的宝钢特钢 28 万吨产能，根据目前产业政策，由于钢铁产能已停止置换，故本次评估按账面值列示。

(2)技术类无形资产

技术类无形资产的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。对于轮轴及 H 型钢相关的专利及专有技术，为企业特色优势产品的专利，从收益途径对现行投入使用的专利及专有技术进行评估，采用收益法；对于其他专利及专有技术，大多为企业在生产过程中积累形成的，为现有生产线的局部技术提升或工艺改进，采用成本法评估。

①成本法

成本法是通过估算技术类无形资产重置成本和贬值率来评估技术类无形资产价值的方法，技术类无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。

成本法基本计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

②收益法

收益法是通过预测未来技术类无形资产的收益额并将其折现来确定技术类无形资产价值的方法。经分析，部分产线如型钢、轮轴等技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测，因此本次采用收益法评估。

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—技术类无形资产评估值；

n—收益法年限；

R_i—未来第i年技术类资产的收益额；

r—折现率。

(3)其他无形资产-软件著作权

软件著作权的评估方法有三种即成本法、市场法和收益法。

市场法应用的前提条件是要有相同或相似的交易案例，结合本次评估的无形资产自身特点，难以找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法不适用。收益法应用的前提条件是未来收益可以预测，且资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，本次评估的无形资产尚处于应用的初始阶段，市场尚未完全开发，该账面体现的软件著作权的未来收益难以从企业整体现金流中单独计量，故收益法亦不适用。由于以上评估方法的局限性，结合本次评估的无形资产特点，本次采用成本法进行评估。

基本公式：

$$P = (C1 + C2) \times (1 - \text{贬值率}) \times \text{已开发完成比例}$$

其中：P：计算机软件重置成本

C1：计算机软件开发成本

C2：计算机软件维护成本

贬值率：已使用寿命/经济使用寿命

计算机软件开发成本 $C1$ 由计算机软件著作权量 M 和单位工作量成本 W 所决定，其公式为：

$$C1=M \times W$$

其中： $C1$ —计算机软件开发成本

M —工作量，单位为人·月

W —单位工作量成本

$$C2=C1 \times \gamma$$

式中： γ —软件成维护参数

11. 负债

被评估单位的负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、租赁负债和递延收益。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。其中，递延收益与收益相关的政府补助评估为零，与资产相关的根据其能否再次取得确定估值，马鞍山钢铁有限公司能够再次取得的以核实后的账面值作为评估值，以马鞍山钢铁有限公司口径无法取得的递延收益则评估为零。

(二) 收益法

1. 收益法具体方法和模型的选择

(1) 收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

马钢有限及其下属子公司业务类型相同，且存在上下游供应链关系，存在大量内部往来关联交易等事项，通过合并口径预测能够更准确的反映业务实质及被评估单位整体的盈利情况；本次是模拟企业进行合并报表的方法，根据企业历史合并报表数据，在假定企业经营模

式和状况不变的情况下，本次评估在母公司层面采用合并口径收益法，故对子公司不再单独采用收益法评估。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

归属于母公司股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值-少数股东权益价值

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n F_i(1+r)^{-i} + F_{n+1}/r \times (1+r)^{-n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值。

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量。

F_{n+1} ——永续期预期自由现金流量。

r——折现率。

i——收益期计算年。

n——预测期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

(3)收益期限的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

根据企业的未来发展规划及其所处行业的特点，管理层对企业未来收益进行了五年一期的预测，并预计在 2030 年及以后年度企业进入稳定期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量流按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值。

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本。

K_d ：债务资本成本。

T：被评估单位的所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(7) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金，采用成本法对其确认。

(8) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估中将预付账款中工程款和应付利息、其他应收款中资产处置款和过桥资金、投资性房地产、其他流动资产、递延所得税资产、固定资产中未来预计停用的产线、固定资产清理、其他非流动资产作为非经营性资产；将应付账款中的工程款、其他流动负债、长期应付款、递延所得税负债、短期借款中的应付利息、其他应付款中的自发电三项基金（历史年度应付未付部分）和资产处置款作为非经营性负债。上述非经营资产及负债按照各家公司单独识别并考虑持股比例，剔除了少数股权权益的影响，本次评估采用按照资产的特点分别采用成本法、市场法进行评估。

(9) 单独评估的长期股权投资

本次评估采用合并口径预测，将未纳入预测范围的长期股权投资

单位单独加回处理。对外长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成的对外股权投资。评估基准日，被评估单位通过权益法核算的长期股权投资共 5 家，本次收集了各家非合并范围内的参股公司评估基准日时点的未审报表，对报表进行合理分析，未发现会引起较大增减值变化的资产或负债，故本次根据未审报表的净资产结合被评估单位持股比例确定长期股权投资的评估值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，付息负债来源于马钢有限及其非全资子公司，故在确定有息负债金额扣除了少数股权对应的那部分有息债务，付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3.少数股东权益价值

截止评估基准日，纳入本次合并报表范围中的子公司并非全资子公司，因此在合并层面需要扣除少数股东权益价值，本次按照少数股权权益每年所对应的净利润折现合计占合并净利润折现合计的比例确认少数股东权益比例，结合经营性资产价值计算得到少数股东权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2025 年 2 月 25 日至 2025 年 4 月 17 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2025 年 2 月 25 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际

需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2025 年 2 月 26 日至 2025 年 4 月 11 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、车辆、

土地、专利、软件著作权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容

进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

4.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

6.假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

7.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

9.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.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；

4.假设加工及区域子公司业务模式与历史期间保持一致，发展趋势与马钢有限保持一致；

5.假设马钢有限在 2027 年能够顺利取得高新技术企业资质，2027 年开始享受企业所得税税收优惠，未来年度高新技术企业资质能够延续，永续期继续享受企业所得税的税收优惠政策；

6.假设被评估单位及子公司的经营资质到期后能够顺利如期续展；

7.假设被评估单位及其子公司经营场地租用到期后可以在同等市场条件下续租；

8.假设被评估单位及其子公司在评估基准日后股权结构保持目前的结构水平；

9.假设被评估单位钢铁当年销量与产量保持一致，不存在跨期产销的情况；

10.假设被评估单位未来计划新建项目如期建设并按照付款计划支付工程款；

11.假设未来预测期钢材价格与原燃料价格（包括铁矿石、焦煤、焦炭等）不会发生较大幅度的波动；

12.假设钢铁行业调控政策不发生较大变化，粗钢限产指标继续实行，未考虑未来粗钢产能指标自由交易等情况；

13.本次评估预测时没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼等事宜，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。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

经收益法评估，以 2025 年 2 月 28 日为评估基准日，在假设条件成

立的前提下，马鞍山钢铁有限公司的总资产账面值为人民币 5,389,777.43 万元，负债账面值为人民币 4,382,037.70 万元，所有者权益账面值为人民币 1,007,739.73 万元。股东全部权益价值评估值为人民币 1,400,366.30 万元，大写人民币壹佰肆拾亿零叁佰陆拾陆万叁仟元。较单体报表所有者权益，评估增值人民币 392,626.57 万元，增值率为 38.96%；较合并报表归母所有者权益，评估增值人民币 147,452.51 万元，增值率为 11.77%。

(二)资产基础法评估结果

经资产基础法评估，以 2025 年 2 月 28 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，马鞍山钢铁有限公司总资产账面值为人民币 5,389,777.43 万元，评估值为人民币 5,813,178.20 万元，评估增值人民币 423,400.77 万元，增值率为 7.86 %。总负债账面值为人民币 4,382,037.70 万元，评估值为人民币 4,362,567.58 万元，评估减值人民币 19,470.12 万元，减值率为 0.44 %。股东全部权益价值账面值为人民币 1,007,739.73 万元，评估值为人民币 1,450,610.62 万元，大写人民币壹佰肆拾伍亿零陆佰零壹拾万陆仟贰佰元。较单体报表所有者权益，评估增值人民币 442,870.89 万元，增值率为 43.95%；较合并报表归母所有者权益，评估增值人民币 197,696.83 万元，增值率为 15.78%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	775,980.23	779,318.88	3,338.65	0.43
二、非流动资产	2	4,613,797.20	5,033,859.32	420,062.12	9.10
其中：长期股权投资	3	552,651.38	822,952.52	270,301.14	48.91
投资性房地产	4	834.56	872.23	37.68	4.51
固定资产	5	3,843,197.87	3,719,150.53	-124,047.34	-3.23
在建工程	6	61,038.84	39,148.01	-21,890.83	-35.86

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	7	124,834.22	420,495.71	295,661.49	236.84
其中：土地使用权	8	110,002.47	381,544.92	271,542.45	246.85
其他非流动资产	9	31,240.33	31,240.33	0.00	0.00
资产总计	10	5,389,777.43	5,813,178.20	423,400.77	7.86
三、流动负债	11	3,723,484.38	3,723,484.38	0.00	0.00
四、非流动负债	12	658,553.32	639,083.20	-19,470.12	-2.96
负债总计	13	4,382,037.70	4,362,567.58	-19,470.12	-0.44
净资产	14	1,007,739.73	1,450,610.62	442,870.89	43.95

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 1,400,366.30 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,450,610.62 万元，两者相差 50,244.32 万元，差异率为 3.46%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。目前钢铁行业波动，传统市场需求恢复不足，供需矛盾加大，行业盈利能力下降。钢铁行业作为重要的基础原材料工业，同时又属于重资产行业，投资周期长。收益法通常将受到宏观经济、行业政策以及资产的有效使用等多种条件的影响，具有一定的不确定性。资产基础法反映了评估基准日各项资产的重置价值，购建成本具有一定的稳定性，较为稳健。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：马鞍山钢铁有限公司的股东全部权益价值评估结果为 1,450,610.62 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所于 2025 年 4 月 1 日出具的中审众环沪专字（2025）00383 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(四)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1. 马鞍山钢铁有限公司

(1)2024 年 12 月 20 日，马鞍山钢铁股份有限公司（以下简称“马钢

股份”）召开第十届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于出资设立马鞍山钢铁有限公司的议案》，批准公司以货币资金出资人民币 10 亿元，设立全资子公司马鞍山钢铁有限公司（以下简称“马钢有限”），由于马钢有限成立日期与评估基准日临近，故马钢股份剥离至马钢有限的部分资产暂未进行权属变更，诸如房产证、土地证、专利权证等权属证明的持有人仍为马鞍山钢铁股份有限公司，但实际持有人为马鞍山钢铁有限公司，被评估单位及马钢股份出具承诺函，承诺权属无争议。本次评估未考虑产权变更所产生的相关费用。

(2)纳入评估范围内的 12 项投资性房地产，账面原值 981.81 万元，账面净值 769.92 万元；以及 907 项房屋建筑物，账面原值 450,655.60 万元，账面净值 235,624.86 万元，截至评估基准日未取得产权证，马鞍山钢铁有限公司承诺该部分房屋建筑物、投资性房地产均由其合法取得，无第三方对上述房产权属存在异议。房屋建筑物、投资性房地产面积由被评估单位申报，如有不符以相关部门实际测绘为主，最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准，相应的评估结果则需要调整。

(3)现场清查工作中，评估人员从被评估单位了解到近期存在拟退出产线，对于拟退出的产线及相关房产处置安排如下：

序号	项目名称	预计退出时间	退出范围	资产处置方式	厂房是否退出
1	长材 CSP 产线	预计 2028 年，新特钢项目二期投产后	连铸、连轧（加热炉、轧机、磨辊间）、厂房等	转让	是
2	长材北区小棒	预计 2025 年底（大棒产线改造完成后）	长材北区小棒生产线，含加热炉、轧机、冷床等	转让	否
3	长材北区线材	长材北区线材 2024 年 3 月已关停，生产线目前闲置，资产尚未处置，近期启动转让	长材北区线材生产线，含加热炉、轧机、冷床、厂房等	转让	是
4	长材南区大棒	预计 2029 年，新特钢项目二期达产后	长材南区大棒生产线，含加热炉、轧机、冷床、厂房等	转让	是

序号	项目名称	预计退出时间	退出范围	资产处置方式	厂房是否退出
5	长材一区转炉	1#、3#两座 60 吨转炉闲置近期启动转让，2#、4#两座 60 吨转炉计划 2026 年关停	1#、2#、3#、4#转炉、精炼、连铸、厂房等	转让	是

本次评估根据上述处置安排对相关资产价值进行了考虑。

(4)截至评估基准日，由于建造时间较早及历史遗留问题的原因，纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 14 项建造在马钢（集团）控股有限公司土地上，但该表中建筑物确为被评估单位根据生产、生活需要自筹资金建造，相关权属不存在争议，具体明细如下：

序号	资产编码	建筑物名称	账面价值（万元）		所在土地使用权人
			原值	净值	
1	63001	制冷循环水泵房	93.58	86.79	马钢（集团）控股有限公司
2	69477	循环水泵房	554.44	506.63	马钢（集团）控股有限公司
3	TYC179	铁运公司办公楼	1,512.00	522.56	冶金部马鞍山钢铁公司
4	TYC171	铁运公司机关食堂	72.50	13.45	冶金部马鞍山钢铁公司
5	TYC172	铁运公司机关浴室	15.00	9.95	冶金部马鞍山钢铁公司
6	JSC003	8#门马钢中心食堂	614.00	287.91	冶金部马鞍山钢铁公司
7	BDC001	销售大厅	52.72	1.66	马钢（集团）控股有限公司
8	ANC112	仓储物流部办公大楼	204.10	6.98	马钢（集团）控股有限公司
9	BBC006	保卫部无线电通讯机房	18.00	0.56	马钢（集团）控股有限公司
10	BBC014	保卫部综合大楼	290.00	106.83	马钢（集团）控股有限公司
11	TYC161	造型房（江东）	2.56	0.08	冶金部马鞍山钢铁公司
12	TYC163	配电房（江东）	1.14	0.04	冶金部马鞍山钢铁公司
13	TYC165	钢筋车间（江东）	24.60	1.54	冶金部马鞍山钢铁公司
14	NKC115	供排水调度综合大楼	815.34	24.64	马钢（集团）控股有限公司

针对上述情况被评估单位已出具承诺函，承诺上述房屋由被评估

单位实际使用和控制，不存在权属争议。

(5)纳入本次评估范围的土地共计 48 宗，土地使用权分别以出让(含作价入股)、转让和划拨方式取得。其中 46 宗土地证载权利人为马鞍山钢铁股份有限公司，证载权利人与实际权利人不符；三铁总厂土地证号“马国用(97)字第 3430 号”证载权利人为马钢股份公司，证载权利人与实际权利人不符；港务原料厂土地证号“马国用(2006)第 31753 号”证载权利人为马钢钢铁股份有限公司，证载权利人与实际权利人不符。其中“马钢股份公司”是马鞍山钢铁股份有限公司的简称，已与市不动产中心沟通换新证时更换为全称。“马钢钢铁股份有限公司”，系笔误，应为“马鞍山钢铁股份有限公司”，已与市不动产中心沟通换新证时纠正。针对上述产证情况，企业已出具承诺函，承诺产权归其所有，无第三方存在权属争议。

(6)截至评估基准日，马钢有限使用的厂区无证土地 13 宗 600 余亩，为马钢集团、马钢股份实际占有的土地，相关地上建筑物在本次划转资产范围，马钢有限出具权属证明，以上土地相关地上建（构）筑物权属属于马钢有限，不存在争议。

(7)截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权存在 3 宗地申报面积与证载面积不符，具体明细如下：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	证载面积 (m ²)	申报面积 (m ²)	备注
1	马国用 (2006)第 31753 号	港务原料厂	慈湖乡联农村（港务原料厂）	646,410.51	626,794.04	因 2024 年被征收 19,616.47 m ² ，证载面积未核减
2	马国用 (2014)第 019236 号	材料总库	恒兴路（马钢材料总库）	269,857.87	243,944.79	因 2020 年转让给马钢物流汽运公司 25,913.08 m ² ，证载面积未核减
3	皖（2021）马 鞍山市不动 产权第 0027411 号	煤焦化公司 -三厂区化 工区	马钢三厂区	203,550.92	176,462.92	因 2022 年回购化工能源土地时有 27,088.00 m ² 未回购

针对上述面积不一致的情况，被评估单位已出具承诺函确认属实，

同时后续在换证过程中对上述面积进行更正。本次评估对于上述土地按照实际申报面积进行评估。

(8)纳入评估范围内的其中3项专利是由安徽工业大学转让至马鞍山钢铁股份有限公司，后交割至马鞍山钢铁有限公司，因受让专利时专利证书并未转让至马钢有限，故马钢有限无法提供专利证书，本次以国家知识产权局查询截图作为替代进行盖章确认，被评估单位承诺产权无争议。

2.马钢(合肥)钢铁有限责任公司

(1)截至评估基准日，马钢（合肥）钢铁有限责任公司申报的纳入评估范围内的部分房屋建筑物尚未办理不动产权证，建筑面积合计约为 215,010.48 平方米。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业申报的数据及规划证等资料结合现场勘查确定。如有不符以相关部门实际测绘为主，最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

(2)本次纳入评估范围的土地使用权存在3宗地申报面积与证载面积不符，具体明细如下：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	证载面积 (m²)	申报面积 (m²)	备注
1	东国用 (2008)第 1205号	合肥市肥东县天工大道18号	合肥循环经济示范园经六路东、纬五路南	382,746.37	111,595.67	部分土地已出售，出售面积 271150.7 m²，未换新证
2	东国用 (2008)第 1206号	合肥市肥东县天工大道18号	合肥循环经济示范园	195,273.00	127,475.15	部分土地已出售，出售面积 67797.85 m²，未换新证
3	东国用 (2008)第 1207号	合肥市肥东县天工大道18号	合肥循环经济示范园经六路东、纬五路南	412,597.99	376,557.24	部分土地已出售，出售面积 36040.75 m²，未换新证

3.宝武集团马钢轨交材料科技股份有限公司

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的全部房屋建筑物共计 101

项，申报总建筑面积 204,300.76 平方米，其中：75 项已办理房地合一的《不动产权证书》登记，总建筑面积 188,994.94 平方米，证载权利人为宝武集团马钢轨交材料科技股份有限公司，产权清晰；其中 24 项为房中房，申报总建筑面积 3,089.94 平方米，申报建筑面积为被评估单位根据图纸并结合现状确认申报；其中 2 项房屋的建筑面积截止本次评估基准日 2025 年 2 月 28 日尚未办理《不动产权证书》登记，申报建筑面积 12,215.88 平方米，申报建筑面积为被评估单位根据图纸并结合现状确认申报。其中 1 项房屋建筑物-二分厂办公楼处于待报废状态，除上述情况外，其他房屋建筑物均处于正常使用状态。

4.马钢(芜湖)材料技术有限公司

截至评估基准日，马钢(芜湖)材料技术有限公司申报的纳入本次评估范围内未办理房产证的房屋建筑物，主要为厂房、油库及模具棚房等，总建筑面积共计 1,425.15 平方米。本次评估对尚未办理房产证的房屋建筑物，建筑面积主要依据企业申报的数据及规划证等资料结合现场勘查确定。如有不符以相关部门实际测绘为主，最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

5.马钢(芜湖)加工配售有限公司

(1)马钢(芜湖)加工配售有限公司纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产截止本次评估基准日 2025 年 2 月 28 日，其中 5 项已取得房屋不动产权证，面积为 17,694.73 平方米，其证号为皖（2016）芜湖市不动产权第 0094982 号、皖（2016）芜湖市不动产权第 0094983 号。证载权利人为马钢（芜湖）加工配售有限公司；其中 4 项未取得房屋不动产权证，1 项为房中房不需要办理房产证，企业承诺房屋建筑物产权归其所有，并出具承诺函。

(2)截至评估基准日，马钢(芜湖)加工配售有限公司本次申报评估的全部房屋建筑物、构筑物类资产均坐落在马钢（芜湖）加工配售有限公司土地上，其不动产权证号为皖（2016）芜湖市不动产权第 0094982 号、皖（2016）芜湖市不动产权第 0094983 号。证载面积为 33,856.00 平

方米，证载权利人为马钢（芜湖）加工配售有限公司，出让工业用地，产权清晰。

6.马钢（合肥）钢材加工有限公司

截至评估基准日，马钢（合肥）钢材加工有限公司申报的纳入评估范围内的部分房屋建筑物因前期规划设计原因无法办理不动产权证，建筑面积合计约为 608.00 平方米。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业申报的数据及规划证等资料结合现场勘查确定。如有不符以相关部门实际测绘为主，最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

7.马钢（合肥）材料科技有限公司

(1)截至评估基准日，马钢（合肥）材料科技有限公司申报的纳入评估范围内的部分房屋建筑物因前期规划设计原因无法办理不动产权证，建筑面积合计约为 848.50 平方米。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业申报的数据及规划证等资料结合现场勘查确定。如有不符以相关部门实际测绘为主，最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

(2)截至评估基准日，经查询，马钢（合肥）材料科技有限公司存在无形资产专利权 1 项，为实用新型。专利名称为一种汽车门板多角度立体修整装置，专利号为 CN201720308156.5，公告日为 2017 年 12 月 22 日，发明人为丁磊、翁林山、苏恒。经马钢（合肥）材料科技有限公司核实情况，上述专利发明人均已离职，该项专利是员工以公司名义申请的，公司没有相关的资料存档，企业认为相关专利权不属于公司。本次评估未考虑上述事项对于评估值的影响。

(五)关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明；

1.马鞍山钢铁有限公司

(1)纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 1565 项，其中存在已拆除、无实物 57 项，闲置 23 项，待报废 3 项，具体详见评估明细表。本次评

估对于已拆除、无实物、待报废的房屋建筑物评估为零，闲置的房屋建筑物正常评估。

(2)纳入本次评估范围的构筑物共计 4455 项，其中存在已拆除、无实物 211 项，待报废 21 项，已停用 15 项以及闲置 14 项，具体明细详见评估明细表。本次评估对于已拆除、无实物的构筑物评估为零，对于闲置、已停用、待报废的构筑物正常评估。

(3)纳入本次评估范围的机器设备共计 39660 项，其中存在 364 项无实物，248 项停用，31 项拟报废以及 29 项闲置，具体明细详见评估明细表。本次评估对于无实物、部分报废无价值的机器设备评估为零，对于闲置、停用的机器设备正常评估。

(4)纳入本次评估范围的车辆共计 283 项，其中存在无实物车辆 139 项，待报废车辆 16 项，以及已封存、待拍卖车辆 43 项，具体明细详见评估明细表。本次评估对于无实物的车辆评估为零，对于已封存、待拍卖的车辆正常评估。

(5)纳入本次评估范围的电子设备共计 1575 项，其中存在待报废 8 项，无实物 346 项，具体明细详见评估明细表。本次对于这部分异常状态的电子设备评估为零。

(6)产能指标为马钢股份于 2022 年置换的宝钢特钢 28 万吨产能，根据《工业和信息化部办公厅关于暂停钢铁产能置换工作的通知》（工信厅原函【2024】327 号），钢铁产能指标暂停置换，故本次评估按账面值列示。

2.宝武集团马钢轨交材料科技股份有限公司

(1)截至评估基准日，存货中存在 25 项原材料及 16 项产成品实际已无实物，除上述情况外，其余存货均账实一致。本次评估对于无实物资产评估为零。

(2)截至评估基准日，车辆中一辆皮卡车处于待报废状态，本次评估已考虑上述事项对估值的影响。

3.马钢（扬州）钢材加工有限公司

(1)马钢（扬州）钢材加工有限公司纳入评估范围的机器设备中有待报废设备 2 项，其余设备均正常使用，待报废设备具体信息详见评估明细表，本次评估考虑了待报废设备对于估值的影响。

(2)纳入评估范围的电子设备中有待报废设备 18 项，其余设备均正常使用，待报废设备具体信息详见评估明细表，本次评估考虑了待报废设备对于估值的影响。

4.南京马钢钢材销售有限公司

南京马钢钢材销售有限公司电子设备中资产编号为 803052300001 的视频设备资产状态为闲置，目前暂存马鞍山钢铁股份有限公司营销中心集中保管。

5.MG 贸易发展有限责任公司

MG 贸易发展有限责任公司固定资产-电子设备中存在一项办公家具（Office equipment、Furniture in Apartments）为打包资产，其账面原值为 62,523.98 元人民币，账面净值为 23,570.64 元人民币。此项资产位于海外德国办公室，由于受空间距离及跨境信息交流条件限制，无法实行远程盘点；且申报的电子设备购置时间较早，受限于历史档案管理条件，无法提供设备的购置日期、购置发票和资产明细清单的相关信息。本次评估按照账面值列示。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此不承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

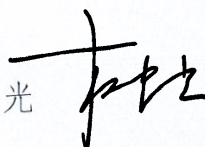
(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2025年4月17日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：刘畅



资产评估师：张晓慧



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年四月十七日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；
- 附件九、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同。