

3-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，或者估值报告

序号	文件名称	页码
1	本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告	1
2	本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估说明	88

本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发行股份及支付现金购买资
产并募集配套资金涉及的广西钢铁集团有限公司股东

全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2026]第 1919 号

共 2 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年五月三十一日



目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	10
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	26
五、评估基准日	26
六、评估依据	27
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程和情况	59
九、评估假设	61
十、评估结论	63
十一、特别事项说明	66
十二、评估报告使用限制说明	75
十三、评估报告日	77
附件	79

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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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的可实现价格，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、负债清单以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、被评估单位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。

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、本资产评估机构及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发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2026]第 1919 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的委托，就柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金的方式购买广西柳州钢铁集团有限公司持有广西钢铁集团有限公司的部分股权，并向不超过 35 名满足条件的特定对象发行股份募集配套资金，为此需对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估之经济行为，对所涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值，评估范围是广西钢铁集团有限公司的整体资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 12 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，结合委托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、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及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。



基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，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评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 2,420,169.18 万元，评估值 2,770,638.33 万元，评估增值 350,469.15 万元，增值率 14.48%。

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 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

特别事项提示：

1. 2015 年，防城港钢铁基地项目获批填海造地（国海证 2015A45060200060 号，证载面积 905.5816 公顷），其中一期已申请填海竣工验收面积 896.8366 公顷，因小部分区域存在施工误差超填，该期内 893.5798 公顷已于 2019 年底经自然资源部验收合格，在已完成竣工验收的区域中，有 892.504908 公顷填海造地已办理换发土地证手续；二期 8.745 公顷尚未办理填海竣工验收手续。因此国海证 2015A45060200060 号项下剩余 13.076692 公顷海域使用权，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

2. 因历史沿革原因，防城港钢铁基地项目用地用海界线存在重叠与



空档问题。其中国海证 2015A45060200060 号项下，重叠面积约 1.27 公顷，空档面积约 5.18 公顷，2023 年 8 月 7 日，广西钢铁专文报请防城港市人民政府研究解决。目前，空档区域中 5.18 公顷已纳入围填海历史遗留问题未批已填类“两线之间”图斑（图斑编号 450602-1007），并于 2024 年 2 月经自然资源部备案审查通过；按照法律法规规定，需完成生态评估报告、生态修复方案编制及违法查处工作后，方可按程序完善用海手续并落实生态修复，广西钢铁无法预计上述重叠、空档事项涉及的出让金额及相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 2015 年，广西钢铁已获得温排水口用海（国海证 2015A45060200077 号，取、排水口海域面积 0.28 公顷），2018 年广西钢铁重组后因工艺需求，防钢基地（一期）动力发电系统工程需新增温排水口用海，2021 年广西钢铁承诺注销旧温排水口用海，并且承诺待赤沙作业区 1、2 号泊位后方堆场项目获得国家批准后，将变更温排水口位置并办理相关手续，在此前提下防城港市海洋局与广西钢铁集团签订新增温排水口的海域使用权出让合同（合同编号：2021002 号），根据广西钢铁提供的出让价款缴纳凭证等材料，广西钢铁已足额缴纳当期出让价款，截至评估报告日，该宗海域的海域使用权证正在办理过程中。广西钢铁无法预计后续办理海域使用权证需要缴纳的相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 国海证 2015A45060200077 号海域使用权内部存在改变用海方式 0.0774 公顷，广西钢铁在 102 号泊位污水处理池、103 号泊位行车道桥建设中存在将港池用海改变为透水构筑物用海，原用海方式包括：透水构筑物，港池，取、排水口。目前广西钢铁已在办理海域使用权面积变更，但尚未取得新海域使用权证，由于该海域使用权金缴纳方式为逐年缴纳，根据财政部和国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使用



金征收标准的通知》已批准按规定逐年缴纳海域使用金的用海项目，项目确权登记时间在通知施行前的，仍执行原海域使用金征收标准，出让合同另有约定的除外，缴款通知书已有规定的从其规定；因海域使用权续期、用海方案调整等需重新报政府批准的，批准后执行新标准。因尚未完成用海方式变更，本次按证载各用海方式面积进行评估。

5. 桂（2025）防城港市不动产权第 0045825 号（证载面积 13.2534 公顷）和（2025）防城港市不动产权第 0045826 号（证载面积 44.4297 公顷）两宗海域使用权实际已完成填海造地，截至评估基准日仍在办理竣工验收中，尚未办理换发土地使用权证，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

6. 广西钢铁于 2019 年 8 月 27 日与防城港市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：防港土出字 2019011 号），依法取得该宗地的建设用地使用权。合同约定：出让宗地编号为“450602010002GB00509、450602010003GB32170”，宗地面积 3,087,405.7 平方米，坐落于企沙工业园，用途为工业用地，在 2021 年 8 月 30 日前将宗地交付给广西钢铁，出让年期为 50 年（交付土地之日起算）。就前述《国有建设用地使用权出让合同》项下宗地，防城港市不动产登记局于 2022 年 3 月 28 日向广西钢铁核发证号为“桂（2022）防城港市不动产权第 0005867 号”、“桂（2022）防城港市不动产权第 0005871 号”、“桂（2022）防城港市不动产权第 0005872 号”的《不动产权证书》，证载面积合计 3,075,876.52 平方米。上述证载面积与合同约定面积存在差异，系因测量误差导致相关土地使用权与第三方已合



法拥有的土地使用权发生重叠，因防城港钢铁基地项目建设投产进度需求，广西钢铁铁路专用线已完成建设并使用，由此造成该铁路专用线部分建筑物位于《不动产权证书》载明的红线范围之外，但广西钢铁已按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地面积 3,087,405.7 平方米足额缴纳土地出让金，截至评估基准日，广西钢铁正与防城港市自然资源局沟通办理相关用地审批手续。本评估按证载面积 3,075,876.52 平方米进行评估，未考虑广西钢铁后续办理红线范围外不动产权证书需要缴纳的相关费用。

7. 因历史规划时序原因，在防城港钢铁基地铁路专用线规划用地取得正式批复前，广西九丰能源科技有限公司等主体已先行取得防城港钢铁基地铁路专用线规划用地范围之内部分地块土地权属或存在征地进度等，因此广西钢铁实际占有使用该部分土地暂无法办理不动产权属证书；此外，防城港钢铁基地铁路专用线项目还实际占用防城港市港发控股集团有限公司通过赤沙东路、赤沙南路等钢铁基地配套产业区路网主干路项目填海造地取得的海域使用权对应土地。目前前述全部地块均由防城港钢铁基地铁路专用线项目实际投入使用，广西钢铁尚未完成该等土地使用权权属划转及确权登记手续，同时广西钢铁无法预计办理上述土地使用权所需支付的金额，本次评估未考虑上述广西钢铁实际占有使用的未拥有权属土地对评估结论的影响。

8. 截至评估基准日受限的货币资金明细如下：

表1 受限的货币资金明细表

金额单位：元

项目	评估基准日余额
贷款账户免归集冻结额度	9,414,892.65
司法冻结资金	13,704,851.58
期货保证金	1,117,800.00
合计	24,237,544.23

其中司法冻结资金事项如下：



(1)广西钢铁与自然人董华林建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜，自然人董华林于 2025 年 7 月向防城港市港口区人民法院提起诉讼，将总承包方广西建工集团冶金建设有限公司列为被告，主张其支付欠付的工程款及逾期付款利息合计 695.74 万元，并请求广西钢铁在未足额支付工程款范围内承担连带清偿责任。案件审理期间，原告董华林向法院申请了财产保全，法院于 2025 年 7 月裁定冻结广西钢铁的银行存款 695.74 万元，冻结期限为一年。截至评估报告日，该案已完成三次庭审，相关审理工作仍在推进，法院尚未作出一审判决。

(2)广西钢铁与自然人朱春喜建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜，自然人朱春喜于 2025 年 10 月向防城港市港口区人民法院提起诉讼，将广西钢铁列为被告，主张广西钢铁向其支付工程款、工程质保金及逾期付款利息合计 688.19 万元，并由广西钢铁承担案件受理费、财产保全费等相关费用。案件审理期间，原告朱春喜向法院申请财产保全，法院于 2025 年 10 月裁定冻结了广西钢铁的银行存款 674.74 万元，冻结期限为一年。截至评估报告日，该案已完成首次开庭审理，原告朱春喜已同意广西钢铁追加广西建工第五建筑工程集团有限公司为本案共同被告，后续庭审将择期另行安排。

本次评估未考虑上述受限的货币资金事项对评估结论的影响。

9. 广西钢铁为满足防城港钢铁基地项目产能淘汰的要求，于 2024 年通过司法拍卖方式以 1.87 亿元依法竞得徐州博丰钢铁有限公司 70 万吨/年炼铁产能指标。此产能指标为跨省调剂交易，先后经江苏省、广西壮族自治区工信主管部门公示及审批备案，完成全部产能转移手续，合法有效。依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，本次评



估按账面价值列示。2026年4月29日工信部发布了新修订的《钢铁行业产能置换实施办法》【工信部原〔2026〕97号】，该新规收紧产能指标交易规则，设置两年转让过渡期，过渡期结束后产能指标无法单独流转，仅可通过企业兼并重组方式实现权属变更，同时产能置换比例上调、无效产能认定标准趋严，本次评估未考虑上述政策变化对评估结论的影响。

10. 2025年1月24日，广西钢铁收到广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）的首期增资款项，共计19,400.00万元；2026年1月16日，广西钢铁收到广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）的二期增资款48,000.00万元，合计收到增资款67,400.00万元。评估基准日广西钢铁账面未包含二期增资款48,000.00万元，因此未在本次评估结论中反映，若考虑上述期后事项对评估结论的影响，评估结论应增加48,000.00万元。

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。



柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

柳州钢铁股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，就柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金的方式购买广西柳州钢铁集团有限公司持有广西钢铁集团有限公司的部分股权，并向不超过 35 名满足条件的特定对象发行股份募集配套资金，为此需对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估之经济行为，对所涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2025 年 12 月 31 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为柳州钢铁股份有限公司，被评估单位为广西钢铁集团有限公司。

(一) 委托人概况

名称：柳州钢铁股份有限公司（简称“柳钢股份”）

类型：其他股份有限公司(上市)



住所：广西柳州市北雀路 117 号

法定代表人：卢春宁

注册资金：263,422.1771 万元

成立日期：2000 年 4 月

营业期限：2000-04-14 至 无固定期限

社会信用代码：91450200715187622B

经营范围：一般项目：烧结、炼铁、炼钢生产及其产品、副产品的销售；钢材轧制、加工生产及其产品、副产品的销售；炼焦生产及其产品、副产品的销售（凭有效的安全生产许可证核准的范围经营）；金属矿石销售；煤炭及制品销售；机械设备销售；仪器仪表销售；有色金属合金销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；耐火材料销售；非金属矿及制品销售；润滑油销售；金属材料销售；废钢销售；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；再生资源销售（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）

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称：广西钢铁集团有限公司（简称“广西钢铁”）

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：金闯

注册资本：2456839.264631 万元



成立日期：2005年12月

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：一般项目：钢、铁冶炼；钢压延加工；炼焦；煤炭及制品销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料制造；金属材料销售；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）；耐火材料生产；耐火材料销售；环境保护监测；选矿；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；再生资源加工；再生资源销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；金属废料和碎屑加工处理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；国内货物运输代理；有色金属合金制造；有色金属合金销售；有色金属压延加工；金属结构制造；常用有色金属冶炼；冶金专用设备制造；机械设备研发；电工器材制造；专用化学产品制造（不含危险化学品）；通用设备修理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；货物进出口；技术进出口；港口理货；港口货物装卸搬运活动；电子过磅服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；石油制品销售（不含危险化学品）；汽车零配件批发；建筑用金属配件销售；五金产品批发；肥料销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；轮胎销售；润滑油销售；保温材料销售；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；汽车零部件及配件制造；汽车装饰用品销售；食品添加剂销售；招投标代理服务；装卸搬运；园林绿化工程施工；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务。（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）许可项目：危险化学品经营；移动式压力容器/气瓶充装；煤炭开采；建筑用钢筋产品生产；发电业务、输电业务、供（配）电业务；检验检测服务；港口经



营；公共铁路运输；道路货物运输（不含危险货物）；非煤矿山矿产资源开采；燃气经营；肥料生产；水泥生产；食品添加剂生产。（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）

2. 历史沿革及股东结构

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》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》，双方约定将武钢柳钢（集团）联合有限公司更名为广西钢铁集团有限公司，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（1-1）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%，武钢集团以现金出资，广西壮族自治区国资委以持有柳钢集团的全部净资产经双方认可的中介机构和共同确定的评估基准日进行评估审计确认后出资。

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，广西钢铁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，广西钢铁股东会决议，同意广西国资委从广西钢铁全部减资，柳钢集团退出广西钢铁，广西钢铁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，广西钢铁取得 9145000078213554XP 号企业法人营业执照。

2016 年 9 月广西钢铁吸收合并了武钢防城港钢铁有限公司。

2017 年 6 月，广西钢铁和柳钢集团共同委托北京中企华资产评估有限责任公司以 2017 年 6 月 30 日为基准日对广西钢铁整体资产进行了评估。重组协议有关交易价格参考了上述资产评估初步结果，重组完成后广西钢铁由柳钢集团控股。

2018 年 4 月 23 日，公司注册资本由 80 亿元减资到 20.62 亿元。

2018 年 6 月 26 日，国务院国资委批准了上述广西钢铁重组方案，按照重组协议，公司注册资本为 130 亿元，其中：柳钢集团增资 109.38 亿元，占比 84.14%；武钢集团投资 20.62 亿元，占比 15.86%。2018 年 7 月 19 日，广钢公司完成相关工商注册变更登记。

2019 年 10 月，柳钢股份向广西钢铁增资 50 亿元，广西钢铁注册资本从 130 亿元增加到 180 亿元。

2020 年 11 月，柳钢股份再次单方面增资 60 亿元，广西钢铁注册资本从 180 亿元增加到 240 亿元。

2025 年 1 月，广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“广投临港壹号基金”）增资 5.6839 亿元，广西钢铁注册资本增加至 245.68 亿元，其中：武钢集团出资 20.62 亿元、占比 8.3929%，柳钢股份出资 110 亿元、占比 44.7730%，柳钢集团出资 109.38 亿元、占比 44.5206%，广投临港壹号基金出资 5.68 亿元，占比 2.3135%。

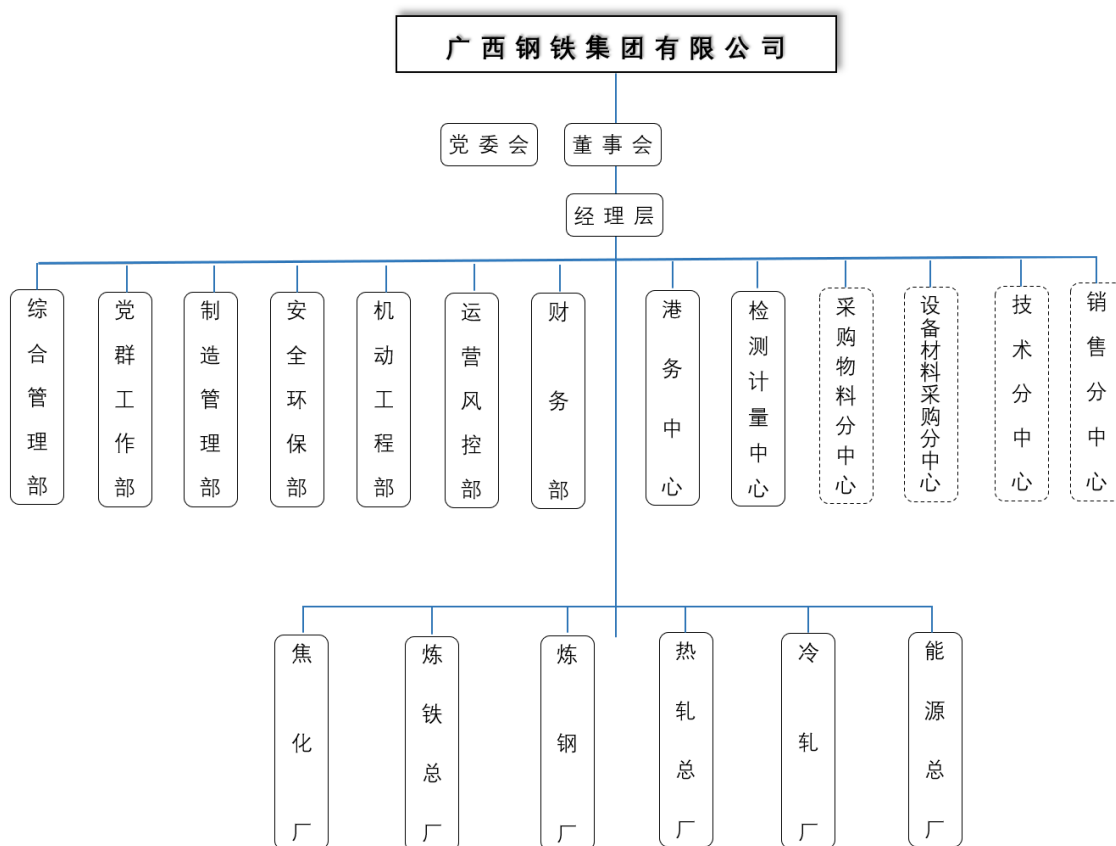
截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表2 出资额和出资比例



序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例	出资日期
1	柳州钢铁股份有限公司	货币	1,100,000.00	44.7730%	已于 2020 年 8 月 6 日前完成实缴 500000 万元, 2022 年 7 月 14 日完成新增实缴 600000 万元
2	广西柳州钢铁集团有限公司	货币	1,093,800.00	44.5206%	已于 2020 年 8 月 6 日前完成实缴
3	武钢集团有限公司	货币	206,200.00	8.3929%	已于 2008 年 12 月 23 日完成实缴
4	广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业(有限合伙)	货币	56,839.26	2.3135%	已于 2026 年 1 月 16 日完成实缴
合计			2,456,839.26	100%	

3. 组织架构



4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日, 报表资产总额 4,758,728.72 万元, 负债 2,338,559.54 万元, 净资产 2,420,169.18 万元; 2025 年 1-12 月母公司报表营业收入 3,795,832.52 万元, 净利润 133,531.33 万元。

近年资产、财务状况如下表:

表3 母公司报表资产、负债及财务状况



金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	5,021,365.85	4,875,858.04	4,811,860.72	4,758,728.72
负债	2,668,075.64	2,576,291.35	2,544,161.39	2,338,559.54
净资产	2,353,290.21	2,299,566.69	2,267,699.33	2,420,169.18
项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-12月
营业收入	3,246,077.13	3,263,661.47	3,285,348.47	3,795,832.52
利润总额	-266,226.66	-75,694.37	-31,912.11	151,411.47
净利润	-220,106.25	-54,315.71	-31,391.59	133,531.33
经营活动产生的现金流量净额	40,768.70	319,963.22	298,590.29	299,195.66
投资活动产生的现金流量净额	-167,333.40	-129,361.52	-207,439.68	-90,078.21
筹资活动产生的现金流量净额	131,056.14	-204,948.96	-99,265.93	-186,131.51
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

5. 核心业务情况

广西钢铁是柳钢股份的控股子公司，是集沿海、沿江、沿边优势于一体的大型现代化钢铁企业，其施工建设、管理运营的防城港钢铁基地项目是我国钢铁工业布局战略性调整和转型升级的重大项目，也是推动广西冶金产业二次创业“一核三带九基地”总体布局中“一核”的重大项目。2020年6月28日，防城港钢铁基地项目全线投产，项目占地2.2万亩。2024年11月26日，广西钢铁3800mm宽厚板、3号高炉系统投产，填补了广西宽厚板产品生产空白，标志着千万吨级钢铁制造基地全面建成。

广西钢铁拥有完整的钢铁产业链，其产品成功获得多项专业认证，包括英国 CARES 认证、美国 SCS 认证、澳大利亚 ACRS 认证、欧盟 CE 认证、英国 UKCA 认证、新加坡 FPC 认证、马来西亚 SIRIM 认证以及泰国 TISI 认证等，荣获 MC 认证最具影响力质量品牌、广西科学技术进步奖、“金杯优质产品”等荣誉。产品行销两广地区、云贵川渝以及东南亚等市场，广泛用于平陆运河工程、防城港核电工程等重点工程以及



中集集团、万和电气、柳工集团等知名企业。

广西钢铁坚决落实国家“双碳”政策，累计投资超 35 亿元，建成 30 多项节能环保项目，采用国内首套焦化煤气净化系统，“氨法脱硫+SCR 脱硝”烟气净化技术的运用使烟气外排指标优于国家超低排放标准。废水处理系统实现外排水指标全面合格，每年可回用 900 万吨处理合格后的废水，成为广西首家完成超低排放清洁运输改造和评估监测工作的钢铁企业。

广西钢铁积极推进智能化转型，对钢铁生产全流程进行一系列创新应用孵化，先后与中国移动、华为公司等多家高新科技企业战略合作，完成广西首个 5G 智慧钢铁项目、首台 5G 移动边缘计算服务器等重大项目，研发全国首例 5G+无人化自动铁水罐加盖系统、“一键炼钢”人工智能看火等项目，对 10 多个业务场景进行升级改造，提升生产效率，降低运营成本。

6. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为柳州钢铁股份有限公司，被评估单位为广西钢铁集团有限公司。委托人是被评估单位的股东，直接持股比例为 44.77%。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为广西柳州钢铁集团有限公司和广西钢铁集团有限公司。

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。

二、 评估目的

根据广西柳州钢铁集团有限公司《关于公司董事会会议决议事项的通报》（2026年4月21日），柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金的方式购买广西柳州钢铁集团有限公司持有广西钢铁集团有限公司的部分股权，并向不超过35名满足条件的特定对象发行股份募集配套资金，为此需对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为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股东全部权益价值。评估范围为广西钢铁集团有限公司的整体资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为4,758,728.72万元，负债总额为2,338,559.54万元，净资产为2,420,169.18万元。其中，流动资产637,913.28万元，非流动资产4,120,815.44万元；流动负债1,086,379.36万元，非流动负债1,252,180.18万元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计的2025年12月31日的广西钢铁集团有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一） 主要资产情况

截至评估基准日，广西钢铁集团有限公司的母公司报表资产总额4,758,728.72万元，主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、固



定资产、在建工程及无形资产等。

其中：

1. 存货

存货包括材料采购、原材料、产成品及在产品，保存状况良好，均可正常使用或销售。具体情况如下：

(1) 材料采购及原材料

为存货主要组成部分，占比最高，主要分为主料、燃料、工艺辅料及其他物资。主料包括粉矿、块矿、球团矿等主流铁矿石及废钢；核心燃料包括精煤、喷吹煤、焦炭、焦粉等；工艺辅料包括铁合金及溶剂；其他物资是钢铁冶炼生产所需的维修辅助材料及备品备件物资。

(2) 在产品

为各生产工序流转的中间产物，主要包含自产烧结矿、自产球团矿、铁水、钢坯、中间材及生产副产品。

(3) 产成品

产成品为企业完成全部生产工序、可直接对外销售的最终钢材产品，主要分为热轧卷、冷轧卷、中板、棒材、线材五大类。企业实行以销定产模式，五大类产品可按照不同材质牌号、性能等级、厚度、宽度、规格尺寸等维度进一步细分，形成多品种、多规格的产品体系，全面适配建筑基建、机械制造、汽车、五金加工等不同下游领域的差异化采购与使用需求。

热轧卷：经高温轧制成型，工艺成熟、应用广泛，是下游加工的基础原料，普遍用于钢结构、管道制造、五金加工等领域；

冷轧卷：以热轧基板为原料经冷轧精加工制成，表面光洁、尺寸精度高、材质均匀，主要适配家电、汽车、精密制造等高端用材需求；

中板：厚度规格适中的宽厚板材，强度与承压性能优异，广泛应用



于工程机械、船舶制造、桥梁建设、压力容器等行业；

棒材：以各类圆钢、合金钢棒为主，规格品类丰富，多用于机械零部件加工、紧固件、钢结构搭建等场景；

线材：断面小巧、易于深加工，是建筑工程、五金制品、焊丝、金属制品行业的核心用材。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，为 1 家联营公司，截至评估基准日账面原值为 41,214,555.61 元，未计提减值准备。于评估基准日，长期股权投资单位总资产 14,124.81 万元，负债 4,966.02 万元，净资产 9,158.79 万元，营业收入 9,960.22 万元，利润总额 211.72 万元，净利润 158.79 万元。以上财务数据未经审计。

3. 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的 20 项房产和土地，其中房产 11 项（6 项未办产权证），土地 9 项。企业对于投资性房地产采用成本模式进行后续计量，评估基准日时点账面原值 197,612,244.11 元，账面净值 167,157,046.16 元。纳入评估范围的投资性房地产主要为企业正常生产经营过程中的出租房产和土地，评估基准日时点处于正常使用状态中。

4. 房屋建筑物

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 2011 年至 2025 年前后。房屋建筑物包括厂前办公生活区用房和生产区生产用房。其中：厂前办公生活区房屋建筑物主要为管控中心大楼、A3-A12#倒班公寓楼、食堂、门卫室等；生产区生产用房包括炼铁系统、长材系统轧线、烧结球团系统、炼钢连铸系统、废钢处理系统等生产用房，主要房屋建筑物为主厂房、办公楼、综合楼、主控楼、



中控楼、转运站、1#库至 9#库、检验车间、试验车间、电控楼、电气楼及配料除尘监测站、液压站房、操作室、循环水泵房、污水站、变电所等辅助用房。构筑物主要为码头泊位、厂区道路、烟囱、高炉、雨水收集池等。截至评估基准日委估的部分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。

截至评估基准日该委估房屋部分未办理房屋所有权证。（对于未取得房屋权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造和使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。）

5. 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。其中，机器设备共计 11068 项，购置于 2012 年至 2025 年间，全部为生产使用，截至评估基准日，委估机器设备均在正常使用，其中 2022 年钢铁炼铁厂 1 号高炉在质保期内出现冷却壁连接法兰漏水、炉壳发红、开裂等工程质量问题，影响安全生产，广西钢铁随即对高炉进行安全补充完善改造；办公设备共计 402 项，购置于 2013 年至 2024 年间，主要为员工办公及生产区域监控及自动化系统，截至评估基准日，委估设备均在正常使用；车辆共计 147 项，购置于 2007 年至 2023 年，为日常经营用车，其中 24 辆车为表外资产，车辆权属人为广西钢铁；委估车辆中桂 P05251 因车辆过户资料不齐全导致未能办理过户手续，车辆行驶证证载权人为防城港钢铁基地项目推进办公室，对此，被评估单位已承诺，该车辆为其所有无异议，如果因该车辆产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。截至评估基准日，委估车辆均在正常使用。

6. 在建工程

在建工程主要划分为土建工程与设备工程两大类，核算内容涵盖防



城港钢铁基地（一期）尚未转固的二、三级配套项目、各分厂零星增设改造工程、智能化升级改造项目，以及历史暂估项目待分摊的各类费用。其中，土建工程主要为防城港钢铁基地（一期）地基处理、原料场系统大棚、厂前区体育馆等建设项目；设备工程主要为炼铁烧结与球团 SCR 催化剂环保改造、焦化厂新增加煤车、防钢基地 3 号泊位口岸完善等技改及配套项目。整体来看，绝大部分在建工程实际已完工并投入使用，部分项目处于正常施工阶段，仅少量工程因规划调整处于停工或暂缓建设状态。

7. 无形资产-土地使用权

本次评估范围内共 13 宗国有土地使用权，证载土地面积合计为 14,440,985.54 平方米，纳入无形资产-土地使用权科目核算的面积为 13,614,849.66 平方米，均办理国有土地使用证或不动产权证，证载权利人均为广西钢铁集团有限公司。

表4 土地使用权登记情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
1	防港国用第(2010)0221号	进厂道路用地	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	136,017.66	136,017.66
2	防港国用第(2010)0222号	1550mm冷轧厂及进厂道路	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	554,495.27	420,495.20
3	防港国用第(2015)0348号	广西钢铁190公顷地块一A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	311,550.53	311,550.53
4	防港国用	广西钢	防城	2015/7/14	出让	工	50	279,515.92	279,515.92



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
	第(2015)0349号	铁190公顷地块一B地块	港市企沙工业区			业用地			
5	防港国用第(2015)0393号	广西钢铁190公顷地块二B地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	528,502.79	528,502.79
6	防港国用第(2015)0394号	广西钢铁190公顷-地块二A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	177,976.08	177,976.08
7	防港国用第(2015)0395号	广西钢铁190公顷-地块三	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	412,001.72	410,511.72
8	防港国用第(2010)0335号	指挥部大楼用地	港口区兴港大道东侧、彩虹桥南	2010/8/24	出让	商务金融用地	40	39,999.97	39,999.97
9	桂(2022)防城港市不动产权第0005871号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	1,759.30	1,759.30
10	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	防钢基地、东出入口及钢厂站用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	3,025,852.51	2,537,870.85
11	桂(2022)防城港市不动产权第0005867号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	48,264.71	48,264.71
12	桂(2023)防城港市不动产权第0037058号	填海造地(港口码头用地)	防城港市港口区企沙工业区	2023/9/20	出让	港口码头用地	50	1,154,378.27	1,061,578.22
13	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	填海造地(工业用地)	防城港市港口区企沙工	2023/9/20	出让	工业用地	50	7,770,670.81	7,660,806.71



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
	号		业区						
合计								14,440,985.54	13,614,849.66

8. 无形资产-海域使用权

本次评估范围内共 7 宗海域使用权，宗海面积共计 561.279192 公顷，均位于防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域，目前 6 宗已经办理了《海域使用权证书》或《不动产权证书》，证载海域使用权人为广西钢铁集团有限公司，有一宗海域尚未办理产权，其中宗海一、宗海三和宗海四部分区域已填海造地。证书编号、项目名称、用海类型、海域登记、用海方式、使用权终止日期、海域面积等主要登记情况如下表：

表5 海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海一			宗海二			宗海三			宗海四		
证号	国海证 2015A45060200060 号			桂(2022)防城港市不动产权第 0007216 号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045825 号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045826 号		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道 38-3 号(实际坐落:防城港市企沙工业区)			防城港市港口区企沙镇南面天堂角潮汐汉道内海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地铁路专用线工程项目			防城港钢铁基地转底炉项目			防城港钢铁基地生物料备用堆场项目		
项目性质	经营性			公益性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	交通运输用海/路桥用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	跨海桥梁用海		二级类	城镇建设填海造地用海		二级类	城镇建设填海造地用海	
宗海面积	总面积 905.0178 公顷,本次评估 13.076692 公顷	海域等级	五等	2.7559 公顷	海域等级	五等	13.2534 公顷	海域等级	五级	44.4297 公顷	海域等级	五级
用海方式	建设填海造地			跨海桥梁、海底隧道(构筑性用海)			建设填海造地			建设填海造地		
终止日期	2065 年 1 月 26 日			2059 年 8 月 20 日			2067 年 08 月 23 日			2067 年 08 月 23 日		
登记日期	2015 年 1 月 26 日			2019 年 8 月 20 日			2017 年 08 月 24 日			2017 年 08 月 24 日		
缴纳方式	一次性征收(分期)			一次性征收			一次性征收			一次性征收		



表6 海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海五			宗海六			宗海七		
证号	国海证 2015A45060200077 号			国海证 2015A45060200080 号			未办理		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道 38-3 号 (实际坐落: 防城港市企沙工业 业区)			广西南宁市民族大道 38-3 号 (坐落: 防城港市企沙工业 业区)			防城港市港口区企沙镇钢 铁基地西南角毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地项目(一 期)动力系统发电系统工 程温排水口		
项目性质	经营性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	其他工业用海		二级类		
宗海面积	438.4384 公顷	海域 等级	五等	30.3073 公顷	海域 等级	五等	19.0178 公 顷	海域 等级	五等
用海方式	透水构筑物、港池、取、排水 口			开放式			“温、冷排水口”		
终止日期	2065 年 1 月 26 日			2065 年 1 月 26 日			2071 年 2 月 5 日		
登记编号	110000-20150007			110000-20150008					
登记日期	2015 年 1 月 26 日			2015 年 1 月 26 日			2021 年 2 月 5 日		
缴纳方式	逐年征收			逐年征收			逐年征收		

9. 无形资产-其他

无形资产-其他分为生产办公软件、外购产能指标、专利权和软件著作权。

生产办公软件：软件系统于 2022 年至 2025 年间陆续购建，核心包括铁前生产制造执行系统、钢后生产执行管理系统、冷轧生产计划智能排产系统、防城港钢铁基地物流管理系统等覆盖铁前、钢后、冷轧及基地物流的一体化智能生产办公系统，支撑全流程数智化管控与高效协同。

外购产能指标：广西钢铁为满足防城港钢铁基地项目产能淘汰要求，于 2024 年通过司法拍卖方式以 1.87 亿元依法竞得徐州博丰钢铁有限公司 70 万吨/年炼铁产能指标。此产能指标为跨省调剂交易，先后经江苏省、广西壮族自治区工信主管部门公示及审批备案，完成全部产能



转移手续，合法有效。

专利权和著作权：企业现有有效专利权 330 项和软件著作权 6 项，专利权主要为联合柳钢集团等公司共同研发的生产工艺及技术类专利，软件著作权主要为生产相关的管理系统，该部分专利和著作权未纳入账面核算，具体明细详见无形资产——其他无形资产评估明细表。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，企业申报评估的范围内表外资产为 330 项专利权、6 项软件著作权和 24 辆普通客车或货车。

（三）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）于 2026 年 5 月 30 日出具的标准无保留意见的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]30398 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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 2025 年 12 月 31 日。

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



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

广西柳州钢铁集团有限公司《关于公司董事会会议决议事项的通报》
(2026年4月21日)

(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)；

5. 《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通过)；

6. 《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)；

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订)；

8. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正)；



9. 《中华人民共和国海域使用管理法》(主席令第 61 号);
10. 《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过);
11. 《中华人民共和国增值税法》(2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);
12. 《中华人民共和国增值税实施条例》(国务院令第 826 号,2025 年修订);
13. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
15. 《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);
16. 《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号);
17. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布,根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第 732 号)修订);
18. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
19. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令,2019 年修订);
20. 《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);
21. 《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);

22. 《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);

23. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);

24. 《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,2016年);

25. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令第36号);

26. 《上市公司证券发行注册管理办法》(中国证券监督管理委员会令第206号);

27. 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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

11. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

12. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号);



13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
15. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
19. 《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）；
20. 其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 不动产权证书；
4. 海域使用权证书；
5. 机动车行驶证；
6. 专利证书；
7. 计算机软件著作权登记证书；
8. 重要资产购置合同或凭证；
9. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价；
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；



3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）;
5. 《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）;
6. 《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）;
7. 《2026机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）;
8. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料;
9. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
10. 重要业务合同、资料;
11. 其他参考资料。

（六）其他参考资料

1. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]30398号）;
2. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社2011版）;
4. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）;
5. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）;
6. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）;
7. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）;
8. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）;
9. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）;
10. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计



办价格[2002]1153号)；

11. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)；

12. 《海域评估技术指引》(国家海洋局2013年10月)；

13. 关于印发《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. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,财政部于2006年2月15日颁布,2014年7月修订版)及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则；

15. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；

16. 其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人



员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金的方式购买广西柳州钢铁集团有限公司持有广西钢铁集团有限公司的部分股权，并向不超过35名满足条件的特定对象发行股份募集配套资金，为此需对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估。

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。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，市场上存在较少与被评估单位经营范围、业务规模、发展阶段相近的上市公司（股权交易案例），可比性较弱，因此本次评估不选择可比上市公司市场法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估不选择可比交易案例市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象



价值的评估方法，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

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的原币金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

(2) 衍生金融资产

衍生金融资产主要为螺纹钢期货合约，交易对手为国海良时期货有限公司。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，核实结果账、表、单金额相符，衍生金融资产记载真实，金额准确，以核实后账面值确定评估值。

(3) 应收票据

对应收票据评估，评估人员在核对明细账与总账、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、完整性的基础上，对核实结果账、表、单金额相符，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(4) 应收账款类

对应收账款类的评估，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。评估风险损失估计方法如下：单项计提坏账准备：对于存在诉



讼仲裁、款项争议、债务人履约能力显著恶化等客观信用减值迹象的应收账款，单独认定评估风险损失。关联方应收款项：关联方往来款项经单独减值测试且无减值迹象的，风险水平较低，评估风险损失按零确认。以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(5) 应收款项融资

融资-应收票据

对融资-应收票据评估，评估人员在核对明细账与总账、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，以证实融资-应收票据的真实性、完整性的基础上，对核实结果账、表、单金额相符，融资-应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(6) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

(7) 存货

存货包括原材料、在产品（自制半成品）和产成品（库存商品）等。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

1) 材料采购（在途物资）

材料采购主要为块矿、粉矿、精煤等原材料及备品备件。本次评估在核实材料采购手续等相关文件，查阅材料采购合同或发票等财务资料的基础上对账面值进行分析。账面价值基本反映了材料采购的现行市场



价值，以核实后的账面值确定评估值。

2) 原材料

原材料主要为生产所需的块矿、粉矿、精粉等原材料及备品备件。经现场调查了解，企业对原材料采用实际成本核算。对材料价格波动较大的，按评估基准日近期市场现价确定评估值，波动不大的、账面价值基本反映了原材料的现行市场价值，对该部分原材料以核实后的账面值确定评估值。

3) 产成品

产成品主要分为热轧卷、冷轧卷、中板、棒材、线材五大类，均为正常销售产品。企业实行以销定产模式，五大类产品可按照不同材质牌号、性能等级、厚度、宽度、规格尺寸等维度进一步细分，形成多品种、多规格的产品体系，全面适配建筑基建、机械制造、汽车、五金加工等不同下游领域的差异化采购与使用需求。主要采用如下评估方法：

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

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

A.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

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

C.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的平均比例计算；

D.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-



研发费用-财务费用；

E. 所得税率是按企业实际执行的所得税率；

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

4) 在产品

在产品为焦炭、铁矿石、铁水、钢坯等各生产工序留存的物料，以及冷轧基板、冷硬卷等深加工中间产品。在产品账面值主要为产品生产过程中停留在各工序中的原材料价值，以及完工度较高、具备外销条件的中间产品价值。对于停留在各工序中的原材料价值，其账面价值基本反映了该资产的现行价值，故在产品按核实后的账面值确定评估值。对于完工度较高、具备外销条件的中间产品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于在产品以产成品不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后，乘以在产品约当产量来确定评估值。

评估价值=在产品数量×在产品完工程度×产成品不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)× r)

A. 在产品完工程度：以各品类在产品账面归集成本为基础，结合对应产成品年度综合生产成本占比进行测算确定；

B. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

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

D. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；



E. 营业利润率=主营业务营业利润÷营业收入;

F. 所得税率按企业现实执行的税率;

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

2. 长期股权投资

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

被评估企业对联营企业不具备控制权, 且被投资单位不予配合、无法提供完整财务及经营资料, 评估程序受到限制, 本次按照被投资单位会计报表所列示的净资产乘以股权比例确定评估值。

本次评估中, 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, 也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 投资性房地产

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求, 执行不动产评估业务, 应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性, 选择评估方法。

(1)根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等, 评估人员分析了不同评估方法的适用性, 最终确定各类资产的合理的评估方法, 具体如下:



1) 投资性房地产-房屋系企业自建房产，承租方为广西钢铁的关联方，承租方租用房屋等资产为广西钢铁提供生产配套服务，供应生产所需氧气、氮气、氩气等工业气体，并提纯制氧副产品制取稀有气体以提升经济价值；生产供给烧结、炼钢工序所需石灰熔剂；承接钢铁基地内钢材物流短倒、航运装船业务，需配套车辆维修停放、加油及作业场地；同时专业处置、加工利用广西钢铁生产过程中产生的含铁尘泥、转炉除尘灰、炼铁水渣等固废及副产品，需配套相应堆放与处置场地，因此该部分房产的设计、建设都是以服务于企业生产为目的，与企业生产工艺、管理特点等匹配，同时考虑到租赁期比较短，租赁的持续性无法合理预计，难以合理确定其净收益；也无法收集到区域内同类房屋建筑物的租赁实例和交易实例，因此不具备收益法和市场法评估的条件，故对于投资性房地产-房屋采用成本法进行评估。

2) 对于投资性房地产-土地，其对应的土地面积为无形资产-土地使用权对应的同一宗地内的一部分，两者在物理实体上不可分割，因会计核算目的分别列示，本次评估将投资性房地产-土地使用权与无形资产-土地使用权视为同一宗地的整体资产，采用统一的评估方法对该宗地的市场价值进行测算，然后根据投资性房地产-土地使用权对应的面积，乘以上述单位面积地价，得出投资性房地产-土地使用权的评估值。工业用地采用市场法进行评估，对于填海造地形成的土地采用成本逼近法进行评估（填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）。

(2) 评估方法介绍

1) 成本法

成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：



评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

a. 建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程采用价差调整法进行建安工程造价测算，即评估人员依据预决算资料中的人工、材料、施工机械台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，汇总计算得出建筑安装工程造价；

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

b. 前期及其他费用的确定

本次评估对该类建筑物的前期费按地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分计算。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序以及当地的规定计算前期费用与其他费用。

c. 资金成本的确定



按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月22日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、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=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

d. 可抵扣增值税额的确定

可抵扣增值税额=建安工程造价（含税）/(1+增值税率)×增值税率+建安工程造价（含税）×（前期及其他费用率（含税）-前期及其他费用率（不含税））

综上：重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

B. 成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率

2) 市场比较法（出让的工业土地）

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，



且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

3) 成本逼近法（填海造地形成的土地）

对于填海造地形成的土地，其账面价值主要反映已缴纳的海域使用金及土地出让金，而填海造地的成本计入固定资产科目，同时由于填海造地工程（包括陆域形成、护岸等）缺乏完整的竣工决算资料，难以从固定资产科目中识别和分离相关成本。因此，本次评估将填海造地形成的陆域护岸等工程作为固定资产单独评估，对应的土地使用权采用成本逼近法进行评估，其价值主要由取得海域使用权所发生的相关费用及转为出让用地时需补缴的土地出让金构成。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法（填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）。

4. 固定资产-房屋建筑物

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定采用成本法进行评估企业自建的房屋建筑物类资产

(2) 评估方法介绍

1) 重置成本法



重置成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

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

A. 重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{建安工程造价（含税）} + \text{前期及其他费用（含税）} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税额。}$$

a. 建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程采用价差调整法进行建安工程造价测算，即评估人员依据预决算资料中的人工、材料、施工机械台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，汇总计算得出建筑安装工程造价；

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

b. 前期费用及其他费用的确定

本次评估对该类建筑物的前期费按地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分计



算。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序以及当地的规定计算前期费用与其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=（含税建安工程造价+含税前期及其它费用）×合理工期×贷款利息×50%

d. 可抵扣增值税额的确定

可抵扣增值税额=建安工程造价（含税）/(1+增值税率)×增值税率+建安工程造价（含税）×（前期及其他费用率（含税）-前期及其他费用率（不含税））

综上：重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

B. 成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的计算



评估值=重置成本（不含税）×成新率

5. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。

(1) 机器设备评估

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备重置全价（不含税）

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A. 购置价

设备购置价格的选取主要通过查阅《2026 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上寻价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率



C. 安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。购置价格中包含安装调试费用的不再计取运杂费。

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. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费用（含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费）×含税费率

前期及其他费用（不含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费）×不含税费率

E. 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，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月22日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

F. 设备购置可抵扣增值税



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》、《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(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定,对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

2) 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:

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

3) 评估值的确定

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

(2) 运输车辆评估

1) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息以及近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的车辆现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费,根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税〔2018〕32号)、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号文件规定,对于符合增值税抵扣条件的企业,其车辆重置全价为:

重置全价(不含税)=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

$$\text{可抵扣增值税额} = \text{购置价} / 1.13 \times 13\%$$



A. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；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参考价格。

B. 车辆购置税

根据《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÷(1+增值税率)×10%

C. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 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：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。



3) 评估值的确定

评估值=重置全价×车辆成新率

(3)电子设备评估

1) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》《京东》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价：

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

2) 电子设备成新率

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

6. 在建工程

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，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；

未完工项目中，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；

对已完工且投入正常使用的在建工程项目，对其账面金额构成进行拆解分析，区分建筑类资产、设备类资产的投入金额，按固定资产的评估方法进行评估。

对于合理工期较长在建工程项目，建设期间建设用主要材料价格水平、人工费用水平、安装费用水平变化较大的，对建设用主要材料及相关费用进行调整。若有实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值时，扣除各项贬值。对于已经停工无效的资产，以可回收净额确认评估值；

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），考虑资金成本，在计算资金成本时，剔除非合理工期。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

7. 工程物资

对工程物资评估，评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的工程物资进行了现场勘查。因评估基准日至勘查日期间大多已领用，评估人员主要核对了领料单和部分仓库中的库存。由于工程物资多为近期购买，周转较快，账面单价接近评估基准日的市场价格，故以账面单价乘以数量确定评估值。

8. 无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权，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，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估思路和评估方法。

(1) 评估方法选择

1) 适宜采用的方法及理由

A. 市场比较法：防城港钢铁基地项目用地均位于防城港市港口区企沙工业园内，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；防城港钢铁指挥部用地为商务金融用地防城港市港口区中心区域，近年来该区域商业用地市场较活跃，有一定的成交案例，市场依据较充分，故可选用市场比较法。

B.成本逼近法：对于填海造地形成的工业用地，其账面价值主要反映已缴纳的海域使用金及土地出让金，而填海造地的成本计入固定资产科目，同时由于填海造地工程（包括陆域形成、护岸等）缺乏完整的竣工决算资料，难以从固定资产科目中识别和分离相关成本。因此，本次评估将填海造地形成的陆域护岸等工程作为固定资产单独评估，对应的土地使用权采用成本逼近法进行评估，其价值主要由取得海域使用权所发生的相关费用及转为出让用地时需补缴的土地出让金构成。

2) 不适宜采用的方法及理由

A.基准地价系数修正法：评估对象虽位于防城港市基准地价覆盖范围内，但该地基准地价对应的基准日为 2018 年 6 月 30 日，距本次评估基准日已超过 6 年，与当地市场情况存在较大差异，无法客观反映土地市场价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B.委估土地为规划设计条件已经比较明确的工业用地、港口码头用地、商务金融用地，开发完成后的房地产主要为企业生产自用，且区域内无厂房、自用办公楼的市场交易案例，价值较难预测，故确定房地产总价难以确定，不宜采用剩余法评估。

C.防城港钢铁指挥部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 2023 年初公布的标准，距评估基准日已接近三年，而这三年当地房地产价格变化较大，已不能较好地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。

D.收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，但评估对象所处区域的工业用地或商务金融用地极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估对于一般工业用地和商务金融用地采用市场比较法评估，对于填海造地形成的土地采用成本逼近法进行评估（填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）。

(2)评估方法介绍

1)市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

以市场比较法评估土地价格公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待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—待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；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

2)成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格



的评估方法。

土地价格 = (土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益) × 年期修正 × (1+其他因素)

9. 无形资产-海域使用权

评估人员根据《海域评估技术指引》，海域评估的方法有市场比较法、假设开发法、收益法、成本法、基准价格系数修正法等。通过实地勘察和对邻近地区调查，分析有关资料之后，待估宗海的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估（对于已填海造地的海域使用权，采用成本逼近法进行评估，填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）；待估宗海资产收益难以预测，故不适宜采用收益法；依据待估宗海用海方式，海域开发后的总价值不宜估算，故不适宜采用假设开发法；由于待估宗海所处区域海域经营性用海一直以来采用审批为主的管理模式，且海域交易市场不发育，缺少与待估宗海相类似的市场交易案例，故不适宜采用市场比较法；由于待估宗海所处区域尚未建立海域基准价格修正体系，故不适宜采用基准价格系数修正法。因此，本次评估采用成本法对一次性缴纳海域使用金的海域使用权进行评估，对于需按年缴纳海域使用金的海域使用权，以评估基准日现行海域使用金征收标准对应的年应缴金额，减去原批准缴纳标准项下的年应缴金额，将两者差额在剩余海域使用年限内按适当的折现率折现，以其折现值之和确定评估值。

10. 无形资产-其他

(1) 软件

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。在软件合同购置价的基础上，经价格指数调整及成新率折算后，



得出外购软件评估值。

(2)外购铁产能指标

对于外购的铁产能指标，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，经核实表明账、表金额相符。依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，本次评估按账面价值列示。

(3)专利权和软件著作权评估

对于专利所有权和软件著作权，评估人员核对权属证明文件，了解这些专利所有权取得方式、资产法律状态、应用状况以及经济贡献等情况。专利所有权和软件著作权常用的评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性。同时该部分专利和软著主要在日常经营生产过程发挥辅助作用，难以合理确定对现金流产生的贡献，其收益分成情况不确定，故不适用收益法评估。企业在进行待估无形资产的研发时，有专门的财务核算记录，研发过程中所形成的专利软著等无形资产投入的人工成本、研发经费可追溯，故可以采用成本法评估。

无形资产重置成本的构成内容包括合理的研发人员工资、材料等相关成本费用以及利润，同时需考虑无形资产因技术产品的更新换代及被新的技术替代等因素，将导致其技术的陈旧性贬值，评估计算公式如下：

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

11. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为递延收益、职工教育经费、信用减值准



备及可抵扣亏损产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、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，以核实后账面值确定为评估值。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付焦作科瑞森重装股份有限公司、大连通达矿冶机械有限公司等企业的设备款。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

13. 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。

(四) 收益法

1. 概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度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。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表口径估算其权益资本价值，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，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

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



式中:

E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

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

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 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,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。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 : 被评估单位的债务比率;

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

w_e : 被评估单位的权益比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 本次评估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 : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

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

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。



4. 收益期限

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的



要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、房屋建筑物、机器设备、电子设备以抽查的形式进行盘点。同时，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；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品在行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。



5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

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将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 企业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. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
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；
7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
8. 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；
9. 在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上



发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

10. 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，评估时不考虑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损益。

11. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

12. 本次评估假设被评估单位在评估基准日享有的高新技术企业认证未来能够持续取得高新技术企业资格；

13. 本次评估假设评估基准日后被评估单位的现金流为均匀流入，现金流出为均匀流出。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用资产基础法、收益法，对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日2025年12月31日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 4,758,728.72 万元，评估值 5,098,543.87 万元，评估增值 339,815.15 万元，增值率 7.14%。

负债账面值 2,338,559.54 万元，评估值 2,327,905.54 万元，评估减值



10,654.00 万元，减值率 0.46%。

净资产账面值 2,420,169.18 万元，评估值 2,770,638.33 万元，评估增值 350,469.15 万元，增值率 14.48%。详见下表。

表7 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	637,913.28	648,727.88	10,814.60	1.70
2 非流动资产	4,120,815.44	4,449,815.99	329,000.55	7.98
3 其中：长期股权投资	4,121.46	4,121.46	-	-
4 投资性房地产	16,715.71	23,816.14	7,100.43	42.48
5 固定资产	3,766,483.25	4,039,198.60	272,715.35	7.24
6 在建工程	123,621.11	65,365.93	-58,255.18	-47.12
7 无形资产	153,395.98	260,835.93	107,439.95	70.04
7-1 其中：土地使用权	129,847.87	231,589.67	101,741.80	78.35
8 其他非流动资产	56,477.93	56,477.93	-	-
9 资产总计	4,758,728.72	5,098,543.87	339,815.15	7.14
10 流动负债	1,086,379.36	1,086,379.36	-	-
11 非流动负债	1,252,180.18	1,241,526.18	-10,654.00	-0.85
12 负债总计	2,338,559.54	2,327,905.54	-10,654.00	-0.46
13 净资产（所有者权益）	2,420,169.18	2,770,638.33	350,469.15	14.48

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

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 2,420,169.18 万元，评估值 2,723,260.75 万元，评估增值 303,091.57 万元，增值率 12.52%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值



2,723,260.75 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 2,770,638.33 万元，低 47,377.58 万元，低 1.71%。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；

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宏观经济、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。

（四）评估结果的选取

广西钢铁所属行业为钢铁制造行业，钢铁行业是我国重要的基础原材料工业，具有典型的强周期属性。受宏观经济波动和产业链上下游变化的影响，钢铁产品价格、钢铁企业收入及利润均呈现出周期性的波动。目前，钢铁行业正处于低谷，传统市场需求恢复不足、供需矛盾加大、行业盈利能力下降。

收益预测是基于评估基准日市场状况对未来收益情况的预测，目前钢铁行业价格处于低位，未来价格变动具有较大的不确定性，导致收益法评估结果具有很大的不确定性。钢铁行业的周期性波动，对收益法评估结果有较大影响，导致难以客观反映企业价值。

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。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。相对于企业整体收益而言，更能客观地反映企业净资产的市场价值，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。



通过以上分析，由此得到广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值在基准日时点的价值为 2,770,638.33 万元。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）于 2026 年 5 月 30 日出具的标准无保留意见的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]30398 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1. 截至评估基准日，未取得房屋产权证明的投资性房地产明细如下：

表8 未取得房屋产权证明的投资性房地产

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积(m ²)	未办证原因
1	车辆维修间（集中性停车场工程）	厂房	968.00	经向企业核实，企业所建的房屋构筑物已办理规划许可证，因资产数量较多，不动产权证书正在分批办理。
2	综合楼（全厂机修系统）	厂房	1,428.00	
3	办公楼（全厂机修系统）	办公	2,216.00	
4	气膜棚值班室	厂房	125.24	
5	办公楼（矿渣微粉生产线工程）	厂房	1,526.52	
6	办公楼（集中性停车场工程）	办公	2,192.34	

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。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日，纳入固定资产评估范围内未取得产权证的房屋账面原值合计 2,534,970,153.17 元，账面净值合计 2,304,908,318.66 元；已建成完工的 5 个项目：2030 冷轧工程、2030 冷轧 110KV 变电站、公司办公楼（管控楼）、物业楼、厂前区 1#、2#公寓楼已竣工投入使用，因历史沿革原因，截至评估基准日尚未完成工程报建和不动产登记，其



余建筑物，因存在竣工验收备案进度、跨宗土地建设、用地用海重叠空档等历史遗留问题，未办理不动产登记，广西钢铁目前正持续对接相关主管部门，逐项推进手续完善及权属补办工作。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。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

3. 本次评估的车辆中车辆证载权人与实际产权人不相符的明细如下：

表9 车辆证载权人与实际产权人不相符明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	启用日期	证载权人	账面原值(元)	账面净值(元)
1	桂 P05251	丰田牌 SCT6490 小型普通客车	天津一汽丰田汽车有限公司	2008-07-01	2007-9-11	防城港钢铁基地项目推进办公室	562,273.00	0

委估车辆中桂 P05251 因车辆过户资料不齐全导致未能办理过户手续，车辆行驶证证载权人为防城港钢铁基地项目推进办公室，对此，被评估单位已承诺，该车辆为其所有无异议，如果因该车辆产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

4. 2015 年，防城港钢铁基地项目获批填海造地（国海证 2015A45060200060 号，证载面积 905.5816 公顷），其中一期已申请填海竣工验收面积 896.8366 公顷，因小部分区域存在施工误差超填，该期内 893.5798 公顷已于 2019 年底经自然资源部验收合格，在已完成竣工验收的区域中，有 892.504908 公顷填海造地已办理换发土地证手续；二期 8.745 公顷尚未办理填海竣工验收手续。因此国海证 2015A45060200060 号项下剩余 13.076692 公顷海域使用权，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广



西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

5. 因历史沿革原因，防城港钢铁基地项目用地用海界线存在重叠与空档问题。其中国海证 2015A45060200060 号项下，重叠面积约 1.27 公顷，空档面积约 5.18 公顷，2023 年 8 月 7 日，广西钢铁专文报请防城港市人民政府研究解决。目前，空档区域中 5.18 公顷已纳入围填海历史遗留问题未批已填类“两线之间”图斑（图斑编号 450602-1007），并于 2024 年 2 月经自然资源部备案审查通过；按照法律法规规定，需完成生态评估报告、生态修复方案编制及违法查处工作后，方可按程序完善用海手续并落实生态修复，广西钢铁无法预计上述重叠、空档事项涉及的出让金额及相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

6. 2015 年，广西钢铁已获得温排水口用海（国海证 2015A45060200077 号，取、排水口海域面积 0.28 公顷），2018 年广西钢铁重组后因工艺需求，防钢基地（一期）动力发电系统工程需新增温排水口用海，2021 年广西钢铁承诺注销旧温排水口用海，并且承诺待赤沙作业区 1、2 号泊位后方堆场项目获得国家批准后，将变更温排水口位置并办理相关手续，在此前提下防城港市海洋局与广西钢铁集团签订新增温排水口的海域使用权出让合同（合同编号：2021002 号），根据广西钢铁提供的出让价款缴纳凭证等材料，广西钢铁已足额缴纳当期出让价款，截至评估报告日，该宗海域的海域使用权证正在办理过程中。广西钢铁无法预计后续办理海域使用权证需要缴纳的相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

7. 国海证 2015A45060200077 号海域使用权内部存在改变用海方式 0.0774 公顷，广西钢铁在 102 号泊位污水处理池、103 号泊位行车道桥



建设中存在将港池用海改变为透水构筑物用海，原用海方式包括：透水构筑物，港池，取、排水口。目前广西钢铁已在办理海域使用权面积变更，但尚未取得新海域使用权证，由于该海域使用权金缴纳方式为逐年缴纳，根据财政部和国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》已批准按规定逐年缴纳海域使用金的用海项目，项目确权登记时间在通知施行前的，仍执行原海域使用金征收标准，出让合同另有约定的除外，缴款通知书已有规定的从其规定；因海域使用权续期、用海方案调整等需重新报政府批准的，批准后执行新标准。因尚未完成用海方式变更，本次按证载各用海方式面积进行评估。

8. 桂（2025）防城港市不动产权第 0045825 号（证载面积 13.2534 公顷）和（2025）防城港市不动产权第 0045826 号（证载面积 44.4297 公顷）两宗海域使用权实际已完成填海造地，截至评估基准日仍在办理竣工验收中，尚未办理换发土地使用权证，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

9. 广西钢铁于 2019 年 8 月 27 日与防城港市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：防港土出字 2019011 号），依法取得该宗地的建设用地使用权。合同约定：出让宗地编号为“450602010002GB00509、450602010003GB32170”，宗地面积 3,087,405.7 平方米，坐落于企沙工业园，用途为工业用地，在 2021 年 8 月 30 日前将宗地交付给广西钢铁，出让年期为 50 年（交付土地之日起算）。就前述《国有建设用地使用权出让合同》项下宗地，防城港市不动产登记局于 2022 年 3 月 28 日向广西钢铁核发证号为“桂（2022）防



城港市不动产权第 0005867 号”、“桂（2022）防城港市不动产权第 0005871 号”、“桂（2022）防城港市不动产权第 0005872 号”的《不动产权证书》，证载面积合计 3,075,876.52 平方米。上述证载面积与合同约定面积存在差异，系因测量误差导致相关土地使用权与第三方已合法拥有的土地使用权发生重叠，因防城港钢铁基地项目建设投产进度需求，广西钢铁铁路专用线已完成建设并使用，由此造成该铁路专用线部分建筑物位于《不动产权证书》载明的红线范围之外，但广西钢铁已按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地面积 3,087,405.7 平方米足额缴纳土地出让金，截至评估基准日，广西钢铁正与防城港市自然资源局沟通办理相关用地审批手续。本评估按证载面积 3,075,876.52 平方米进行评估，未考虑广西钢铁后续办理红线范围外不动产权证书需要缴纳的相关费用。

10. 因历史规划时序原因，在防城港钢铁基地铁路专用线规划用地取得正式批复前，广西九丰能源科技有限公司等主体已先行取得防城港钢铁基地铁路专用线规划用地范围之内部分地块土地权属或存在征地进度等，因此广西钢铁实际占有使用该部分土地暂无法办理不动产权属证书；此外，防城港钢铁基地铁路专用线项目还实际占用防城港市港发控股集团有限公司通过赤沙东路、赤沙南路等钢铁基地配套产业区路网主干路项目填海造地取得的海域使用权对应土地。目前前述全部地块均由防城港钢铁基地铁路专用线项目实际投入使用，广西钢铁尚未完成该等土地使用权权属划转及确权登记手续，同时广西钢铁无法预计办理上述土地使用权所需支付的金额，本次评估未考虑上述广西钢铁实际占有的未拥有权属土地对评估结论的影响。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。



(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

表10 广西钢铁基准日未决诉讼情况统计表

序号	案件审理机构	案由	涉案金额 (单位: 万元)	当事人各方			进展情况
				原告/ 申请人/ 上诉人	被告/被申请人/ 被上诉人	第三人/原 审被告	
1	防城港市中级人民法院	建设工程合同纠纷	135,349.51	广西钢铁集团有限公司	中冶赛迪工程技术股份有限公司		一审
2	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	2,150.83	杨成万、彭敏	1.十一冶建设集团有限公司 2.广西钢铁集团有限公司		发回重审
3	防城港市港口区人民法院 (移交)柳州市柳北区人民法院 防城港市港口区人民法院 第三法庭	建设工程合同纠纷	1354.76	南宁诗蓝杭萧钢构有限公司	1.广西建工集团冶金建设有限公司 2.广西钢铁集团有限公司		完成案件二审开庭
4	防城港市中级人民法院	建设工程合同纠纷	20,711.76	中冶赛迪工程技术股份有限公司	广西钢铁集团有限公司		2025.01.24 完成案件一审开庭, 2025.03.18 收到防城港市中级人民法院送达的原告提交的证据材料(一审第三次提交)
5	广西壮族自治区高级人民法院	合同纠纷	2,897.29	广西中诺劳务服务有限公司	十一冶建设集团有限公司、广西钢铁集团有限公司	广西凯仁建筑劳务有限公司、黄剑辉	2024.10.31 签收广西壮族自治区高级人民法院寄送(2024)桂民申6423号案件《应诉通知书》及申请人提交《再审申请书》
6	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	3,287.68	上海港湾基础建设(集团)股份有限公司	十一冶建设集团有限公司、广西钢铁集团有限公司	/	2025.12.02 广西钢铁签收港口区法院送达(2024)桂0602民初5096号/(2025)桂0602委鉴字第36号案件《造价鉴定意见书》以及十一冶公司提交的异议回复的函
7	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	2,593.23	张俊	十一冶建设集团有限公司、广西钢铁集团有限公司	/	2025.08.20 上午完成案件一审二次开庭
8	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	1,344.01	宋军	广西钢铁集团有限公司	广西建工集团冶金建设有限公司	2025.09.11 上午完成案件一审开庭
9	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	1,678.40	周英河	中钢集团天澄环保科技股份有限公司	1.广西钢铁集团有限公司 2.广西建工第五建筑工程集团有限公司	完成案件一审开庭

本次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

(五) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及



与评估对象的关系

1.截至评估基准日受限的货币资金明细如下:

表11 受限的货币资金明细表

金额单位: 元	
项目	评估基准日余额
贷款账户免归集冻结额度	9,414,892.65
司法冻结资金	13,704,851.58
期货保证金	1,117,800.00
合计	24,237,544.23

其中司法冻结资金事项如下:

(1)广西钢铁与自然人董华林建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜,自然人董华林于2025年7月向防城港市港口区人民法院提起诉讼,将总承包方广西建工集团冶金建设有限公司列为被告,主张其支付欠付的工程款及逾期付款利息合计695.74万元,并请求广西钢铁在未足额支付工程款范围内承担连带清偿责任。案件审理期间,原告董华林向法院申请了财产保全,法院于2025年7月裁定冻结广西钢铁的银行存款695.74万元,冻结期限为一年。截至评估报告日,该案已完成三次庭审,相关审理工作仍在推进,法院尚未作出一审判决。

(2)广西钢铁与自然人朱春喜建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜,自然人朱春喜于2025年10月向防城港市港口区人民法院提起诉讼,将广西钢铁列为被告,主张广西钢铁向其支付工程款、工程质保金及逾期付款利息合计688.19万元,并由广西钢铁承担案件受理费、财产保全费等相关费用。案件审理期间,原告朱春喜向法院申请财产保全,法院于2025年10月裁定冻结了广西钢铁的银行存款674.74万元,冻结期限为一年。截至评估报告日,该案已完成首次开庭审理,原告朱春喜已同意广西钢铁追加广西建工第五建筑工程集团有限公司为本案共同被告,后续庭审将择期另行安排。



本次评估未考虑上述受限的货币资金事项对评估结论的影响。

2.截至评估报告日，因广西钢铁向银行借款抵押导致的资产处置权受限情况如下：

表12 资产处置权受限汇总表

金额单位：元

资产类型	受限原因	资产项数	账面原值	账面净值
房屋建（构）筑物	抵押借款	768.00	6,365,022,288.71	5,484,990,202.28
机器设备	抵押借款	6,684.00	11,395,476,992.14	7,732,318,678.89
合计		7,452.00	17,760,499,280.85	13,217,308,881.17

本次评估未考虑上述资产处置权受限事项对评估结论的影响。

（六）重大期后事项

1.2025年1月24日，广西钢铁收到广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）的首期增资款项，共计19,400.00万元；2026年1月16日，广西钢铁收到广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）的二期增资款48,000.00万元，合计收到增资款67,400.00万元。评估基准日广西钢铁账面未包含二期增资款48,000.00万元，因此未在本次评估结论中反映，若考虑上述期后事项对评估结论的影响，评估结论应增加48,000.00万元。

2.评估基准日后新增的1,000万元以上的诉讼、仲裁情况如下：

表13 评估基准日后新增的1,000万元以上的诉讼、仲裁情况表

序号	案件审理机构	案由	涉案金额 (单位：万元)	当事人各方			进展情况
				原告/ 申请人/ 上诉人	被告/被申请人/ 被上诉人	第三人/ 原审被告	
1	防城港市港口区人民法院	建设工程施工合同纠纷	1,936.57	江苏德环	广西钢铁		已开庭未判决

本次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

（七）本次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

无。



(八) 其他需要说明的事项

1. 广西钢铁为满足防城港钢铁基地项目产能淘汰要求，于 2024 年通过司法拍卖方式以 1.87 亿元依法竞得徐州博丰钢铁有限公司 70 万吨/年炼铁产能指标。此产能指标为跨省调剂交易，先后经江苏省、广西壮族自治区工信主管部门公示及审批备案，完成全部产能转移手续，合法有效。依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，本次评估按账面价值列示。2026 年 4 月 29 日工信部发布了新修订的《钢铁行业产能置换实施办法》【工信部原〔2026〕97 号】，该新规收紧产能指标交易规则，设置两年转让过渡期，过渡期结束后产能指标无法单独流转，仅可通过企业兼并重组方式实现权属变更，同时产能置换比例上调、无效产能认定标准趋严，本次评估未考虑上述政策变化对评估结论的影响。

2. 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单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位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。

3. 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单位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。

4. 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



为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6. 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单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7. 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。

8. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10. 本次评估，评估师未考虑长期股权投资控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

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被评估单位在本次评估目的下，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他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他情况发生变化时，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。

(二) 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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(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) 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评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估结论的使用有效期：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，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年五月三十一日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年五月三十一日



附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]30398号）（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 委托人和被评估单位产权登记证（复印件）；
5. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 签字资产评估师承诺函；
8. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
11. 资产评估委托合同（复印件）；
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。



北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11010007)、刘洪(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编



号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056),变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41000079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





繁體 | English | 移动端 | 微博 | 微信 | 无牌号

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

请输入关键字

[首页](#) |
 [机构概况](#) |
 [新闻发布](#) |
 [政务信息](#) |
 [办事服务](#) |
 [互动交流](#) |
 [统计信息](#) |
 [专题专栏](#)

当前位置： 首页 > 办事服务 > 备案结果公示

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年7月17日)

日期：2025-07-17 来源：证监会

(字号：大 中 小) < >

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年7月17日)

197	中联资产评估集团(湖北)有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街道徐东大街8号祥心城大厦7楼704室	027-88600258
198	中联资产评估集团(青岛)有限公司	山东省青岛市市南区福州南路16号14层右部	0532-58616878
199	中联资产评估集团(陕西)有限公司	陕西省西安市高新区科技二路67号启迪中心T3号楼2502室	029-88378303
200	中联资产评估集团(新疆)有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区解放北路大成广场18楼	0991-2306900
201	中联资产评估集团(浙江)有限公司	浙江省杭州市江干区钱江路618号北嘉大厦13楼	0571-88372126
202	中联资产评估集团北京数智有限公司	北京市通州区张家湾镇北一街3号院1号楼1层1-5-143	010-85000065
203	中联资产评估集团广西有限公司	广西壮族自治区南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心2201-2206号	0771-5535502
204	中联资产评估集团河南有限公司	河南省郑州市郑东新区商都路596号中融E座光大大厦3楼	0371-70750315
205	中联资产评估集团山东有限公司	山东省济南市高新区舜华路2900号舜泰广场10号楼1302室	0531-89222888
206	中联资产评估集团四川有限公司	四川省中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号1栋2单元16111606号	028-65378567
207	中联资产评估集团有限公司	北京市西城区复兴门内大街28号29层创业中心主座9F	010-86000062
208	中联资产评估集团(上海)有限公司	上海市浦东新区世纪大道201号打猎行大厦205	0512-65182285





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45080011

会员姓名：李冬梅

证件号码：450525*****4

所在机构：中联资产评估集团有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

此复印件仅供 李冬梅 扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就辉煌

本人印鉴：



签名：

李冬梅



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45200046

会员姓名：钟卓均

证件号码：450881*****6

所在机构：中联资产评估集团有限公司广西分公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息



评估发现价值

诚信铸就辉煌

本人印鉴：



签名：

钟卓均



(有效期至 2027-04-30 日止)

柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资
产并募集配套资金涉及的广西钢铁集团有限公司股东

全部权益价值评估项目

资产评估说明

中联评报字[2026]第 1919 号
共 2 册，第 2 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年五月三十一日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	11
第四部分	宏观经济形势、行业及企业分析	21
一、	宏观经济发展状况分析	21
二、	行业分析	27
三、	企业分析	38
第五部分	资产基础法评估说明	47
一、	流动资产	47
二、	长期股权投资	57
三、	投资性房地产	60
四、	固定资产	72
五、	在建工程	106
六、	工程物资	112
七、	无形资产	113
八、	递延所得税资产	162
九、	其他非流动资产	163
十、	负债	163
第六部分	收益法评估说明	169
一、	收益法的评估对象	169
二、	收益法概述	169



三、 收益预测的假设条件	169
四、 收益法评估计算及分析过程	171
第七部分 评估结论及其分析	192
一、 评估结论	192
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	194
企业关于进行资产评估有关事项的说明	1
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	1
二、 关于经济行为的说明	8
三、 关于评估对象与评估范围的说明	9
四、 关于评估基准日的说明	16
五、 可能影响评估工作的重大事项的说明	17
六、 资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明	24
七、 资料清单	25



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

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

中联资产评估集团有限公司
二〇一六年五月三十一日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

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



第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为广西钢铁集团有限公司的整体资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 4,758,728.72 万元，负债总额为 2,338,559.54 万元，净资产为 2,420,169.18 万元。其中，流动资产 637,913.28 万元，非流动资产 4,120,815.44 万元；流动负债 1,086,379.36 万元，非流动负债 1,252,180.18 万元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计的 2025 年 12 月 31 日的广西钢铁集团有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 4,261,696.30 万元，占评估范围内总资产的 89.56%，主要为存货、投资性房地产、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备及电子设备、在建工程。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在广西防城港市港口区企沙镇炮台村防城港钢铁基地。

2. 实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

(1) 存货



存货包括材料采购、原材料、产成品及在产品，保存状况良好，均可正常使用或销售。具体情况如下：

①材料采购及原材料

为存货主要组成部分，占比最高，主要分为主料、燃料、工艺辅料及其他物资。主料包括粉矿、块矿、球团矿等主流铁矿石及废钢；核心燃料包括精煤、喷吹煤、焦炭、焦粉等；工艺辅料包括铁合金及溶剂；其他物资是钢铁冶炼生产所需的维修辅助材料及备品备件物资。

②在产品

为各生产工序流转的中间产物，主要包含自产烧结矿、自产球团矿、铁水、钢坯、中间材及生产副产品。

③产成品

产成品为企业完成全部生产工序、可直接对外销售的最终钢材产品，主要分为热轧卷、冷轧卷、中板、棒材、线材五大类。企业实行以销定产模式，五大类产品可按照不同材质牌号、性能等级、厚度、宽度、规格尺寸等维度进一步细分，形成多品种、多规格的产品体系，全面适配建筑基建、机械制造、汽车、五金加工等不同下游领域的差异化采购与使用需求。

热轧卷：经高温轧制成型，工艺成熟、应用广泛，是下游加工的基础原料，普遍用于钢结构、管道制造、五金加工等领域；

冷轧卷：以热轧基板为原料经冷轧精加工制成，表面光洁、尺寸精度高、材质均匀，主要适配家电、汽车、精密制造等高端用材需求；

中板：厚度规格适中的宽厚板材，强度与承压性能优异，广泛应用于工程机械、船舶制造、桥梁建设、压力容器等行业；

棒材：以各类圆钢、合金钢棒为主，规格品类丰富，多用于机械零部件加工、紧固件、钢结构搭建等场景；



线材：断面小巧、易于深加工，是建筑工程、五金制品、焊丝、金属制品行业的核心用材。

（2）投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的 20 项房产和土地，其中房产 11 项（6 项未办产权证），土地 9 项。企业对于投资性房地产采用成本模式进行后续计量，评估基准日账面原值 197,612,244.11 元，账面净值 167,157,046.16 元。纳入评估范围的投资性房地产主要为企业正常生产经营过程中的出租房产和土地，评估基准日处于正常使用状态中。

（3）房屋建筑物类资产

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 2011 年至 2025 年前后。房屋建筑物包括厂前办公生活区用房和生产区生产用房。其中：厂前办公生活区房屋建筑物主要为管控中心大楼、A3-A12#倒班公寓楼、食堂、门卫室等；生产区生产用房包括炼铁系统、长材系统轧线、烧结球团系统、炼钢连铸系统、废钢处理系统等生产用房，主要房屋建筑物为主厂房、办公楼、综合楼、主控楼、中控楼、转运站、1#库至 9#库、检验车间、试验车间、电控楼、电气楼及配料除尘监测站、液压站房、操作室、循环水泵房、污水站、变电所等辅助用房。构筑物主要为码头泊位、厂区道路、烟囱、高炉、雨水收集池等。截至评估基准日委估的部分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。

截至评估基准日该委估房屋部分未办理房屋所有权证。（对于未取得房屋权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造和使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。）



(4) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。其中，机器设备共计 11068 项，购置于 2012 年至 2025 年间，全部为生产使用，截至评估基准日，委估机器设备均在正常使用，其中 2022 年钢铁炼铁厂 1 号高炉在质保期内出现冷却壁连接法兰漏水、炉壳发红、开裂等工程质量问题，影响安全生产，广西钢铁随即对高炉进行安全补充完善改造；办公设备共计 402 项，购置于 2013 年至 2024 年间，主要为员工办公及生产区域监控及自动化系统，截至评估基准日，委估设备均在正常使用；车辆共计 147 项，购置于 2007 年至 2023 年，为日常经营用车，其中 24 辆车为表外资产，车辆权属人为广西钢铁；委估车辆中桂 P05251 因车辆过户资料不齐全导致未能办理过户手续，车辆行驶证载权人为防城港钢铁基地项目推进办公室，对此，被评估单位已承诺，该车辆为其所有无异议，如果因该车辆产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。截至评估基准日，委估车辆均在正常使用。

(5) 在建工程类资产

在建工程主要划分为土建工程与设备工程两大类，核算内容涵盖防城港钢铁基地（一期）尚未转固的二、三级配套项目、各分厂零星增设改造工程、智能化升级改造项目，以及历史暂估项目待分摊的各类费用。其中，土建工程主要为防城港钢铁基地（一期）地基处理、原料场系统大棚、厂前区体育馆等建设项目；设备工程主要为炼铁烧结与球团 SCR 催化剂环保改造、焦化厂新增加煤车、防钢基地 3 号泊位口岸完善等技改及配套设施项目。整体来看，绝大部分在建工程实际已完工并投入使用，部分项目处于正常施工阶段，仅少量工程因规划调整处于停工或暂缓建设状态。



(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权、海域使用权、生产办公软件、产能指标。截至评估基准日，企业申报范围内账面未记录的无形资产为 330 项专利权、6 项软件著作权和 24 辆普通客车或货车。

1.无形资产-土地使用权

本次评估范围内共 13 宗国有土地使用权，证载土地面积合计为 14,440,985.54 平方米，纳入无形资产-土地使用权科目核算的面积为 13,614,849.66 平方米，均办理国有土地使用证或不动产权证，证载权利人均均为广西钢铁集团有限公司。

表 1.土地使用权登记情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
1	防港国用第(2010)0221号	进厂道路用地	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	136,017.66	136,017.66
2	防港国用第(2010)0222号	1550mm冷轧厂及进厂道路	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	554,495.27	420,495.20
3	防港国用第(2015)0348号	广西钢铁190公顷地块一A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	311,550.53	311,550.53
4	防港国用第(2015)0349号	广西钢铁190公顷地块一B地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	279,515.92	279,515.92
5	防港国用第	广西钢铁190	防城港市	2015/7/28	出让	工业	50	528,502.79	528,502.79



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
	(2015)0393号	公顷地块二B地块	企沙工业区			用地			
6	防城国用第(2015)0394号	广西钢铁190公顷-地块二A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	177,976.08	177,976.08
7	防城国用第(2015)0395号	广西钢铁190公顷-地块三	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	412,001.72	410,511.72
8	防城国用第(2010)0335号	指挥部大楼用地	港口区兴港大道东侧、彩虹桥南	2010/8/24	出让	商务金融用地	40	39,999.97	39,999.97
9	桂(2022)防城港市不动产权第0005871号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	1,759.30	1,759.30
10	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	防钢基地、东出入口及钢厂站用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	3,025,852.51	2,537,870.85
11	桂(2022)防城港市不动产权第0005867号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	48,264.71	48,264.71
12	桂(2023)防城港市不动产权第0037058号	填海造地(港口码头用地)	防城港市港口区企沙工业区	2023/9/20	出让	港口码头用地	50	1,154,378.27	1,061,578.22
13	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	填海造地(工业用地)	防城港市港口区企沙工业区	2023/9/20	出让	工业用地	50	7,770,670.81	7,660,806.71
合计								14,440,985.54	13,614,849.66

2.无形资产-海域使用权



本次评估范围内共 7 宗海域使用权，宗海面积共计 561.279192 公顷，均位于防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域，目前 6 宗已经办理了《海域使用权证书》或《不动产权证书》，证载海域使用权人为广西钢铁集团有限公司，有一宗海域尚未办理产权，其中宗海一、宗海三和宗海四部分区域已填海造地。证书编号、项目名称、用海类型、海域登记、用海方式、使用权终止日期、海域面积等主要登记情况如下表：

表 2.海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海一			宗海二			宗海三			宗海四		
证号	国海证 2015A45060200060 号			桂(2022)防城港市不动产权第 0007216 号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045825 号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045826 号		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道 38-3 号(实际坐落:防城港市企沙工业区)			防城港市港口区企沙镇南面天堂角潮汐河道内海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地铁路专用线工程项目			防城港钢铁基地转底炉项目			防城港钢铁基地生物料备用堆场项目		
项目性质	经营性			公益性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	交通运输用海/路桥用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	跨海桥梁用海		二级类	城镇建设填海造地用海		二级类	城镇建设填海造地用海	
宗海面积	总面积 905.0178 公顷,本次评估 13.076692 公顷	海域等级	五等	2.7559 公顷	海域等级	五等	13.2534 公顷	海域等级	五级	44.4297 公顷	海域等级	五级
用海方式	建设填海造地			跨海桥梁、海底隧道(构筑物用海)			建设填海造地			建设填海造地		
终止日期	2065 年 1 月 26 日			2059 年 8 月 20 日			2067 年 08 月 23 日			2067 年 08 月 23 日		
登记日期	2015 年 1 月 26 日			2019 年 8 月 20 日			2017 年 08 月 24 日			2017 年 08 月 24 日		
缴纳方式	一次性征收(分期)			一次性征收			一次性征收			一次性征收		

表 3.海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海五			宗海六			宗海七		
证号	国海证 2015A45060200077 号			国海证 2015A45060200080 号			未办理		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		



登记项目	宗海五			宗海六			宗海七		
证载地址	广西南宁市民族大道 38-3 号 (实际坐落: 防城港市企沙工业 业区)			广西南宁市民族大道 38-3 号 (实际坐落: 防城港市企沙 工业业区)			防城港市港口区企沙镇钢 铁基地西南角毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地项目(一 期)动力系统发电系统工程温排水口		
项目性质	经营性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	其他工业用海		二级类		
宗海面积	438.4384 公顷	海域 等级	五等	30.3073 公顷	海域 等级	五等	19.0178 公 顷	海域 等级	五等
用海方式	透水构筑物、港池、取、排水 口			开放式			“温、冷排水口”		
终止日期	2065 年 1 月 26 日			2065 年 1 月 26 日			2071 年 2 月 5 日		
登记编号	110000-20150007			110000-20150008					
登记日期	2015 年 1 月 26 日			2015 年 1 月 26 日			2021 年 2 月 5 日		
缴纳方式	逐年征收			逐年征收			逐年征收		

3.无形资产-其他

无形资产-其他分为生产办公软件、外购产能指标、专利权和软件著作权。

生产办公软件: 软件系统于 2022 年至 2025 年间陆续购建, 核心包括铁前生产制造执行系统、钢后生产执行管理系统、冷轧生产计划智能排产系统、防城港钢铁基地物流管理系统等覆盖铁前、钢后、冷轧及基地物流的一体化智能生产办公系统, 支撑全流程数智化管控与高效协同。

外购产能指标: 广西钢铁为满足防城港钢铁基地项目产能淘汰的要求, 于 2024 年通过司法拍卖方式以 1.87 亿元依法竞得徐州博丰钢铁有限公司 70 万吨/年炼铁产能指标。此产能指标为跨省调剂交易, 先后经江苏省、广西壮族自治区工信主管部门公示及审批备案, 完成全部产能转移手续, 合法有效。

专利权和著作权: 企业现有有效专利权 330 项和软件著作权 6 项, 专利权主要为联合柳钢集团等公司共同研发的生产工艺及技术类专利,



软件著作权主要为生产相关的管理系统，该部分专利和著作权未纳入账面核算，具体明细详见无形资产——其他无形资产评估明细表。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，企业申报评估的范围内表外资产为 330 项专利权、6 项软件著作权和 24 辆普通客车或货车。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）于 2026 年 5 月 30 日出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]30398 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填



报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是：

- 1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；
- 2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等；
- 3.评估对象的相关资产的产权情况；
- 4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；



- 5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;
- 6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;
- 7.评估对象的应收应付账款情况;
- 8.评估对象最近几年的关联交易情况;
- 9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;
- 10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;
- 11.评估对象最近几年主营业务收入情况;
- 12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;
- 13.评估对象的主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;
- 14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;
- 15.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

- 1.截至评估基准日受限的货币资金明细如下:

表 4.受限的货币资金明细表

金额单位:元

项目	评估基准日余额
贷款账户免归集冻结额度	9,414,892.65
司法冻结资金	13,704,851.58
期货保证金	1,117,800.00
合计	24,237,544.23

其中司法冻结资金事项如下:



(1) 广西钢铁与自然人董华林建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜，自然人董华林于 2025 年 7 月向防城港市港口区人民法院提起诉讼，将总承包方广西建工集团冶金建设有限公司列为被告，主张其支付欠付的工程款及逾期付款利息合计 695.74 万元，并请求广西钢铁在未足额支付工程款范围内承担连带清偿责任。案件审理期间，原告董华林向法院申请了财产保全，法院于 2025 年 7 月裁定冻结广西钢铁的银行存款 695.74 万元，冻结期限为一年。截至评估报告日，该案已完成三次庭审，相关审理工作仍在推进，法院尚未作出一审判决。

(2) 广西钢铁与自然人朱春喜建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜，自然人朱春喜于 2025 年 10 月向防城港市港口区人民法院提起诉讼，将广西钢铁列为被告，主张广西钢铁向其支付工程款、工程质保金及逾期付款利息合计 688.19 万元，并由广西钢铁承担案件受理费、财产保全费等相关费用。案件审理期间，原告朱春喜向法院申请财产保全，法院于 2025 年 10 月裁定冻结了广西钢铁的银行存款 674.74 万元，冻结期限为一年。截至评估报告日，该案已完成首次开庭审理，原告朱春喜已同意广西钢铁追加广西建工第五建筑工程集团有限公司为本案共同被告，后续庭审将择期另行安排。

本次评估未考虑上述受限的货币资金事项对评估结论的影响。

2.截至评估报告日，因广西钢铁向银行借款抵押导致的资产处置权受限情况如下：

表 5.资产处置权受限汇总表

金额单位：元

资产类型	受限原因	资产项数	账面原值	账面净值
房屋建（构）筑物	抵押借款	768.00	6,365,022,288.71	5,484,990,202.28
机器设备	抵押借款	6,684.00	11,395,476,992.14	7,732,318,678.89
合计		7,452.00	17,760,499,280.85	13,217,308,881.17



本次评估未考虑上述资产处置权受限事项对评估结论的影响。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同清查核实，得到清查核实结论如下：

1. 资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2. 权属资料不完善等权属不清晰的资产

(1) 截至评估基准日，未取得房屋产权证明的投资性房地产明细如下：

表 6. 未取得房屋产权证明的投资性房地产

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积(m ²)	未办证原因
1	车辆维修间（集中性停车场工程）	厂房	968.00	经向企业核实，企业所建的房屋构筑物已办理规划许可证，因资产数量较多，不动产权证书正在分批办理。
2	综合楼（全厂机修系统）	厂房	1,428.00	
3	办公楼（全厂机修系统）	办公	2,216.00	
4	气膜棚值班室	厂房	125.24	
5	办公楼（矿渣微粉生产线工程）	厂房	1,526.52	
6	办公楼（集中性停车场工程）	办公	2,192.34	

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。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

(2) 截至评估基准日，纳入固定资产评估范围内未取得产权证的房屋账面原值合计 2,534,970,153.17 元，账面净值合计 2,304,908,318.66 元；已建成完工的 5 个项目：2030 冷轧工程、2030 冷轧 110KV 变电站、公司办公楼（管控楼）、物业楼、厂前区 1#、2#公寓楼已竣工投入使用，因历史沿革原因，截至评估基准日尚未完成工程报建和不动产登记，其余建筑物，因存在竣工验收备案进度、跨宗土地建设、用地用海重叠空



档等历史遗留问题，未办理不动产登记，广西钢铁目前正持续对接相关主管部门，逐项推进手续完善及权属补办工作。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。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

(3) 本次评估的车辆中车辆证载权人与实际产权人不相符的明细如下：

表 7.车辆证载权人与实际产权人不相符明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	启用日期	证载权人	账面原值(元)	账面净值(元)
1	桂 P05251	丰田牌 SCT6490 小型普通客车	天津一汽丰田汽车有限公司	2008-07-01	2007-9-11	防城港钢铁基地项目推进办公室	562,273.00	0

委估车辆中桂 P05251 因车辆过户资料不齐全导致未能办理过户手续，车辆行驶证证载权人为防城港钢铁基地项目推进办公室，对此，被评估单位已承诺，该车辆为其所有无异议，如果因该车辆产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

(4) 2015 年，防城港钢铁基地项目获批填海造地（国海证 2015A45060200060 号，证载面积 905.5816 公顷），其中一期已申请填海竣工验收面积 896.8366 公顷，因小部分区域存在施工误差超填，该期内 893.5798 公顷已于 2019 年底经自然资源部验收合格，在已完成竣工验收的区域中，有 892.504908 公顷填海造地已办理换发土地证手续；二期 8.745 公顷尚未办理填海竣工验收手续。因此国海证 2015A45060200060 号项下剩余 13.076692 公顷海域使用权，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能



需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

(5) 因历史沿革原因，防城港钢铁基地项目用地用海界线存在重叠与空档问题。其中国海证 2015A45060200060 号项下，重叠面积约 1.27 公顷，空档面积约 5.18 公顷，2023 年 8 月 7 日，广西钢铁专文报请防城港市人民政府研究解决。目前，空档区域中 5.18 公顷已纳入围填海历史遗留问题未批已填类“两线之间”图斑（图斑编号 450602-1007），并于 2024 年 2 月经自然资源部备案审查通过；按照法律法规规定，需完成生态评估报告、生态修复方案编制及违法查处工作后，方可按程序完善用海手续并落实生态修复，广西钢铁无法预计上述重叠、空档事项涉及的出让金额及相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(6) 2015 年，广西钢铁已获得温排水口用海（国海证 2015A45060200077 号，取、排水口海域面积 0.28 公顷），2018 年广西钢铁重组后因工艺需求，防钢基地（一期）动力发电系统工程需新增温排水口用海，2021 年广西钢铁承诺注销旧温排水口用海，并且承诺待赤沙作业区 1、2 号泊位后方堆场项目获得国家批准后，将变更温排水口位置并办理相关手续，在此前提下防城港市海洋局与广西钢铁集团签订新增温排水口的海域使用权出让合同（合同编号：2021002 号），根据广西钢铁提供的出让价款缴纳凭证等材料，广西钢铁已足额缴纳当期出让价款，截至评估报告日，该宗海域的海域使用权证正在办理过程中。广西钢铁无法预计后续办理海域使用权证需要缴纳的相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(7) 国海证 2015A45060200077 号海域使用权内部存在改变用海方式 0.0774 公顷，广西钢铁在 102 号泊位污水处理池、103 号泊位行车道桥建设中存在将港池用海改变为透水构筑物用海，原用海方式包括：透



水构筑物，港池，取、排水口。目前广西钢铁已在办理海域使用权面积变更，但尚未取得新海域使用权证，由于该海域使用权金缴纳方式为逐年缴纳，根据财政部和国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》已批准按规定逐年缴纳海域使用金的用海项目，项目确权登记时间在通知施行前的，仍执行原海域使用金征收标准，出让合同另有约定的除外，缴款通知书已有规定的从其规定；因海域使用权续期、用海方案调整等需重新报政府批准的，批准后执行新标准。因尚未完成用海方式变更，本次按证载各用海方式面积进行评估。

(8)桂(2025)防城港市不动产权第 0045825 号(证载面积 13.2534 公顷)和(2025)防城港市不动产权第 0045826 号(证载面积 44.4297 公顷)两宗海域使用权实际已完成填海造地，截至评估基准日仍在办理竣工验收中，尚未办理换发土地使用权证，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

(9)广西钢铁于 2019 年 8 月 27 日与防城港市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：防港土出字 2019011 号)，依法取得该宗地的建设用地使用权。合同约定：出让宗地编号为“450602010002GB00509、450602010003GB32170”，宗地面积 3,087,405.7 平方米，坐落于企沙工业园，用途为工业用地，在 2021 年 8 月 30 日前将宗地交付给广西钢铁，出让年期为 50 年(交付土地之日起算)。就前述《国有建设用地使用权出让合同》项下宗地，防城港市不动产登记局于 2022 年 3 月 28 日向广西钢铁核发证号为“桂(2022)防城港市不动产权第 0005867 号”、“桂(2022)防城港市不动产权第



0005871号”、“桂(2022)防城港市不动产权第0005872号”的《不动产权证书》，证载面积合计3,075,876.52平方米。上述证载面积与合同约定面积存在差异，系因测量误差导致相关土地使用权与第三方已合法拥有的土地使用权发生重叠，因防城港钢铁基地项目建设投产进度需求，广西钢铁铁路专用线已完成建设并使用，由此造成该铁路专用线部分建筑物位于《不动产权证书》载明的红线范围之外，但广西钢铁已按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地面积3,087,405.7平方米足额缴纳土地出让金，截至评估基准日，广西钢铁正与防城港市自然资源局沟通办理相关用地审批手续。本评估按证载面积3,075,876.52平方米进行评估，未考虑广西钢铁后续办理红线范围外不动产权证书需要缴纳的相关费用。

(10) 因历史规划时序原因，在防城港钢铁基地铁路专用线规划用地取得正式批复前，广西九丰能源科技有限公司等主体已先行取得防城港钢铁基地铁路专用线规划用地范围之内部分地块土地权属或存在征地进度等，因此广西钢铁实际占有使用该部分土地暂无法办理不动产权属证书；此外，防城港钢铁基地铁路专用线项目还实际占用防城港市港发控股集团有限公司通过赤沙东路、赤沙南路等钢铁基地配套产业区路网主干路项目填海造地取得的海域使用权对应土地。目前前述全部地块均由防城港钢铁基地铁路专用线项目实际投入使用，广西钢铁尚未完成该等土地使用权权属划转及确权登记手续，同时广西钢铁无法预计办理上述土地使用权所需支付的金额，本次评估未考虑上述广西钢铁实际占有的未拥有权属土地对评估结论的影响。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日，企业申报账外资产为330项专利权、6项软件著作权和24辆普通客车或货车。



评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符，对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。



第四部分 宏观经济形势、行业及企业分析

一、宏观经济发展状况分析

(一) 国际方面

国际货币基金组织（IMF）预计全球仍将保持韧性，2026年增速为3.3%，2027年为3.2%，与2025年已实现增速的估计值3.3%相近。相较去年10月《世界经济展望》预测，目前的2026年预测值小幅上调，2027年的预测值则保持不变。表面上的这种平稳表现是源于各种分化力量的平衡。一方面，贸易政策转变带来了不利影响；另一方面，技术（包括人工智能）相关投资激增（在北美和亚洲比其他地区更为显著），加之财政和货币支持、总体宽松的金融环境以及私人部门的适应力，带来了有利影响。以上两方面的影响相互抵消。预计全球总体通胀率将从2025年4.1%的估计值下降至2026年的3.8%和2027年的3.4%。以上通胀预测值较去年10月基本维持不变。

自2025年10月以来，贸易紧张局势持续缓解，但仍不时加剧。中美之间因半导体和稀土矿产出口管制发生争端，随后双方很快达成了休战协议，降低了双边关税至2026年11月，并暂停了出口管制。美国当局还取消了对所有国家部分农产品的关税，这抵消了此前宣布并正在实施的对某些行业加征的关税。但针对具体国家的税率可能出现了大幅变化。目前各方普遍预计，美国最高法院将在2026年初就总统使用《国际紧急经济权力法》作出裁决。新签署的双边贸易协定和其他协议——通常包含重大投资和采购承诺，但其信息披露有限——也增加了复杂性。政策不确定性较去年10月有所改善，但仍远高于2025年1月的水平。



全球金融环境依然宽松，尽管存在一定波动且主权收益率不断上升。主要科技企业的股价与其他股价的差距进一步拉大。总体来看，金融环境几无变化，或仅有小幅收紧。随着投资者对冲风险敞口的势头放缓，美元略有回升，但在针对美联储主席的调查启动之后，美元再度面临了短暂的压力。

发达经济体 2026 年和 2027 年的经济增速预计分别为 1.8% 和 1.7%。美国经济预计将增长 2.4%，财政政策和降息将对经济增长起到促进作用，贸易壁垒上升的影响也逐渐消退。预计 2027 年美国仍将实现稳健增长，增速为 2.0%；2025 年“大而美”法案中企业投资税收激励的财政措施，将对经济增长产生提振作用。技术驱动的增长势头预计将有所放缓，但仍能在一定程度上抵消移民减少和消费放缓带来的不利影响。欧元区 2026 年和 2027 年的经济增速预计将分别稳定在 1.3% 和 1.4%。2027 年的增长将略有提速，反映了各国，尤其是德国公共支出的预期增加；另外，其也反映了爱尔兰和西班牙的持续强劲增长表现。当局承诺将国防支出到 2035 年逐步提高至目标水平，鉴于此，其影响预计仅会在随后几年显现。与其他地区相比，欧元区从近期技术驱动的投资扩张中受益较少。俄罗斯入侵乌克兰后能源价格持续上涨产生的遗留影响将继续拖累制造业，欧元相对于出口类似产品国家的货币的实际升值也带来了额外压力。日本的经济增速预计将从 2025 年的 1.1% 下降到 2026 年的 0.7% 和 2027 年 0.6%。

新兴市场和发展中经济体 2026 年和 2027 年的经济增速预计将继续徘徊在略高于 4.0% 的水平。印度随着周期性和临时性因素减弱，2026 年和 2027 年经济增速预计将放缓至 6.4%。

在中东和北非，由于石油产量的增加、具有韧性的当地需求以及改革的持续实施，经济增速预计将从 2025 年的 3.7% 上升到 2026 年的 3.9%



和 2027 年的 4.0%。撒哈拉以南非洲的增长预计也将加速，从 2025 年的 4.4% 上升至 2026 年和 2027 年的 4.6%。该地区的主要经济体实现了宏观经济稳定并采取了改革措施，对经济增长起到了支持作用。在拉丁美洲和加勒比地区，随着各国从不同的周期位置接近潜在产出水平，预计 2026 年增速将放缓至 2.2%，2027 年将回升至 2.7%。欧洲新兴市场和发展中经济体 2025 年的增速急剧下降至 2.0%，这一下行趋势预计将逆转，2026 年的平均增速预计为 2.3%，2027 年为 2.4%。在大多数地区，经济的反弹也反映了贸易政策转变的影响不断减弱。

(二) 国内方面

1. 粮食增产丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量 71488 万吨，比上年增加 838 万吨，增长 1.2%。其中，夏粮产量 14975 万吨，下降 0.1%；早稻产量 2851 万吨，增长 1.2%；秋粮产量 53662 万吨，增长 1.5%。分品种看，小麦产量 14007 万吨，基本持平；玉米产量 30124 万吨，增长 2.1%；稻谷产量 20904 万吨，增长 0.7%；大豆产量 2091 万吨，增长 1.3%。全年猪牛羊禽肉产量 10072 万吨，比上年增长 4.2%，首次超过 1 亿吨。其中，猪肉产量 5938 万吨，增长 4.1%；牛肉产量 801 万吨，增长 2.8%；羊肉产量 496 万吨，下降 4.2%；禽肉产量 2837 万吨，增长 6.7%。牛奶产量 4091 万吨，增长 0.3%；禽蛋产量 3498 万吨，下降 2.5%。全年生猪出栏 71973 万头，增长 2.4%；年末生猪存栏 42967 万头，增长 0.5%。

2. 工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势较好

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.3%。装备制造业增加值增长 9.2%，高技术制造业增加值增长 9.4%，增速分别快于规模以上工业 3.3、3.5 个百分点。分经济类



型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.3%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.3%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量分别增长 52.5%、28.0%、25.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.2%，环比增长 0.49%。12 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 55.5%，上升 2.4 个百分点。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66269 亿元，同比增长 0.1%。

3.服务业平稳增长，现代服务业发展良好

全年服务业增加值比上年增长 5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12 月份，服务业生产指数同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业生产指数分别增长 14.8%、11.3%、6.5%。1—11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.8%。12 月份，服务业商务活动指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；服务业业务活动预期指数为 56.4%，上升 0.5 个百分点。其中，电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数均位于 60.0% 以上高位景气区间。

4.市场销售规模扩大，服务零售较快增长

全年社会消费品零售总额 501202 亿元，比上年增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 432972 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 68230 亿元，增长 4.1%。按消费类型分，商品零售额 443220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57982 亿元，增长 3.2%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类、粮油食品类商品零



售额分别增长 20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全国网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 130923 亿元，增长 5.2%，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 0.9%，环比下降 0.12%。全年服务零售额比上年增长 5.5%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、交通出行服务类零售额较快增长。

5. 固定资产投资同比下降，制造业投资保持增长

全年全国固定资产投资(不含农户)485186 亿元，比上年下降 3.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资下降 0.5%。分领域看，基础设施投资下降 2.2%，制造业投资增长 0.6%，房地产开发投资下降 17.2%。全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，下降 8.7%；新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%。分产业看，第一产业投资增长 2.3%，第二产业投资增长 2.5%，第三产业投资下降 7.4%。民间投资下降 6.4%；扣除房地产开发投资，民间投资下降 1.9%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长 28.4%、16.9%。12 月份，固定资产投资(不含农户)环比下降 1.13%。

6. 货物进出口稳定增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 454687 亿元，比上年增长 3.8%。其中，出口 269892 亿元，增长 6.1%；进口 184795 亿元，增长 0.5%。民营企业进出口增长 7.1%，占进出口总额的比重为 57.3%，比上年提高 1.8 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.3%，占进出口总额的比重为 51.9%。高技术产品出口增长 13.2%。12 月份，货物进出口总额 42630 亿元，同比增长 4.9%。其中，出口 25359 亿元，增长 5.2%；进口 17271 亿元，增长 4.4%。

7. 居民消费价格总体平稳，核心 CPI 温和回升



全年居民消费价格(CPI)与上年持平。分类别看,食品烟酒价格下降0.7%,衣着价格上涨1.5%,居住价格上涨0.1%,生活用品及服务价格上涨0.9%,交通通信价格下降2.6%,教育文化娱乐价格上涨0.8%,医疗保健价格上涨0.8%,其他用品及服务价格上涨9.3%。在食品烟酒价格中,猪肉价格下降6.1%,鲜菜价格下降3.9%,粮食价格下降1.0%,鲜果价格上涨1.2%。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨0.7%,涨幅比上年扩大0.2个百分点。12月份,居民消费价格同比上涨0.8%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;环比上涨0.2%。全年工业生产者出厂价格比上年下降2.6%;12月份同比下降1.9%,环比上涨0.2%。全年工业生产者购进价格比上年下降3.0%;12月份同比下降2.1%,环比上涨0.4%。

8.就业形势总体稳定,城镇调查失业率平稳

全年全国城镇调查失业率平均值为5.2%。12月份,全国城镇调查失业率为5.1%。本地户籍劳动力调查失业率为5.3%;外来户籍劳动力调查失业率为4.7%,其中外来农业户籍劳动力调查失业率为4.4%。31个大城市城镇调查失业率为5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为48.6小时。全年农民工总量30115万人,比上年增长142万人,增长0.5%。其中,本地农民工12109万人,增长0.1%;外出农民工18006万人,增长0.8%。

9.居民收入持续增长,农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入43377元,比上年名义增长5.0%,扣除价格因素实际增长5.0%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入56502元,比上年名义增长4.3%,实际增长4.2%;农村居民人均可支配收入24456元,比上年名义增长5.8%,实际增长6.0%。全国居民人均可支配收入中位数36231元,比上年名义增长4.4%。按全国居民五等份收入分组,低收入组人均可支配收入10150元,中间偏下收入组



22702元，中间收入组35536元，中间偏上收入组55586元，高收入组103778元。全年全国居民人均消费支出29476元，比上年名义增长4.4%，扣除价格因素实际增长4.4%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重（恩格尔系数）为29.3%，比上年下降0.5个百分点；全国居民人均服务性消费支出增长4.5%，占人均消费支出的比重为46.1%，与上年持平。

二、行业分析

（一）行业现状

1.行业基本情况

中国是全球最大的钢铁生产国与消费国。当前，行业正经历从规模扩张向高质量发展的深刻转型，其运行特征表现为：产量见顶回落，产能过剩格局未根本扭转，政策约束持续强化，成本结构重塑推动利润再分配。

2.行业产能情况

2.1产量与产能

2024年，中国粗钢产量约为10.05亿吨。综合各大机构预测及部分实际数据，2025年产量约为9.61亿吨，延续小幅下降趋势。这标志着中国粗钢产量已进入峰值平台后的回落阶段。

然而，供给端更大的压力来自庞大的总产能。当前，中国钢铁行业总产能仍超过12亿吨，显著高于国内实际需求。这种严重的产能过剩是行业长期陷入“内卷式”竞争、整体利润微薄的根本原因。

2.2市场结构

尽管行业整合持续推进，但市场集中度依然偏低，“企业格局分散、区域高度集中”的特征明显。根据中国钢铁工业协会数据，截至2024年



底，行业前十大企业集中度（CR10）为43.0%，较“十三五”末虽有提升，但前十家企业合计市场份额也仅四成多，相比发达国家成熟市场仍有较大差距。这种分散的格局加剧了同质化竞争，削弱了行业整体的定价能力和抗风险能力。

2.3总产能

相较于过往以规模扩张为主导的发展模式，2026-2030年的核心政策导向是“严禁新增产能”和推动“产能减量置换”。因此，预计不会出现大规模的净新增产能。

政策红线明确：工业和信息化部已于2024年8月起全面暂停新钢铁产能置换方案的公示与公告，旨在杜绝变相扩张。未来任何新建项目都必须以淘汰更为落后的存量产能为前提。

置换门槛大幅提高：在新的政策框架下，产能置换比例要求已统一提高至不低于1.5:1（即建设1吨新产能需淘汰1.5吨旧产能），强化了减量化导向。行业的增长逻辑已从产能扩张转向“产能出清”与“结构优化”。

总量目标服务于平衡：在“反内卷”和稳增长政策下，全国粗钢总产能将被严格控制，目标是通过淘汰和抑制低效供给，推动行业走向供需动态平衡，而非设定一个固定的产能天花板。“双碳”目标下的碳排放总量和强度“双控”，将成为长期约束产能无序增长的基石机制。

2.4产能结构

未来五年的产能变化将呈现出显著的结构特征，绿色低碳和高附加值成为产能升级的主要方向。

电炉短流程占比持续提升：在“双碳”目标驱动下，政策明确鼓励发展电炉短流程。《2030年前碳达峰行动方案》提出深化推动电炉炼钢占比提升至18%-20%。然而，根据现有资料，无法提供2026-2030年具体的电炉钢新增产能项目规划和投产时间表。其发展路径预计更多通过现有



产能的技术改造、设备置换及兼并重组后的产能优化来实现，而非大规模新建项目。这得到了原料端的支持：预计2025年国内可用于炼钢的废钢资源量约2.89亿吨，为电炉钢发展提供了基础。

产能向优势企业和高端产品集中：未来的“新增”产能（实质为置换产能）将主要集中流向两个领域：

高端产品领域：如电工钢、高端汽车板、特种钢材等，以满足制造业升级的需求。

优势企业布局：通过严格的置换政策和鼓励兼并重组，产能将进一步向宝武、鞍钢等头部企业集中，以提升行业集中度（CR10）和优化区域布局。

2.5落后产能出清

落后与低效产能的退出，是达成未来产能结构优化的关键。虽然官方的具体淘汰规模和时间表尚未在现有资料中完整披露，但基于当前政策节点和券商测算，出清路径与潜在规模已可窥见。关键政策抓手主要是以下两方面：

超低排放改造（ULE）：政策要求到2025年底，80%以上的钢铁产能完成超低排放改造。截至2025年的数据显示，尚有超过2.5亿吨粗钢产能未完成改造。这部分产能是中期产能出清的主要目标。

潜在出清规模预测：有报告测算，截至2025年10月，未进入改造流程的产能约2.19亿吨，若其中约25%面临出清，则对应约5400万吨产能可能退出。另有弹性分析指出，若要使行业在2026年实现供需基本平衡，可能需要在2025-2026年每年减产约5000万吨。

多元化出清机制：淘汰不会采用“一刀切”，而是通过多重机制组合推进：

环保与能耗硬约束：未在规定时限内完成改造或达到能效基准的产



能，将被强制退出。

碳市场成本约束：随着钢铁行业全面纳入全国碳市场，且配额将在2027年后“逐步适度收紧”，高碳排放产能的成本劣势将凸显，从而被市场淘汰。

兼并重组与产能置换：通过执行严格的置换政策，引导资源向优势企业集中，实现减量优化。

2.6 产能利用率：从低位徘徊走向系统性回升

产能的优化与出清，最终将体现为产能利用率的健康修复。根据现有资料分析，2026-2030年产能利用率预计将呈现“逐步回升并趋稳”的趋势。

短期驱动（2026-2027年）：供给收缩是主因。在“反内卷”政策下，通过产量调控和落后产能出清，供给侧将出现实质性收缩。与此同时，需求侧虽然建筑用钢下滑，但制造业用钢和出口形成支撑，总需求有望止跌回稳。供给侧约束与需求侧趋稳共同作用，将驱动产能利用率从当前偏低水平开始系统性回升。

长期展望（2028-2030年）：走向高质量平衡。随着供给侧结构性问题持续改善，行业将走向供需动态平衡。产能利用率将趋于稳定，维持在更合理、更健康的区间。行业逻辑从过去的扩张产能转向追求高质量盈利和稳定股东回报。龙头企业凭借环保、技术和成本优势，其产能利用率将维持在较高水平。

2026-2030年，中国钢铁行业的产能演变将是一条明确的“优化”之路，而非“扩张”之路。其核心逻辑在于：通过以碳排放双控为核心的政策组合拳（严禁新增、减量置换、环保淘汰、碳市场约束），强力压缩无效和低端供给，同时将有限的产能增长空间导向绿色低碳工艺和高附加值产品领域。最终结果是，全国粗钢总产能规模受到严格控制并有



望下降，产能结构显著优化，行业产能利用率得以修复并稳定在合理水平，为行业回归健康盈利轨道奠定坚实的供给端基础。

3.行业供需情况

3.1.需求侧：“三驾马车”的结构性变迁

内需增长动能正从房地产主导向制造业支撑平滑切换，而出口则成为平衡国内供需不可或缺的第三极。

3.1.1.出口：成为消化过剩产能的关键渠道

2024-2025年，钢材出口表现异常强劲。2024年，钢材出口量达1.11亿吨，同比增长22.7%，净出口量约1.0亿吨。这一趋势在2025年延续，仅1-4月粗钢（含钢坯）累计净出口同比增速就高达19.62%，全年净出口量预计将突破1.2亿吨。出口的旺盛，直接对冲了国内房地产下滑带来的需求缺口，成为稳定市场、支撑企业开工率的关键力量。展望未来，出口高增长态势或随基数抬高而放缓，但其作为总需求“稳定器”的地位已经确立。

3.1.2.房地产：最大拖累项，但影响边际钝化

房地产仍是钢铁最大的单一应用领域，2024年其粗钢消耗占比约为28%。然而，其需求正处于深度调整期：2024年房屋新开工面积同比大幅下降23.0%，直接导致建筑用钢需求疲软，这也是“螺纹钢（长材）弱于热卷（板材）”价格倒挂现象的核心原因。未来，房地产用钢需求将继续下滑，但降幅预计收窄（例如2025年房屋耗钢量预计同比下降10%），其在总需求中的占比也将稳步下降（预计从2024年的28%降至2027年的约25%），对行业整体的拖累效应将边际减弱。

3.1.3.制造业：需求新支柱，增长主引擎



在房地产下行周期中，以汽车、船舶和高端装备为代表的制造业用钢需求展现出强大韧性，正接力成为内需增长的主引擎。行业共识预测，到2025年，制造业用钢占内需的比例将首次超越建筑业。

汽车行业：受益于新能源汽车政策与“以旧换新”推动，预计2025年用钢量将达6412万吨，同比增长8%。

船舶行业：凭借中国承接全球约七成新船订单的优势，需求强劲，预计2025年用钢量达2096万吨，同比增长20%。

机械行业：在存量设备更新周期启动下，预计2025年耗钢量约20173万吨，同比增长4.5%。

3.1.4. 基建投资：稳定的“托底”力量

作为逆周期调节工具，基建投资有效对冲了地产下行。2024年基建耗钢量约为16860万吨，同比微降1%，表现稳健。展望未来，在“两重”（国家重大战略项目和重点安全能力建设项目）等政策支持下，基建投资增速有望维持在8%-9%的水平，支撑长材需求。预计至2027年，基建粗钢消费量将以年化约1.5%的增速温和增长，占比从20%小幅提升至21%，其“托底”角色将长期存在。

3.2 供给侧：产能出清驱动的刚性收缩

3.2.2 截至2025年中，全国仍有超过2.5亿吨粗钢产能未完成超低排放改造，构成中期出清的主体。国金证券测算，这或导致约5475万吨的产能最终退出。同时，钢铁行业于2025年正式纳入全国碳市场，高排放产能的运行成本将系统性抬升，形成市场化退出压力。

3.2.3 产能释放的制度约束：自2024年8月起，新增产能置换方案公示已全面暂停。未来所有“新增”产能均为减量置换（置换比例 $\geq 1.5:1$ ），这意味着全国粗钢总产能将实现稳中有降，彻底告别无序扩张时代。



3.2.3 产能利用率的修复路径：随着落后、低效产能的持续退出，叠加需求端的结构性支撑，行业整体产能利用率有望从2024年部分时段50%的低位逐步修复，并向更健康的水平靠拢。

3.3. 供需平衡的演进：从明显过剩迈向动态平衡

综合供需两端的预测，行业正经历从“数量过剩”到“质量平衡”的关键转变。多家券商对未来的平衡路径进行了量化推演。

年份	预测粗钢产量(亿吨)	预测粗钢表观消费量(亿吨)	供需状态预测与过剩量	核心驱动因素
2024	~10.05	~8.90	明显过剩，过剩量约1.15亿吨（过剩比例约11.4%）	高产量遭遇地产需求快速下滑，出口高增转移部分压力。
2025	9.61（实际）	8.29	主要受房地产市场拖累，整体供求缺口略有增大	“平控”政策下产量微降，地产需求降幅收窄但拖累仍在，出口维持高位。
2026E	9.11	8.18	关键转折年，过剩显著缓解，过剩量在1亿吨左右	情景分化：若无减产，过剩仍在；若年减产5000万吨，过剩量可压降至1亿吨以下；在强力推动下，有望接近平衡。
2027E 及以后	向平衡区间回归	保持稳定或微降	逐步迈向动态平衡，过剩量持续收敛	供给侧产能出清效果深化，落后产能持续退出，制造业与出口需求韧性支撑形成新稳态。

核心结论是：2026年是行业能否实现供需再平衡的关键观察窗口。若以超低排放改造为核心的产能出清政策能有力执行，叠加下游制造业的稳定增长，行业有望在2026-2027年前后，从长达数年的供给过剩泥潭中走出，进入一个供给优化、需求结构健康的新阶段。

4. 行业销售价格

综合行业供需结构转型与成本支撑变化，预计2026-2030年中国钢材价格将告别此前单边下跌与剧烈波动阶段，进入一个“中枢温和抬升、波动区间收敛”的新时期。核心驱动逻辑将从需求总量驱动，转向“供给约束强化”与“成本曲线重塑”的双重主导。

4.1 上行风险（推动价格超预期上涨）

供给侧改革超预期：若国家层面出台并严格执行强有力的粗钢产量调控政策（如年减产5000万-1亿吨），将迅速扭转供需格局，成为最强价格催化。



海外成本冲击传导:全球AI革命推升海外(尤其是美国)工业电价,大幅提高海外电炉钢成本。这不仅削弱进口竞争力,还可能通过出口渠道反馈,支撑国内长流程钢价。

原料供应突发扰动:虽然铁矿中期供给宽松是共识,但若西芒杜等关键项目投产严重延迟,或主流矿山因突发事件、地缘冲突导致供应中断,可能引发原料短期急涨,传导至钢价。

4.2下行风险

国内需求深度下滑:房地产新开工面积持续超预期萎缩,是内需最大的不确定性,将直接压制建筑钢材价格与整体市场情绪。

供给约束政策落空:这是市场最担忧的风险。若行政性减产最终未能有效执行,或环保、碳市场等手段未能迫使落后产能实质退出,行业“内卷”将持续,压制价格反弹空间。

原料成本降幅超预期:铁矿石、焦煤等原料因全球供给过剩加剧而价格跌幅超过当前预测,虽利好钢厂利润,但会拖累钢材价格的绝对中枢水平。

综上所述,2026-2030年中国钢铁价格预计将实现中枢的温和修复。价格走势将更趋平稳,行业盈利的稳定性和可预见性有望增强,龙头企业的投资价值将更多体现在利润改善与分红回报上。具体需密切关注粗钢产量调控政策的落地节奏、月度产量数据、房地产前端指标及关键铁矿项目的投产进度,这些将是判断价格实际运行路径的核心变量。

(二) 行业监管及政策形势

1.《钢铁行业稳增长工作方案(2025—2026年)》:由工信部等五部门于2025年9月22日联合印发,核心是“稳增长、防内卷”,提出实施产能产量精准调控,严禁新增产能,引导资源要素向优势企业集聚,并设定2025—2026年钢铁行业增加值年均增长4%左右的目标。



2.产能置换政策收紧：2025年10月发布的《钢铁行业产能置换实施办法（征求意见稿）》大幅提高了置换比例，各省普通项目统一要求 $\geq 1.5:1$ （新建1吨需淘汰1.5吨），旨在压缩实际产能。

3.根据2019年发布的《关于推进实施钢铁行业超低排放的意见》，全国的超低排放改造目前已近尾声。根据我们的统计，截至2025年7月18日，完成或部分完成超低排放改造的产能合计超过8.7亿吨，占全国总产能约76%，其中占全国约60.8%的产能已经全部完成超低排放改造。

4.产量调控：2026年1-2月，全国粗钢产量同比下降3.6%，显示出产量调控政策正在执行。政策持续推动钢铁产业减量重组。

（三）行业发展趋势

综合各机构研究报告，钢铁行业正处于一个关键的转型期，其未来发展趋势可总结为：供给侧“反内卷”驱动的产能出清是核心主线，而成本端（铁矿石、焦煤/动力煤）的双重宽松则为行业盈利修复提供了空间。行业正从“总量扩张”转向“结构升级”，盈利能力有望触底回升。

1.整体产能出清，政策驱动，供需格局有望改善

产能出清是本轮行业变革的核心，主要路径清晰且具备确定性。

自2024年中央首提“反内卷”以来，政策力度持续加大。2025年7月，工信部明确将实施新一轮钢铁行业稳增长方案，推动调结构、淘汰落后产能。这被市场视为类似2016年供给侧改革的信号。

超低排放改造与碳市场：超低排放改造是产能出清的关键抓手。截至2025年7月，仍有约2.5亿吨粗钢产能（主要为民营企业）未完成改造，这部分产能是优先出清的对象。同时，钢铁行业已纳入全国碳排放权交易市场，通过碳成本约束，将进一步加速落后产能退出。



产量调控见效：数据已显现政策效果。2026年1-2月，全国粗钢产量同比下降3.6%，显示出产量调控正在执行。

供需格局改善，行业利润有望修复：

供需平衡测算：东方证券的弹性测算表明，若2025-2026年每年减产5000万吨至1亿吨，行业有望从当前的供给过剩（约10%）回归至供需平衡甚至紧平衡状态。

盈利逻辑重塑：东方证券和海通国际等机构均指出，历史上的供给侧改革能有效提升行业集中度和利润。当前“反内卷”政策的推进，有望推动行业回归供需平衡，从而稳定钢材价格和利润空间。

2. 动力煤（焦煤）价格走势

煤炭作为钢铁冶炼的重要原料，其价格走势对钢厂成本影响巨大。

动力煤：供给收缩确立，价格底部已现。

价格走势回顾：2025年动力煤价格经历深跌后反弹，从年初约710元/吨跌至6月最低609元/吨，随后在“反内卷”政策、供给收缩及需求改善下持续上涨，11月升至834元/吨（数据来源：反转情报局、中国银河）。

供给端收缩明确：2025年7月起，国家能源局开展超产核查，国内煤炭产量连续多月下降。民生证券、国盛证券等多家机构认为，供给收缩是煤价上涨的主线。此外，海外地缘政治因素（如中东冲突）可能推高国际煤价，进一步支撑国内煤价。

未来展望：进入2026年，动力煤价格“淡季不淡”，3月已涨至约758元/吨（来源：东方证券）。山西证券等机构预测2026年动力煤供需将维持“紧平衡”，煤价中枢有望上移。

炼焦煤：受成本与需求双重支撑，价格偏强。



价格联动：炼焦煤价格与动力煤价格、铁水产量高度相关。2026年初，焦煤价格已反弹至约 1700 元/吨（来源：渤海证券）。

逻辑分析：随着动力煤价格底部确立及铁水产量的修复，焦煤需求获得支撑。国金证券指出，焦煤价格在安全保供及进口增量双重约束下，难以持续侵蚀钢厂利润，整体将更趋中性。

3.铁矿石价格走势：过剩格局确定，成本下行释放钢厂利润

铁矿石是钢铁最大的成本项，其价格变化直接决定钢厂利润空间。

中期过剩格局是确定性共识，核心增量来源：几内亚西芒杜（Simandou）铁矿预计 2025 年底投产，至 2027 年满产，将带来每年 1.2 亿吨的高品位铁矿石增量。此外，FMG的铁桥项目、MinRes的昂斯洛项目等也在持续爬坡。

供需平衡测算：东方证券、国金证券等均测算，2025-2027 年全球铁矿石将处于明显过剩状态，且过剩程度逐年加剧，至 2027 年过剩比例或超 10%。

价格下行路径：国金证券明确指出，铁矿石过剩将打破边际成本支撑，其价格已进入下行通道。随着低成本的西芒杜铁矿放量，会挤出中国和印度的高成本矿山，使铁矿石价格在 80 美元/吨附近重新达到平衡。

成本下行对钢铁行业的利好，利润重分配：铁矿石价格下行将极大程度释放中游钢企的利润空间。国金证券测算，西芒杜项目可令铁矿边际成本下移约 150 元/吨，相当于为钢厂回吐约 200-250 元/吨的利润。

投资逻辑转换：过去三年，铁矿石价格高位运行挤占了钢企利润。未来，随着矿价下行，产业链利润将从上游矿山向中游钢厂回流。市场关注点将从“矿价”转向“吨钢毛利”。

综合以上三点，钢铁行业未来的发展趋势可以概括为：



短期（2026年）：行业将处于“弱需求、缓出清、微利润”的周期底部，但拐点渐近。供给侧收缩（行政+环保）和成本端（原料）宽松的边际变化将持续改善行业盈利预期。银河证券报告显示，2026年初供给侧收缩已在加速（1-2月粗钢产量-3.6%）。

中长期：随着落后产能出清（行政+环保+碳市场）、原料价格中枢下移，钢铁行业有望从“供给过剩”转向“供需平衡”，行业盈利能力稳定性增强，分红能力有望提升，迎来“高质量、高回报”发展阶段。

三、企业分析

（一）被评估单位主营业务及经营管理状况

被评估企业核心竞争力体现在研发投入强度超4%、拥有国家级技术中心与汽车板/船板等高端技术突破，被评估企业产品结构向汽车、新能源、船舶用钢升级（制造业用钢占比超70%），构建“直销+经销、长协+现货”的灵活营销体系与分级风控的信用结算机制，实施精益化管理与智能化改造提效；当前钢铁行业呈现“全国集中度提升、区域分化加剧”的竞争格局，宝武、鞍钢为全国性巨头，韶钢、华菱、盛隆冶金为区域直接对手，行业前景聚焦高端化、智能化、绿色化转型，普通建材产能过剩、高端板材进口替代空间广阔；被评估企业潜在竞争对手包括全国性龙头下沉华南、区域民企扩产及东盟低成本钢进口冲击，被评估企业凭借区域垄断、高端转型、出海扩容的差异化策略巩固A+级竞争力，在华南基建与东盟市场支撑下具备穿越周期的韧性。

被评估企业销售区域分布华南、华东、华中、西南，出口有东盟、中东、南美及非洲市场；客户有代理、直销、直供终端及出口等，客户组成多元化，不存在单一客户集中度较高的风险。



被评估企业销售模式以销售中心为核心，实行销售代理、直销、直供终端及出口多元化渠道和模式；随行就市的定价原则。结算周期按月结算，款到发货，严控货款风险。

被评估企业在广西及周边区域建材市场具备较强定价主导权；高端板材凭借客户认证与产品优势拥有稳定溢价能力；通用钢材随行就市，整体议价与抗风险能力良好。

被评估企业针对重点客户签订年度合作协议，结合行业及市场变化进行调价，同时搭配期现对冲手段，平抑钢材价格大幅波动，稳定渠道供货与经营效益。

(二) 被评估单位历史年度财务分析

1. 资产负债状况分析

被评估单位历史期资产负债情况见下表。

表 8. 被评估单位历史期资产负债情况

金额单位：人民币万元

名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
货币资金	57,060.41	44,940.38	36,828.70	61,540.59
衍生金融资产	-	-	-	9.00
应收票据	147,699.27	33,660.54	4,790.42	12,309.24
应收账款	66,347.44	55,560.61	58,366.07	50,472.92
应收款项融资	-	57,855.04	13,071.20	27,728.39
预付款项	13,121.06	34,044.69	22,989.26	18,517.59
其他应收款	503,121.88	191,294.22	122,418.88	112,459.32
存货	362,285.28	481,782.59	351,797.93	354,876.23
其他流动资产	-	14,658.81	10,568.09	-
流动资产合计	1,149,635.34	913,796.88	620,830.54	637,913.28
长期股权投资	-	-	-	4,121.46
投资性房地产	715.46	7,101.90	16,572.20	16,715.70
固定资产	2,954,018.91	2,879,660.31	3,486,801.31	3,766,483.25
在建工程	724,059.38	832,804.10	459,676.96	123,621.11
无形资产	130,566.59	141,772.43	152,160.64	153,395.98
递延所得税资产	53,574.06	74,402.77	73,996.20	55,188.96



名称	2022年	2023年	2024年	2025年
其他非流动资产	8,796.12	26,319.66	1,822.88	1,288.97
非流动资产合计	3,871,730.51	3,962,061.16	4,191,030.18	4,120,815.43
资产总计	5,021,365.85	4,875,858.04	4,811,860.72	4,758,728.72
短期借款	110,000.00	40,500.00	59,900.00	94,320.00
衍生金融负债	-	-	262.91	-
应付票据	4,230.00	30,063.25	62,953.65	85,416.69
应付账款	631,459.05	606,688.29	588,939.13	434,663.77
预收款项	5,518.77	13,785.00	13,786.47	2,757.00
合同负债	88,246.65	105,495.49	101,489.84	109,672.60
应付职工薪酬	2,240.85	2,348.42	2,732.84	3,258.82
应交税费	4,971.54	905.11	788.85	5,274.75
其他应付款	27,331.49	15,862.33	10,322.14	14,613.12
一年内到期的非流动负债	303,450.00	363,723.75	423,552.89	257,434.64
其他流动负债	25,702.99	50,345.02	40,673.72	78,967.96
流动负债合计	1,203,151.34	1,229,716.66	1,305,402.45	1,086,379.35
长期借款	1,444,489.00	1,326,505.00	1,213,297.47	1,183,440.63
长期应付款	-	-	6,666.67	23,333.33
预计负债	-	178.27	-	-
递延收益	4,292.92	4,298.99	4,129.48	20,639.98
递延所得税负债	16,142.38	15,592.42	14,665.33	13,738.24
其他非流动负债	-	-	-	11,028.00
非流动负债合计	1,464,924.30	1,346,574.69	1,238,758.94	1,252,180.18
负债合计	2,668,075.64	2,576,291.35	2,544,161.39	2,338,559.54
实收资本（或股本）	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,416,360.26
资本公积	22,550.00	22,550.00	22,550.00	25,533.13
其他综合收益	-	-	-137.63	-182.09
专项储备	246.29	838.48	500.34	139.93
盈余公积	15,060.02	15,060.02	15,060.02	15,060.02
未分配利润	-84,566.10	-138,881.81	-170,273.40	-36,742.07
归属于母公司所有者权益合计	2,353,290.21	2,299,566.69	2,267,699.33	2,420,169.18
所有者权益合计	2,353,290.21	2,299,566.69	2,267,699.33	2,420,169.18

2.收入利润状况分析

被评估单位历史期收入成本以及利润情况见下表。

表 9.被评估单位历史期营业收入及利润情况

金额单位：人民币万元



名称	2022年	2023年	2024年	2025年
一、营业收入	3,246,077.13	3,263,661.47	3,285,348.47	3,795,832.52
减：营业成本	3,316,935.50	3,160,912.15	3,119,312.65	3,512,208.84
税金及附加	9,202.83	8,718.33	10,035.98	10,897.12
销售费用	3,228.36	3,864.78	4,288.86	5,819.10
管理费用	49,112.07	46,936.21	45,971.01	47,644.69
研发费用	72,980.34	76,264.85	82,693.53	42,712.99
财务费用	58,491.42	54,682.59	56,159.77	58,843.78
加：其他收益	2,028.86	14,166.94	1,945.90	33,796.53
投资收益（损失“-”）	102.25	-	5.32	112.48
公允价值变动净收益（损失“-”）	-	-	-321.69	869.25
信用减值损失（损失“-”）	49.90	27.81	14.52	7.43
资产减值损失（损失“-”）	-2,561.07	-1,700.94	-959.07	-438.35
资产处置收益（损失“-”）	-	-	-	-156.30
三、营业利润（亏损以“-”列示）	-264,253.45	-75,223.63	-32,428.34	151,897.02
加：营业外收入	1,066.93	514.69	558.67	1,401.59
减：营业外支出	3,040.14	985.43	42.45	1,887.15
四、利润总额（亏损总额以“-”列示）	-266,226.66	-75,694.37	-31,912.11	151,411.47
减：所得税费用	-46,120.41	-21,378.66	-520.52	17,880.14
五、净利润（净亏损以“-”列示）	-220,106.25	-54,315.71	-31,391.59	133,531.33

3.财务指标分析

（1）盈利能力分析

净资产收益率 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为-2.33%、-1.37%、5.70%；总资产报酬率 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为-1.53%、0.60%、4.39%；营业利润率来看 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为-2.30%、-0.99%、4.00%，被评估单位历史期盈利数据呈逐渐提高趋势，主要因企业投产以来，产能利用率逐年提高，同时近年来铁矿石价格逐年下降；从上述指标来看，被评估单位的盈利能力逐渐向好发展。



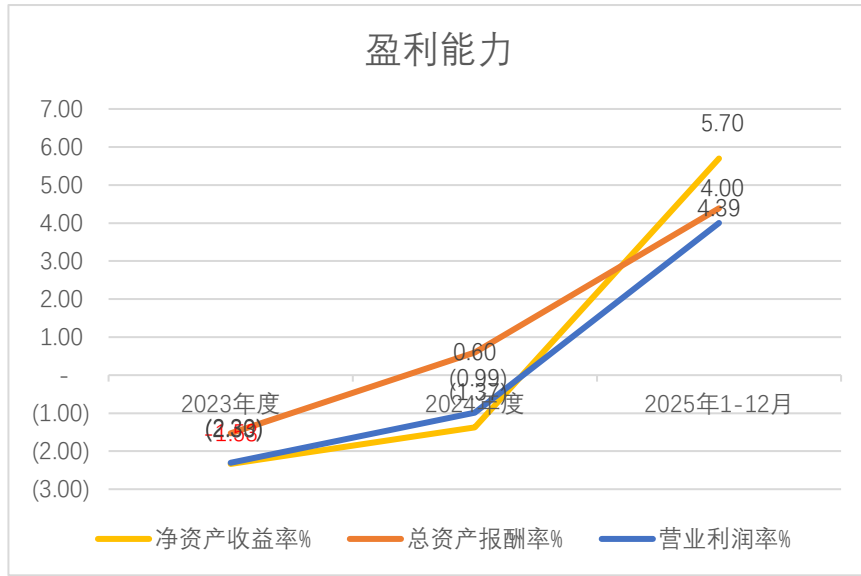


图 1. 被评估单位历史期盈利能力分析图

(2) 营运能力分析

从总资产周转率来看，被评估单位历史期稳定提高趋势，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 0.67%、0.68%、0.78%，从流动资产周转率来看，历史期呈提高趋势，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 3.16%、4.28%、6.03%，主要均因应收账款周转率提高；应收账款周转率呈提高趋势，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 53.54%、57.67%、69.75%，主要因企业对货款风险控制能力提高；从上述指标来看，被评估单位的营运能力逐渐向好发展。

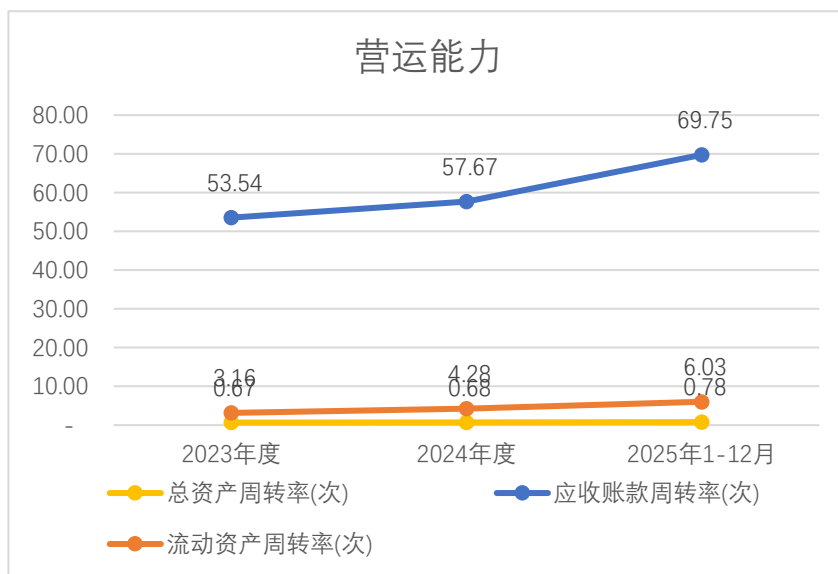


图 2. 被评估单位历史期营运能力分析图



(3) 财务风险分析

从资产负债率来看,被评估单位历史期呈逐年下降趋势,2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 52.84%、52.87%、49.14%, 主要因企业通过经营现金流逐年偿还长期借款;从速动比率来看,历史期呈较为稳定,2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 0.35、0.21、0.26,从上述指标来看,被评估单位的财务风险有所降低。

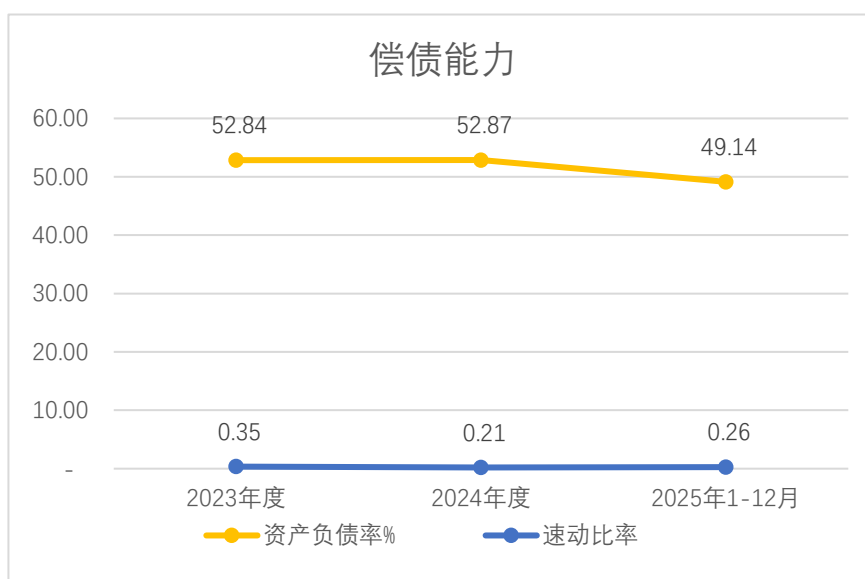


图 3.被评估单位历史期财务风险分析图

(4) 成长能力分析

收入增长率 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 0.54%、0.66%、15.54%, 营业利润增长率 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-12 月分别为 71.53%、56.89%、568.41%, 主要因企业投产以来,产能利用率逐年提高,被评估单位处于快速成长阶段。



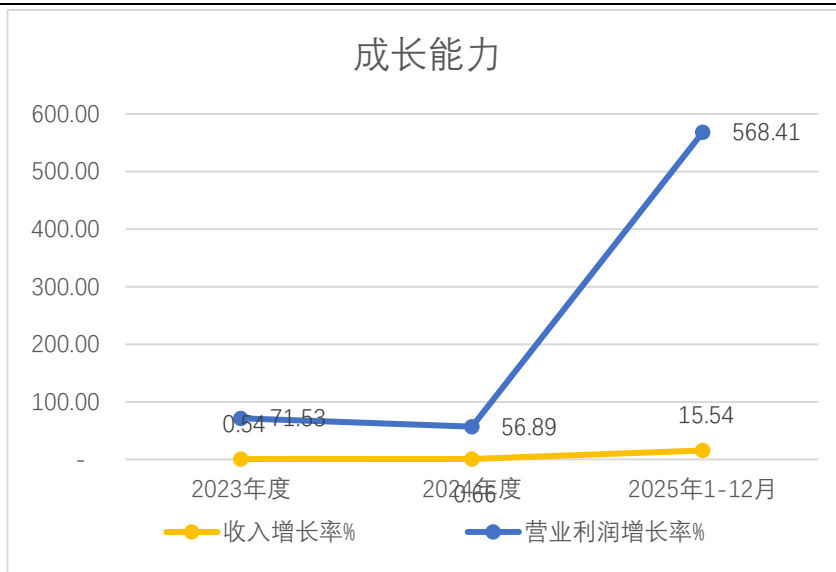


图 4.被评估单位成长能力分析图

(三) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

经核实，被评估企业基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产（负债）价值进行单独估算，得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C=C1+C2=16,854.56 \text{ 万元}$$

具体情况如下表所示。

表 10.非经营性或溢余资产（负债）评估明细表

金额单位：人民币万元

项目	基准日账面值	基准日评估值
其他应收款	112,063.66	112,063.66
流动类溢余/非经营性资产小计	112,063.66	112,063.66
应付账款	127,679.90	127,679.90
其他应付款	13,052.90	13,052.90
其他流动负债	2,984.97	2,984.97
一年内到期的非流动负债	315.97	315.97
流动类溢余/非经营性负债小计	144,033.74	144,033.74
C1：流动类溢余/非经营性资产（负债）净值	-31,970.07	-31,970.07



项目	基准日账面值	基准日评估值
长期股权投资	4,121.46	4,121.46
固定资产	5,640.33	7,700.89
在建工程	5,502.64	4,926.74
无形资产	23,408.53	41,505.64
递延所得税资产	555.90	555.90
非流动类溢余/非经营性资产小计	39,228.85	58,810.62
递延收益	20,639.98	9,985.98
非流动类溢余/非经营性负债小计	20,639.98	9,985.98
C2: 非流动类溢余/非经营性资产（负债）净值	18,588.87	48,824.64
C: 溢余/非经营性资产、负债净值	-13,381.20	16,854.56

其中：

1.其他应收款 112,063.66 万元，包括广西钢铁和柳钢股份之间的关联方资金往来 102,235.05 万元和防城港财政局项目建设前期类费用补助资金 9,927.84 万元。上述款项不对企业未来正常经营造成影响。

2.应付账款 127,679.90 万元，其他流动负债 2,984.97 万元，为企业应付未付的企业基建相关的工程款和设备款，该负债与企业正常经营无关。

3.一年内到期非流动负债 315.97 万元，为融资租赁借款利息。

4.长期股权投资 4,121.46 万元，为企业参股中矿国链（广西）矿业科技有限责任公司的投资款，广西钢铁对该企业无控制权，本次收益法测算未考虑该企业未来现金流影响，做非经营性资产考虑。

5.固定资产 5,640.33 万元，无形资产-土地使用权 1,310.46 万元，为位于防城港市区的指挥部办公楼和商服土地，这部分资产计划未来改造成宾馆使用，未来收益无法判断，因此做非经营性资产考虑。

6.无形资产-土地使用权 22,098.07 万元，为企业二期工程建设预留土地，因为二期工程尚未有明确的投资预算，未来经营收益无法可靠估计，因此本次评估不考虑企业未来二期投资的情形，相关预留土地做非经营性资产考虑。在建工程-体育场 5,502.64 万元，为职工生活区基础设



施，因建设预算需重新修改而暂缓建设，目前二期工程以及二期职工生活区尚未投建，目前体育场停建未对职工生活造成影响，由于本次评估不考虑二期投资，因此体育场做非经营性资产考虑。

7.递延收益 20,639.98 万元，与递延收益相关的递延所得税资产为 555.90 万元，递延收益为企业已经取得的政府补助，不会对未来经营现金流产生影响，本次评估以递延收益对应的应付所得税作为评估值，与相关的递延所得税资产一同作为非经营性资产，不在未来现金流中考虑。



第五部分 资产基础法评估说明

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

一、流动资产

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、衍生金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货。

(二) 评估程序

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

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

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

(三) 评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

1.货币资金



货币资金账面价值 615,405,921.26 元,包括银行存款 567,461,677.77 元、其他货币资金 47,944,243.49 元。

(1) 银行存款

银行存款账面价值 567,461,677.77 元,为存放于中国银行防城港分行、中国银行柳州市柳北支行等银行的存款。

对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。

对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值,对外币银行存款,以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为 567,461,677.77 元。

(2) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 47,944,243.49 元,核算内容为银河期货有限公司和国海良时期货公司的其他货币资金。评估人员核对了账簿记录,查阅了相关协议付款凭证等资料,取得其他货币资金账户的银行对账单,检查有无未入账的其他货币资金,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,对所有其他货币资金账户进行了函证,以证明其他货币资金的真实存在。

其他货币资金评估值为 47,944,243.49 元。

综上,货币资金评估价值为 615,405,921.26 元。

2. 衍生金融资产

衍生金融资产账面价值 90,000.00 元,主要为螺纹钢期货合约,交易对手为国海良时期货有限公司。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,核实结果账、表、单



金额相符，衍生金融资产记载真实，金额准确，以核实后账面值确定评估值。

衍生金融资产评估值为 90,000.00 元。

3. 应收票据

应收票据账面价值 123,092,408.44 元，核算内容为应收票据，类型为银行承兑汇票，涉及深圳云通达信息技术服务有限公司、张家口骏兴汽车销售服务有限公司、四川旭铭通瑞科技有限公司等客户的票据款项。清查时，评估人员核对明细账与总账、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，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

应收票据评估值为 123,092,408.44 元。

4. 应收账款

应收账款账面余额 504,729,195.36 元，未计提减值准备，核算内容为销售钢材、焦炭、球团矿、能源动力、租赁费、水电费、货物港务费、作业费、废旧物资等形成的应收账款，主要为对广西南宁柳钢钢材销售有限公司、柳州钢铁股份有限公司等合并范围内关联方的应收款项。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。评估风险损失估计方法如下：



单项计提坏账准备：对于存在诉讼仲裁、款项争议、债务人履约能力显著恶化等客观信用减值迹象的应收账款，单独认定评估风险损失。

关联方应收款项：关联方往来款项经单独减值测试且无减值迹象的，风险水平较低，评估风险损失按零确认。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 0.00 元，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。

应收账款评估值为 504,729,195.36 元。

5. 应收款项融资

应收款项融资账面价值 277,283,889.43 元，全部为应收票据融资。

类型为银行承兑汇票，涉及上海展志实业集团有限责任公司、湘钢物产金属（浙江）有限公司、佛山市南海怡钢钢材贸易有限公司、广东乐居商贸集团有限公司等客户的票据款项。清查时，评估人员核对明细账与总账、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，应收票据融资记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

综上所述，应收款项融资账面价值 277,283,889.43 元，评估价值 277,283,889.43 元，评估无增减值变化。

6. 预付账款

预付账款账面价值 185,175,928.45 元，未计提减值准备，核算内容为预付运输费、煤款、矿款、能源动力费、关税及备品备件款等，主要收款单位包括广西沿海铁路股份有限公司、淮南矿业（集团）有限责任公司和安徽恒源煤电股份有限公司销售分公司。



评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，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，未发现异常情况，评估人员在对预付账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。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为 185,175,928.45 元。

7.其他应收款

其他应收账款账面余额 1,125,625,973.03 元，已计提减值准备 1,032,754.74 元，账面净额 1,124,593,218.29 元，核算内容主要为与柳州钢铁股份有限公司的往来款、防城港市财政局的其他款项以及其他各类保证金、代收代付款项等。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。评估风险损失估计方法如下：

对于存在明确信用减值客观依据的其他应收款，包括往来存在纠纷、涉及诉讼仲裁，以及债务人履约还款能力出现明显恶化等情形，单独判定评估风险损失。

除单项认定减值款项外，其余其他应收款按相似信用风险特征划分组合，结合历史实际坏账损失水平，同时综合考量历史经营环境、当期



经济形势及未来宏观趋势等前瞻性因素，测算组合预期评估风险损失，采用三阶段模型进行估算：

表 11.风险损失模型

其他应收款	第一阶段	第二阶段	第三阶段
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)
款项类别	根据历史经验判断，信用风险较低的其他应收款，包括但不限于：①押金、保证金 ②税务、社保、保险、油费等经常性业务；③备用金等。	不属于第一阶段和第三阶段的其他应收款。	已出现客观减值迹象的其他应收款，例如：债务人出现破产、重组或严重债务违约情况。
减值准备计提方法	按余额的 1% 计提。 (关联方应收款项，主要为经单独测试后未减值的应收款项，预期信用损失率为零。)	按照“应收款项减值准备” 迁徙率法计算模型计提。 (关联方应收款项，主要为经单独测试后未减值的应收款项，预期信用损失率为零。)	采用个别认定计提。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 1,032,754.74 元，以其他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。

其他应收账款评估值为 1,124,593,218.29 元。

8. 存货

存货账面余额为 3,553,145,809.26 元，包括原材料、在产品（自制半成品）和产成品（库存商品）等，已计提跌价准备 4,383,546.02 元，账面净额 3,548,762,263.24 元。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，生产日报表，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下：

(1) 材料采购（在途物资）



材料采购账面余额为 280,094,873.88 元，未计提跌价准备，主要为块矿、粉矿、精煤等原材料及备品备件。本次评估在核实材料采购手续等相关文件，查阅材料采购合同或发票等财务资料的基础上对账面值进行分析。账面价值基本反映了材料采购的现行市场价值，以核实后的账面值确定评估值。

材料采购评估值 280,094,873.88 元，评估无增减值变化。

(2) 原材料

原材料账面余额为 1,759,819,586.41 元，未计提跌价准备，主要为生产所需的块矿、粉矿、精粉等原材料及备品备件。经现场调查了解，企业对原材料采用实际成本核算。对材料价格波动较大的，按评估基准日近期市场现价确定评估值，波动不大的、账面价值基本反映了原材料的现行市场价值，对该部分原材料以核实后的账面值确定评估值。

原材料评估值 1,763,116,766.47 元，评估增值 3,297,180.06 元，增值率 0.19%。原材料按评估基准日近期市场现行价格测算评估值，受部分材料市场价格涨跌波动综合影响，最终原材料整体略有评估增值。

(3) 产成品（库存商品）

产成品账面余额为 624,645,438.57 元，已计提跌价准备 2,303,023.87 元，账面净额 622,342,414.70 元，主要分为热轧卷、冷轧卷、中板、棒材、线材五大类，均为正常销售产品。企业实行以销定产模式，五大类产品可按照不同材质牌号、性能等级、厚度、宽度、规格尺寸等维度进一步细分，形成多品种、多规格的产品体系，全面适配建筑基建、机械制造、汽车、五金加工等不同下游领域的差异化采购与使用需求。主要采用如下评估方法：



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

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

1)不含税售价:不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

2)产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加,按其占销售收入的比例计算;

3)销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算;

4)营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

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

5)所得税率按企业现实执行的税率;

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

产成品评估值为683,145,912.98元,评估增值60,803,498.28元,增值率9.77%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

案例:低合金钢热轧板带(产成品评估明细表序号1)

低合金钢热轧板带为一般销售产品,评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后,确定评估值。

计算公式:



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

表 12.产成品案例计算表

序号	名称	金额(数量)
1	销售单价(不含税)(元)	3,214.00
2	产品销售税金及附加费率	0.29%
3	销售费用率	0.15%
4	营业利润率	3.10%
5	所得税率	15.00%
6	R(一般产品)	50.00%
7	评估单价=不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)(元)	3142.57
8	实际数量(吨)	2,803.23
9	评估价值(元)=评估单价×实际数量	8,809,346.50

(4) 在产品(自制半成品)

在产品账面价值为 888,585,910.40 元,已计提跌价准备 2,080,522.15 元,账面净额 886,505,388.25 元,包括焦炭、铁矿石、铁水、钢坯等各生产工序留存的物料,以及冷轧基板、冷硬卷等深加工中间产品。在产品账面值主要为产品生产过程中停留在各工序中的原材料价值,以及完工度较高、具备外销条件的中间产品价值。对于停留在各工序中的原材料价值,其账面价值基本反映了该资产的现行价值,故在产品按核实后的账面值确定评估值。对于完工度较高、具备外销条件的中间产品,评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于在产品以产成品不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后,乘以在产品约当产量来确定评估值。

评估价值=在产品数量×在产品完工程度×产成品不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

1) 在产品完工程度:以各品类在产品账面归集成本为基础,结合对



应产成品年度综合生产成本占比进行测算确定；

2) 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

3) 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加，按其占销售收入的比例计算；

4) 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

5) 营业利润率=主营业务营业利润÷营业收入；

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

6) 所得税率按企业现实执行的税率；

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

案例：冷轧基板(在产品评估明细表序号 6)

冷轧基板为一般销售产品，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式：

评估价值=在产品数量×在产品完工程度×产成品不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

表 13.在产品案例计算表

序号	名称	金额（数量）
1	在产品完工程度	92.02%
2	销售单价（不含税）(元)	3,613.06
3	产品销售税金及附加费率	0.29%



序号	名称	金额(数量)
4	销售费用率	0.15%
5	营业利润率	3.10%
6	所得税率	15.00%
7	R(一般产品)	50.00%
8	评估单价=不含税售价×在产品完工程度×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)(元)	3,250.79
9	实际数量(吨)	90,189.58
10	评估价值(元)=评估单价×实际数量	293,187,384.77

在产品评估值为 930,550,647.08 元, 评估增值 44,045,258.83 元, 增值率 4.97%。在产品评估增值的原因是在产品评估值中考虑部分利润所致。

二、长期股权投资

(一) 评估范围

长期股权投资共 1 项, 为 1 家联营公司。截至评估基准日账面原值为 41,214,555.61 元, 未计提减值准备。具体情况如下:

表 14.长期股权投资一览表

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	长期股权投资账面价值	被投资单位净资产
		A	B	C
1	中矿国链(广西)矿业科技有限责任公司	45.0000%	41,214,555.61	91,587,901.35
合计			41,214,555.61	91,587,901.35

(二) 被投资单位简介

公司名称: 中矿国链(广西)矿业科技有限责任公司

经济性质: 其他有限责任公司

办公地址: 防城港市港口区公车大道市经济技术开发区管理委员会 2 楼 205 室

法定代表人: 季文东



注册资本：90,000,000.00 元

成立日期：2024-12-07

统一社会信用代码：91450602MAE5HJ3W2F

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；矿物洗选加工；金属矿石销售；金属材料销售；非金属矿及制品销售；采购代理服务；货物进出口；进出口代理；国内贸易代理；国内货物运输代理；国际船舶代理；国内船舶代理；无船承运业务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；报关业务（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）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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）

1.历史沿革及股本结构

中矿国链（广西）矿业科技有限责任公司是由中国矿产资源集团国际供应链有限公司（持股 55%）与广西钢铁集团有限公司（持股 45%）合资设立的央地合作国有控股企业，作为中国矿产资源集团在西南地区的重要布局载体，公司聚焦矿业科技服务、矿物洗选加工、金属矿石与材料销售、供应链采购代理及货物进出口等核心业务，致力于打造集“资源整合、智能加工、供应链服务、科技创新”于一体的综合性矿业科技企业。

2025 年 7 月，公司投资建设的智能混配加工项目正式投产，该项目是中国矿产首个铁矿石智能混配加工项目，也是央地合作示范标杆，通过智能配矿、强力混合等技术，为柳钢集团及广西钢铁基地提供定制化、



标准化的铁矿石混配产品，有效降低采购与生产成本、提升物流效率，助力区域钢铁产业降本增效与绿色低碳转型。

在评估基准日，中矿国链(广西)矿业科技有限责任公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

中矿国链(广西)矿业科技有限责任公司股权结构表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	比例	实缴出资额 (万元)	比例
1	中国矿产资源集团国际供应链有限公司	4,950	55%	4,950	55%
2	广西钢铁集团有限公司	4,050	45%	4,050	45%
合计		9,000	100%	9,000	100%

2.资产、财务及经营状况

于评估基准日，长期股权投资单位总资产 14,124.81 万元，负债 4,966.02 万元，净资产 9,158.79 万元，营业收入 9,960.22 万元，利润总额 211.72 万元，净利润 158.79 万元。以上财务数据未经审计。

(三) 评估过程及方法

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

被评估企业对联营企业不具备控制权，且被投资单位不予配合、无法提供完整财务及经营资料，评估程序受到限制，本次按照被投资单位会计报表所列示的净资产乘以股权比例确定评估值。

本次评估中，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，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值 41,214,555.61 元，未计提减值准备，评估价值 41,214,555.61 元，评估无增减值变化。



长期股权投资具体评估结果如下表所示:

表 15.长期股权投资评估结果一览表

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	长期股权投资账面价值	被投资单位净资产	净资产估值(D)					股权评估值	增值额	增值率
					资产基础法评估值	收益法评估值	市场法评估值	其他方法评估值	定价方法			
					A	B	C					
1	中矿国链(广西)矿业科技有限责任公司	45.000%	41,214,555.61	91,587,901.35				91,587,901.35	其他	41,214,555.61		
合计			41,214,555.61	91,587,901.35						41,214,555.61		

三、投资性房地产

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的 20 项房产和土地,其中房产 11 项(6 项未办产权证),土地 9 项。企业对于投资性房地产采用成本模式进行后续计量,评估基准日账面原值 197,612,244.11 元,账面净值 167,157,046.16 元。

(二) 资产概况

1.产权概况

(1) 截至评估基准日,纳入评估范围的下列投资性房地产尚未取得房屋所有权证或房地产权证:

表 16.未取得房屋产权证明的投资性房地产

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积(m ²)	未办证原因
1	车辆维修间(集中性停车场工程)	厂房	968.00	经向企业核实,企业所建的房屋构筑物已办理规划许可证,因资
2	综合楼(全厂机修系统)	厂房	1,428.00	
3	办公楼(全厂机修系统)	办公	2,216.00	



序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	未办证原因
4	气膜棚值班室	厂房	125.24	产数量较多, 不动产权证书正在分批办理。
5	办公楼(矿渣微粉生产线工程)	厂房	1,526.52	
6	办公楼(集中性停车场工程)	办公	2,192.34	

(2) 截至评估基准日, 纳入评估范围的下列投资性房地产已取得产权证,

表 17.取得房屋产权证明的投资性房地产(房屋)

序号	建筑物名称	产权证号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	证载权利人名称
1	主控楼	桂(2023)防城港市不动产权第 0015424 号	厂房	3,047.39	广西钢铁集团有限公司
2	备件库	桂(2023)防城港市不动产权第 0015494 号	厂房	1,551.36	广西钢铁集团有限公司
3	办公楼	桂(2023)防城港市不动产权第 0015419 号	办公	3,299.92	广西钢铁集团有限公司
4	主厂房	桂(2023)防城港市不动产权第 0015420 号	厂房	5,175.98	广西钢铁集团有限公司
5	珠光砂仓库	桂(2023)防城港市不动产权第 0015421 号	厂房	885.71	广西钢铁集团有限公司

表 18.取得产权证明的投资性房地产(土地)

序号	土地名称	产权证号	土地用途	土地出租面积 (m ²)	证载权利人名称
1	渣粉生产线土地使用权	桂(2023)防城港市不动产权第 0037058 号	港口码头用地	92800.05	广西钢铁集团有限公司
2	制氧站土地使用权	防港国用第(2010)0222 号	工业用地	134000.07	广西钢铁集团有限公司
3	集中性停车场土地使用权	防港国用第(2015)0395 号	工业用地	1000.00	广西钢铁集团有限公司
4	撬装加油站土地使用权	防港国用第(2015)0395 号	工业用地	490.00	广西钢铁集团有限公司
5	十一冶项目土地使用权	桂(2022)防城港市不动产权第 0005872 号	工业用地	381977.00	广西钢铁集团有限公司
6	高炉灰气模棚废油机项目土地使用权	桂(2023)防城港市不动产权第 0037062 号	工业用地	79131.40	广西钢铁集团有限公司
7	混凝土搅拌站土地使用权	桂(2022)防城港市不动产权第 0005872 号	工业用地	28004.66	广西钢铁集团有限公司
8	机修厂房土地使用权	桂(2023)防城港市不动产权第 0037062 号	工业用地	30732.70	广西钢铁集团有限公司
9	溶剂工程土地使用权	桂(2022)防城港市不动产权第 0005872 号	工业用地	78000.00	广西钢铁集团有限公司

2.物理概况

办公用房类房屋建筑物装修较好, 外墙涂料、瓷砖、外包铝塑板、镶贴瓷砖和抹灰刷涂料; 内墙大白乳胶漆; 天棚多为轻钢龙骨矿棉板吊



顶；地面多为花岗岩地面和釉面砖地面；门多为不锈钢大门、装饰木门、防盗门；窗多为单层塑钢窗。

生产用房类房屋建筑物外墙多为压型钢板、抹灰刷涂料及镶贴瓷砖；内墙面刷内墙涂料；天棚抹灰刷涂料；地面为水泥砂浆地面、地砖地面；门窗，厂房大门采用电动或手动卷闸门，铝合金门、胶合板门或塑钢门；窗多为塑钢窗。

3.利用概况

纳入评估范围的投资性房地产主要为企业正常生产经营过程中的出租房产和土地，评估基准日处于正常使用状态中。租赁概况如下：

表 19.租赁基本情况（房屋）

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	租约到期日	租赁人
1	车辆维修间（集中性停车场工程）	厂房	968.00	2025-12-31	柳州市运天运输有限公司
2	综合楼（全厂机修系统）	厂房	1,428.00		未签订合同
3	主控楼	厂房	3,047.39	2025-12-31	广西柳钢气体有限责任公司防城港分公司
4	备件库	厂房	1,551.36	2025-12-31	广西柳钢气体有限责任公司防城港分公司
5	办公楼	办公	3,299.92	2025-12-31	广西柳钢气体有限责任公司防城港分公司
6	办公楼（全厂机修系统）	办公	2,216.00		未签订合同
7	主厂房	厂房	5,175.98	2025-12-31	广西柳钢气体有限责任公司防城港分公司
8	气膜棚值班室	厂房	125.24	2025-12-31	防城港市柳钢环保科技有限公司
9	办公楼（矿渣微粉生产线工程）	厂房	1,526.52	2031-10-31	防城港市柳钢环保科技有限公司
10	办公楼（集中性停车场工程）	办公	2,192.34	2025-12-31	柳州市运天运输有限公司
11	珠光砂仓库	厂房	885.71	2025-12-31	广西柳钢气体有限责任公司防城港分公司

表 20.租赁基本情况（土地）

序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	面积 (m ²)	租金 (元/年)	租赁到期日	租赁人
1	桂（2023）防城港市不动产权第0037058号	渣粉生产线土地使用权	防城港市港口区企沙工业区	92800.05	3500000	2031-10-31	防城港市柳钢环保科技有限公司
2	防港国用第（2010）0222号	制氧站土地使用权	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	134000.07	5024400	2025-12-31	广西柳钢气体有限责任



序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	面积(m ²)	租金(元/年)	租赁到期日	租赁人
							公司防城港分公司
3	防港国用第(2015)0395号	集中性停车场土地使用权	防城港市企沙工业区	1000.00	37200	2025-12-31	柳州市运天运输有限公司
4	防港国用第(2015)0395号	撬装加油站土地使用权	防城港市企沙工业区	490.00	18000	2025-12-31	防城港柳钢物流有限公司
5	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	十一冶项目土地使用权	企沙工业园	381977.00			未签合同
6	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	高炉灰气模棚废油机项目土地使用权	防城港市港口区企沙工业区	79131.40	1609715.09	2025-12-31	防城港市柳钢环保科技有限公司
7	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	混凝土搅拌站土地使用权	企沙工业园	28004.66			未签合同
8	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	机修厂房土地使用权	防城港市港口区企沙工业区	30732.70			未签合同
9	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	溶剂工程土地使用权	企沙工业园	78000.00	1004400	2025-12-31	广西防钢新材料科技有限公司

(三) 评估过程

1. 资料审查

(1) 评估申报表的审查

投资性房地产清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全的。

(2) 权证审查

根据产权持有人提供的资料，对投资性房地产的相关权证资料进行了审查。

2. 现场勘察

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



3.市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括委估资产所在区域房地产市场状况、同一供需圈可比成交案例、委估资产历史收益状况、市场客观收益状况、未来房地产市场发展趋势等，在委托人有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

4.评定估算

根据法律法规、评估准则，结合前期收集的资料、现场勘查取得信息，按照合理的方法对投资性房地产进行评估。

(四) 评估方法

1.评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法，具体如下：

(1) 投资性房地产-房屋系企业自建房产，同时房产承租方为广西钢铁的关联方，承租方租用房屋等资产为广西钢铁提供生产配套服务，供应生产所需氧气、氮气、氩气等工业气体，并提纯制氧副产品制取稀有气体以提升经济价值；生产供给烧结、炼钢工序所需石灰熔剂；承接钢铁基地内钢材物流短倒、航运装船业务，需配套车辆维修停放、加油及作业场地；同时专业处置、加工利用广西钢铁生产过程中产生的含铁



尘泥、转炉除尘灰、炼铁水渣等固废及副产品，需配套相应堆放与处置场地，因此该部分房产的设计、建设都是以服务于企业生产为目的，与企业生产工艺、管理特点等匹配，同时考虑到租赁期比较短，租赁的持续性无法合理预计，难以合理确定其净收益；也无法收集到区域内同类房屋建筑物的租赁实例和交易实例，因此不具备收益法和市场法评估的条件，故对于投资性房地产-房屋采用成本法进行评估。

(2) 对于投资性房地产-土地，投资性房地产-土地使用权对应的土地面积为无形资产-土地使用权对应的同一宗地内的一部分，两者在物理实体上不可分割，因会计核算目的分别列示，本次评估将投资性房地产-土地使用权与无形资产-土地使用权视为同一宗地的整体资产，采用统一的评估方法对该宗地的市场价值进行测算，然后根据投资性房地产-土地使用权对应的面积，乘以上述单位面积地价，得出投资性房地产-土地使用权的评估值。工业用地采用市场法进行评估，对于填海造地形成的土地采用成本逼近法进行评估，填海造地形成的构筑物在固定资产中评估。

2. 评估方法介绍

(1) 成本法

成本法是指按评估基准日的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

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

1) 重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。



重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

A.建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程采用价差调整法进行建安工程造价测算，即评估人员依据预决算资料中的人工、材料、施工机械台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，汇总计算得出建筑安装工程造价；

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。具体情况如下表：

表 21.前期及其他费用表

序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程费用	0.41%	0.41%	财建[2016]504号
2	环境影响评价费	工程费用	0.02%	0.02%	计价格[2002]125号
3	可行性研究报告	工程费用	0.10%	0.09%	计价格[1999]1283号
4	工程勘察设计费	工程费用	2.90%	2.74%	计价格[2002]10号
5	招标代理服务费	工程费用	0.01%	0.01%	计价格[2002]1980号
6	工程监理费	工程费用	1.00%	0.94%	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	工程费用	0.04%	0.04%	桂建发〔2019〕1号
8	城市基础设施配套费	工程费用	1.50%	1.50%	桂财综[2007]54号
合计			5.98%	5.75%	



C. 资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 22 日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、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=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

D. 可抵扣增值税额的确定

可抵扣增值税额=建安工程造价（含税）/(1+增值税率)×增值税率+建安工程造价（含税）×（前期及其他费用率（含税）-前期及其他费用率（不含税））

综上：重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

2) 成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率



(2) 市场比较法（出让的工业土地）

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

(3) 成本逼近法（填海造地形成的土地）

成本逼近法是以海域取得费为依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和增值来确定土地价格的评估方法（填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）。

(五) 评估结果

1. 评估结果及增减值

纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值为 167,157,046.16 元，评估值为 238,161,501.10 元，评估增值 71,004,454.94 元，增值率 42.48%。

2. 评估增减值原因分析

投资性房地产-土地账面价值为企业以前年度取得土地使用权的成本价，随着近年来该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值增值。

(六) 典型案例-成本法-办公楼（房屋建筑物评估明细表序号 5）

1. 房屋建筑物概况

待估房屋建筑物位于广西防城港市港口区企沙镇炮台村防城港钢铁基地，账面原值 8,065,584.30 元，账面净值 6,924,775.32 元。房屋产权证号为桂（2023）防城港市不动产权第 0015419 号，证载权利人为广西钢铁集团有限公司；对应的土地证号为防港国用第（2015）0393 号，



土地证载权利人为广西钢铁集团有限公司，建成于2020年8月，建筑面积为3,299.92平方米。

该办公楼为钢混结构，共4层，层高15.3米；砖条形基础，现浇钢筋混凝土基础梁、圈梁，预制混凝土过梁；外墙面砖饰面，内墙及顶棚刷仿瓷涂料；地砖地面及楼梯面，不锈钢护栏及扶手；室内木门，塑钢窗。

至评估基准日，该房产基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、电气照明等配套设施均正常使用，能满足生产办公需要。

2.评估过程

委估房屋建筑物系企业自建房产，适宜采用成本法进行评估。具体评估过程如下：

(1) 重置全价的确定

1) 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程总价，建安工程造价采用价差调整法，即评估人员根据结算报告的人材机构成调整价差进行计算。以原建安工程造价为基础，按人工费、材料费、机械费台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，将原造价调整至评估基准日市场价格水平。

表 22. 土建工程取费表

序号	项目类别	明细项目	数值	说明
一	土建工程小计		7,084,146.52	=1+2
1		桩基础工程	1,264,655.14	
2		建筑装饰工程	5,819,491.38	
二	调整后税前工程造价		7,013,305.055	
三	增值税		631,197.455	增值税率 9%
四	工程总造价		7,644,502.51	

表 23. 安装工程取费表



序号	项目类别	明细项目	数值	说明
一	安装工程费小计		376,033.51	=1+2+3
1		电气安装工程	280,744.87	
2		给排水安装工程	82,734.11	
3		采暖通风安装工程	12,554.53	
二	调整后税前工程造价		364,752.50	
三	增值税		32,827.73	增值税率 9%
四	工程总造价		397,580.23	

表 24.建安工程造价表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费用金额（含税）	备注
1	土建工程	7,644,502.51	
2	安装工程	397,580.23	
3	建安工程造价合计	8,042,082.74	

2) 前期及其他费用的确定

表 25. 前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程费用	0.41%	0.41%	财建[2016]504 号
2	环境影响评价费	工程费用	0.02%	0.02%	计价格[2002]125 号
3	可行性研究报告	工程费用	0.10%	0.09%	计价格[1999]1283 号
4	工程勘察设计费	工程费用	2.90%	2.74%	计价格[2002]10 号
5	招标代理服务费	工程费用	0.01%	0.01%	计价格[2002]1980 号
6	工程监理费	工程费用	1.00%	0.94%	发改价格[2007]670 号
7	施工图设计文件审查费	工程费用	0.04%	0.04%	桂建发〔2019〕1 号
8	城市基础设施配套费	工程费用	1.50%	1.50%	桂财综[2007]54 号
合计			5.98%	5.75%	

前期及其他费用（含税）=工程造价（含税）×费率（含税）

=8,042,082.74×5.98%

=480,917.00（元）

3) 资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为 3.0 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 22 日（评估基准日当月 20 日）公布的贷款市场报价利率，确定贷款利率为 3.25%，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。计算公式如下：



$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】} \times \\ &\text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2 \\ &= (8,042,082.74 + 480,917.00) \times 3.0 \times 3.25\% \times 1/2 \\ &= 415,496.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

4) 可抵扣增值税额的确定

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税额} &= \text{建安工程造价（含税）} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{增值税率} + \\ &\text{建安工程造价（含税）} \times (\text{前期及其他费用率（含税）} - \text{前期及其他费用} \\ &\text{率（不含税）}) \\ &= 8,042,082.74 / (1 + 9.00\%) \times 9.00\% + 8,042,082.74 \times (5.98\% - 5.75\%) \\ &= 682,522.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

综上：

$$\begin{aligned} \text{重置全价（不含税）} &= \text{建安工程造价（含税）} + \text{前期及其他费用（含} \\ &\text{税）} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税额} \\ &= 8,042,082.74 + 480,917.00 + 415,496.00 - 682,522.00 \\ &= 8,255,974.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

（2）成新率的确定

该建筑物为钢混结构，生产用房，耐用年限为 60.00 年。建成于 2020 年 8 月，至评估基准日已使用 5.36 年，评估人员根据现场勘察情况，综合判定尚可使用 55.00 年。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 55.00 / (55.00 + 5.36) \times 100\% \\ &= 91.00\% \end{aligned}$$

（3）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 8,255,974.00 \times 91.00\% \\ &= 7,512,936.00 \text{（元）} \end{aligned}$$



(七) 投资性房地产-土地典型案例

投资性房地产-土地典型案例详见无形资产-土地使用权，投资性房地产-土地使用权对应的土地面积为无形资产-土地使用权对应的同一宗地内的一部分，两者在物理实体上不可分割，因会计核算目的分别列示，本次评估将投资性房地产-土地使用权与无形资产-土地使用权视为同一宗地的整体资产，采用统一的评估方法对该宗地的市场价值进行测算，然后根据投资性房地产-土地使用权对应的面积，乘以上述单位面积地价，得出投资性房地产-土地使用权的评估值，故在此不再赘述。

四、固定资产

(一) 房屋建筑物资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的全部房屋建筑物资产，共有建（构）筑物资产 1635 项，其中建筑物 656 项、构筑物 979 项，账面价值情况如下表所示：

表 26.房屋建筑物账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值			
	原值	净值	减值准备	账面价值
房屋建筑物类合计	23,959,228,952.17	20,814,798,533.68	-	20,814,798,533.68
固定资产-房屋建筑物	7,972,885,334.12	7,116,641,535.32	-	7,116,641,535.32
固定资产-构筑物及其他辅助设施	15,986,343,618.05	13,698,156,998.36	-	13,698,156,998.36
固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-

经核实，本次企业申报评估的 2025 年 12 月以前取得房屋建筑物类资产账面原值系企业自建或购置时的历史成本。

2. 资产概况

(1) 产权概况



截至评估基准日，纳入固定资产评估范围内未取得产权证的房屋账面原值合计 2,534,970,153.17 元，账面净值合计 2,304,908,318.66 元；已建成完工的 5 个项目：2030 冷轧工程、2030 冷轧 110KV 变电站、公司办公楼（管控楼）、物业楼、厂前区 1#、2#公寓楼已竣工投入使用，因历史沿革原因，截至评估基准日尚未完成工程报建和不动产登记，其余建筑物，因存在竣工验收备案进度、跨宗土地建设、用地用海重叠空档等历史遗留问题，未办理不动产登记，广西钢铁目前正持续对接相关主管部门，逐项推进手续完善及权属补办工作。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。本次评估未考虑上述产权事项对评估结论的影响。

（2）物理概况

1) 主要房屋建筑物资产及分布情况

企业现有房屋建筑物从 2011 年 1 月以来陆续建成，并投入实际使用。包括厂前办公生活区用房和生产区生产用房。其中：

A. 厂前办公生活区房屋建筑物主要为管控中心大楼、A3-A12#倒班公寓楼、食堂、门卫室等；

B. 生产区生产用房包括炼铁系统、长材系统轧线、烧结球团系统、炼钢连铸系统、废钢处理系统等生产用房，主要房屋建筑物为主厂房、办公楼、综合楼、主控楼、中控楼、转运站、1#库至 9#库、检验车间、试验车间、电控楼、电气楼及配料除尘监测站、液压站房、操作室、循环水泵房、污水站、变电所等辅助用房；截至评估基准日委估的部分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。

C. 构筑物主要为码头泊位、厂区道路、烟囱、高炉、雨水收集池等，上述资产基准日现状较好，可正常使用。



2) 主要房屋建筑物结构

企业的房屋建筑物建筑结构主要包括钢筋混凝土框架剪力墙结构、砖混结构和钢结构。

A. 混凝土框架剪力墙结构：主要包括钢铁基地指挥部大楼等，这类建筑为钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土柱、梁、板、多孔砖墙，内外墙抹灰刷涂料，水泥地面，铝合金门窗，屋面水泥炉渣保温，SBS 防水。

B. 砖混结构：主要包括门卫室等生活及生产用房。一般为钢筋混凝土筏板基础，370mm 砖墙承重，现浇构造柱、圈梁、楼面及屋面板、楼梯。屋面炉渣砾石保温、砂浆找平上铺卷材防水，外墙面为抹灰墙刷涂料，内墙面为抹灰墙刷乳胶漆，地砖地面或砂浆找平面，天棚抹灰面刷乳胶漆。室内配有电照，暖通等，有上下水。

C. 钢结构：钢结构主要承重构件由钢材组成。包括钢柱子、钢梁、钢结构基础、钢屋架、钢屋盖等。主要包括出铁主厂房、转运站等，一般为砖基础，钢屋架、钢椽条、彩钢夹芯板屋面、多孔砖墙、水泥砂浆抹面、丙烯酸外墙涂料、水泥地面、钢防盗门、铝合金卷闸门、铝合金窗

(3) 利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日处于正常使用状态中。截至评估基准日，本次评估范围内部分房屋已出租，承租方主要为广西钢铁的关联方，承租方利用上述资产为广西钢铁提供生产配套服务，供应生产所需氧气、氮气、氩气等工业气体，并提纯制氧副产品制取稀有气体以提升经济价值；生产供给烧结、炼钢工序所需石灰熔剂；承接钢铁基地内钢材物流短倒、航运装船业务，需配套车辆维修停放、加油及作业场地；同时专业处置、



加工利用广西钢铁生产过程中产生的含铁尘泥、转炉除尘灰、炼铁水渣等固废及副产品，需配套相应堆放与处置场地。

(4) 特殊事项

因广西钢铁抵押借款导致评估范围内部分房屋建（构）筑物资产处置权受限。

3. 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

(1) 第一阶段：前期准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

(2) 第二阶段：现场调查阶段

1) 清查核实基础数据并收集评估所需资料

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件；收集并核查自建房屋建筑物类资产的工程发包合同与发票、预（决）算书、工程图纸等；收集并核查厂区平面图、室外管线图；收集企业日常维护与管理制度等与评估相关的资料。

2) 现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。



评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括：

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

配套：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3) 市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定等资料，收集当地相关用途房地产出售与出租的市场价格信息等资料。

(3) 第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4. 评估方法

(1) 评估方法选择



根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定采用成本法进行评估企业自建的房屋建筑物类资产。

(2) 评估方法介绍

1) 重置成本法

重置成本法是指按评估基准日的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

a. 建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程采用价差调整法进行建安工程造价测算，即评估人员依据预决算资料中的人工、材料、施工机械台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，汇总计算得出建筑安装工程造价；



对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

c.资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月22日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、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=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

d.可抵扣增值税额的确定

可抵扣增值税额=建安工程造价（含税）/(1+增值税率)×增值税率+前期及其他费用（含税）-前期及其他费用（不含税）

综上：重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

B.成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各



部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

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

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

5. 评估结果

（1）评估结果及增减值

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 20,814,798,533.68 元，未计提减值准备，评估值为 21,750,425,013.00 元，评估增值 935,626,479.32 元，增值率 4.50%。

（2）评估增减值原因分析

企业自建的房屋建筑物类资产主要建于 2011 年至 2025 年，由于评估基准日相比建造当时的人工、材料及机械台班价格有一定涨幅，同时将部分在建工程在房屋建（构）筑物中评估，导致评估原值较账面原值增值；评估净值较账面净值增值，主要系评估原值增值及部分资产的经济耐用年限长于企业的会计折旧年限所致。

6. 典型案例-成本法-办公楼（房屋建筑物评估明细表序号 4）

（1）房屋建筑物概况

待估房屋建筑物位于防城港市港口区企沙工业园防城港钢铁基地项目（一期）板材系统-热轧厂办公生活设施工程办公楼，账面原值 9,475,961.29 元，账面净值 8,762,140.56 元。房屋产权证号为桂（2024）防城港市不动产权第 0006584 号，证载权利人为广西钢铁集团有限公司；对应的土地证号为防港国用（2010）第 0222 号，土地证载权利人为广



西钢铁集团有限公司，建成于 2022 年 9 月，建筑面积为 5,300.99 平方米。

该办公楼为钢筋混凝土结构，共 5 层，层高 3 米；独立基础，现浇钢筋混凝土基础梁、圈梁，预制混凝土过梁；外墙真石漆饰面，内墙喷刷涂料，顶棚喷刷涂料，部分铝合金吊顶；地砖地面及楼梯面，不锈钢护栏及扶手；室内钢木门，塑钢窗。

至评估基准日，该房产基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、电气照明等配套设施均正常使用，能满足生产办公需要。

(2) 评估过程

委估房屋建筑物系企业自建房产，适宜采用成本法进行评估。具体评估过程如下：

1) 重置全价的确定

A. 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程总价，建安工程造价采用价差调整法，即评估人员根据结算报告的人材机构成调整价差进行计算。以原建安工程造价为基础，按人工费、材料费、机械费台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，将原造价调整至评估基准日市场价格水平。

表 27. 土建工程取费表

金额单位：人民币元

序号	项目类别	金额	说明
一	土建工程造价	7,529,632.65	
二	调整后税前工程造价	8,207,299.59	
三	增值税	738,656.96	增值税率 9%
四	工程总造价	8,945,956.55	

表 28. 安装工程取费表



金额单位：人民币元

序号	项目类别	金额	说明
一	安装工程造价	1,142,007.39	
二	调整后税前工程造价	1,244,788.06	
三	增值税	112,030.92	增值税率 9%
四	工程总造价	1,356,818.98	

表 29.建安工程造价表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费用金额（含税）
1	土建工程	8,945,956.55
2	安装工程	1,356,818.98
3	建安工程造价合计	10,302,775.53

B. 前期及其他费用的确定

表 30. 前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程费用	0.41%	0.41%	财建[2016]504 号
2	环境影响评价费	工程费用	0.02%	0.02%	计价格[2002]125 号
3	可行性研究报告	工程费用	0.10%	0.09%	计价格[1999]1283 号
4	工程勘察费	工程费用	2.90%	2.74%	计价格[2002]10 号
5	招标代理服务	工程费用	0.01%	0.01%	计价格[2002]1980 号
6	工程监理费	工程费用	1.00%	0.94%	发改价格[2007]670 号
7	施工图设计文件审查费	工程费用	0.04%	0.04%	桂建发〔2019〕1 号
8	城市基础设施配套费	工程费用	1.50%	1.50%	桂财综[2007]54 号
合计			5.98%	5.75%	

前期及其他费用（含税）=工程造价（含税）×费率（含税）

=10,302,775.53×5.98%

=616,106.00（元）

C. 资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为 3.00 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 4 月 21 日公布的贷款市场报价利率，综合确定贷款利率为 3.25%，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。计算公式如下：



$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】} \times \\ &\text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2 \\ &= (10,302,775.53 + 616,106.00) \times 3.00 \times 3.25\% \times 1/2 \\ &= 532,295.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

D.可抵扣增值税额的确定

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税额} &= \text{建安工程造价（含税）} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{增值税率} + \\ &\text{建安工程造价（含税）} \times (\text{前期及其他费用率（含税）} - \text{前期及其他费用} \\ &\text{率（不含税）}) \\ &= 10,302,775.53 / (1 + 9.00\%) \times 9.00\% + 10,302,775.53 \times (5.98\% - 5.75\%) \\ &= 874,384.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

综上：

$$\begin{aligned} \text{重置全价（不含税）} &= \text{建安工程造价（含税）} + \text{前期及其他费用（含} \\ &\text{税）} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税额} \\ &= 10,302,775.53 + 616,106.00 + 532,295.00 - 874,384.00 \\ &= 10,576,793.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

2)成新率的确定

该建筑物为钢混结构，生产用房，耐用年限为 60.00 年。建成于 2022 年 9 月，至评估基准日已使用 3.27 年。评估人员根据维修工程内容并结合现场勘察情况，综合判定尚可使用 57.00 年。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 57.00 / (57.00 + 3.27) \times 100\% \\ &= 95.00\% \end{aligned}$$

3)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 10,576,793.00 \times 95.00\% \\ &= 10,047,953.00 \text{（元）} \end{aligned}$$



7.典型案例-成本法-净化水站 1、2#雨水收集池（构筑物评估明细表第 267、855 项）

（1）构筑物概况

该构筑物为净化水站 1、2#雨水收集池项目。分别位于超越大道两侧，两座雨水收集池均为敞开式，除自身池体进行雨水收集外，还承接了厂前区汇流而来的雨水。雨水收集池与厂前区水系连通，设有安保水位和溢流水位。两座雨水收集池中间有 3 根 DN1800 的连通管，南侧有 1 根 DN1600 的连通管，使得两个雨水收集池雨水互相流通。1#雨水收集池北侧设置 1 根断面尺寸为 BXH=5.0×1.5 的连通管使其与场地北侧厂前区水系连通，2#雨水收集池东侧设置三根 DN1600 的连通管使其与场地东侧护厂河连通。

1#雨水收集池东侧边坡开挖面积 7481.6m²，挖方量为 40841.52m³；2#雨水收集池西侧边坡开挖面积 7481.6m²，挖方量为 40841.52m³，东侧边坡开挖面积为 6796.9m³，挖方量为 39437.885m³；雨水提升泵站地下室范围长 19.2 米，宽 10.4 米，深 10.8 米（含结构层厚度），挖方量为 2156.544m³。

工程施工时间为 2020 年 5 月至 2021 年 12 月，净化水站 1#雨水收集池账面原值 124,618,629.82 元，账面净值 114,967,336.28 元；净化水站 2#雨水收集池账面原值 144,892,023.32 元，账面净值 129,949,400.21 元；均为钢混结构，现场勘查日资产维护保养情况较好，正常使用。该工程为防城港钢铁基地项目（一期）动力系统雨水收集池及提升泵站工程，工程所在地为防城港企沙半岛西南端防城港钢铁基地内。

（2）评估过程

对该构筑物的评估采用成本法进行评定估算。



1) 重置全价的确定

A. 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程总价，建安工程造价采用价差调整法，即评估人员依据预决算资料中的人工、材料、施工机械台班消耗量，采用评估基准日与原始预决算之间的价差进行调整，汇总计算得出建筑安装工程造价。

表 31.工程造价表

序号	单位工程名称	金额(元)
1.1.1.1	雨水收集池总图运输	29,917,038.44
1.1.1.2	雨水提升泵站结构工程	916.52
1.1.1.3	雨水收集池总图运输	516,408.05
1.1.1.4	雨水收集池总图运输-设计变更	302,175.63
1.1.2.1	雨水收集池园林工程	4,164,272.38
1.1.2.2	雨水收集池园林工程	1,197,180.71
1.1.3.1	雨水收集池岩土工程	37,243,040.54
1.1.3.2	雨水收集池结构工程	43,987.21
1.1.3.3	雨水提升泵站结构工程	25,073.29
1.1.3.4	雨水收集池总图运输	1,567,235.22
1.1.3.5	雨水收集池给排水工程	11,773.56
1.1.3.6	雨水收集池岩土工程	4,978,462.26
1.1.4.1	雨水收集池结构工程	110,545,246.77
1.1.4.2	雨水收集池岩土工程	869,492.65
1.1.4.3	雨水提升泵站给排水工程	79,983.66
1.1.4.4	雨水提升泵站结构工程	3,950,536.38
1.1.4.5	园林工程	14,890.86
1.1.4.6	总图运输（1#池淤泥开挖与换填）	3,566,924.92
1.1.4.7	岩土（1#池淤泥开挖与换填）	
1.1.4.8	雨水收集池结构工程（变更新增单价）	98,400,199.96
1.1.4.9	雨水收集池结构（1#池淤泥开挖与换填）	1,451,926.40
1.1.5.1	雨水提升泵站建筑工程	269,050.40
1.1.5.2	雨水提升泵站建筑工程-勘查扣减抹灰	-10,857.72
1.1.6.1	雨水提升泵站结构工程	1,667,732.25
1.1.6.2	雨水收集池结构工程	6,571.04
1.1.6.3	园林（借用清单）	19,919.05
1.1.6.4	雨水提升泵站结构工程	58,292.14
1.1.7.1	雨水收集池总图运输	-212.50
1.1.7.2	1#雨水收集池支护桩遇石方开挖	2,752.86
1.1.8.1	2#雨水收集池抗拔锚杆试验桩（一号表）	80,250.79
1.1.9.1	雨水收集池总图运输	-136,732.37
1.1.9.2	2#雨水收集池石方开挖	1,771,483.07
1.1.10.1	雨水收集池总图运输	-6,781.12
1.1.10.2	连管管开挖需要破除超越大道旧混凝土路面	21,988.09
1.1.11.1	雨水收集池结构工程	42,909.80
1.1.11.2	雨水收集池岩土工程	4,562.04
1.1.11.3	雨水收集池各类机械进场报审签证、2#雨水收集池管桩试桩签证、1#雨水收集池混凝土增加膨胀剂签证、后浇带增设的设置签证、1#池北	406,122.79



序号	单位工程名称	金额(元)
	侧箱涵出水口开挖时需破除原腰梁、止水帷幕桩、支护桩、冠梁的 (清单漏项)-建筑定额	
1.1.11.4	雨水收集池各类机械进场报审签证、2#雨水收集池管桩试桩签证、1# 雨水收集池混凝土增加膨胀剂签证、后浇带增设的设置签证、1#池北 侧箱涵出水口开挖时需破除原腰梁、止水帷幕桩、支护桩、冠梁的 (清单漏项)-市政定额	7,525.70
1.1.12.1	雨水收集池给排水工程	2,991,079.86
1.1.12.2	参照雨水收集池园林工程单价	15,423.69
1.1.12.3	雨水收集池给排水工程	3,769,990.01
1.1.12.4	借用雨水收集池总图运输单价	297,506.10
1.1.13.1	雨水提升泵站给排水工程	611,830.78
1.1.13.2	雨水提升泵站给排水-清单外	-267.28
1.1.14.1	雨水提升泵站电气工程	251,583.03
1.1.14.2	雨水提升泵站电气工程	8,497.78
1.1.14.3	雨水收集池北侧增加电气	7,436.56
1.1.14.4	参照雨水提升泵站给排水工程单价	687.25
1.1.14.5	雨水收集池北侧增加电气	1,232.40
1.1.15.1	扣除消防查验服务费	-5,751.40
建安工程造价合计		311,000,590.50

则，该构筑物含税建安工程造价为 311,000,590.50 元。

B. 前期及其他费用的确定

表 32. 前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程费用	0.41%	0.41%	财建[2016]504号
2	环境影响评价费	工程费用	0.02%	0.02%	计价格[2002]125号
3	可行性研究报告	工程费用	0.10%	0.09%	计价格[1999]1283号
4	工程勘察费	工程费用	2.90%	2.74%	计价格[2002]10号
5	招标代理服务	工程费用	0.01%	0.01%	计价格[2002]1980号
6	工程监理费	工程费用	1.00%	0.94%	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	工程费用	0.04%	0.04%	桂建发(2019)1号
8	城市基础设施配套费	工程费用	1.50%	1.50%	桂财综[2007]54号
合计			5.98%	5.75%	

前期及其他费用(含税)=工程造价(含税)×费率(含税)

=311,000,590.50×5.98%

=18,597,835.00 元

C. 资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为 3 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 22 日公布的贷款市场报价



利率，综合确定贷款利率为 3.25%，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】} \times \\ &\text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2 \\ &= (311,000,590.50 + 18,597,835.00) \times 3.25\% \times 3.0 \times 0.5 \\ &= 16,067,923.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

D.可抵扣增值税额的确定

可抵扣增值税额=建安工程造价（含税）/(1+增值税率)×增值税率+建安工程造价（含税）×【前期及其他费用费率（含税）-前期及其他费用费率（不含税）】

$$\begin{aligned} &= 311,000,590.50 / (1 + 9.00\%) \times 9.00\% + 311,000,590.50 \times (5.98\% - \\ &5.75\%) \\ &= 26,394,249.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

综上：

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

$$\begin{aligned} &= 311,000,590.50 + 18,597,835.00 + 16,067,923.00 - 26,394,249.00 \\ &= 319,272,100.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

2)成新率的确定

该构筑物于 2021 年 12 月全部建成投入使用，各项设施均能正常使用，截至评估基准日已经使用 4.01 年，该类型资产一般经济使用年限为 30 年，预计其尚可使用年限为 26 年则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 26 / (4.01 + 26) \times 100\% \\ &= 87.00\% \end{aligned}$$

3)评估值的确定



$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 319,272,100.00 \times 87.00\% \\ &= 277,766,727.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

(二) 设备类资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，账面原值为 22,403,501,559.69 元，账面净值为 16,850,034,006.79 元。评估基准日账面价值如下表：

表 33. 设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	22,403,501,559.69	16,850,034,006.79
固定资产-机器设备	22,103,394,993.02	16,680,185,032.72
固定资产-车辆	21,988,574.20	5,299,530.05
固定资产-电子设备	278,117,992.47	164,549,444.02

2. 资产概况

此次委估的各类设备主要分布在被评估企业防城港钢铁基地内。机器设备共计 11068 项，电子设备共计 402 项，车辆共计 147 项。其中，机器设备主要为焦炉本体、高炉本体、高炉附属设备及材料、板坯在线设备、带式焙烧机等，电子设备主要为连退工业炉高温视频监控-快冷风箱摄像头、电子天平、一体化自助过磅终端、水喷雾泵站对应电缆隧道火灾自动系统等，车辆主要为宝骏牌 LZW6461DWY 小型普通客车、传祺牌 GAC6510M2F5 小型普通客车、宇通牌 ZK6710Q1T 大型普通客车等。

账面值构成中包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等。



公司设备管理制度健全，制定有生产管理、安全管理制度及其实施细则。设备按使用部位及安全等级的不同，分别制定有定期巡检制度，各项强制性检修保养制度健全并建有与之相应的考核办法。对重要设备的购置、运行、检修、更换零部件以至报废处理实行跟踪管理，保证设备运行的良好环境。在各厂区有设备运行、维护、保养制度，对主要大型设备都有定期检修制度及检修记录，并建有值班岗位责任制。截至评估基准日，评估范围内各系统设备运营正常，维护保养良好。设备的维护保养、修理制度规范。

3.评估过程

(1) 清查核实工作

1) 为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

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

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

4) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；



调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2) 评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4. 评估方法

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

(1) 机器设备评估

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备重置全价（不含税）

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A. 购置价

设备购置价格的选取主要通过查阅《2026 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上寻价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费



以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。购置价格中包含安装调试费用的不再计取运杂费。

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. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费用（含税）=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×含税费率

前期及其他费用(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×不含税费率

E. 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，其采



用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月22日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

F. 设备购置可抵扣增值税

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》、《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(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、前期及其他费用等涉及的增值税。

2) 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，并通过现场勘查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：

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

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 运输车辆评估

1) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税



[2018] 32号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定, 对于符合增值税抵扣条件的企业, 其车辆重置全价为:

重置全价(不含税)=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

A. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》《汽车之家》等近期车辆市场价格资料, 参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格; 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参考价格。

B. 车辆购置税

根据《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÷(1+增值税率)×10%

C. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定, 车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率, 即:

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率, 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。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。

3) 评估值的确定

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

(3) 电子设备评估

1) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》《京东》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价：

$$\text{重置全价(不含税)} = \text{购置价} - \text{可抵扣的增值税}$$

2) 电子设备成新率

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

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{电子设备成新率}$$

5. 评估结果及评估增减值原因的分析

(1) 评估结果

表 34. 设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	22,403,501,559.69	16,850,034,006.79	23,594,057,801.00	18,641,560,967.00	5.31	10.63
固定资产-机器设备	22,103,394,993.02	16,680,185,032.72	23,309,490,570.00	18,435,604,519.00	5.46	10.52
固定资产-车辆	21,988,574.20	5,299,530.05	20,876,589.00	11,580,041.00	-5.06	118.51



科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-电子设备	278,117,992.47	164,549,444.02	263,690,642.00	194,376,407.00	5.19	18.13

具体评估结果详见机器设备评估明细表、电子设备评估明细表、车辆评估明细表。

(2) 评估增减值原因分析

1) 机器设备

机器设备评估原值增值的主要原因是设备市场价格波动以及将部分在建工程在机器设备中评估，因此导致评估原值增值；评估净值增值的主要原因是：①评估原值增值，②该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短；以上原因综合造成评估净值增值。

2) 车辆

车辆评估原值减值的主要是由于车辆技术的更新，车辆的市场价格呈下降趋势，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：车辆的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，造成评估净值增值。

3) 电子设备

电子设备评估原值减值的主要是由于办公设备更新换代较快，市场竞争激烈、市场价格持续走跌，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，故评估净值增值。

6. 评估案例——机器设备案例一：2#焦炉本体(机器设备评估设备明细表序号 2118)

设备名称：2#焦炉本体

规格型号：ZG7.5X3-1 7.5米60孔炭化室顶装复热式焦炉

生产厂家：河北省安装工程有限公司

购置日期：2020年1月30日



启用日期：2020年12月1日

账面原值：151,731,286.52元

账面净值：101,542,073.95元

(1) 设备概况

主要技术参数：

设备承包厂家：中钢设备有限公司

型号：ZG7.5X3-1 7.5米60孔炭化室顶装复热式焦炉

设计焦炉产能：350万吨/年

焦炉孔数：66孔

炭化室高度：7.5m

炭化室平均宽度：550mm

(2) 设备重置全价的确定

具体各项取费及计算过程见下表：

1) 购置价

经查询当地设备市场信息、网上近期报价等设备价格资料，评估人员通过向设备制造厂家询价、结合评估人员专业判断综合确定价格，确定评估基准日2#焦炉本体价格为含税186,583,640.00元。

2) 运杂费

销售价中已包含设备运杂费，故不再单独计取。

3) 安装调试费

销售价中已包含设备安装调试费，故不再单独计取。

4) 前期及其他费用

前期其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。



表 35. 前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程费用	0.41%	0.41%	财建[2016]504号
2	环境影响评价费	工程费用	0.02%	0.02%	计价格[2002]125号
3	可行性研究报告	工程费用	0.10%	0.09%	计价格[1999]1283号
4	工程勘察设计费	工程费用	2.90%	2.74%	计价格[2002]10号
5	招标代理服务费	工程费用	0.01%	0.01%	计价格[2002]1980号
6	工程监理费	工程费用	1.00%	0.94%	发改价格[2007]670号
7	联合试运转费	工程费用	1.00%	1.00%	建标[2007]164号
合计			5.44%	5.21%	

前期及其他费用（含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用）×含税费率

前期及其他费用（不含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用）×不含税费率

计算结果见重置全价计算表。

5) 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、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，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月22日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

计算结果见重置全价计算表。

6) 设备购置可抵扣增值税

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》、《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(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告 2019



年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、前期及其他费用等涉及的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价格 $\div(1+13\%) \times 13\% + (\text{运杂费} + \text{安装调试费}) \div (1+9\%) \times 9\% + \text{前期及其他费用(含税)} - \text{前期及其他费用(不含税)}$

计算结果见重置全价计算表。

7) 单台设备重置全价

重置全价(不含税)=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税。计算结果见下表:

表 36.重置全价计算表

序号	项目	取费基数及计算公式	费率	金额(元)
A	单台设备购置价(含税)			186,583,640.00
B	运杂费	A×费率	0.00%	0.00
C	安装调试费	A×费率	0.00%	0.00
D-01	前期及其他费(含税)	(A+B+C)×含税费率	5.44%	10,150,150.00
D-02	前期及其他费(不含税)	(A+B+C)×不含税费率	5.21%	9,721,008.00
E	资金成本	(A+B+C+D-01)×E-01×E-02/2		9,590,772.00
E-01	合理工期(年)		3	
E-02	贷款利率	1 年期贷款利率	3.25%	
F	单台设备重置全价(含税)	A+B+C+D-01+E		206,324,562.00
G	可抵扣增值税金额			21,894,517.00
G-01	可抵扣的设备购置价增值税	A/(1+费率)×费率	13%	21,465,374.51
G-02	可抵扣的设备建安工程费增值税	(B+C)/(1+费率)×费率	9%	0.00
G-03	可抵扣的前期及其他费增值税	前期费含税-前期费不含税		429,142.00
H	单台设备重置全价(不含税)	I-J		184,430,045.00

(3) 成新率的确定

该 2#焦炉本体于 2020 年 12 月 1 日投产，截至评估基准日已运行 5.08 年，目前该设备运转正常。

评估小组通过现场实地勘查设备状况，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等均在出厂设计范围，经向有关工程技术人员、操作人员



查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况，通过分类判定各部位使用状况，根据以上勘查结果，确定该设备尚可使用 11.00 年。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &= 11.00 / (5.08 + 11.00) \\ &= 68.00\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 184,430,045.00 \times 1.00 \times 68.00\% \\ &= 125,412,431.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

7. 评估案例——机器设备案例二：精轧机本体(机器设备评估设备明细表序号 5523)

设备名称：精轧机本体

规格型号：四辊可逆式

生产厂家：中冶京诚工程技术有限公司

购置日期：2023 年 9 月 1 日

启用日期：2025 年 7 月 31 日

账面原值：63,849,423.51 元

账面净值：62,310,013.05 元

(1) 设备概况

主要技术参数：

设备承包厂家：中钢设备有限公司

轧制力：85,000kN（扎缝处）

轧制速度：0-3.61-3.23m/s（最大辊径）

最大开口度：400mm（最大辊径）

轧辊规格：



工作辊（直径×辊身长）：Ø1,150/ Ø1,050×4,100mm

支撑辊（直径×辊身长）：Ø2,200/ Ø2,000×3,700mm

工作辊弯辊力：3,500kN/每侧

工作辊窜辊行程：±150mm

主电机参数：

功率：2×9,000kW

转速：0-60-120r/min

额定力矩：2×1,433kNm

最大力矩（2.5倍过载）：2×3,581kNm

切断力矩（2.75倍过载）：2×3,939kNm

（2）设备重置全价的确定

具体各项取费及计算过程见下表：

1)购置价

评估人员通过向设备制造厂家询价、结合评估人员专业判断综合确定评估基准日精轧机本体购置价格为含税 73,592,850.00 元。

2)运杂费

销售价中已包含设备运杂费，故不再单独计取。

3)安装调试费

销售价中已包含设备安装调试费，故不再单独计取。

4)前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

表 37. 前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程费用	0.41%	0.41%	财建[2016]504号



序号	取费项目	取费基础	含税费率	不含税费率	参考依据
2	环境影响评价费	工程费用	0.02%	0.02%	计价格[2002]125号
3	可行性研究报告	工程费用	0.10%	0.09%	计价格[1999]1283号
4	工程勘察设计费	工程费用	2.90%	2.74%	计价格[2002]10号
5	招标代理服务费	工程费用	0.01%	0.01%	计价格[2002]1980号
6	工程监理费	工程费用	1.00%	0.94%	发改价格[2007]670号
7	联合试运转费	工程费用	1.00%	1.00%	建标[2007]164号
合计			5.44%	5.21%	

前期及其他费用(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×含税费率

前期及其他费用(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×不含税费率

计算结果见重置全价计算表。

5) 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一,其生产能力受企业整体建设(房屋、建筑物、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,其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月22日公布的贷款市场报价利率计算,资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

计算结果见重置全价计算表。

6) 设备购置可抵扣增值税

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》、《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(财税[2018]32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定,对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、前期及其他费用



等涉及的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价格÷(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试费)÷(1+9%)×9%+前期及其他费用(含税)-前期及其他费用(不含税)

计算结果见重置全价计算表。

7)单台设备重置全价

重置全价(不含税)=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税。计算结果见下表:

表 38.重置全价计算表

序号	项目	取费基数及计算公式	费率	金额(元)
A	单台设备购置价(含税)			73,592,850.00
B	运杂费	A×费率	0.00%	0.00
C	安装调试费	A×费率	0.00%	0.00
D-01	前期及其他费(含税)	(A+B+C)×含税费率	5.44%	4,003,451.00
D-02	前期及其他费(不含税)	(A+B+C)×不含税费率	5.21%	3,834,187.00
E	资金成本	(A+B+C+D-01)×E-01×E-02/2		3,782,820.00
E-01	合理工期(年)		3	
E-02	贷款利率	1年期贷款利率	3.25%	
F	单台设备重置全价(含税)	A+B+C+D-01+E		81,379,121.00
G	可抵扣增值税金额			8,635,698.00
G-01	可抵扣的设备购置价增值税	A/(1+费率)×费率	13%	8,466,434.07
G-02	可抵扣的设备建安工程费增值税	(B+C)/(1+费率)×费率	9%	0.00
G-03	可抵扣的前期及其他费增值税	前期费含税-前期费不含税		169,264.00
H	单台设备重置全价(不含税)	I-J		72,743,423.00

(3)成新率的确定

该精轧机本体于 2025 年 7 月 31 日投产,截至评估基准日已运行 0.42 年,目前该设备运转正常。

评估小组通过现场实地勘查设备状况,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等均在出厂设计范围,经向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况,通过分类判定各部位使用状况,根据以上勘查结果,确定该设备尚可使用 15.00 年。



综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

$$=15.00/(0.42+15.00)$$

$$=97.00\%$$

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×数量×成新率

$$=72,743,423.00 \times 1.00 \times 97.00\%$$

$$=70,561,120.00 \text{ (元)}$$

8.评估案例——车辆案例别克 GL8 商务车 7 座(车辆评估明细表序号 85)

(1) 车辆概况

设备名称: 别克 GL8 商务车 7 座

车辆牌号: 桂 PKY170

规格型号: 别克牌 SGM6531UBA1 小型普通客车

生产厂家: 上汽通用(沈阳)北盛汽车有限公司

购置时间: 2019 年 8 月 16 日

启用时间: 2019 年 8 月 16 日

账面原值: 201,504.43 元

账面净值: 0.00 元

表 39.主要技术参数

车辆类型	小型普通客车	车辆型号	SGM6531UBA1
车身颜色	黄	车辆品牌	别克牌
车辆识别代号/车架号	LSGUA83L6KF034967	国产/进口	国产
发动机号	191096283	发动机型号	LTG
燃料种类	汽油	排量/功率	1998ml/186kw
轮距	前 1602mm 后 1605mm	制造厂名称	上汽通用(沈阳)北盛汽车有限公司
转向形式	方向盘	轮胎数	4
轮胎规格	225/60R17	钢板弹簧片数	后轴
轴距	3088mm	轴数	2
外形尺寸	5256×1878×1776(mm)	核定载客	7 人



总质量	2415Kg	使用性质	非营运
整备质量	1860Kg	车辆获得方式	购买

(2) 重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

1)购置价：经查询，该种型号的别克 GL8 商务车已停产停售，改版后的在售车型为别克 GL8 2025 款陆上公务舱舒适 DG 版，经向汽车经销商咨询及网上询价，别克 GL8 2025 款陆上公务舱舒适 DG 版的销售价格为 199,900.00 元（此价格为含增值税价格）。

表 40.车辆主要参数对比表

参数	型号 别克 GL8 2018 款 28T 舒适型	别克 GL8 2025 款陆上公务舱舒适 DG 版	以新款车为基准，旧款车修正系数
车辆级别	中大型 MPV	中大型 MPV	0%
能源类型	汽油	汽油	0%
环保标准	国 VI	国 VI	0%
动力系统	2.0T260 马力 L4	2.0T237 马力 L4	1%
变速箱类型	6 档手自一体	9 档自动	-3%
车身结构	5 门 7 座 MPV	5 门 7 座 MPV	0%
进气形式	涡轮增压	涡轮增压	0%
供油方式	直喷	直喷	0%
车体结构	承载式	承载式	0%
助力转向类型	电动助力	电动助力	0%
天窗类型	电动天窗	电动天窗	0%
驱动方式	前置前驱	前置前驱	0%
钥匙类型	遥控钥匙	遥控钥匙	0%
智能化配套	仅有 7 英寸触控液晶屏，车载电话，多媒体系统、电话等语音识别控制系统，配套一般。	12.3 英寸触控液晶屏，有车载电话，有 4G 互联网功能，有多媒体系统、导航、电话、天窗、空调等语音识别控制系统，手机 APP 远程功能，语音助手唤醒词，车联网功能等，配套齐全。	-5%
座椅材质	织物	仿皮	-1%
合计	——	——	-8.00%

结合本次评估对象的技能参数与改版后的新车技能参数对比，新款



车在性能、配置、安全性等方面会比旧款更先进，因此本次现行市价在新款车辆售价中低 8%，则委估车辆的现行市价= $199,900.00 \times (1-8\%) = 183,900.00$ 元（此价格为含增值税价格）（百位取整）。

2) 车辆购置税：按主管部门规定，为不含税价格的 10%，即购置税 = 含税购置价 $\div 1.13 \times 10\% = 16,274.00$ （元）

3) 新车注册上牌费等其他费用

经调查，当地新车注册上牌其他费用约 500.00 元。

4) 可抵扣增值税额

可抵扣增值税额 = 含税购置价 $\div (1+13\%) \times 13\%$
= 21,157.00（元）

5) 重置全价

重置全价（不含税）= 不含税购置价 + 车辆购置税 + 牌照费等其他费
= $183,900.00 \div 1.13 + 16,274.00 + 500.00$
= 179,517.00 元（取整）

（3）成新率的确定

对于运输车辆，根据《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）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

1) 行驶里程成新率

该车已行驶里程为 115,840.00 公里，规定行驶里程 60 万公里，则：
行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$
= 81.00%

2) 年限法成新率

该车经济耐用年限为 15.00 年，2019 年 8 月 16 日投入使用，至评估基准日已使用 6.38 年，则：



$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济耐用年限}) \times 100\% \\ &= 57.00\%\end{aligned}$$

3) 车辆特殊情况调整系数 a

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，确定车辆特殊情况调整系数 a。

本次评估对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项。

$$\begin{aligned}\text{即：成新率} &= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a \\ &= 57.00\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 179,517.00 \times 57.00\% \\ &= 102,325.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

9. 评估案例——电子设备案例电子天平（电子设备评估明细表序号 97）

(1) 设备概况

设备名称：电子天平

规格型号：ML3002E

生产厂家：贵阳科辉电子有限公司

购置日期：2019年6月28日

启用日期：2022年4月29日

账面原值：13,122.58元

账面净值：6,340.30元

主要技术性能参数如下：

最大称量值：3200g

精度：0.01g

(2) 设备重置全价的确定



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，不含税购置价确定其重置全价：

评估人员根据当地市场信息及《百度爱采购》等近期市场价格资料，确定评估基准日的该规格型号的设备市场价格平均为 13,400.00 元/台（含税）。

可抵扣增值税额=含税购置价÷(1+13%)×13%=1,542.00 元

重置全价（不含税）= 13,400.00-1,542.00=11,858.00 元(取整)

（3）成新率的确定

评估人员根据设备的制造质量、尖端程度、使用环境、利用率等现实状况，参照“电子设备经济寿命年限参考表”确定该设备的经济使用年限为 12.00 年。该设备于 2022 年 4 月 29 日投入使用，已使用年限为 3.68 年，尚可使用 8.00 年，则：

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+实际已使用年限)×100%
=68.00%

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×数量×成新率
=11,858.00×1.00×68.00%
=8,063.00（元）

五、在建工程

（一）在建工程 - 土建工程

1. 评估范围

纳入本次评估范围的在建工程 - 土建工程账面余额为 1,085,306,941.14 元，未计提减值准备。主要包括防城港钢铁基地(一期)地基处理、原料场系统大棚、厂前区体育馆等建设项目等。



2.资产概况

整体来看，绝大部分在建工程实际已完工并投入使用，部分项目处于正常施工阶段，仅少量工程因规划调整处于停工或暂缓建设状态。

3.账面清查

通过资产清查核实，在建工程 - 土建工程账面余额为1,085,306,941.14元，未计提减值准备。土建工程类账面价值主要是不含税工程造价。

4.评估过程

(1)在明确评估目的、确定评估范围的基础上，指导企业全面清查核对各项在建工程，填写在建工程清查评估明细表，准备在建工程的工程设计合同、工程承包合同、工程预算书、工程款支付申请表等有关文件资料，做好资产评估的前期准备工作。

(2)根据委托人提供的在建工程清查评估明细表，核对在建工程明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账账、账实核对。了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，了解评估基准日后新发生支付款项和支付人。

(3)检查在建工程付款原始凭证是否齐全。

(4)查阅相关的工程图纸等技术档案资料。

(5)核实委托人提供的在建工程清查评估明细表，实地勘察在建工程的形象进度，了解工程是否存在拖延、闲置及废弃情形。

(6)对在建工程做必要的技术状况调查，查看相关工程监理简报，了解工程质量是否符合设计要求，是否存在实体性和功能性贬值。

(7)对取得的评估资料，进行综合分析、汇总，复核、整理评估工作底稿，编写资产评估技术说明及评估明细表。



5.评估方法

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，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；

未完工项目中，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；

对已完工且投入正常使用的在建工程项目，对其账面金额构成进行拆解分析，区分建筑类资产、设备类资产的投入金额，按固定资产的评估方法进行评估。

对于合理工期较长在建工程项目，建设期间建设用主要材料价格水平、人工费用水平、安装费用水平变化较大的，对建设用主要材料及相关费用进行调整。若有实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值时，扣除各项贬值。对于已经停工无效的资产，以可回收净额确认评估值；

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），考虑资金成本，在计算资金成本时，剔除非合理工期。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

6.评估结果及增减值原因分析



在建工程-土建工程评估值 487,130,268.65 元，评估减值 598,176,672.49 元，减值率 55.12%。对于大部分在建工程项目，因其对应的实物资产价值已在相关固定资产（如房屋建筑物、机器设备等）的评估值中统一考虑，为避免重复评估，本次对该类在建工程按零值确定评估值，由此导致在建工程评估减值。

7.评估案例

案例：广钢集团水渣堆场棚化工程项目（在建工程-土建工程评估明细表序号 140）

开工日期：2024 年 7 月 6 日；

完工日期：2025 年 7 月 10 日；

形象进度：已竣工验收；

账面价值：33,773,072.34 元。

评估人员查询相关合同及账面构成情况，账面价值包含建筑费、设备费、设计费、监理费及利息支出，项目已竣工验收并投入使用，故视同固定资产评估。

项目评估值=(建筑费账面金额×综合价差调整系数+前期费用+资金成本)×建筑成新率+(设备费账面金额×生产者购进价格指数+前期费用+资金成本)×设备成新率

其中，前期费用、资金成本按以下公式测算：

前期费用=建筑/设备费账面金额×对应调整系数×(1+不含税前期费率)

资金成本=建筑/设备费账面金额×对应调整系数×(1+含税前期费率)×(1+基准日贷款利率×合理工期÷2)

该项目评估值 = 33,433,574.00 (元)

(二) 在建工程-设备安装工程



1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—设备安装工程账面余额为112,546,962.22元，未计提减值准备，主要包括炼铁烧结与球团SCR催化剂环保改造、焦化厂新增加煤车、防钢基地3号泊位口岸完善等技改及配套设施项目等。

2.设备安装工程概况

整体来看，绝大部分在建工程实际已完工并投入使用，部分项目处于正常施工阶段，仅少量工程因规划调整处于停工或暂缓建设状态。

3.评估过程

(1) 检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；根据申报的在建工程项目，审核相关设备购置安装合同，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，了解其账面值的构成，并分析其合理性；

(2) 现场实地调查设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；是否存在拖延、闲置及废弃情形。

(3) 通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程——设备安装工程评估值；

(4) 撰写在建工程评估技术说明。

4.评估方法

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程——设备安装工程类型和具体情况，采用以下评估方法：



对于在建工程的合理工期较短，在建设设备重置成本及安装费变化不大的情况下，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；

未完工项目中，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；

对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工并已投入正常使用的在建工程项目，按固定资产的评估方法进行评估；

对于合理工期较长在建工程项目，建设期间在建设设备价格水平、安装费用水平变化较大的，需对相关设备价格及相关费用进行调整。若有实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值时。还需要扣除各项贬值。对于已经停工无效的资产，以可回收净额确认评估值；

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。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

5.评估结果及增减值分析

在建工程-设备安装工程评估值 128,165,183.53 元，评估增值 15,618,221.31 元，增值率 13.88%。主要是对超过六个月的在建项目，计入了资金成本，导致在建工程评估增值。

6.典型案例

案例：广西钢铁热轧总厂 1780 线大型仪表稳定运行项目（在建工程-设备安装工程评估明细表序号 17）

数量：1 套；

开工日期：2025 年 4 月 1 日；

完工日期：2026 年 8 月 30 日；



账面价值：3,191,162.6 元。

该工程目前进展顺利，到评估基准日工期为 0.75 年，合理工期为 0.75 年，工程按计划实施。不存在拖延及停顿情形，也不存在实体性或功能性贬值，相关在建工程不存在破损、毁坏情形。评估人员查询相关合同及账面构成情况，账面金额不含资金成本，需要考虑资金成本，并按均匀投入考虑进行计算。

$$\begin{aligned} \text{该项目评估值} &= \text{账面金额} + \text{资金成本} \\ &= \text{账面金额} + \text{账面金额} \times \text{一年基准贷款利率} \times \text{建设工期} \div 2 \\ &= 3,191,162.6 + 3,191,162.6 \times 3\% \times 0.75 \div 2 \\ &= 3,191,162.6 + 35,901.00 \\ &= 3,227,063.60 \text{ (元)} \end{aligned}$$

六、工程物资

本次委估的工程物资账面值为 38,357,238.35 元。工程物资为广西钢铁集团有限公司在防城港钢铁基地项目、广西钢铁 3800mm 宽厚板生产线项目及炼铁厂油库建造工程等项目中的使用的各类开关、阀门、电缆、油缸、传感器等设备及材料。根据被评估单位提供的工程物资评估申报明细表，对部分工程物资核对了合同、领料单等相关资料。评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的工程物资进行了现场勘查。因评估基准日至勘查日期间大多已领用，评估人员主要核对了领料单和部分仓库的库存。由于工程物资多为近期购买，周转较快，账面单价接近评估基准日的市场价格，故以账面单价乘以数量确定评估值，其中多批次采购的同类工程物资，按照基准日近期采购合同价格测算评估值。

工程物资评估值 38,363,878.85 元。



七、无形资产

(一) 无形资产-土地使用权评估技术说明

1. 评估范围

本次评估范围内共 13 宗国有土地使用权，证载土地面积合计为 14,440,985.54 平方米，纳入无形资产-土地使用权科目核算的面积为 13,614,849.66 平方米，均办理国有土地使用证或不动产权证，证载权利人均均为广西钢铁集团有限公司。原始入账价值为 1,518,344,711.17 元，账面净值为 1,298,478,686.94 元。

2. 评估对象概况

(1) 产权概况

本次评估范围内国有土地使用权均已办理土地使用证或不动产权证，证载土地使用权人均均为广西钢铁集团有限公司，证载土地使用权类型均为出让，评估对象土地产权证编号、宗地名称、位置、土地用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表 41. 土地登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
1	防港国用第(2010)0221号	进厂道路用地	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	136,017.66	136,017.66
2	防港国用第(2010)0222号	1550mm冷轧厂及进厂道路	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	554,495.27	420,495.20



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
3	防港国用第(2015)0348号	广西钢铁190公顷地块一A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	311,550.53	311,550.53
4	防港国用第(2015)0349号	广西钢铁190公顷地块一B地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	279,515.92	279,515.92
5	防港国用第(2015)0393号	广西钢铁190公顷地块二B地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	528,502.79	528,502.79
6	防港国用第(2015)0394号	广西钢铁190公顷-地块二A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	177,976.08	177,976.08
7	防港国用第(2015)0395号	广西钢铁190公顷-地块三	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	412,001.72	410,511.72
8	防港国用第(2010)0335号	指挥部大楼用地	港口区兴港大道东侧、彩虹桥南	2010/8/24	出让	商务金融用地	40	39,999.97	39,999.97
9	桂(2022)防城港市不动产权第0005871号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	1,759.30	1,759.30
10	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	防钢基地、东出入口及钢厂站用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	3,025,852.51	2,537,870.85
11	桂(2022)防城港市不动产权第0005867号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	48,264.71	48,264.71
12	桂(2023)防城港市不动产权	填海造地(港口码头用地)	防城港市港口区企	2023/9/20	出让	港口码头	50	1,154,378.27	1,061,578.22



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
	第 0037058 号		沙工业区			用地			
13	桂(2023)防城港市不动产权第 0037062 号	填海造地(工业用地)	防城港市港口区企沙工业区	2023/9/20	出让	工业用地	50	7,770,670.81	7,660,806.71
合计								14,440,985.54	13,614,849.66

(2) 现状利用概况

经现场勘查，委估土地已全部投入开发建设，其中有 5 宗土地已部分出租。地上建有职工公寓楼、集团大楼、炼钢厂房等房屋建筑物；对外出租的土地对应租赁合同基本概况如下：

表 42.土地租赁基本概况表

序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	面积	租金(元/年)	租赁到期日	租赁人
1	桂(2023)防城港市不动产权第 0037058 号	渣粉生产线土地使用权	防城港市港口区企沙工业区	92,800.05	3,500,000.00	2031/10/31	防城港市柳钢环保科技有限公司
2	防港国用第(2010)0222 号	制氧站土地使用权	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	134,000.07	5,024,400.00	2025/12/31	广西柳钢气体有限责任公司防城港分公司
3	防港国用第(2015)0395 号	集中性停车场土地使用权	防城港市企沙工业区	1,000.00	37,200.00	2025/12/31	柳州市运天运输有限公司
4	防港国用第(2015)0395 号	撬装加油站土地使用权	防城港市企沙工业区	490	18,000.00	2025/12/31	防城港柳钢物流有限公司
5	桂(2022)防城港市不动产权第 0005872 号	十一冶项目土地使用权	企沙工业园	381,977.00			未签合同
6	桂(2023)防城港市不动产权第 0037062 号	高炉灰气模棚废油机项目土地使用权	防城港市港口区企沙工业区	79,131.40	1,609,715.09	2025/12/31	广西防钢新材料科技有限公司、防城港市柳钢环保科技有限公司
7	桂(2022)防城港市不动产权第 0005872 号	混凝土搅拌站土地使用权	企沙工业园	28,004.66			未签合同



序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	面积	租金(元/年)	租赁到期日	租赁人
8	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	机修厂房土地使用权	防城港市港口区企沙工业区	30,732.70			未签合同
9	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	溶剂工程土地使用权	企沙工业园	78,000.00	1,004,400.00	2025/12/31	广西防钢新材料科技有限公司
10	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	矿石输送皮带通廊	防城港市港口区企沙工业区	53,956.94	2,023,375.00	2034/11/30	广西华昇新材料有限公司
11	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	矿石输送皮带通廊	防城港市港口区企沙工业区	27,586.80	1,034,500.00	2034/11/30	防城港市港发能源有限责任公司
12	桂(2023)防城港市不动产权第0037058号	防城港企沙港区赤沙作业区1号、2号泊位附属建筑设施用地	防城港市港口区企沙工业区	5,727.36	214,775.00	2027/5/31	防城港赤沙码头有限公司
13	防港国用第(2015)0395号	防城港钢铁基地东南角土地临时用地	防城港市企沙工业区	17,180.09	644,250.00	2027/4/20	广州打捞局

(3) 特殊事项

经调查核实，该类土地出租对象以关联方为主，部分出租土地未签订书面租赁协议，租赁费用的分摊方式及分担比例尚未明确约定，但相关土地使用权已实际对外出租使用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 评估程序

(1) 收集资料及准备

根据企业提供的无形资产-土地使用权评估明细表，进行账表核对，并核对各宗土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等；查看土地使用证或不动产权证、土地使用权出让合同等；收集土地评估所需的其他资料等。

(2) 实地查勘



根据账表相符的明细表进行现场查勘。对每一评估对象进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设备情况等进行了了解和记录。

(3) 市场调查

根据评估对象的特点，评估人员进行有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(4) 评估作价

在实施了上述调查和勘察程序的基础上，根据待估宗地的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估作价，并撰写有关说明。

4. 评估方法

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》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，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1) 适宜采用的方法及理由

A. 市场比较法：防城港钢铁基地项目用地均位于防城港市港口区企沙工业园内，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；防城港钢铁指挥部用地为商务金融用地防城港市港口区中心区域，近年来该区域商业用地市场较活跃，有一定的成交案例，市场依据较充分，故可选用市场比较法。

B. 成本逼近法：对于填海造地形成的土地，其账面价值主要反映已缴纳的海域使用金及土地出让金，而填海造地的成本计入固定资产科目，同时由于填海造地工程（包括陆域形成、护岸等）缺乏完整的竣工决算资料，难以从固定资产科目中识别和分离相关成本。因此，本次评估将



填海造地形成的陆域护岸等工程作为固定资产单独评估，对应的土地使用权采用成本逼近法进行评估，其价值主要由取得海域使用权所发生的相关费用及转为出让用地时需补缴的土地出让金构成。

2) 不适宜采用的方法及理由

A. 基准地价系数修正法：评估对象虽位于防城港市基准地价覆盖范围内，但该地基准地价对应的基准日为 2018 年 6 月 30 日，距本次评估基准日已超过 6 年，与当地市场情况存在较大差异，无法客观反映土地市场价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B. 委估土地为规划设计条件已经比较明确的工业用地、港口码头用地、商务金融用地，开发完成后的房地产主要为企业生产自用，且区域内无厂房、自用办公楼的市场交易案例，价值较难预测，故确定房地产总价难以确定，不宜采用剩余法评估。

C. 防城港钢铁指挥部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 2023 年初公布的标准，距评估基准日已接近三年，而这三年当地房地产价格变化较大，已不能较好地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。

D. 收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，但评估对象所处区域的工业用地或商务金融用地极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。



综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估对于一般工业用地和商务金融用地采用市场比较法评估，对于填海造地形成的土地采用成本逼近法进行评估（填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）。

（2）评估方法介绍

1) 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

以市场比较法评估土地价格公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待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—待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；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

2) 成本逼近法是以海域取得费为依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和增值来确定土地价格的评估方法（填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）。

5. 评估结果及增减值原因分析

（1）评估结果及增减值



纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面价值为 1,298,478,686.94 元，评估值为 2,315,896,692.60 元，评估增值 1,017,418,005.66 元，增值率 78.35%。

(2) 评估增减值原因分析

本次评估范围的无形资产-土地使用权主要增值原因是：账面价值为企业以前年度取得土地使用权的成本价，随着近年来该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值增值。

6.典型案例-进厂道路用地(无形资产—土地使用权评估明细表序号 1.00)

(1) 待估宗地基本情况

1) 土地登记状况

企业于 2010 年 6 月 21 日办理了土地登记手续，取得了该宗地的土地使用证，根据该证记载：

编号：防港国用第（2010）0221 号

权利人：广西钢铁集团有限公司

坐落：防城港市企沙镇赤沙村、炮台村

地号：10-02-01

地类用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2059 年 3 月 27 日

土地面积：136,017.66 平方米

记事内容：0.00

填发单位：防城港市人民政府

填发日期：2010 年 6 月 21 日



现场勘查：该宗地四至界限为东临厂区用地、南为厂区用地、西厂区用地、北临厂区道路；根据防城港市土地级别图，待估宗地所在土地级别为防城港市工业用地五级地。

2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。

待估宗地的土地使用权属于广西钢铁集团有限公司。土地性质为出让，企业取得该宗地的时间为 2010 年 6 月 21 日；该宗地土地使用权终止日期为 2059 年 3 月 27 日，至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，剩余土地使用年限为 33.26 年。

于评估基准日，待估宗地未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利，也未设定相邻关系权利。

3) 土地利用状况

待估宗地的利用现状为：宗地内建设作为厂区道路，土地总面积为 136,017.66 平方米，现状容积率 0。

待估宗地的利用条件：规划利用是工业用地；遵循合法原则条件下最佳利用是工业用地；无利用限制；作为工业用地未发现利用缺陷。

(2) 地价定义

根据委托人及土地使用权人提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地土地登记用途及设定用途、宗地内外实际及设定开发程度、土地登记使用年限及设定年限、土地利用条件和使用权类型等情况状况设定如下：

1) 土地用途设定

待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定用途为工业用地。

2) 开发程度设定



待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)、宗地红线内“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)及场地平整。由于宗地红线内“五通”成本已在地上房屋建筑物类资产进行评估作价,为避免评估资产重复,根据此次评估目的,设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)和宗地红线内“场地平整”。

3) 土地使用年限设定

根据土地使用证,待估宗地土地使用权终止日期为 2059 年 3 月 27 日,至评估基准日剩余使用年期为 33.26 年,故本次评估设定使用年限为 33.26 年。

4) 土地利用条件说明

截至评估基准日,待估宗地现状容积率为 0。本次评估过程中,评估人员取得该宗土地的建设用地规划许可证(地字第 450601201500214 号)未对容积率进行说明,故本次评估按现状容积率设定容积率为 0。

5) 使用权价格类型

待估宗地于评估基准日为国有出让,故本次评估土地使用权类型设定为出让。

综上,待估宗地地价定义为:待估宗地在公开市场条件下、2025 年 12 月 31 日、现状利用条件下、设定开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)和宗地红线内“场地平整”、设定用途为工业用地、使用年限为 33.26 年的国有出让土地使用权价格。

(3) 地价影响因素分析

1) 一般因素



一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

A.地理位置与自然状况

a.地理位置

防城港市地处中国大陆海岸线最西南端、广西壮族自治区南部，位于北纬 $20^{\circ}36' \sim 22^{\circ}22'$ 、东经 $107^{\circ}28' \sim 108^{\circ}36'$ 之间，居北回归线以南。东与钦州市毗邻，南濒北部湾，西南与越南民主共和国交界，西与宁明县接壤，北接南宁市的邕宁县和崇左市的扶绥县。市政府驻港口区公车镇行政中心区，距自治区首府南宁市 141 千米，距钦州市 53 千米，距崇左市 186 千米，距越南芒街市 49 千米。陆路、水路皆可连通东南亚，有西部地区最大的海港——防城港，是中国大西南连接东盟最便捷的通道。南北最大纵距 101 千米，东西最大横距 119 千米，行政区域总面积 6242.94 平方千米。

b.自然环境

气候：防城港市属亚热带海洋性季风气候，历年平均气温为 22.5°C ，历年最高气温为 36.5°C ，每年的七月份最热，月平均气温在 $27.6 \sim 29.1^{\circ}\text{C}$ 之间，历年最低气温为 2.8°C ，最低气温多在冬末春初之间。降水主要集中在每年的 6~9 月份，占全年降水量的 71%左右，平均降雨天数 162 天，年最大降水量为 3111.9 毫米，年最小降水量为 1745.6 毫米，多年平均降水量为 2362.6 毫米。年平均雾日为 22.2 天，最多年雾日为 36 天，最少年雾日为 8 天。雾多发生在冬末春初早晨，一般延续 2~3 小时，日出雾散。防城港平均相对湿度达 81%，最大月平均相对湿度为 88%，出现在 3 月份，最小月平均相对湿度为 71%，出现在 11 月份。最小相对



湿度为 18%。年平均蒸发量为 1645.2 毫米，2 月是低温阴雨集中月，蒸发量最低，其值为 55.4 毫米；9 月秋旱蒸发量最大，其值为 197.2 毫米。

水文：防城港市境内中小河流众多，水资源丰富。流域面积 50 平方千米以上河流共 50 条，100 平方千米以上 21 条。由于十万大山主脉由东向西横贯防城港市中部，因而形成南北水系的分水岭，向南流的属桂南独流入海水系，主要河流有防城河、茅岭江、北仑河、江平江；向北流的属西江水系，主要河流为上思县的明江。防城河干流全长 83.80 千米，流域面积 894.60 平方千米，多年平均径流量 18.30 亿立方米；茅岭江干流全长 123 千米，流域面积 2909 平方千米（其中防城港市境 556 平方千米，钦州市 2353 平方千米），多年平均径流量 32 亿立方米；北仑河干流全长 107 千米，其中下游东支流为中越界河，总流域面积 1187 平方千米，多年平均径流量 32 亿立方米；江平江干流全长 43.23 千米，流域面积 318.95 平方千米，多年平均径流量 4.90 亿立方米。明江是西江水系左江的一级支流，干流全长 308 千米，流域面积 6379 平方千米，多年平均径流量 54 亿立方米，其中上思境内干流长 142 千米，流域面积 2183 平方千米，占上思总面积的 77.52%。

地形地貌：防城港市有山地、丘陵、沿海滩涂 3 种主要地形，此外还有河谷冲积小平原和滨海小平原。防城港市地质构造有大棗、彭祖岭、峒中——扶隆断层、小董—防城褶断层、那良——大垌断层等 5 个断层，百更、那垌、平旺 3 个背斜，纵横全市各乡镇，形成各具特色的地貌。境内地貌主要由山峰、隘口、台地、平原谷地、丘陵溶蚀谷地及河流组成。山地、台地、丘陵、沿海滩涂相间，其中丘陵面积占 80% 以上。北部及南部以低山丘陵地为主，中部为山地，东南部为沿海丘陵和海湾滩涂。全市有 3 个主要地貌类型分区：北部为上思盆地，海拔 200 至 400



米；中部为十万大山，海拔 800 至 1300 米；东南部为低山、丘陵和深淵、平原、台地，海拔多在 50 至 500 米间。

c.行政区划与人口状况

截至 2025 年初，防城港市辖 2 区（防城区、港口区）、1 县（上思县）、1 县级市（东兴市）共 4 个县级行政区域；7 个街道办事处（港口区的渔洲坪、白沙湾、沙潭江、王府，防城区的水营、珠河、文昌）、17 个镇（港口区的光坡、企沙，防城区的华石、那梭、那良、峒中、大菴、茅岭、江山、扶隆，上思县的思阳、在妙、叫安、华兰，东兴市的东兴、江平、马路）、6 个乡（防城区的滩营、十万山，上思县的南屏、平福、那琴、公正）。

截至 2025 年初，根据防城港市人民政府及红黑人口库发布的《2024 年统计公报》等权威资料，防城港市常住人口 107.98 万人，全市户籍人口 103.04 万人。

d.城市交通条件及基础设施状况

公路：钦防高速公路贯穿全境，直达港口，与西南出海大通道相连，是西南地区最便捷的出海大通道。钦州至崇左高速公路也经过防城港市上思境内。防城至东兴高速公路、上思至防城港高速、南宁吴圩至上思高速已投用。上峒高速于 2025 年建成通车，实现全市县县通“双高速”，市域内“1 小时交通圈”基本形成。G219 峒中至东兴段、国门大道、广西滨海公路等关键路段建成通车，提升港口集疏运效率和边境通行能力。

客运站：防城港市第一公路客运站、港口区客运站。

铁路：南昆铁路投入营运后，大西南的云、贵、川、桂及重庆市的货物将便捷地通过防城港中转世界各地。防城港直接的经济腹地为广西防城港市和钦州市以及广西壮族自治区内南昆铁路沿线红水河以南地区，及广西百色市、南宁市、南宁地区西南部分。间接的经济腹地为广



西区内的其它地区以及云南省、贵州省、四川省、重庆市的西南部和华中地区的湖南、湖北、河南等省（市）的西部地区。境内有南防铁路，铁路经南防线、钦北线、黎钦线、南昆铁路、湘桂铁路等与全国铁路相连。此外，广西沿海城际高铁即南（宁）钦（州）铁路、钦（州）北（海）铁路及钦（州）防（城港）铁路，正线全长约 262 千米，国家 I 级双线电气化铁路，设计时速为 250 千米/时，使北部湾四市（南北钦防）进入一小时经济圈。

航运：防城港市已建成万吨级以上泊位 59 个，其中 20 万吨级以上泊位 7 个，全港生产性泊位达 148 个，港口综合通过能力达 2.1 亿吨/年，其中集装箱通过能力 220 万标准箱/年。30 万吨级进港航道一期工程已于 2025 年 10 月开工，设计通航能力为 30 万吨级船舶满载双向通航，预计 2026 年底建成，建成后将使港口综合通过能力突破 2.5 亿吨/年。

B. 土地市场状况、土地管理及地价政策

① 土地管理与地价政策

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，防城港市实行土地用途管制制度，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量以及实行占用耕地补偿制度。这样相对提高了非农建设用地占用耕地的成本，对土地价格走势产生一定的影响。防城港市推行住房商品化制度，对城镇国有土地的使用权以招标、拍卖、挂牌方式出让，刺激并带动了当地房地产市场健康有序发展。现积极推行《不动产登记暂行条例》，并于 2016 年 2 月成立了防城港市不动产登记中心，明确了不动产登记各部门相关职能和不动产登记具体工作方案。自 2016 年 3 月 31 日起，在防城港市级范围内实施不动产统一登记



随着防城港市国土资源局多点发力深入推进不动产登记“一次办好”改革，目前防城港市不动产登记迎来了全新的时代：

- a.整合交易、登记、缴税业务，持续扩大一窗受理范围。
- b.建立“一对一”跟踪服务制度，持续压缩办理时限。
- c.开通不动产登记信息自助查询平台，持续提升服务效率。
- d.推行“互联网+不动产登记”新模式，持续探索“不见面办理”。

积极推进征地制度改革，合理确定土地征收补偿标准，逐步建立有利于节约集约用地的征地价格形成机制；健全和完善土地协议出让和招标拍卖挂牌出让制度，发挥地价杠杆调控作用，规范经营性基础设施用地地价管理，提高住宅用地出让最低价标准，规范土地出让价格；严格执行闲置土地处置政策，对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价，促进闲置土地盘活利用。

加强划拨用地管理，严格控制划拨用地范围，全面推进国有土地有偿使用。明晰土地产权，规范土地市场，培育各类土地中介服务组织，健全土地收益分配机制，鼓励土地合理流转，推进土地资源的市场化配置。

②土地市场状况

防城港市土地出让情况：2025年1-6月防城港市土地出让共有19宗，土地出让面积为192.1万 m^2 ，同比增长3.93%。其中，住宅用地出让1宗，面积为0.96万 m^2 ，同比下降73.77%；商服办公用地出让了3宗，面积为6.11万 m^2 ；工业仓储用地出让了11宗，面积为158.26万 m^2 ，同比下降12.04%。

防城港市土地成交情况：2025年1-6月防城港市土地出让成交数量为16宗，2024年成交宗数为34宗；成交面积为81.87万 m^2 ，同比下降63.35%。2025年1-6月防城港市土地出让成交价款为3.23亿元。其



中，住宅用地的成交价款为 0.26 亿元；商服办公用地的成交价款为 1.11 亿元；工业仓储用地的成交价款为 1.17 亿元。

防城港市土地出让、成交均价及溢价率：2025 年 1-6 月防城港市土地出让的出让地面均价为 280 元/m²；而成交地面均价为 395 元/m²，相比出让地面均价增加了 115 元/m²。2025 年 1-6 月防城港市土地出让溢价率为 0.03%。

C. 城市规划和发展目标

① 城市建设目标

根据《防城港市国土空间总体规划（2020-2035 年）》中期成果的公示，确定防城港的城市发展定位为：我国西南边境陆海开放门户、广西向海经济重要战略支点、国际医学创新康养旅游胜地、国际医学开放试验先行区、国家边境旅游创新示范区。

市域国土空间总体格局：根据资源环境承载能力和国土空间开发适宜性双评价，突出山、海、林、田、城、水的空间特征，优先保障生态、农业、安全防灾等保护性空间格局，统筹城乡发展空间格局，引导要素向重要功能轴带集中布局，形成“一带一屏双网、一轴双心多节点”大生态、组团式的全域国土空间总体格局。

中心城区空间结构与布局：以生态绿色、集约高效为规划原则，在国土空间总体格局的基础上，优化中心城区城市空间结构，沿江拥湾，东部提升，南北优化，西部疏朗，以防城江为发展脉络，以生态廊道相隔离，以快速路及干线主干道为骨架，形成“一核一带、三廊三区、拥湾发展、组团布局”的中心城区结构，形成“蓝绿交织、山海相通、城海互融”的城市空间格局。

防城港市以港口区、公车片区、行政中心区、城南新区、防城区这几个区域为重点商业及生活区，周边区域规划以生态、旅游、工业等发



展方向为主。从防城港市国土空间总体规划结合防城港片区分布图，整个防城港市分为 9 大片区：

企沙工业区：主要发展钢铁、重型机械、能源、粮油加工、修造船及其他配套或关联产业，成为以工业港为主导；

公车片区：是通往防城港、企沙港、防城区的交通咽喉。

港口区：以居住及物流码头为主；

江山半岛度假区：是旅游度假区，集观光、运动、休闲于一体；

行政中心区：处于整个城区的主轴线上，集商业、居住、投资为一体；

河西新区：因为一条防城江，而把防城主城区分为两边，河西的地形犹如防城港的“陆家嘴”，河西新区与河东老区隔江相望；

高新区：是聚焦发展新一代信息技术、生物医药、新材料、先进制造等四大新兴产业，加快培育发展现代服务业，构建“4+1”新型产业体系；

防城区：是防城港的主要老城区，商业配套齐全，居住比较密集；

城南新区：是连接市行政中心区与防城主城区的重要区域。

② 经济发展目标

根据市级生产总值统一核算结果，全年全市生产总值 1201.26 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.3%。分产业看，第一产业增加值 124.29 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 664.02 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 412.95 亿元，增长 5.0%。

D. 城市社会经济发展状况

2025 年是“十四五”规划收官之年，防城港市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻落实习近平总书记关于广西工作论述的重要要求，以开展“三



个突破年”行动为主抓手，推动现代化临港工业城市建设迈出坚实步伐，全年全市经济发展呈现稳健开局、稳中领跑、稳步提质运行态势。

全年全市粮食总产量 18.12 万吨，增长 0.2%；蔬菜及食用菌产量 46.17 万吨，增长 3.9%；园林水果产量 16.83 万吨，增长 3.9%；肉类总产量 5.99 万吨，增长 2.6%，年末生猪存栏 40.12 万头，增长 11.1%，生猪出栏 50.06 万头，增长 5.2%。

全年全市规上工业增加值比上年增长 11.6%，比上年提高 1.5 个百分点。从经济类型看，股份制企业增加值增长 6.0%；外商及港澳台商投资企业增长 26.1%。从重点行业看，化学原料和化学制品制造业增加值增长 36.0%，有色金属冶炼和压延加工业增长 31.2%，废弃资源综合利用业增长 14.7%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 13.7%。

全年全市固定资产投资运行较为稳定。分领域看，工业投资增长 2.0%；民间投资实现倍增，增长 103.1%。部分行业固定资产投资增长势头良好，制造业投资增长 31.9%，科学研究和技术服务业增长 33.9%，水利、环境和公共设施管理业增长 7.7%，教育增长 80.8%。

全年全市社会消费品零售总额比上年增长 2.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额增长 1.7%，乡村消费品零售额增长 7.6%。消费品以旧换新带动新能源汽车、家电等商品销售向好，限额以上单位新能源汽车零售额增长 7.9%，智能家用电器和音像器材类增长 43.1%。全市实物商品网上零售额增长 9.1%。

全年全市外贸进出口总额 1618.1 亿元，比上年增长 26.5%。其中，出口额 498.2 亿元，增长 58.8%；进口额 1120.0 亿元，增长 16.0%。

全年全市一般公共预算支出 163.20 亿元，比上年增长 0.6%。其中投入民生领域的支出 119.56 亿元。



年末,全市金融机构本外币存款余额 1271.24 亿元,比上年增长 6.3%;金融机构本外币贷款余额 1569.06 亿元,比上年增长 9.7%。全年新增本外币贷款 139.36 亿元。

全年全市居民人均可支配收入 37401 元,比上年增长 4.4%。其中,城镇居民人均可支配收入 45960 元,增长 3.6%;农村居民人均可支配收入 24135 元,增长 5.6%。

综合一般因素分析,随着城市发展建设,特别是《广西北部湾经济区发展规划》等利好因素的刺激,防城港市经济发展迅猛,工业发展迅速,为房地产市场发展提供了重要基础,随着土地资源稀缺性的进一步显现,促使防城港市地价呈逐步加速上升的发展趋势。

2) 区域因素

A. 区域概况

防城港市企沙工业区规划研究范围为 285 平方公里,实际控制面积 160 平方公里,其功能定位为依托优良的深水岸线资源,以发展临港重化工业为主要方向,以钢铁产业为龙头,主要发展钢铁、重型机械、能源、粮油加工、修造船及其他配套或关联产业,成为以工业港为主导的多功能的现代化国际工业港区。目前区域内有多个万吨级泊位、码头及配套的堆场、标准厂房。目前区域内工业产业配套、交通配套及其他基础设施配套完善。

综上所述,评估对象作为工业用地,其区域位置较好。

B. 交通条件

待估对象所在区域已形成港口、铁路、公路、水路为主的交通网络,以南昆铁路、南防铁路、桂海高速公路、钦防高速公路为依托,铁路通过南防线经南昆、湘桂、黔桂、京广铁路同全国铁路干线联网。



区域内公路通东兴、钦州，接南宁高速公路贯通全国公路网；民用航空经南宁可中转全国各主要城市。

区域内水路优势明显，适于大宗物流的转运和进出口，防城港是华南地区能接卸 15 万吨级以上超大型船舶的少数几个港口之一。目前防城港可利用的海岸线长 66 公里，防城港现拥有泊位 207 个，其中生产性泊位 148 个，万吨级以上深水泊位 59 个。

待估对象距区域交通主干道（联线公路）约 200 米，且区域内分布有云约江南路、云约江路、赤沙东路等多条交通次干道，区域对外交通条件较便捷。

综合评价区域的交通条件对评估对象作为工业用地的地价影响较好。

C.基础设施条件

待估宗地所在区域的基础设施条件情况如下：

a.通路

区域交通条件已经述及。

b.供电

待估宗地周边供电主要由国家电网保障，双回路供电，综合分析供电保障率 98%以上。

c.通讯

区域内待估宗地附近市政通讯网主要由电信、移动、联通公司保障。区域内全部开通了程控电话，市话普及率 98%以上；通讯线路基本通畅，通讯质量较优。

d.通上水

待估宗地周边供水主要由市政保障，待估宗地周边地埋供水主管径约 DN300mm。综合分析供水保障率约 98%。



e.通下水

待估宗地周边排水主要由市政保障，主要采取雨污分流方式排放，统一集中排放；周边地埋排水主管径约 DN1000mm，排水通畅，常年无积水，综合分析排水保障率约 98%。

f.通气

区域内天然气由市政供气，供气保证率 98%以上。

D.公共设施状况

待估对象距离企沙镇约 6 公里，区域内周边银行、医院、市场、商场、学校等公共设施状况较一般，综合评价公共设施条件一般。

E.环境条件

区域内待估宗地附近居民素质、社会治安等综合评价较优；区域主要为港口码头及工业、仓储用地，区域内稍有粉尘污染，但污染不明显，环境状况一般。

F.产业聚集程度

目前区域内分布有钢铁、新材料、机械、能源等产业，目前区域内码头及工业仓储配套设施已基本完善，区域产业聚集度较高。

G.区域规划条件

区域规划为工业、港口码头、仓储等，宗地用途与区域规划相符，区域规划条件对宗地作为工业用地项目利用影响较好。

H.区域主要用地类型

区域当前用地类型以工业用地为主，区域的主要用地类型对评估对象作为工业用地的相互影响显优。

综上所述，待估宗地所处区域条件较好，交通条件较优越，环境条件一般，产业集聚程度较高，作为工业用地与区域土地利用规划相协调，综合评价影响待估宗地地价的区域因素条件较优。



3) 个别因素

评估对象规划土地用途设定为工业用地。对此类用地有较大影响个别因素主要有：临路状况、宗地面积、宗地形状、地形地势、地质状况与地基承载力、宗地规划和限制条件等。根据本次评估的目的，结合评估人员现场勘察的评估对象的用地情况，各个别因素情况及对地价的影响分析如下：

A.临路状况：待估宗地临近交通主干道路，所临道路为园区交通次干道且交通发达，临路状况较好。

B.宗地面积：面积 136,017.66 平方米，面积较大，较适宜工业项目用地的开发。

C.宗地形状：形状较规则，土地形状对土地利用较有利，土地形状对宗地影响较优。

D.地形地势条件：宗地与周边用地持平，总体较为平坦。

E.工程地质条件：评估对象宗地处于防城港港口区企沙工业园区内，地质状况一般，评价地基承载力一般，对工业用地价值优劣的影响一般。

F.用地规划及限制条件：规划对土地利用强度有一定限制，综合评价用地规划及限制条件一般。

综合评价影响评估对象地价个别因素条件较好。

综上所述，待估宗地宗地位置较优越，宗地实际用途与土地证载用途相符，可以持续利用；待估宗地形状规则，临路条件较优，地形地势条件较好，地质条件一般；综合评价影响待估宗地地价的个别因素条件较优。

(4) 评估原则

1) 合法原则



土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2) 供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地评估时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4) 替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5) 变动原则



评估过程中评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（5）评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1) 适宜采用的方法及理由

A. 市场比较法：市场比较法：待估宗地位于防城港市港口区企沙工业园内，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。

2) 不适宜采用的方法及理由

A. 基准地价系数修正法：

评估对象虽位于防城港市基准地价覆盖范围内，但该地基准地价对应的基准日为 2018 年 6 月 30 日，距本次评估基准日已超过 6 年，与当地市场情况存在较大差异，无法客观反映土地市场价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B. 成本逼近法：待估宗地所在区域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 2023 年初公布的标准，距评估基准日已接近三年，而这三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。

C.收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，待估宗地所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

D.假设开发法：同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据待估宗地的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法进行评估

(6) 市场比较法评估过程

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。其基本公式如下：

待估宗地价格 = 可比实例交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

1) 选取可比实例

A.本次交易实例主要通过以下途径获得

- ①查阅政府有关部门关于土地使用权交易的申报登记资料；
- ②查阅各种报刊、网站上关于土地使用权租售、改制、抵押等的信息；
- ③查访土地使用权交易经办人，了解多方信息；



④同行之间相互提供的信息资料。

B.选择可比实例应该符合下列条件:

①可比实例应与评估对象在同一地区或是处于同一供求范围内的类似地区;

②可比实例应与评估对象的用途相同;

③可比实例的规模与评估对象的规模相当;

④可比实例的成交日期与评估基准日接近;

⑤可比实例与评估对象的评估目的吻合;

⑥可比实例的成交价格是正常的成交价格或能够修正为正常成交价格。

C.本次评估选择以下三个可比实例

根据上述选择可比实例的要求,在符合条件的交易信息中,筛选出与本次待估宗地属同一供需圈、条件类似的三宗国有土地使用权交易实例作为可比实例,本次评估选择三个可比实例如下:

表 43.评估对象及比较案例说明表

因素	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	防城港市港口区企沙工业园区赤沙中路南侧、沙企大道西侧	防城港市港口区大西南临海工业园 B 区洲尾路西南侧	防城港市港口区东湾大道东侧
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间	2025 年 12 月 24 日	2025 年 12 月 24 日	2025 年 12 月 4 日
成交单位地价(元/平方米)	270	244.5	285
成交总价(万元)	1569.3629	421.1926	11892.0394
成交土地面积(平方米)	58124.55	17226.69	417264.54
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
土地使用年限(年)	50	50	50
土地开发程度	宗地外“六通”,宗地内“场地平整”	宗地外“六通”,宗地内“场地平整”	宗地外“六通”,宗地内“场地平整”
容积率	≥0.7 且≤2	≥0.7 且≤1.5	≥0.6 且≤2.2
受让人	广西特种钢管道制造有限责任公司	广西粤桥新材料科技有限公司	防城港市陆海国际物流投资发展有限公司
出让人	防城港市人民政府	防城港市人民政府	防城港市人民政府



2) 比较因素的选择

根据评估对象及比较实例的特点，相应选择了影响地价的主要因素进行分析比较，其中除“交易方式”、“交易时间”、“使用年限修正”等因素外，影响工业用地地价的区域因素有：区域基础设施条件、区域交通条件、环境状况、产业聚集度、区域规划条件、区域主要用地类型等；个别因素有：临路状况、宗地面积、宗地形状、地形地势、地质状况与地基承载力、土地利用现状、宗地规划条件和限制条件等。

3) 编制因素条件说明表

根据上述选择的比较因素，待估宗地和可比实例的各因素条件说明如下表：

表 44.比较因素条件说明表

待估宗地及比较实例 比较因素		委估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
位置		防城港市港口区企沙镇赤沙村、炮台村	防城港市港口区企沙工业园区赤沙中路南侧、沙企大道西侧	防城港市港口区大西南临海工业园 B 区洲尾路西南侧	防城港市港口区东湾大道东侧
交易价格（元 / m ² ）		待估	270	244.5	285
交易日期		2025 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 24 日	2025 年 12 月 24 日	2025 年 12 月 4 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
土地剩余使用年限（年）		33.26	50	50	50
区域因素	区域基础设施条件	宗地所在区域已达到通路、通电、通上下水、通讯、通气，保证率较高。综合评价基础设施状况较好，对土地价值优劣的影响较优。	宗地所在区域已达到通路、通电、通上下水、通讯、通气，保证率较高。综合评价基础设施状况较好，对土地价值优劣的影响较优。	宗地所在区域已达到通路、通电、通上下水、通讯、通气，保证率较高。综合评价基础设施状况较好，对土地价值优劣的影响较优。	宗地所在区域已达到通路、通电、通上下水、通讯、通气，保证率较高。综合评价基础设施状况较好，对土地价值优劣的影响较优。
	交通条件	所在区域内有联线公路、云约江路、赤沙东路通过，园区内路网发达，各市政道路状况、通达度均较好，临近防城港货运码头，	所在区域内有沙企大道、赤沙中路通过，园区内路网发达，各市政道路状况、通达度均较好，临近防城港货运码头，区域交通	所在区域内有沙港大道、沙潭江大道通过，园区内路网发达，各市政道路状况、通达度均较好，临近防城港货运码头，区域交通	所在区域内有东湾大道、中华路通过，园区内路网发达，各市政道路状况、通达度均较好，临近防城港货运



待估宗地及比较实例 比较因素		委估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
		区域交通运输条件较优。综合评价交通条件较优。	运输条件较优。综合评价交通条件较优。	运输条件较优。综合评价交通条件较优。	码头，区域交通运输条件较优。综合评价交通条件较优。
	公共设施条件	区域有中学、小学、幼儿园、银行、农贸市场、酒店等生活配套设施，公共设施条件一般，基本能够满足人们生活、工作等需求，综合评价公用设施条件一般。	区域有中学、小学、幼儿园、银行、农贸市场、酒店等生活配套设施，公共设施条件一般，基本能够满足人们生活、工作等需求，综合评价公用设施条件一般。	区域有中学、小学、幼儿园、银行、农贸市场、酒店等生活配套设施，公共设施条件一般，基本能够满足人们生活、工作等需求，综合评价公用设施条件一般。	区域有中学、小学、幼儿园、银行、农贸市场、酒店等生活配套设施，公共设施条件较好，能够满足人们生活、工作等需求，综合评价公用设施条件较优。
	区域产业聚集度	所在区域为港口区企沙工业园。重点发展钢铁、有色金属、能源、重型机械、修造船等临港工业，已引入防城港钢铁基地、核电厂等重大项目。该区域为成熟工业区综合评价工业用地相关产业聚集度高。	所在区域为港口区企沙工业园。重点发展钢铁、有色金属、能源、重型机械、修造船等临港工业，已引入防城港钢铁基地、核电厂等重大项目。该区域为成熟工业区综合评价工业用地相关产业聚集度高。	所在区域为港口区大西南临港工业园。重点发展粮油加工、化工、新材料、钢铁及装备制造等产业。该区域为早期工业区综合评价工业用地相关产业聚集度高。	所在区域为港口区东湾物流园。作为企沙工业区的重要组成部分，侧重发展轻型工业、仓储物流及保税产业，已引进大海粮油、嘉里粮油等企业。该区域为成熟工业区综合评价工业用地相关产业聚集度高。
	环境条件	区域内存在一定工业污染源，具有一定的大气、粉尘污染，评价环境状况一般。	区域内存在一定工业污染源，具有一定的大气、粉尘污染，评价环境状况一般。	区域内存在一定工业污染源，具有一定的大气、粉尘污染，评价环境状况一般。	区域内存在一定工业污染源，具有一定的大气、粉尘污染，评价环境状况一般。
	区域主要用地类型	工业用地及工业项目所需配套的行政办公、居住、商业及生活服务设施用地，作为工业用地的相互影响显优	工业用地及工业项目所需配套的行政办公、居住、商业及生活服务设施用地，作为工业用地的相互影响显优	工业用地及工业项目所需配套的行政办公、居住、商业及生活服务设施用地，作为工业用地的相互影响显优	工业用地及工业项目所需配套的行政办公、居住、商业及生活服务设施用地，作为工业用地的相互影响显优
	区域规划条件	区域规划用地类型以工业用地为主，作为工业用地开发，符合区域的规划条件，对土地价值优劣的影响显优。	区域规划用地类型以工业用地为主，作为工业用地开发，符合区域的规划条件，对土地价值优劣的影响显优。	区域规划用地类型以工业用地为主，作为工业用地开发，符合区域的规划条件，对土地价值优劣的影响显优。	区域规划用地类型以工业用地为主，作为工业用地开发，符合区域的规划条件，对土地价值优劣的影响显优。



待估宗地及比较实例 比较因素		委估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
个别因素	临路状况	宗地临近交通主干道，园区道路较发达，临路状况较好。	宗地临近交通主干道，园区道路较发达，临路状况较好。	宗地临近交通主干道，园区道路较发达，临路状况较好。	宗地临近交通主干道，园区道路较发达，临路状况较好。
	宗地形状	宗地形状规则长方形，形状对土地利用为有利，对地价影响优。	宗地形状较规则，形状对土地利用较为有利，对地价影响较优。	宗地形状较规则，形状对土地利用较为有利，对地价影响较优。	宗地形状较规则，形状对土地利用较为有利，对地价影响较优。
	宗地面积	136017.66 平方米，面积大，面积对土地利用极为有利，优	58124.55 平方米，面积较大，面积对土地利用影响较为有利，较优	17226.69 平方米，面积一般，面积对土地利用无不利影响，一般	417264.54 平方米，面积大，面积对土地利用极为有利，优
	地形地势	地形、地势较周边用地持平，总体较为平坦，对开发利用影响一般。	地形、地势较周边用地持平，总体较为平坦，对开发利用影响一般。	地形、地势较周边用地持平，总体较为平坦，对开发利用影响一般。	地形、地势较周边用地持平，总体较为平坦，对开发利用影响一般。
	地质状况与地基承载力	宗地处于防城港市港口区工业区内，地质状况一般，评价地基承载力一般，对工业用地价值优劣的影响一般。	宗地处于防城港市港口区工业区内，地质状况一般，评价地基承载力一般，对工业用地价值优劣的影响一般。	宗地处于防城港市港口区工业区内，地质状况一般，评价地基承载力一般，对工业用地价值优劣的影响一般。	宗地处于防城港市港口区工业区内，地质状况一般，评价地基承载力一般，对工业用地价值优劣的影响一般。
	宗地规划和限制条件	规划对土地利用强度有一定限制。	规划对土地利用强度有一定限制。	规划对土地利用强度有一定限制。	规划对土地利用强度有一定限制。

4) 编制比较因素修正系数表

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数主要根据评估人员经验确定。其中需要特殊说明的是：

①用途修正：待估宗地用途为工业用地与各可比实例的土地用途均为工业用地，故不需进行土地用途修正。

②交易日期修正：

本次评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，比较案例的交易日期均为 2025 年 12 月，案例交易时间至评估基准日时间相近，故不需进行修正。



③交易情况修正：可比案例均为正常成交案例，无特殊价格成分影响因素，故不需进行交易情况修正。

④年期修正：比较案例与评估对象的土地使用年限不一致，故需进行年期修正。

土地使用年期修正系数公式为：

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n} = 0.8690$$

公式中：K---年期修正系数

r---土地还原利率 4.65%(参照当地基准地价更新技术报告记载工业用地还原利率，确定评估对象还原利率为 4.65%)

m---待估宗地使用年期（33.26 年）

n----比较实例使用年期（50 年）

评估人员根据实地查看和所掌握的资料，对三个可比实例与评估对象的区域因素及个别因素进行修正。

①区域因素：

A.区域基础设施条件：区域基础设施条件，评估对象与可比案例宗地外均达到六通一平，无显著差异，故不作修正。

B.交通条件：待估宗地和各交易实例均距交通型主干道较近，园区道路较多，便捷度较好，无显著差异，故不作修正。

C.公共设施条件：评估对象与案例一、二的公共设施条件一般，案例三的公共设施条件较好。公共设施条件分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3%；

D.环境条件状况：待估宗地和各交易实例均位于工业园，园区有一定大气、粉尘等污染，情况接近，故不作修正。



E.区域产业聚集度：待估宗地和各交易实例均位于工业园，港口区工业园区区域产业聚集度较好，情况接近，故不作修正。

F.区域主要用地类型：待估宗地和各交易实例区域主要用地类型均为工业用地及工业项目所需配套的行政办公、居住、商业及生活服务设施用地，故不作修正。

G.区域规划条件：待估宗地和各交易实例区域规划条件均以工业用地为主，不作修正。

②个别因素：

A.临路状况：待估宗地和各交易实例均临近交通型主干道，园区内道路发达，临路状况相似，故不作修正。

B.宗地形状：宗地形状对宗地有影响，分为形状对土地利用有较大的影响、形状对土地利用无影响、形状较有利于土地利用、形状有利于土地利用四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2%

C.宗地面积：

以待估宗地面积为基础，将面积状况分为五个级别，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 45.宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
标准说明	面积适中，对土地利用极，为有利	面积对土地利用，较为有利	面积对土地利用，无不良影响	面积较小，对土地，利用有一定影响	面积过小，对土地，用产生严重影响

待估宗地与案例三面积适中，对土地利用极，为有利，案例一面积对土地利用，较为有利，案例二面积对土地利用，无不良影响。设评估对象宗地面积指数为 100,则可比案例宗地面积指数分别为 98、96、100。

D.地形地势：待估宗地和各交易实例均为地形地势较平坦,可直接开发利用，无显著差异，故不作修正。



E.地质状况与地基承载力：待估宗地和各交易实例均为地质条件一般，地基承载力一般，故不作修正。

F.宗地规划和限制条件：待估宗地和各交易实例均位于港口区各工业园，该区域规划对土地利用强度有一定限制，情况接近，故不作修正。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

表 46.比较因素修正系数表

比较因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
位置		待估	防城港市港口区企沙工业园区赤沙中路南侧、沙企大道西侧	防城港市港口区大西南临海工业园 B 区洲尾路西南侧	防城港市港口区东湾大道东侧
修正后交易价格（元 / m ² ）		待估	270	244.5	285
交易日期			1.0000	1.0000	1.0000
交易情况			1.0000	1.0000	1.0000
土地用途			1.0000	1.0000	1.0000
土地剩余使用年限（年）			0.8690	0.8690	0.8690
区域因素	区域基础设施条件	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	公共设施条件	100	100	100	103
	区域环境条件	100	100	100	100
	区域产业聚集度	100	100	100	100
	区域主要用地类型	100	100	100	100
	区域规划条件	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	宗地形状	100	98	98	98
	宗地面积	100	98	96	100
	地形地势	100	100	100	100
	地质状况与地基承载力	100	100	100	100
	宗地规划和限制条件	100	100	100	100

根据各因素条件指数，确定各比较因素修正系数，计算比准价格。

表 47.因素比较修正系数及计算表

比较因素	比较实例一	比较实例二	比较实例三
位置	防城港市港口区企沙工业园区赤沙中路南侧、沙企大道西侧	防城港市港口区大西南临海工业园 B 区洲尾路西南侧	防城港市港口区东湾大道东侧
修正后交易价格（元 / m ² ）	270	244.5	285
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000



比较因素		比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
土地剩余使用年限（年）		0.8690	0.8690	0.8690
区域因素	区域基础设施条件	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	公共设施条件	100/100	100/100	100/103
	区域环境条件	100/100	100/100	100/100
	区域产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	区域规划条件	100/100	100/100	100/100
	区域主要用地类型	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/98	100/98	100/98
	宗地面积	100/98	100/96	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宗地规划和限制条件	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/平方米）		244	226	245

5) 确定估算结果

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的比准价格。由于三个可比实例的比准价格比较接近，因此本次评估取简单算术平均值作为市场比较法评估宗地单位地价的结果，即：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地单位地价} &= (244+226+245) \div 3 \\ &= 238 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(7) 地价的确定

评估人员在现场勘查和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和评估程序，运用市场比较法进行测算，评估得到满足地价定义条件下的评估结果为：

$$\begin{aligned} \text{土地使用权评估总价} &= \text{待估宗地单位地价} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{契税税率}) \\ &= 238 \times 136,017.66 \times (1 + 3\%) \\ &= 33,343,369.17 \text{ (元)} \end{aligned}$$



(二) 无形资产-海域使用权评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—海域使用权，基准日海域使用权原始入账价值为 50,638,483.34 元，账面价值 49,171,795.13 元，广西钢铁集团有限公司目前申报了 7 宗海域使用权，宗海面积共计 561.279192 公顷，均位于防城港市，海域使用权人为广西钢铁集团有限公司。

2. 评估对象概况

本次评估对象共 7 宗海域使用权，均位于防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域，目前 6 宗已经办理了《海域使用权证书》或《不动产权证书》，证载海域使用权人为广西钢铁集团有限公司，其中一宗尚未办理，宗海一、宗海三、宗海四部分区域已填海造地。证书编号、项目名称、用海类型、海域登记、用海方式、使用权终止日期、海域面积等主要登记情况如下表：

表 48. 海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海一			宗海二			宗海三			宗海四		
证号	国海证 2015A45060200060 号			桂(2022)防城港市不动产权第 0007216 号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045825 号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045826 号		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道 38-3 号(实际坐落:防城港市企沙工业区)			防城港市港口区企沙镇南面天堂角潮汐道内海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地铁路专用线工程项目			防城港钢铁基地转底炉项目			防城港钢铁基地生物料备用堆场项目		
项目性质	经营性			公益性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	交通运输用海/路桥用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	跨海桥梁用海		二级类	城镇建设填海造地用海		二级类	城镇建设填海造地用海	
宗海面积	总面积 905.0178 公顷,本次评估	海域等级	五等	2.7559 公顷	海域等级	五等	13.2534 公顷	海域等级	五级	44.4297 公顷	海域等级	五级



登记项目	宗海一			宗海二			宗海三			宗海四		
	13.076692 公顷											
用海方式	建设填海造地			跨海桥梁、海底隧道（构筑性用海）			建设填海造地			建设填海造地		
终止日期	2065年1月26日			2059年8月20日			2067年08月23日			2067年08月23日		
登记日期	2015年1月26日			2019年8月20日			2017年08月24日			2017年08月24日		
缴纳方式	一次性征收（分期）			一次性征收			一次性征收			一次性征收		

表 49.海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海五			宗海六			宗海七		
证号	国海证 2015A45060200077 号			国海证 2015A45060200080 号			未办理		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道 38-3 号 （实际坐落：防城港市企沙工业 业区）			广西南宁市民族大道 38-3 号 （实际坐落：防城港市企沙 工业区）			防城港市港口区企沙镇钢 铁基地西南角毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地项目（一 期）动力系统发电系统工 程温排水口		
项目性质	经营性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	其他工业用海		二级类		
宗海面积	438.4384 公顷	海域 等级	五等	30.3073 公顷	海域 等级	五等	19.0178 公 顷	海域 等级	五等
用海方式	透水构筑物、港池、取、排水 口			开放式			“温、冷排水口”		
终止日期	2065年1月26日			2065年1月26日			2071年2月5日		
登记编号	110000-20150007			110000-20150008					
登记日期	2015年1月26日			2015年1月26日			2021年2月5日		
缴纳方式	逐年征收			逐年征收			逐年征收		

3.评估程序

(1) 收集资料及准备

根据广西钢铁集团有限公司提供的无形资产—海域使用权清查评估明细表，进行账表核对，并核对各宗海域的《海域使用权证书》编号、证载权利人、证载用途、项目名称、海域位置、用海类型、海域等级、用海方式、终止日期、宗海面积等；查看权属文件等；收集海域评估所需的其他资料等。

(2) 实地查勘



根据账表相符的申报表进行现场查勘。对评估对象进行详尽的现场勘查，主要包括待估海域使用权现状开发和利用情况、周边配套设备情况等进行了了解和记录。

(3) 评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据评估对象的具体情况，采用适当的评估方法进行评估作价和撰写有关技术说明。

4. 评估方法

评估人员根据《海域评估技术指引》，海域评估的方法有市场比较法、假设开发法、收益法、成本法、基准价格系数修正法等。通过实地勘察和对邻近地区调查，分析有关资料之后，待估宗海的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估（对于已填海造地的海域使用权，采用成本逼近法进行评估，填海造地形成的构筑物在固定资产中评估）；待估宗海资产收益难以预测，故不适宜采用收益法；依据待估宗海用海方式，海域开发后的总价值不宜估算，故不适宜采用假设开发法；由于待估宗海所处区域海域经营性用海一直以来采用审批为主的管理模式，且海域交易市场不发育，缺少与待估宗海相类似的市场交易案例，故不适宜采用市场比较法；由于待估宗海所处区域尚未建立海域基准价格修正体系，故不适宜采用基准价格系数修正法。因此，本次评估采用成本法对一次性缴纳海域使用金的海域使用权进行评估，对于需按年缴纳海域使用金的海域使用权，以评估基准日现行海域使用金征收标准对应的年应缴金额，减去原批准缴纳标准项下的年应缴金额，将两者差额在剩余海域使用年限内按适当的折现率折现，以其折现值之和确定评估值。

5. 评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果



纳入本次评估范围无形资产—海域使用权账面价值为 49,171,795.13 元，评估值为 88,214,700.00 元，评估增值 39,042,904.87 元，增值率 79.40%

(2) 增减值原因分析

1) 本次评估海域使用金测算依据为《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），该文件规定的海域使用金征收标准，较权利人初始取得海域使用权时的征收标准高，因此导致海域使用权评估结果存在较大增值。

2) 评估范围内的海域使用权账面价值仅包含海域使用金，但本次评估价值构成除海域使用金外，还包含资金利息、合理利润及增值收益等内容，因此导致海域使用权评估增值。

6. 其他需要说明的事项

(1) 2015 年，防城港钢铁基地项目获批填海造地（国海证 2015A45060200060 号，证载面积 905.5816 公顷），其中一期已申请填海竣工验收面积 896.8366 公顷，因小部分区域存在施工误差超填，该期内 893.5798 公顷已于 2019 年底经自然资源部验收合格，在已完成竣工验收的区域中，有 892.504908 公顷填海造地已办理换发土地证手续；二期 8.745 公顷尚未办理填海竣工验收手续。因此国海证 2015A45060200060 号项下剩余 13.076692 公顷海域使用权，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

(2) 因历史沿革原因，防城港钢铁基地项目用地用海界线存在重叠与空档问题。其中国海证 2015A45060200060 号项下，重叠面积约 1.27



公顷，空档面积约 5.18 公顷，2023 年 8 月 7 日，广西钢铁专文报请防城港市人民政府研究解决。目前，空档区域中 5.18 公顷已纳入围填海历史遗留问题未批已填类“两线之间”图斑（图斑编号 450602-1007），并于 2024 年 2 月经自然资源部备案审查通过；按照法律法规规定，需完成生态评估报告、生态修复方案编制及违法查处工作后，方可按程序完善用海手续并落实生态修复，广西钢铁无法预计上述重叠、空档事项涉及的出让金额及相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（3）2015 年，广西钢铁已获得温排水口用海（国海证 2015A45060200077 号，取、排水口海域面积 0.28 公顷），2018 年广西钢铁重组后因工艺需求，防钢基地（一期）动力发电系统工程需新增温排水口用海，2021 年广西钢铁承诺注销旧温排水口用海，并且承诺待赤沙作业区 1、2 号泊位后方堆场项目获得国家批准后，将变更温排水口位置并办理相关手续，在此前提下防城港市海洋局与广西钢铁集团签订新增温排水口的海域使用权出让合同（合同编号：2021002 号），根据广西钢铁提供的出让价款缴纳凭证等材料，广西钢铁已足额缴纳当期出让价款，截至评估报告日，该宗海域的海域使用权证正在办理过程中。广西钢铁无法预计后续办理海域使用权证需要缴纳的相关费用，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（4）国海证 2015A45060200077 号海域使用权内部存在改变用海方式 0.0774 公顷，广西钢铁在 102 号泊位污水处理池、103 号泊位行车道桥建设中存在将港池用海改变为透水构筑物用海，原用海方式包括：透水构筑物，港池，取、排水口。目前广西钢铁已在办理海域使用权面积变更，但尚未取得新海域使用权证，由于该海域使用权金缴纳方式为逐年缴纳，根据财政部和国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使



《海域使用金征收标准的通知》已批准按规定逐年缴纳海域使用金的用海项目，项目确权登记时间在通知施行前的，仍执行原海域使用金征收标准，出让合同另有约定的除外，缴款通知书已有规定的从其规定；因海域使用权续期、用海方案调整等需重新报政府批准的，批准后执行新标准。因尚未完成用海方式变更，本次按证载各用海方式面积进行评估。

(5)桂(2025)防城港市不动产权第0045825号(证载面积13.2534公顷)和(2025)防城港市不动产权第0045826号(证载面积44.4297公顷)两宗海域使用权实际已完成填海造地，截至评估基准日仍在办理竣工验收中，尚未办理换发土地使用权证，本次按海域使用权进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

7.典型案例-建设填海造地用海(无形资产—海域评估明细表序号1)

(1)资产概况

1)海域使用权登记情况

编号：国海证2015A45060200060号

权利人：广西钢铁集团有限公司

项目名称：广西防城港钢铁基地项目

坐落：位于防城港市港口区企沙镇南面天堂角潮汐汉道内海域

项目性质：经营性

用海类型(用途)：其他工业用海

用海方式：建设填海造地用海

终止日期：2065年1月26日

使用权面积：建设填海造地用海面积905.5816公顷



广西钢铁集团有限公司已将海域使用权证号为《国海证 2015A45060200060 号》（证载面积为 905.5816 公顷）中的 892.504908 公顷填海换证变为工业、港口码头土地使用权，因此对剩余 13.0796692 公顷海域使用权采用成本逼近法进行评估。

2) 权利状况

评估对象海域使用权登记时间为 2015 年 1 月 26 日，终止日期为 2065 年 1 月 26 日，至本次评估基准日 2025 年 12 月 31 日，剩余海域使用年限为 39.10 年。本次评估基准日，本次评估对象尚未设定抵押等其他项权利，目前尚未发现权利纠纷。

3) 利用状况

海域开发利用现状为：目前本次评估对象正常开发利用，892.504908 公顷已填海换证变为工业、港口码头用地。

历史沿革：2015 年广西钢铁集团有限公司取得该海域的海域使用权，2009-2014 年分期缴纳填海造地海域使用金共计 407,511,720.00 元，取得了《海域使用权证书》（证书编号为国海证 2015A45060200060 号）。

（2）海域价格定义

根据评估目的及评估依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估海域价格定义如下：

海域价格设定内容：评估对象实际开发程度为满足其他工业用海需要，本次评估设定开发程度为满足其他工业用海需要；评估对象登记用途为工业用海/其他工业用海，实际用途为工业用海/其他工业用海，本次评估设定用途为工业用海/其他工业用海；评估对象登记用海方式为建设填海造地用海，实际用海方式为建设填海造地用海，本次评估设定用海方式为建设填海造地用海；评估对象剩余使用年限为 39.10 年，本次评估设定使用年限为 39.10 年。



海域价格具体内涵是：评估对象在正常公开市场条件下，于本次评估基准日 2025 年 12 月 31 日，在现状利用条件下，不包含附属用海和海上构筑物，能满足上述设定条件的海域使用权价值。

（3）海域价格影响因素分析

评估对象位于广西壮族自治区防城港市。防城港市地处中国大陆海岸线最西南端、广西壮族自治区南部，位于北纬 20°36'~22°22'、东经 107°28'~108°36'之间，居北回归线以南。东与钦州市毗邻，南濒北部湾，西南与越南民主共和国交界，西与宁明县接壤，北接南宁市的邕宁县和崇左市的扶绥县。市政府驻港口区公车镇行政中心区，距自治区首府南宁市 141 千米，距钦州市 53 千米，距崇左市 186 千米，距越南芒街市 49 千米。陆路、水路皆可连通东南亚，有西部地区最大的海港——防城港，是中国大西南连接东盟最便捷的通道。南北最大纵距 101 千米，东西最大横距 119 千米，行政区域总面积 6242.94 平方千米。

截至 2025 年初，防城港市辖 2 区（防城区、港口区）、1 县（上思县）、1 县级市（东兴市）共 4 个县级行政区域；7 个街道办事处（港口区的渔洲坪、白沙湾、沙潭江、王府，防城区的水营、珠河、文昌）、17 个镇（港口区的光坡、企沙，防城区的华石、那梭、那良、峒中、大菴、茅岭、江山、扶隆，上思县的思阳、在妙、叫安、华兰，东兴市的东兴、江平、马路）、6 个乡（防城区的滩营、十万山，上思县的南屏、平福、那琴、公正）。根据防城港市人民政府及红黑人口库发布的《2024 年统计公报》等权威资料，防城港市常住人口 107.98 万人，全市户籍人口 103.04 万人。

防城港市已建成万吨级以上泊位 59 个，其中 20 万吨级以上泊位 7 个，全港生产性泊位达 148 个，港口综合通过能力达 2.1 亿吨/年，其中集装箱通过能力 220 万标准箱/年。30 万吨级进港航道一期工程已于 2025



年10月开工，设计通航能力为30万吨级船舶满载双向通航，预计2026年底建成，建成后将使港口综合通过能力突破2.5亿吨/年。

2025年，防城港市全年生产总值1201.26亿元，按不变价格计算，比上年增长6.3%。分产业看，第一产业增加值124.29亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值664.02亿元，增长7.7%；第三产业增加值412.95亿元，增长5.0%。

(4) 评估原则

1) 最有效利用原则：

海域评估应以评估对象的最有效利用、较高收益开发利用为前提评估。按最佳使用原则进行评估时，不应受现实的使用状况所限制。判断海域的最有效利用需从海域利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等各方面来判断。

2) 市场供需原则：

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给的关系。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落，这就是供求均衡法则。海域价格也是由需求和供给的相互关系而定。但因海域的特殊性，除了遵循上述供求均衡法则外，评估时还应充分考虑海域供需的特殊性和海域市场的地域性。

3) 贡献原则：

海域总收益是由海域生产活动和海域经营收益等多种生产要素有机结合运作的综合结果，其中包括海域、资产、建筑物、管理、毗邻土地等多重因素的贡献。海域评估时，应按照贡献原则，对各类要素收益贡献的大小分配，合理确定海域产生的收益。

(5) 评估过程



根据《海域价格评估技术规范》，海域评估的方法有市场比较法、假设开发法、收益法、成本逼近法、基准价格系数修正法等。通过实地勘察和对邻近地区调查，分析有关资料之后，结合海域使用权的特点及实际情况，考虑到该海域使用权属于其他工业用海，因此本次主要选用成本逼近法进行评估，其填海造地形成的构筑物在固定资产中评估，由于广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费，本次评估的评估结论未考虑上述未来不可预见支出的影响。

成本逼近法计算公式：

$$P = (Q + D + B + I + T + C) \times K_1$$

式中：

P--海域价格；

Q--海域取得费；

D--海域开发费用；

B--海域开发利息；

I--海域开发利润；

T--税费；

C--海域增值收益；

K_1 --海域使用年限修正系数。

1) 海域取得费 (Q)

海域取得费按取海域使用权而支付的各项客观费用计算。通过市场交易获得海域时，海域取得费为评估基准日的客观购置价格。

评估范围内的海域使用权位于防城港市港口区，本次评估设定为其他工业用海。根据《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号财政部、国家海洋局印发），该海域使用权属于五等



填海造地，按建设填海造地用海一次性缴纳 100 万元/公顷，即：100 元/平方米。

2) 海域开发费用 (D)

海域开发费用是指投入并固化在海域上的各种客观费用，包括宗海界址线以内的海域开发费用一般包括填海、炸礁、疏浚、建堤坝等费用以及宗海界址线以外的海域开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用。结合估值对象位置、规模和宗海界址内外的开发程度等情况，海域开发费用在陆域工程中评估。

3) 税费 (T)

税费指海域取得和海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。

根据评估对象位置、规模等情况，并结合当地政策，本次估值对象海域使用权构成过程中不涉及税费。

4) 海域开发利息 (B)

海域开发利息应按照海域开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和年利率，分别计算各期投入应支付的利息。海域开发周期超过一年时，利息按复利计算，其中利率采用本次评估基准日最近一期（2025 年 12 月 22 日）中国人民银行公布的 LPR，1 年期 LPR3.0%。

结合评估对象位置、规模等情况，确定本次评估对象海域使用权的开发周期为 1 年。支付完海域使用金后开始建设，假设为取得海域使用权资金一次性投入，开发建设资金均匀投入，因此：

$$\begin{aligned} \text{海域开发利息} &= \text{海域使用金} \times [(1+3.0\%)^{1-1}] + \text{开发费} \times [(1+3.0\%)^{1/2-1}] \\ &= 3.0 \text{ (万元/公顷)} \end{aligned}$$

5) 海域开发利润 (I)



海域开发利润以海域取得费、开发费和税费为基础，根据海域使用类型、开发周期和所处地社会经济条件综合确定的海域投资回报率来计算海域开发利润。通过评估人员实地调查，结合行业发展情况以及正常的开发利润，本次评估海域开发利润取 10%，因此：

$$\begin{aligned} \text{海域开发利润} &= (\text{海域取得费} + \text{开发费} + \text{税费}) \times 10\% \\ &= (100 + 0 + 0) \times 10\% \\ &= 10.00 \text{ (万元/公顷)}。 \end{aligned}$$

6) 海域增值收益 (C)

海域增值收益可参考待估海域所在区域类似海域开发项目增值额或比率测算。结合待估宗海所在区域的实际情况、当地工业土地增值收益标准等参数，本次评估海域增值按成本价格(海域取得费、各项税费、开发费、利息、利润五项之和)的 10% 计算。则：

土地增值 = (海域取得费 + 各项税费 + 海域开发费 + 利息 + 利润) × 海域增值率

$$\begin{aligned} &= (100 + 0 + 0 + 3.0 + 10.00) \times 10\% \\ &= 11.30 \text{ (元/公顷)} \end{aligned}$$

7) 海域使用年期修正系数 (K1)

采用成本逼近法评估有限年期海域价格时，应根据具体情况计算海域使用年期修正系数。

本次评估设定海域使用权剩余年限为 39.10 年，海域用海类型为工业用海，海域还原率根据基准日安全利率加风险调整值确定为 4.85%，因此：

$$\begin{aligned} \text{海域使用年期修正系数} &= 1 - 1 \div (1 + 4.85\%)^{39.10} \\ &= 0.8430 \end{aligned}$$

8) 海域使用权价格 (P)



综上，通过测算：

$$\text{海域使用权单价} = (Q+D+B+I+T+C) \times K1$$

$$= (100+0+0+3.0+10.00+11.30) \times 0.8430$$

$$= 104.7849 \text{ (万元/公顷)}$$

$$\text{海域使用权总价} = \text{海域使用权单价} \times \text{海域面积}$$

$$= 104.7849 \times 10,000 \times 13.076692$$

$$= 13,702,400.00 \text{ (元, 百位取整)}$$

(三) 无形资产-其他评估技术说明

1.其他无形资产概况

无形资产—其他无形资产账面值 186,309,292.78 元，分为生产办公软件、外购产能指标、专利权和软件著作权。

生产办公软件：软件系统于 2022 年至 2025 年间陆续购建，核心包括铁前生产制造执行系统、钢后生产执行管理系统、冷轧生产计划智能排产系统、防城港钢铁基地物流管理系统等覆盖铁前、钢后、冷轧及基地物流的一体化智能生产办公系统，支撑全流程数智化管控与高效协同。

外购产能指标：广西钢铁为满足防城港钢铁基地项目产能淘汰的要求，于 2024 年通过司法拍卖方式以 1.87 亿元依法竞得徐州博丰钢铁有限公司 70 万吨/年炼铁产能指标。此产能指标为跨省调剂交易，先后经江苏省、广西壮族自治区工信主管部门公示及审批备案，完成全部产能转移手续，合法有效。

专利权和著作权：企业现有有效专利权 330 项和软件著作权 6 项，专利权主要为联合柳钢集团等公司共同研发的生产工艺及技术类专利，软件著作权主要为生产相关的管理系统，该部分专利和著作权未纳入账面核算，具体明细详见无形资产——其他无形资产评估明细表。



2. 专利权和软件著作权评估

(1) 资产概况

纳入本次评估范围的有效专利权 330 项和软件著作权 6 项，专利权主要为联合柳钢集团等公司共同研发的生产工艺及技术类专利，软件著作权主要为生产相关的管理系统，该部分专利和著作权未纳入账面核算，具体明细详见无形资产——其他无形资产评估明细表。

(2) 评估方法的选择

对于专利所有权和软件著作权，评估人员核对权属证明文件，了解这些专利所有权取得方式、资产法律状态、应用状况以及经济贡献等情况。专利所有权和软件著作权常用的评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性。同时该部分专利和软著主要在日常经营生产过程发挥辅助作用，其收益分成情况不确定，难以合理确定对现金流产生的贡献，故不适用收益法评估。企业在进行待估无形资产的研发时，有专门的财务核算记录，研发过程中所形成的专利软著等无形资产投入的人工成本、研发经费可追溯，故可以采用成本法评估。

无形资产重置成本的构成内容包括合理的研发人员工资、材料等相关成本费用以及利润，同时需考虑无形资产因技术产品的更新换代及被新的技术替代等因素，将导致其技术的陈旧性贬值，评估计算公式如下：

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

(3) 评估案例——专利权案例（无形资产——其他无形资产评估明细表序号 35）

1) 专利信息



申请号：202510194492

申请日：2025年2月21日

申请人：广西钢铁集团有限公司和柳州钢铁股份有限公司

发明人：温富荣，吴丛铭，赵令民，罗欣欣，黄经森

发明名称：改善冷轧带钢卷取机带头印的控制方法

类型：发明专利

知识产权进展状况：已授权

专利介绍：该方法利用高弹性套筒，通过设定锥度张力、大张力和小张力卷取阶段的张力，消除带头印，通过张力梯度调整和高弹性套筒，有效缩短带头印区域并减轻其程度。

2) 研发费用

企业在进行该专利研发时，有专门的财务核算记录，研发过程投入的人工成本等费用可追溯，具体明细如下：

项目	2024年	2025年	合计
人工费(元)	28,985.86	12,599.86	41,585.72
材料等其他相关费用(元)	1,929,285.98	31,451.90	1,960,737.88
合计	1,958,271.84	44,051.76	2,002,323.60

评估人员根据研发期至评估基准日被评估单位所属行业人员年平均工资增长率和工业生产资料价格指数(PPI)对人工费和其他费用进行调整后得到基准日人工成本等费用金额为1,913,571.13元。该专利为发明专利，代理服务费等支出约为8,360.00元。

则该专利研发费用=1,913,571.13+8,360.00=1,921,931.13元。

3) 研发利润

研发无形资产发生的相关支出需要相应的投资回报，其回报可采用同类行业的投入资本回报率进行计算。经查询，近三年钢铁企业的平均年化投入资本回报率为2.65%。

研发利润=研发费用×投入资本回报率



$$=1,921,931.13 \times 2.65\%$$

$$= 50,931.17 \text{ 元}$$

4) 资金成本

本次评估根据原研发周期确定合理研发周期为 1 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 22 日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以研发费用为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。

$$\text{资金成本}=\text{研发费用} \times \text{合理研发周期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

$$=1,921,931.13 \times 1 \times 3\% \times 1/2$$

$$= 28,829.00 \text{ 元}$$

5) 重置成本

$$\text{重置成本}=\text{研发费用}+\text{研发利润}+\text{资金成本}$$

$$=1,921,931.13+50,931.17+ 28,829.00$$

$$= 2,001,691.30 \text{ 元 (取整)}$$

6) 技术贬值率的确定

根据委估专利特点，确定专利的经济使用寿命为 10 年，专利至评估基准日已使用 0.83 年，则贬值率为：

$$\text{专利贬值率}=0.83 \div 10 \times 100\%=8.00\% \text{ (取整)}$$

7) 广西钢铁享有该专利权的收益比例

该专利的共有权利人为广西钢铁集团有限公司和柳州钢铁股份有限公司，双方未对共有专利的收益分配方式进行明确约定。根据《中华人民共和国专利法》第十四条，在没有约定的情况下，共有人可以单独实施或以普通许可方式许可他人实施该专利，收取的使用费应当在共有人之间分配，即广西钢铁享有该专利权的收益比例为 50%。

8) 评估价值



$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率}) \times \text{广西钢铁享有专利权的收益比例} \\ &= 2,001,691.30 \times (1 - 8\%) \times 50\% \\ &= 920,778.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

其他专利权和软件著作权的评估，参照上述评估方法进行，专利权和软件著作权评估值 23,825,888.00 元。

3. 外购软件评估

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。在软件合同购置价的基础上，经价格指数调整及成新率折算后，得出外购软件评估值。

外购软件评估值 36,580,802.00 元。

4. 外购产能指标评估

评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，经核实表明账、表金额相符。依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，本次评估按账面价值列示。

外购产能指标评估值 143,841,194.98 元。

5. 无形资产—其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上所述，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计 204,247,884.98 元，增值 17,938,592.20 元，增值率 9.63%。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产中存在未入账专利权和著作权，导致无形资产—其他无形资产评估价值远高于账面价值。

八、递延所得税资产



递延所得税资产账面价值 551,889,620.27 元,核算内容为递延收益、职工教育经费、信用减值准备及可抵扣亏损。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、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,以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 551,889,620.27 元。

九、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 12,889,651.54 元,核算内容为预付焦作科瑞森重装股份有限公司、大连通达矿冶机械有限公司等企业的设备款。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料,以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上,以核实后账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值 12,889,651.54 元。

十、负债

评估范围内的负债为流动负债、非流动负债,流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债,非流动负债包括长期借款、长期应付款、递延收益、递延所得税负债、其他非流动负债,本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 流动负债

1.短期借款



短期借款账面价值为 943,200,000.00 元,核算内容为光大银行、民生银行、浦发银行等金融机构的短期借款。评估人员对短期借款进行了函证,查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等,逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。以清查核实后的账面值确定评估值。

短期借款评估值为 943,200,000.00 元。

2.应付票据

应付票据账面价值 854,166,883.22 元,核算内容为广西钢铁集团有限公司应付票据,主要为向欧冶链金(广西)再生资源有限公司、贵州盘江精煤股份有限公司等供应商开出的电子商业承兑汇票及国内信用证。评估人员通过查阅了相关购货合同、结算凭证、核对了应付票据票面记载的收、付款单位、支付金额,以及是否含有票面利率等内容,确认企业应付票据为无息票据,应支付款项具有真实性和完整性,核实结果账、表、单金额相符。以清查核实后的账面值确定评估值。

应付票据评估值为 854,166,883.22 元。

3.应付账款

应付账款账面价值 4,346,637,723.06 元,核算内容为应付供应商的煤款、废钢、工程设备、备品备件、合金、耐火材料、运输费、工程支出等款项,主要供应商包括广西柳钢国际贸易有限公司、柳州市强实科技有限公司、广西柳钢物流有限责任公司等。评估人员核对了账簿记录、抽查了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,以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 4,346,637,723.06 元。

4.预收款项



预收账款账面价值 27,570,000.00 元,核算内容为防城港市柳钢环保科技有限公司的租赁费。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始入账凭证、合同等相关资料,确定预收款项的真实性和完整性,核实结果账、表、单金额相符,均为在未来应支付相应的权益或资产,故以清查核实后的账面值确定评估值。

预收账款评估值为 27,570,000.00 元。

5.合同负债

合同负债账面价值 1,096,726,024.71 元,主要为销售钢材形成的合同负债,涉及宁波奥克斯贸易有限公司、广州普天供应链有限公司等客户。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质,逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况,对大额款项进行了函证,与明细账核对无误,因此,以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 1,096,726,024.71 元。

6.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 32,588,221.12 元,核算内容为工会经费及职工教育经费。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况,同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定,以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 32,588,221.12 元。

7.应交税费

应交税费账面价值 52,747,461.71 元,核算内容为应交税费,主要包括增值税、印花税和个人所得税等。评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证,证实企业税额计算的正确性,以清查核实后的账面值确定评估值。



应交税费评估值为 52,747,461.71 元。

8.其他应付款

其他应付款账面价值 146,131,155.40 元，核算内容主要为工程（项目）保证金、合同履行保证金、质保金、代收代付款项及其他押金等，涉及十一冶建设集团有限责任公司、中冶南方工程技术有限公司、广西壮族自治区北部湾港口管理局防城港分局等多家单位。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 146,131,155.40 元。

9.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 2,574,346,439.10 元，核算内容为一年内到期的银行借款，主要包括广发银行、工商银行、中国银行及农业银行的短期贷款。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 2,574,346,439.10 元。

10.其他流动负债

其他流动负债账面价值 789,679,624.75 元，核算内容为应付葫芦岛市连山区东泰合金厂、南阳阳辉冶金材料有限公司等供应商的物资部合金款、耐材款，以及应付柳州市创科复合金属陶瓷制品有限公司、武汉科大拓江高新技术有限公司等供应商的机工部备件款、工程设备款、辅材款等。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，了解了该款项计提的方法及依据，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。



其他流动负债评估值为 789,679,624.75 元。

(二) 非流动负债

1. 长期借款

长期借款账面价值 11,834,406,314.17 元，核算内容为广西钢铁集团有限公司在广发银行、工商银行、农业银行等金融机构取得的长期借款，包括到期日在 2027 年至 2032 年不等、年利率在 2.24%至 3.7%之间的多笔贷款。评估人员查阅了长期借款的借款合同、担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等相关资料，核实了借款金额、借款利率和借款期限等相关内容，并向银行函证，确认以上借款是真实完整的。以清查核实后的账面值确定评估值。

长期借款评估值为 11,834,406,314.17 元。

2. 长期应付款

长期应付款账面价值 233,333,333.31 元，核算内容为广西钢铁集团有限公司与长江联合金融租赁有限公司发生的冷轧连退产线融资租赁业务形成的长期应付款。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

长期应付款评估值为 233,333,333.31 元。

3. 递延收益

递延收益账面价值 206,399,812.33 元，主要为与资产相关的政府补助，包括铁路专用线补助、防城港钢铁基地项目及广西钢铁余气综合利用项目等。评估人员核实了有关账证，查阅了相关文件，确定其真实性、正确性。故本次评估对于已投入使用的项目，按应缴纳的所得税确定评估值；未投入使用的项目，按账面值评估。

递延收益评估值为 99,859,817.32 元。



4.递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 137,382,378.09 元，核算内容为计入在建工程的可抵扣亏损。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 137,382,378.09 元。



第六部分 收益法评估说明

一、收益法的评估对象

本次收益法评估的对象是广西钢铁集团有限公司的股东全部权益。

二、收益法概述

(一) 收益法的定义和原理

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流折现方法，是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

(二) 收益法的应用前提

收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度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。

(三) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

(一) 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。



(二) 针对评估基准日资产的实际状况, 假设企业持续经营。

(三) 本次评估假设被评估单位在评估基准日享有的高新技术企业认证未来能够持续取得高新技术企业资格。

(四) 本次评估假设评估基准日后被评估单位的现金流为均匀流入, 现金流出为均匀流出。

(五) 假设被评估单位的经营者是负责的, 并且公司管理层有能力担当其职务。

(六) 除非另有说明, 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(七) 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(八) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

(九) 本次评估, 假设在未来的预测期内, 评估对象的主营业务、产品的结构, 收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等保持其建成达产后状态持续, 而不发生较大变化。

(十) 在未来的预测期内, 评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化, 仍将保持其最近几年的变化趋势持续, 并随经营规模的变化而同步变动。

(十一) 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, 评估时不考虑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损益。

(十二) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(十三) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。



当未来经济环境发生较大变化时，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。

四、收益法评估计算及分析过程

(一) 收益法评估模型

1. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，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，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4) 将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

2. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：



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

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

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

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 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,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。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 : 被评估单位的债务比率;

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

w_e : 被评估单位的权益比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 本次评估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 : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

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

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。

(二) 收益年限的确定

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(三) 未来收益的确定

1. 营业收入和营业成本估算

企业的业务收入主要为钢材销售收入。对于钢材销售收入=钢材销量×钢材销售单价。

本次评估对上述产品全球范围主要的在产产能、开工率、进出口、销售价格及消费情况进行了调查，并结合历史价格、供需关系、行业发展趋势等信息与被评估单位管理层进行了讨论分析。

评估对象近年的营业收入与成本的情况见下表：

表 50.被评估单位历史期营业收入情况

金额单位：人民币万元

名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
钢铁产品业务				
棒材收入	863,438.67	853,679.95	899,973.82	750,600.62
成本	886,483.97	837,708.73	871,792.62	700,724.21
销量	229.83	261.07	292.85	264.45
单位价格	3,756.94	3,269.93	3,073.14	2,838.30
单位成本	3,857.21	3,208.75	2,976.91	2,649.70
毛利率	-2.67%	1.87%	3.13%	6.64%
线材收入	145,915.97	259,761.09	202,434.76	249,997.92
成本	149,757.93	264,015.20	198,052.12	239,980.07
销量	36.74	75.24	62.00	83.87



名称	2022年	2023年	2024年	2025年
单位价格	3,971.56	3,452.36	3,265.26	2,980.83
单位成本	4,076.13	3,508.90	3,194.57	2,861.38
毛利率	-2.63%	-1.64%	2.16%	4.01%
中板材收入			19,655.50	651,769.26
成本			18,606.15	580,230.86
销量			6.34	204.31
单位价格			3,102.55	3,190.17
单位成本			2,936.92	2,840.01
毛利率			5.34%	10.98%
热轧收入	803,611.86	800,734.00	611,685.27	357,798.47
成本	810,084.11	780,949.76	575,263.74	336,829.47
销量	193.90	228.95	177.01	115.73
单位价格	4,144.38	3,497.40	3,455.64	3,091.78
单位成本	4,177.76	3,410.98	3,249.88	2,910.58
毛利率	-0.81%	2.47%	5.95%	5.86%
冷轧卷收入	501,971.23	500,622.37	759,345.96	910,275.83
成本	541,929.73	477,742.03	725,997.83	842,011.99
销量	118.66	127.55	215.32	282.36
单位价格	4,230.26	3,925.00	3,526.57	3,223.84
单位成本	4,567.00	3,745.61	3,371.69	2,982.08
毛利率	-7.96%	4.57%	4.39%	7.50%
镀锌卷收入	331,973.75	348,405.11	333,642.41	350,096.01
成本	355,701.52	329,903.24	311,910.83	332,363.71
销量	72.44	82.03	82.95	95.34
单位价格	4,582.54	4,247.26	4,022.41	3,671.95
单位成本	4,910.07	4,021.71	3,760.41	3,485.96
毛利率	-7.15%	5.31%	6.51%	5.06%
钢坯收入			44,347.22	192,105.26
成本			42,332.46	176,197.02
销量			15.56	68.17
单位价格			2,850.74	2,818.17
单位成本			2,721.22	2,584.80
毛利率			4.54%	8.28%
收入小计	2,646,911.47	2,763,202.51	2,871,084.95	3,462,643.36
能源与化工产品业务				
能源产品收入	35,582.04	27,074.43	65,024.01	73,473.45
成本	19,696.06	23,438.42	62,558.96	65,327.77
毛利率	44.65%	13.43%	3.79%	11.09%



名称	2022年	2023年	2024年	2025年
化产品工收入	61,621.49	55,801.34	56,645.34	47,732.56
成本	73,706.07	56,883.92	57,508.60	49,247.57
毛利率	-19.61%	-1.94%	-1.52%	-3.17%
收入小计	97,203.53	82,875.77	121,669.35	121,206.01
球团与焦煤				
球团收入	109,591.35	132,326.46	79,000.96	6,902.49
成本	118,483.94	127,034.32	80,084.71	6,302.98
毛利率	-8.11%	4.00%	-1.37%	8.69%
焦炭收入	213,850.68	65,614.40	21,568.86	-
成本	205,985.12	63,610.91	24,996.76	121.47
毛利率	3.68%	3.05%	-15.89%	
收入小计	323,442.02	197,940.86	100,569.82	6,902.49
其他业务				
工业加工收入	16,785.38	17,297.06	3,613.55	52.02
成本	16,730.41	16,536.77	3,231.54	45.83
毛利率	0.33%	4.40%	10.57%	11.89%
收入小计	16,785.38	17,297.06	3,613.55	52.02
主营业务收入合计	3,084,342.40	3,061,316.20	3,096,937.67	3,590,803.88
主营业务成本合计	3,178,558.85	2,977,823.30	2,972,336.33	3,329,382.95
毛利率	-3.05%	2.73%	4.02%	7.28%

(1) 被评估单位主营业务收入预测

1) 产品销量价格预测

本次评估，根据政府批复被评估企业的产能情况，结合企业实际产能、产能利用率及排产计划，计算未来各产品销售量。

在“反内卷”和稳增长政策下，全国粗钢总产能将被严格控制，目标是通过淘汰和抑制低效供给，推动行业走向供需动态平衡，因此 2026-2030 年中国钢铁价格预计将实现中枢的温和修复。价格走势将更趋平稳。由于基准日钢材价格处于历史较低位置，未来预计钢材价格小幅回升。

2) 主营业务收入和成本预测

以前年度仅有两个高炉，球团和焦炭产能过剩有销售收入，2025 年 3 号高炉投入使用，球团和焦炭产品没有过剩产能，因为未来不再发生



这部分的销售收入，另外加工业务数量少，且不稳定，因此不再预测这部分收入。被评估单位的成本包括原材料、辅助材料、动力、工资及附加、制造费用（除折旧）、折旧等，未来成本在分析未来煤炭、铁矿石价格等主要原材料价格走势的基础上进行预测。

依据对产品销量、价格和成本的预测，主营业务收入和成本预测表如下表所示。

表 51.主营业务收入和成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续年
钢铁产品业务						
棒材收入	453,440.00	454,400.00	456,000.00	459,200.00	464,000.00	464,000.00
成本	444,599.12	435,257.97	433,926.00	431,600.50	432,490.87	432,490.87
销量	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
单位价格	2,834.00	2,840.00	2,850.00	2,870.00	2,900.00	2,900.00
单位成本	2,778.74	2,720.36	2,712.04	2,697.50	2,703.07	2,703.07
毛利率	1.95%	4.21%	4.84%	6.01%	6.79%	6.79%
线材收入	480,000.00	486,400.00	491,200.00	494,400.00	497,600.00	497,600.00
成本	465,393.79	455,742.19	454,411.40	452,057.64	453,026.35	453,026.35
销量	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
单位价格	3,000.00	3,040.00	3,070.00	3,090.00	3,110.00	3,110.00
单位成本	2,908.71	2,848.39	2,840.07	2,825.36	2,831.41	2,831.41
毛利率	3.04%	6.30%	7.49%	8.56%	8.96%	8.96%
中板材收入	742,440.00	747,500.00	754,400.00	763,600.00	768,200.00	768,200.00
成本	673,525.32	658,322.52	655,953.87	651,985.13	653,143.72	653,143.72
销量	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
单位价格	3,228.00	3,250.00	3,280.00	3,320.00	3,340.00	3,340.00
单位成本	2,928.37	2,862.27	2,851.97	2,834.72	2,839.76	2,839.76
毛利率	9.28%	11.93%	13.05%	14.62%	14.98%	14.98%
热轧卷（不含箱板）收入	265,950.00	270,000.00	274,500.00	275,400.00	276,300.00	276,300.00
成本	265,152.62	259,851.45	259,116.72	257,817.16	258,360.97	258,360.97
销量	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
单位价格	2,955.00	3,000.00	3,050.00	3,060.00	3,070.00	3,070.00
单位成本	2,946.14	2,887.24	2,879.07	2,864.64	2,870.68	2,870.68
毛利率	0.30%	3.76%	5.60%	6.38%	6.49%	6.49%
热轧卷（箱板）收入	162,100.00	164,000.00	166,000.00	168,000.00	170,000.00	170,000.00



柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
成本	154,593.37	151,648.27	151,240.09	150,518.11	150,820.23	150,820.23
销量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
单位价格	3,242.00	3,280.00	3,320.00	3,360.00	3,400.00	3,400.00
单位成本	3,091.87	3,032.97	3,024.80	3,010.36	3,016.40	3,016.40
毛利率	4.63%	7.53%	8.89%	10.41%	11.28%	11.28%
冷轧卷（不含镀锌、酸洗）收入	475,890.00	480,240.00	484,590.00	488,940.00	493,290.00	493,290.00
成本	475,399.71	466,666.39	465,527.96	463,453.47	464,500.54	464,500.54
销量	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00
单位价格	3,282.00	3,312.00	3,342.00	3,372.00	3,402.00	3,402.00
单位成本	3,278.62	3,218.39	3,210.54	3,196.23	3,203.45	3,203.45
毛利率	0.10%	2.83%	3.93%	5.21%	5.84%	5.84%
冷轧卷（酸洗）收入	426,870.00	430,650.00	433,350.00	436,050.00	438,750.00	438,750.00
成本	408,959.11	400,944.54	399,879.69	397,957.82	398,851.35	398,851.35
销量	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
单位价格	3,162.00	3,190.00	3,210.00	3,230.00	3,250.00	3,250.00
单位成本	3,029.33	2,969.96	2,962.07	2,947.84	2,954.45	2,954.45
毛利率	4.20%	6.90%	7.72%	8.74%	9.09%	9.09%
镀锌卷收入	370,100.00	372,000.00	374,000.00	376,000.00	378,000.00	378,000.00
成本	361,527.93	355,647.94	354,896.32	353,510.85	354,245.77	354,245.77
销量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
单位价格	3,701.00	3,720.00	3,740.00	3,760.00	3,780.00	3,780.00
单位成本	3,615.28	3,556.48	3,548.96	3,535.11	3,542.46	3,542.46
毛利率	2.32%	4.40%	5.11%	5.98%	6.28%	6.28%
钢坯收入	243,466.00	245,100.00	246,820.00	248,540.00	250,260.00	250,260.00
成本	227,118.72	221,912.70	221,106.79	219,748.57	220,140.36	220,140.36
销量	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
单位价格	2,831.00	2,850.00	2,870.00	2,890.00	2,910.00	2,910.00
单位成本	2,640.92	2,580.38	2,571.01	2,555.22	2,559.77	2,559.77
毛利率	6.71%	9.46%	10.42%	11.58%	12.04%	12.04%
收入小计	3,620,256.00	3,650,290.00	3,680,860.00	3,710,130.00	3,736,400.00	3,736,400.00
能源与化工产品业务						
能源产品收入	72,898.90	72,813.01	72,725.56	72,642.93	72,570.56	72,570.56
成本	66,017.71	65,977.61	65,909.95	65,840.65	65,792.92	65,792.92
毛利率	9.44%	9.39%	9.37%	9.36%	9.34%	9.34%
化工产品收入	46,843.03	46,843.03	46,843.03	46,843.03	46,843.03	46,843.03
成本	48,401.77	48,401.77	48,401.77	48,401.77	48,401.77	48,401.77
毛利率	-3.17%	-3.17%	-3.17%	-3.17%	-3.17%	-3.17%



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
收入小计	119,741.93	119,656.03	119,568.58	119,485.96	119,413.59	119,413.59
主营业务收入合计	3,739,997.93	3,769,946.03	3,800,428.58	3,829,615.96	3,855,813.59	3,855,813.59
主营业务成本合计	3,590,689.19	3,520,373.34	3,510,370.57	3,492,891.67	3,499,774.85	3,499,774.85
毛利率	3.99%	6.62%	7.63%	8.79%	9.23%	9.23%

(2) 被评估单位其他业务收支预测

被评估单位其他业务收支包括蒸汽、生活区水电，以及生产过程中的副产品和材料收入，厂房租赁及港口吊装收入等。本次评估根据其他业务收支结合钢材产量变化情况进行预测。其他业务收支的预测如下表所示。

表 52.其他业务收支预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
一、能源产品						
能源产品-蒸汽收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
成本	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36
能源产品-生活水电收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
成本	814.92	814.92	814.92	814.92	814.92	814.92
二、服务业收入	4,340.94	4,340.94	4,340.94	4,340.94	4,340.94	4,340.94
成本						
三、副产品及材料销售						
原煤等（贫瘦煤、主焦煤等）收入	45,870.47	47,017.23	48,192.66	48,915.55	48,915.55	48,915.55
成本	45,870.47	47,017.23	48,192.66	48,915.55	48,915.55	48,915.55
锌渣、废渣、含铁尘泥、粉矿、精粉、焦炭等收入	90,763.96	90,763.96	90,763.96	90,763.96	90,763.96	90,763.96
成本	90,763.96	90,763.96	90,763.96	90,763.96	90,763.96	90,763.96
废钢、次材、边角料等收入	14,575.19	14,575.19	14,575.19	14,575.19	14,575.19	14,575.19
成本	14,575.19	14,575.19	14,575.19	14,575.19	14,575.19	14,575.19
炉灰收入	2,917.25	2,917.25	2,917.25	2,917.25	2,917.25	2,917.25
成本	2,917.25	2,917.25	2,917.25	2,917.25	2,917.25	2,917.25
水渣收入	9,370.07	9,370.07	9,370.07	9,370.07	9,370.07	9,370.07
成本	9,370.07	9,370.07	9,370.07	9,370.07	9,370.07	9,370.07
氧割渣、磁选粉收入	7,192.25	7,192.25	7,192.25	7,192.25	7,192.25	7,192.25
成本	7,192.25	7,192.25	7,192.25	7,192.25	7,192.25	7,192.25
四、租赁及吊装其他收入	46,240.00	46,240.00	46,240.00	46,240.00	46,240.00	46,240.00
折旧成本	10,985.08	10,985.08	10,985.08	10,985.08	10,985.08	10,985.08



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
摊销成本	436.83	436.83	436.83	436.83	436.83	436.83
其他成本	10,955.84	10,955.84	10,955.84	10,955.84	10,955.84	10,955.84
其他业务收入合计	223,020.11	224,166.88	225,342.31	226,065.20	226,065.20	226,065.20
其他业务成本合计	194,041.20	195,187.96	196,363.39	197,086.28	197,086.28	197,086.28

2.税金及附加预测

被评估单位的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，均以缴纳的增值税额为计税（费）依据，税（费）率分别为7%、3%、2%。

被评估单位从事的钢材生产业务需要计算增值税销项税额，税率为13%；可抵扣进项税额的成本和费用包括材料成本、燃动力成本等，税率为13%。

缴纳的增值税额 = 销项税额 - 进项税额

根据财税（2018）80号《关于增值税期末留抵退税有关城市维护建设税教育费附加和地方教育附加政策的通知》：对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。

截至评估基准日，广西钢铁有252,104.67万元增值税留抵退税金额可用于抵减城建税及教育费附加的计税（征）依据。

税金及附加的预测如下表所示。

表 53.税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
城市维护建设税	-	-	-	6,509.89	7,008.48	5,885.22
教育费附加	-	-	-	2,789.95	3,003.63	2,522.24
地方教育费附加	-	-	-	1,859.97	2,002.42	1,681.49
印花税	2,377.81	2,396.47	2,415.46	2,433.41	2,449.13	2,449.13
土地使用税	1,655.18	1,655.18	1,655.18	1,655.18	1,655.18	1,655.18
房产税	4,597.55	4,597.55	4,597.55	4,597.55	4,597.55	4,597.55
地方水利建设基金		3,994.11	4,025.77	4,055.68	4,081.88	4,081.88



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
车船税	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
水资源税	173.02	173.02	173.02	173.02	173.02	173.02
环保税	2,316.10	2,316.10	2,316.10	2,316.10	2,316.10	2,316.10
税金及附加合计	11,122.99	15,135.76	15,186.42	26,394.09	27,290.72	25,365.14

3.期间费用的预测

(1) 销售费用预测

销售费用主要为销售代理服务费等，该费用根据钢铁销售量预测数增加而增长。

表 54.销售费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
代理销售服务费	5,808.06	5,808.06	5,808.06	5,808.06	5,808.06	5,808.06
会议费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
差旅费	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
销售费用合计	5,862.56	5,862.56	5,862.56	5,862.56	5,862.56	5,862.56

(2) 管理费用预测

企业的管理费用主要为职工薪酬、劳务费、材料消耗费等。

工资根据企业的工资发放标准预测。折旧摊销按照企业的固定资产（无形资产）原值和折旧（摊销）计提标准预测，其他办公费用未来基本保持稳定。

表 55.管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
职工薪酬	13,340.70	13,474.11	13,608.85	13,744.94	13,882.39	13,882.39
福利费	6,356.85	6,420.41	6,484.62	6,549.46	6,614.96	6,614.96
五险一金	2,832.23	2,860.55	2,889.16	2,918.05	2,947.23	2,947.23
工会经费	277.49	280.26	283.06	285.89	288.75	288.75
职工教育经费	208.11	210.20	212.30	214.42	216.57	216.57
折旧	11,637.34	11,637.34	11,637.34	11,637.34	11,637.34	11,637.34
摊销	6,052.11	6,052.11	6,052.11	6,052.11	4,584.34	2,881.73
办公费	191.45	191.45	191.45	191.45	191.45	191.45
业务招待费	83.40	83.40	83.40	83.40	83.40	83.40



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
保险费	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07
差旅费	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34
修理费	809.83	809.83	809.83	809.83	809.83	809.83
劳动保护费	78.79	78.79	78.79	78.79	78.79	78.79
宣传费	170.97	170.97	170.97	170.97	170.97	170.97
警卫消防费	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11
绿化费	128.60	128.60	128.60	128.60	128.60	128.60
劳务费	1,238.88	1,238.88	1,238.88	1,238.88	1,238.88	1,238.88
安全生产费	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
水电费	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52
会议费	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
运输费	164.73	164.73	164.73	164.73	164.73	164.73
材料消耗	885.72	885.72	885.72	885.72	885.72	885.72
试验检验费	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14
设计制图费	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77
咨询费	222.71	222.71	222.71	222.71	222.71	222.71
聘请中介机构费用	255.98	255.98	255.98	255.98	255.98	255.98
诉讼费	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82
协学会会费	4.96	4.96	4.96	4.96	4.96	4.96
董事会会费	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
其他	1,173.56	1,173.56	1,173.56	1,173.56	1,173.56	1,173.56
运维费	843.38	843.38	843.38	843.38	843.38	843.38
管理费用合计	47,793.68	48,023.84	48,256.29	48,491.07	47,260.43	45,557.82

(3) 研发费用预测

企业的研发费用主要为研发产品所投入的人工、燃动力等。

工资根据企业的工资发放标准预测。折旧摊销按照企业的固定资产（无形资产）原值和折旧（摊销）计提标准预测，燃动力按历史年度费用占营业收入的水平预测。

表 56.研发费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
职工薪酬	1,277.84	1,290.62	1,303.53	1,316.56	1,329.73	1,329.73
五险一金	389.49	393.38	397.32	401.29	405.30	405.30
折旧	1,945.50	1,945.50	1,945.50	1,945.50	1,945.50	1,945.50
燃料	30,118.94	30,355.26	30,595.86	30,823.18	31,022.28	31,022.28



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
动力费用	20,607.69	20,769.39	20,934.01	21,089.54	21,225.77	21,225.77
研发费用合计	54,339.46	54,754.15	55,176.21	55,576.07	55,928.58	55,928.58

(4) 财务费用预测

根据企业的付息债务情况，以及借款利率确定未来的财务费用情况。具体预测结果见企业自由现金流预测表。

4. 折旧摊销预测

被评估单位需要计提折旧的资产为固定资产、投资性房地产-房屋。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经基准日的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

被评估单位需要计提摊销的资产为无形资产、投资性房地产-土地，主要包括土地使用权、海域使用权等。本次评估，按照企业执行的摊销政策，结合资产的经济寿命年限等估算未来经营期的摊销额。具体预测结果见企业自由现金流预测表。

5. 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营生产条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设评估对象不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出

(1) 资产更新投资估算



按照收益预测的前提和基础，未来各年只需满足维持扩能后生产经营所必需的更新性投资支出。本次评估采用年金法对资产进行更新。

(2) 营运资金增加额估算

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小。

估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货按照正常处理方式计算其周转率并对未来存货数额进行预测。

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率



其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查，以及经基准日的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金（最低现金保有量）、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。具体预测结果见企业自由现金流预测表。

（3）资本性支出估算

资本性支出为企业在 2026 年投入的在建工程的后续支出，金额为 6,338.11 万元。本次评估预测不考虑未来广西钢铁二期建设项目和其他用于新建产线或改善成本的后续支出，也不考虑该类工程的后续支出。

6. 所得税费用预测

被评估企业基准日递延所得税资产账面价值为 55,188.96 万元，其中递延收益形成的递延所得税资产账面金额为 555.90 万元，因为递延收益和对应的递延所得税资产均作为非经营性资产处理，因此本次纳入经营性资产的递延所得税资产为 54,633.06 万元，主要为历年可弥补亏损形成。企业递延所得税负债 13,738.24 万元，为计入在建工程的可抵扣亏损。

被评估企业经国家高新技术企业认定管理机构评审，成功取得《高新技术企业证书》（编号：GR202445000788），根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及其实施条例、《科技部 财政部 国家税务总局关于修订印发〈高新技术企业认定管理办法〉的通知》（国科发火〔2016〕32号）、《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》（财税〔2018〕76号）等相关规定，在



高新技术企业资格有效期内，可享受企业所得税减按 15% 的优惠税率计征。

被评估企业利用高炉煤气余热及余压生产的电力产品、利用干熄焦余热生产的热力（蒸汽）产品经广西资源综合利用产品认定委员会认定为资源综合利用产品。根据《财政部 国家税务总局关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》（财税[2008]47 号）的规定，执行企业所得税优惠政策，资源综合利用收入减按 90% 计入当年收入总额计征当年企业所得税。

根据上述递延所得税资产金额和税收优惠条件，结合本次评估的盈利预测情况，对未来所得税费用进行预测。具体预测结果见企业自由现金流预测表。

7. 现金流预测结果

被评估单位未来经营期内净现金流量的预测结果如下表所示。本次评估中对未来收益的预测，主要是在对企业所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比企业的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其他非经常性经营等所产生的损益。

表 57. 未来净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续年
一、营业收入	3,963,018.04	3,994,112.91	4,025,770.89	4,055,681.16	4,081,878.79	4,081,878.79
减：营业成本	3,784,730.39	3,715,561.30	3,706,733.97	3,689,977.95	3,696,861.13	3,696,861.13
税金及附加	11,122.99	15,135.76	15,186.42	26,394.09	27,290.72	25,365.14
销售费用	5,862.56	5,862.56	5,862.56	5,862.56	5,862.56	5,862.56
管理费用	47,793.68	48,023.84	48,256.29	48,491.07	47,260.43	45,557.82
研发费用	54,339.46	54,754.15	55,176.21	55,576.07	55,928.58	55,928.58
财务费用	49,734.91	43,602.48	39,788.90	34,874.83	29,419.39	26,070.83
二、营业利润	9,434.03	111,172.81	154,766.54	194,504.57	219,255.96	226,232.71
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	9,434.03	111,172.81	154,766.54	194,504.57	219,255.96	226,232.71
减：所得税费用	-	-	-	-	15,679.35	24,462.07
四、净利润	9,434.03	111,172.81	154,766.54	194,504.57	203,576.62	201,770.65
加：折旧摊销	213,092.83	214,953.06	214,955.64	214,958.23	213,493.05	211,791.73
折旧	206,603.90	208,464.12	208,466.71	208,469.30	208,471.88	208,473.18
摊销	6,488.93	6,488.93	6,488.93	6,488.93	5,021.17	3,318.56
加：扣税后利息	40,119.45	34,971.22	31,814.87	27,536.82	22,920.20	20,264.14
减：追加资本	6,293.03	2,481.61	2,470.29	2,497.73	2,561.08	139,166.21
营运资金增加额	-3,161.26	-634.57	-645.89	-618.45	-555.10	-
资产更新	3,116.18	3,116.18	3,116.18	3,116.18	3,116.18	139,166.21
资本性支出	6,338.11	-	-	-	-	-
五、企业自由现金流	256,353.29	358,615.47	399,066.76	434,501.89	437,428.78	294,660.32
折现率	7.70%	7.71%	7.71%	7.73%	7.78%	7.76%
折现系数_年中折现	0.9636	0.8947	0.8306	0.7711	0.7156	9.2216
六、企业现金流现值	247,019.39	320,837.63	331,471.21	335,039.17	313,021.27	2,717,230.16

(四) 折现率的确定

1. 无风险利率的确定

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率。

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《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）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用10年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f = 1.85\%$ 。

2. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国A



股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《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）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、加权平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即 $r_m = 9.30\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 9.30\% - 1.85\% = 7.45\%。$$

3. 资本结构的确定

企业属钢铁制造行业，经过多年的发展，企业处于成熟期，其近年资本结构较为稳定，由于企业管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、企业管理层所做出的融资规划，采用变动的资本结构，其中自评估基准日至 2030 年为变动的资本结构，2031 年起，企业自成长期进入资本结构稳定期，企业管理层预计其资本结构达到稳定状态，以后年度采用不变的资本结构。计算资本结构时，各年度的股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

4. 贝塔系数的确定

以 iFIND 普钢行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业



发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以上证综指为标的指数，经查询 iFIND，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u ，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e 。

5. 特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数 $\varepsilon=1.48\%$ 。

6. 债权期望报酬率 r_d 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是企业自身的资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以企业债权的加权平均资本成本确定债权期望报酬率，经计算，企业债权加权资本成本与市场利率水平不存在较大偏差。

7. 折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式，得到折现率如下表：

表 58. 折现率计算表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续年
权益比	0.66	0.69	0.70	0.73	0.76	0.76
债务比	0.34	0.31	0.30	0.27	0.24	0.24
无风险报酬率	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%
市场期望报酬率	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%
历史 β	1.1524	1.1524	1.1524	1.1524	1.1524	1.1524
调整 β	1.1006	1.1006	1.1006	1.1006	1.1006	1.1006
无杠杆 β	0.6473	0.6473	0.6473	0.6473	0.6473	0.6473
适用税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%



项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续年
权益β	0.9266	0.8999	0.8879	0.8525	0.8167	0.8167
特性风险系数	1.48%	1.48%	1.48%	1.48%	1.48%	1.48%
权益资本成本	10.23%	10.03%	9.94%	9.68%	9.41%	9.41%
债务成本（税后）	2.73%	2.66%	2.61%	2.50%	2.47%	2.42%
加权平均资本成本（WACC）	7.70%	7.71%	7.71%	7.73%	7.78%	7.76%

（五）经营性资产评估值的确定

将得到的预期净现金流量代入式（3），得到被评估企业的经营性资产价值为 4,264,618.83 万元。

（六）非经营性或溢余资产（负债）评估值的确定

经核实，被评估企业基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产（负债）价值进行单独估算，得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C=C1+C2=16,854.56 \text{ 万元}$$

具体情况如下表所示。

表 59.非经营性或溢余资产（负债）评估明细表

金额单位：人民币万元

项目	基准日账面值	基准日评估值
其他应收款	112,063.66	112,063.66
流动类溢余/非经营性资产小计	112,063.66	112,063.66
应付账款	127,679.90	127,679.90
其他应付款	13,052.90	13,052.90
其他流动负债	2,984.97	2,984.97
一年内到期的非流动负债	315.97	315.97
流动类溢余/非经营性负债小计	144,033.74	144,033.74
C1：流动类溢余/非经营性资产（负债）净值	-31,970.07	-31,970.07
长期股权投资	4,121.46	4,121.46
固定资产	5,640.33	7,700.89



项目	基准日账面值	基准日评估值
在建工程	5,502.64	4,926.74
无形资产	23,408.53	41,505.64
递延所得税资产	555.90	555.90
非流动类溢余/非经营性资产小计	39,228.85	58,810.62
递延收益	20,639.98	9,985.98
非流动类溢余/非经营性负债小计	20,639.98	9,985.98
C2: 非流动类溢余/非经营性资产(负债)净值	18,588.87	48,824.64
C: 溢余/非经营性资产、负债净值	-13,381.20	16,854.56

(七) 收益法评估结果

将所得到的经营性资产价值 $P=4,264,618.83$ 万元，基准日存在的其他溢余性或非经营性资产的价值 $C=16,854.56$ 万元，把以上数值代入式(2)，得到评估对象的企业价值 $B=4,281,473.39$ 万元。

企业在基准日付息债务的价值 $D=1,558,212.64$ 万元，得到评估对象的股权权益价值 $E=B - D=2,723,260.75$ 万元。



第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用资产基础法、收益法对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：

总资产账面值 4,758,728.72 万元，评估值 5,098,543.87 万元，评估增值 339,815.15 万元，增值率 7.14%。

负债账面值 2,338,559.54 万元，评估值 2,327,905.54 万元，评估减值 10,654.00 万元，减值率 0.46%。

净资产账面值 2,420,169.18 万元，评估值 2,770,638.33 万元，评估增值 350,469.15 万元，增值率 14.48%。详见下表。

表 60.资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	637,913.28	648,727.88	10,814.60	1.70
2 非流动资产	4,120,815.44	4,449,815.99	329,000.55	7.98
3 其中：长期股权投资	4,121.46	4,121.46	-	-
4 投资性房地产	16,715.71	23,816.14	7,100.43	42.48
5 固定资产	3,766,483.25	4,039,198.60	272,715.35	7.24



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
6	在建工程	123,621.11	65,365.93	-58,255.18	-47.12
7	无形资产	153,395.98	260,835.93	107,439.95	70.04
7-1	其中：土地使用权	129,847.87	231,589.67	101,741.80	78.35
8	其他非流动资产	56,477.93	56,477.93	-	-
9	资产总计	4,758,728.72	5,098,543.87	339,815.15	7.14
10	流动负债	1,086,379.36	1,086,379.36	-	-
11	非流动负债	1,252,180.18	1,241,526.18	-10,654.00	-0.85
12	负债总计	2,338,559.54	2,327,905.54	-10,654.00	-0.46
13	净资产（所有者权益）	2,420,169.18	2,770,638.33	350,469.15	14.48

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

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：股东全部权益账面值为 2,420,169.18 万元，评估值为 2,723,260.75 万元，评估增值 303,091.57 万元，增值率 12.52%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 2,723,260.75 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 2,770,638.33 万元，低 47,377.58 万元，低 1.71%。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；

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宏观经济、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。

(四) 评估结果的选取

广西钢铁所属行业为钢铁制造行业，钢铁行业是我国重要的基础原材料工业，具有典型的强周期属性。受宏观经济波动和产业链上下游变化的影响，钢铁产品价格、钢铁企业收入及利润均呈现出周期性的波动。目前，钢铁行业正处于低谷，传统市场需求恢复不足、供需矛盾加大、行业盈利能力下降。

收益预测是基于评估基准日市场状况对未来收益情况的预测，目前钢铁行业价格处于低位，未来价格变动具有较大的不确定性，导致收益法评估结果具有很大的不确定性。钢铁行业的周期性波动，对收益法评估结果有较大影响，导致难以客观反映企业价值。

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。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。相对于企业整体收益而言，更能客观地反映企业净资产的市场价值，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值在基准日时点的价值为 2,770,638.33 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值比较变动情况，详见各类资产评估说明及评估明细表，此处不再赘述。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为柳州钢铁股份有限公司，被评估单位为广西钢铁集团有限公司。

(一) 委托人概况

名称：柳州钢铁股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广西柳州市北雀路 117 号

法定代表人：卢春宁

注册资金：263,422.1771 万元

成立日期：2000 年 4 月

营业期限：2000-04-14 至 无固定期限

社会信用代码：91450200715187622B

经营范围：一般项目：烧结、炼铁、炼钢生产及其产品、副产品的销售；钢材轧制、加工生产及其产品、副产品的销售；炼焦生产及其产品、副产品的销售（凭有效的安全生产许可证核准的范围经营）；金属矿石销售；煤炭及制品销售；机械设备销售；仪器仪表销售；有色金属合金销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；耐火材料销售；非金属矿及制品销售；润滑油销售；金属材料销售；废钢销售；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；再生资源销售（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）

（二）被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：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：金闯

注册资本：2456839.264631 万元

成立日期：2005 年 12 月

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：一般项目：钢、铁冶炼；钢压延加工；炼焦；煤炭及制品销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料制造；金属材料销售；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）；耐火材料生产；耐火材料销售；环境保护监测；选矿；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；再生资源加工；再生资源销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；金属废料和碎屑加工处理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；国内货物运输代理；有色金属合金制造；有色金属合金销售；有色金属压延加工；金属结构制造；常用有色金属冶炼；冶金专用设备制造；机械设备研发；电工器材制造；专用化学产品制造（不含危险化学品）；通用设备修理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；货物进出口；技术进出口；港口理货；港口货物装卸搬运活动；电子过磅服务；非居住房地产租赁；机械



设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；石油制品销售（不含危险化学品）；汽车零配件批发；建筑用金属配件销售；五金产品批发；肥料销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；轮胎销售；润滑油销售；保温材料销售；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；汽车零部件及配件制造；汽车装饰用品销售；食品添加剂销售；招投标代理服务；装卸搬运；园林绿化工程施工；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务。（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）许可项目：危险化学品经营；移动式压力容器/气瓶充装；煤炭开采；建筑用钢筋产品生产；发电业务、输电业务、供（配）电业务；检验检测服务；港口经营；公共铁路运输；道路货物运输（不含危险货物）；非煤矿山矿产资源开采；燃气经营；肥料生产；水泥生产；食品添加剂生产。（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）

2.历史沿革及股东结构

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》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》，双方约定将武钢柳钢（集团）联合有限公司更名为广西钢铁集团有限公司，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（1-1）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



注册资本 93.674 亿元，占注册资本的 20%，武钢集团以现金出资，广西壮族自治区国资委以持有柳钢集团的全部净资产经双方认可的中介机构和共同确定的评估基准日进行评估审计确认后出资。

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，广西钢铁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，广西钢铁股东会决议，同意广西国资委从广西钢铁全部减资，柳钢集团退出广西钢铁，广西钢铁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，广西钢铁取得 9145000078213554XP 号企业法人营业执照。

2016 年 9 月广西钢铁吸收合并了武钢防城港钢铁有限公司。

2017 年 6 月，广西钢铁和柳钢集团共同委托北京中企华资产评估有限责任公司以 2017 年 6 月 30 日为基准日对广西钢铁整体资产进行了评估。重组协议有关交易价格参考了上述资产评估初步结果，重组完成后广西钢铁由柳钢集团控股。

2018 年 4 月 23 日，公司注册资本由 80 亿元减资到 20.62 亿元。

2018 年 6 月 26 日，国务院国资委批准了上述广西钢铁重组方案，按照重组协议，公司注册资本为 130 亿元，其中：柳钢集团增资 109.38 亿元，占比 84.14%；武钢集团投资 20.62 亿元，占比 15.86%。2018 年 7 月 19 日，广钢公司完成相关工商注册变更登记。

2019 年 10 月，柳钢股份向广西钢铁增资 50 亿元，广西钢铁注册资本从 130 亿元增加到 180 亿元。



2020年11月，柳钢股份再次单方面增资60亿元，广西钢铁注册资本从180亿元增加到240亿元。

2025年1月，广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“广投临港壹号基金”）增资5.6839亿元，广西钢铁注册资本增加至245.68亿元，其中：武钢集团出资20.62亿元、占比8.3929%，柳钢股份出资110亿元、占比44.7730%，柳钢集团出资109.38亿元、占比44.5206%，广投临港壹号基金出资5.68亿元，占比2.3135%。

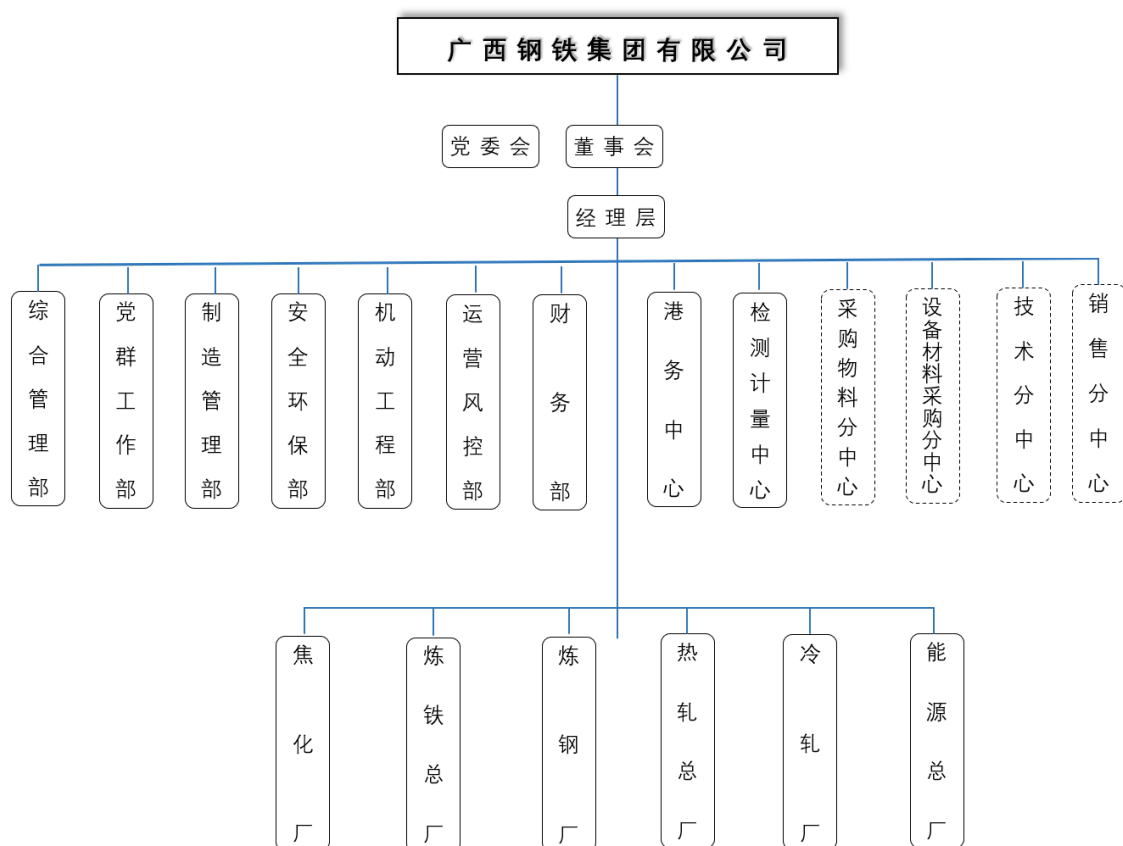
截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 出资额和出资比例

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例	出资日期
1	柳州钢铁股份有限公司	货币	1,100,000.00	44.7730%	已于2020年8月6日前完成实缴500000万元，2022年7月14日完成新增实缴600000万元
2	广西柳州钢铁集团有限公司	货币	1,093,800.00	44.5206%	已于2020年8月6日前完成实缴
3	武钢集团有限公司	货币	206,200.00	8.3929%	已于2008年12月23日完成实缴
4	广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）	货币	56,839.26	2.3135%	已于2026年1月16日完成实缴
合计			2,456,839.26	100%	

3.组织架构





4.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，母公司报表资产总额 4,758,728.72 万元，负债 2,338,559.54 万元，净资产 2,420,169.18 万元；2025 年 1-12 月母公司报表营业收入 3,795,832.52 万元，净利润 133,531.33 万元。

近年资产、财务状况如下表：

表 2 母公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	5,021,365.85	4,875,858.04	4,811,860.72	4,758,728.72
负债	2,668,075.64	2,576,291.35	2,544,161.39	2,338,559.54
净资产	2,353,290.21	2,299,566.69	2,267,699.33	2,420,169.18
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-12 月
营业收入	3,246,077.13	3,263,661.47	3,285,348.47	3,795,832.52
利润总额	-266,226.66	-75,694.37	-31,912.11	151,411.47



项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
净利润	-220,106.25	-54,315.71	-31,391.59	133,531.33
经营活动产生的现金流量净额	40,768.70	319,963.22	298,590.29	299,195.66
投资活动产生的现金流量净额	-167,333.40	-129,361.52	-207,439.68	-90,078.21
筹资活动产生的现金流量净额	131,056.14	-204,948.96	-99,265.93	-186,131.51
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）

5.核心业务情况

广西钢铁是柳钢股份的控股子公司，是集沿海、沿江、沿边优势于一体的大型现代化钢铁企业，其施工建设、管理运营的防城港钢铁基地项目是我国钢铁工业布局战略性调整和转型升级的重大项目，也是推动广西冶金产业二次创业“一核三带九基地”总体布局中“一核”的重大项目。2020年6月28日，防城港钢铁基地项目全线投产，项目占地2.2万亩。2024年11月26日，广西钢铁3800mm宽厚板、3号高炉系统投产，填补了广西宽厚板产品生产空白，标志着千万吨级钢铁制造基地全面建成。

广西钢铁拥有完整的钢铁产业链，其产品成功获得多项专业认证，包括英国 CARES 认证、美国 SCS 认证、澳大利亚 ACRS 认证、欧盟 CE 认证、英国 UKCA 认证、新加坡 FPC 认证、马来西亚 SIRIM 认证以及泰国 TISI 认证等，荣获 MC 认证最具影响力质量品牌、广西科学技术进步奖、“金杯优质产品”等荣誉。产品行销两广地区、云贵川渝以及东南亚等市场，广泛用于平陆运河工程、防城港核电工程等重点工程以及中集集团、万和电气、柳工集团等知名企业。

广西钢铁坚决落实国家“双碳”政策，累计投资超35亿元，建成30多项节能环保项目，采用国内首套焦化煤气净化系统，“氨法脱硫+SCR脱硝”烟气净化技术的运用使烟气外排指标优于国家超低排放标准。废水处理系统实现外排水指标全面合格，每年可回用900万吨处理合格后



的废水，成为广西首家完成超低排放清洁运输改造和评估监测工作的钢铁企业。

广西钢铁积极推进智能化转型，对钢铁生产全流程进行一系列创新应用孵化。先后与中国移动、华为公司等多家高新科技企业战略合作，完成广西首个 5G 智慧钢铁项目、首台 5G 移动边缘计算服务器等重大项目，研发全国首例 5G+无人化自动铁水罐加盖系统、“一键炼钢”人工智能看火等项目，对 10 多个业务场景进行升级改造，提升生产效率，降低运营成本。

6.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为柳州钢铁股份有限公司，被评估单位为广西钢铁集团有限公司。委托人是被评估单位的股东，直接持股比例为 44.77%。

二、关于经济行为的说明

根据广西柳州钢铁集团有限公司《关于公司董事会会议决议事项的通报》（2026 年 4 月 21 日），柳州钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金的方式购买广西柳州钢铁集团有限公司持有广西钢铁集团有限公司的部分股权，并向不超过 35 名满足条件的特定对象发行股份募集配套资金，为此需对广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。



三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为广西钢铁集团有限公司的整体资产及相关负债，母公司报表账面资产总额 4,758,728.72 万元、负债 2,338,559.54 万元、净资产 2,420,169.18 万元。具体包括流动资产 637,913.28 万元，非流动资产 4,120,815.44 万元；流动负债 1,086,379.36 万元，非流动负债 1,252,180.18 万元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计的 2025 年 12 月 31 日的广西钢铁集团有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和固定资产。

1.流动资产为货币资金、应收票据、应收类款项、预付账款、存货和其他流动资产，流动性较好。

2.纳入评估范围内的实物资产账面值 4,261,696.30 万元，占评估范围内总资产的 89.56%。主要为存货、投资性房地产、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备及电子设备等。这些资产具有以下特点：

（1）存货

存货包括材料采购、原材料、产成品及在产品，保存状况良好。具体情况如下：

①材料采购及原材料

为存货主要组成部分，占比最高，主要分为主料、燃料、工艺辅料及其他物资。主料包括粉矿、块矿、球团矿等主流铁矿石及废钢；核心



燃料包括精煤、喷吹煤、焦炭、焦粉等；工艺辅料包括铁合金及溶剂；其他物资是钢铁冶炼生产所需的维修辅助材料及备品备件物资。

②在产品

为各生产工序流转的中间产物，主要包含自产烧结矿、自产球团矿、铁水、钢坯、中间材及生产副产品。

③产成品

产成品为企业完成全部生产工序、可直接对外销售的最终钢材产品，主要分为热轧卷、冷轧卷、中板、棒材、线材五大类。企业实行以销定产模式，五大类产品可按照不同材质牌号、性能等级、厚度、宽度、规格尺寸等维度进一步细分，形成多品种、多规格的产品体系，全面适配建筑基建、机械制造、汽车、五金加工等不同下游领域的差异化采购与使用需求。

热轧卷：经高温轧制成型，工艺成熟、应用广泛，是下游加工的基础原料，普遍用于钢结构、管道制造、五金加工等领域；

冷轧卷：以热轧基板为原料经冷轧精加工制成，表面光洁、尺寸精度高、材质均匀，主要适配家电、汽车、精密制造等高端用材需求；

中板：厚度规格适中的宽厚板材，强度与承压性能优异，广泛应用于工程机械、船舶制造、桥梁建设、压力容器等行业；

棒材：以各类圆钢、合金钢棒为主，规格品类丰富，多用于机械零部件加工、紧固件、钢结构搭建等场景；

线材：断面小巧、易于深加工，是建筑工程、五金制品、焊丝、金属制品行业的核心用材。

(2) 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的 20 项房产和土地，其中房产 11 项（6 项未办产权证），土地 9 项。企业对于投资性房地产



采用成本模式进行后续计量，评估基准日账面原值 197,612,244.11 元，账面净值 167,157,046.16 元。纳入评估范围的投资性房地产主要为企业正常生产经营过程中的出租房产和土地，评估基准日处于正常使用状态中。

（3）房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围房屋建筑物类资产，包括房屋建筑物和构筑物，主要建设于 2011 年至 2025 年前后。房屋建筑物包括厂前办公生活区用房和生产区生产用房。其中：厂前办公生活区房屋建筑物主要为管控中心大楼、A3-A12#倒班公寓楼、食堂、门卫室等；生产区生产用房包括炼铁系统、长材系统轧线、烧结球团系统、炼钢连铸系统、废钢处理系统等生产用房，主要房屋建筑物为主厂房、办公楼、综合楼、主控楼、中控楼、转运站、1#库至 9#库、检验车间、试验车间、电控楼、电气楼及配料除尘监测站、液压站房、操作室、循环水泵房、污水站、变电所等辅助用房。构筑物主要为码头泊位、厂区道路、烟囱、高炉、雨水收集池等。截至评估基准日委估的部分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。

截至评估基准日该委估房屋部分未办理房屋所有权证。（对于未取得房屋权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造和使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。）

（4）设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。其中，机器设备共计 11068 项，购置于 2012 年至 2025 年间，全部为生产使用，截至评估基准日，委估机器设备均在正常使用，其中 2022 年钢铁炼铁厂 1 号高炉在质保期内出现冷却壁连接法兰漏水、炉壳发红、开裂等工程质量问题，



影响安全生产，广西钢铁随即对高炉进行安全补充完善改造；办公设备共计 402 项，购置于 2013 年至 2024 年间，主要为员工办公及生产区域监控及自动化系统，截至评估基准日，委估设备均在正常使用；车辆共计 147 项，购置于 2007 年至 2023 年，为日常经营用车，其中 24 辆车为表外资产，车辆权属人为广西钢铁；委估车辆中桂 P05251 因车辆过户资料不齐全导致未能办理过户手续，车辆行驶证证载权人为防城港钢铁基地项目推进办公室，对此，被评估单位已承诺，该车辆为其所有无异议，如果因该车辆产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。截至评估基准日，委估车辆均在正常使用。

(5) 在建工程

在建工程主要划分为土建工程与设备工程两大类，核算内容涵盖防城港钢铁基地（一期）尚未转固的二、三级配套项目、各分厂零星增设改造工程、智能化升级改造项目，以及历史暂估项目待分摊的各类费用。其中，土建工程主要为防城港钢铁基地（一期）地基处理、原料场系统大棚、厂前区体育馆等建设项目；设备工程主要为炼铁烧结与球团 SCR 催化剂环保改造、焦化厂新增加煤车、防钢基地 3 号泊位口岸完善等技改及配套设施项目。整体来看，绝大部分在建工程实际已完工并投入使用，部分项目处于正常施工阶段，仅少量工程因规划调整处于停工或暂缓建设状态。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权、海域使用权、软件、外购产能指标。

1. 国有土地使用权详见下表：

本次评估范围内共 13 宗国有土地使用权，证载土地面积合计为 14,440,985.54 平方米，纳入无形资产-土地使用权科目核算的面积为



13,614,849.66 平方米，均办理国有土地使用证或不动产权证，证载权利人均为广西钢铁集团有限公司。

表 3 土地使用权登记情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
1	防港国用第(2010)0221号	进厂道路用地	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	136,017.66	136,017.66
2	防港国用第(2010)0222号	1550mm冷轧厂及进厂道路	防城港市企沙镇赤沙村、炮台村	2010/6/21	出让	工业用地	50	554,495.27	420,495.20
3	防港国用第(2015)0348号	广西钢铁190公顷地块一A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	311,550.53	311,550.53
4	防港国用第(2015)0349号	广西钢铁190公顷地块一B地块	防城港市企沙工业区	2015/7/14	出让	工业用地	50	279,515.92	279,515.92
5	防港国用第(2015)0393号	广西钢铁190公顷地块二B地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	528,502.79	528,502.79
6	防港国用第(2015)0394号	广西钢铁190公顷-地块二A地块	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	177,976.08	177,976.08
7	防港国用第(2015)0395号	广西钢铁190公顷-地块三	防城港市企沙工业区	2015/7/28	出让	工业用地	50	412,001.72	410,511.72
8	防港国用第(2010)0335号	指挥部大楼用地	港口区兴港大道东侧、	2010/8/24	出让	商务金融用地	40	39,999.97	39,999.97



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	证载面积(m ²)	无形资产-土地使用权科目核算的面积(m ²)
			彩虹桥南						
9	桂(2022)防城港市不动产权第0005871号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	1,759.30	1,759.30
10	桂(2022)防城港市不动产权第0005872号	防钢基地、东出入口及钢厂站用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	3,025,852.51	2,537,870.85
11	桂(2022)防城港市不动产权第0005867号	防城港铁路专用线用地	企沙工业园	2022/3/28	出让	工业用地	50	48,264.71	48,264.71
12	桂(2023)防城港市不动产权第0037058号	填海造地(港口码头用地)	防城港市港口区企沙工业区	2023/9/20	出让	港口码头用地	50	1,154,378.27	1,061,578.22
13	桂(2023)防城港市不动产权第0037062号	填海造地(工业用地)	防城港市港口区企沙工业区	2023/9/20	出让	工业用地	50	7,770,670.81	7,660,806.71
合计								14,440,985.54	13,614,849.66

2.海域使用权

本次评估范围内共 7 宗海域使用权，宗海面积共计 561.279192 公顷，均位于防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域，目前 6 宗已经办理了《海域使用权证书》或《不动产权证书》，证载海域使用权人为广西钢铁集团有限公司，有一宗海域尚未办理产权，其中宗海一、宗海三和宗海四部分区域已填海造地。证书编号、项目名称、用海类型、海域登记、用海方式、使用权终止日期、海域面积等主要登记情况如下表：

表 4 海域使用权登记情况一览表



登记项目	宗海一			宗海二			宗海三			宗海四		
证号	国海证 2015A45060200060号			桂(2022)防城港市不动产权第 0007216号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045825号			桂(2025)防城港市不动产权第 0045826号		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道38-3号(实际坐落:防城港市企沙工业区)			防城港市港口区企沙镇南面天堂角潮汐河道内海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域			防城港市港口区企沙工业区南部毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地铁路专用线工程项目			防城港钢铁基地转底炉项目			防城港钢铁基地生物料备用堆场项目		
项目性质	经营性			公益性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	交通运输用海/路桥用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	跨海桥梁用海		二级类	城镇建设填海造地用海		二级类	城镇建设填海造地用海	
宗海面积	总面积 905.0178公顷,本次评估 13.076692公顷	海域等级	五等	2.7559公顷	海域等级	五等	13.2534公顷	海域等级	五级	44.4297公顷	海域等级	五级
用海方式	建设填海造地			跨海桥梁、海底隧道(构筑性用海)			建设填海造地			建设填海造地		
终止日期	2065年1月26日			2059年8月20日			2067年08月23日			2067年08月23日		
登记日期	2015年1月26日			2019年8月20日			2017年08月24日			2017年08月24日		
缴纳方式	一次性征收(分期)			一次性征收			一次性征收			一次性征收		

表5 海域使用权登记情况一览表

登记项目	宗海五			宗海六			宗海七		
证号	国海证 2015A45060200077号			国海证 2015A45060200080号			未办理		
海域使用权人	广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司			广西钢铁集团有限公司		
证载地址	广西南宁市民族大道38-3号(实际坐落:防城港市企沙工业区)			广西南宁市民族大道38-3号(实际坐落:防城港市企沙工业区)			防城港市港口区企沙镇钢铁基地西南角毗邻海域		
项目名称	广西防城港钢铁基地项目			广西防城港钢铁基地项目			防城港钢铁基地项目(一期)动力系统发电系统工程温排水口		
项目性质	经营性			经营性			经营性		
用海类型	一级类	工业用海		一级类	工业用海		一级类	工业用海	
	二级类	其他工业用海		二级类	其他工业用海		二级类		
宗海面积	438.4384公顷	海域等级	五等	30.3073公顷	海域等级	五等	19.0178公顷	海域等级	五等
用海方式	透水构筑物、港池、取、排水口			开放式			“温、冷排水口”		
终止日期	2065年1月26日			2065年1月26日			2071年2月5日		
登记编号	110000-20150007			110000-20150008					



登记项目	宗海五	宗海六	宗海七
登记日期	2015年1月26日	2015年1月26日	2021年2月5日
缴纳方式	逐年征收	逐年征收	逐年征收

3.无形资产-其他

分为生产办公软件、外购产能指标、专利权和软件著作权。

生产办公软件：软件系统于2022年至2025年间陆续购建，核心包括铁前生产制造执行系统、钢后生产执行管理系统、冷轧生产计划智能排产系统、防城港钢铁基地物流管理系统等覆盖铁前、钢后、冷轧及基地物流的一体化智能生产办公系统，支撑全流程数智化管控与高效协同。

外购产能指标：广西钢铁为满足防城港钢铁基地项目产能淘汰的要求，于2024年通过司法拍卖方式以1.87亿元依法竞得徐州博丰钢铁有限公司70万吨/年炼铁产能指标。此产能指标为跨省调剂交易，先后经江苏省、广西壮族自治区工信主管部门公示及审批备案，完成全部产能转移手续，合法有效。

专利权和著作权：企业现有有效专利权330项和软件著作权6项，专利权主要为联合柳钢集团等公司共同研发的生产工艺及技术类专利，软件著作权主要为生产相关的管理系统，该部分专利和著作权未纳入账面核算，具体明细详见无形资产——其他无形资产评估明细表。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日2025年12月31日，企业申报评估的范围内表外资产为330项专利权、6项软件著作权和24辆普通客车或货车。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是2025年12月31日。

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



五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，公司未曾进行过清产核资或者资产评估的情况，以及调账情况。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

表 6 广西钢铁基准日未决诉讼情况统计表

序号	案件审理机构	案由	涉案金额 (单位: 万元)	当事人各方			进展情况
				原告/ 申请人/ 上诉人	被告/ 被申请人/被 上诉人	第三人/ 原审被告	
1	防城港市中级人民法院	建设工程合同纠纷	135,349.51	广西钢铁集团有限公司	中冶赛迪工程技术股份有限公司		一审
2	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	2,150.83	杨成万、彭敏	1.十一冶建设集团有限责任公司 2.广西钢铁集团有限公司		发回重审
3	防城港市港口区人民法院 (移交)柳州市柳北区人民法院 防城港市港口区人民法院第三法庭	建设工程合同纠纷	1354.76	南宁诗蓝杭萧钢构有限公司	1.广西建工集团冶金建设有限公司 2.广西钢铁集团有限公司		完成案件二审开庭
4	防城港市中级人民法院	建设工程合同纠纷	20,711.76	中冶赛迪工程技术股份有限公司	广西钢铁集团有限公司		2025.01.24 完成案件一审开庭， 2025.03.18 收到防城港市中级人民法院送达的原告提交的证据材料 (一审第三次提交)
5	广西壮族自治区高级人民法院	合同纠纷	2,897.29	广西中诺劳务服务有限公司	十一冶建设集团有限责任公司、广西钢铁集团有限公司	广西凯仁建筑劳务有限公司、黄剑辉	2024.10.31 签收广西壮族自治区高级人民法院寄送(2024)桂民申6423号案件《应诉通知书》及申请人提交《再审申请书》
6	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	3,287.68	上海港湾基础建设(集团)股份有限公司	十一冶建设集团有限责任公司、广西钢铁集团有限公司	/	2025.12.02 广西钢铁签收港口区人民法院送达(2024)桂0602民初5096号/(2025)桂0602委鉴字第36号案件《造价鉴定意见书》以及十一冶公司提交的异议回复的函
7	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	2,593.23	张俊	十一冶建设集团有限责任公司、广西钢铁集团有限公司	/	2025.08.20 上午完成案件一审二次开庭
8	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	1,344.01	宋军	广西钢铁集团有限公司	广西建工集团冶金建设有限公司	2025.09.11 上午完成案件一审开庭



序号	案件审理机构	案由	涉案金额 (单位: 万元)	当事人各方			进展情况
				原告/ 申请人/ 上诉人	被告/ 被申请人/ 上诉人	第三人/ 原审被告	
9	防城港市港口区人民法院	建设工程合同纠纷	1,678.40	周英河	中钢集团天澄环保科技股份有限公司	1.广西钢铁集团有限公司 2.广西建工第五建筑工程集团有限公司	完成案件一审开庭

表 7 评估基准日后新增的 1,000 万元以上的诉讼、仲裁情况表

序号	案件审理机构	案由	涉案金额 (单位:万 元)	当事人各方			进展情况
				原告/ 申请人/ 上诉人	被告/ 被申请人/ 上诉人	第三人/ 原审被告	
1	防城港市港口区人民法院	建设工程施工合同纠纷	1,936.57	江苏德环	广西钢铁		已开庭未判决

(三) 抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额,及其对应资产负债情况

1.截至评估基准日受限的货币资金明细如下:

表 8 受限的货币资金明细表

金额单位: 元

项目	评估基准日余额
贷款账户免归集冻结额度	9,414,892.65
司法冻结资金	13,704,851.58
期货保证金	1,117,800.00
合计	24,237,544.23

其中司法冻结资金事项如下:

(1) 广西钢铁与自然人董华林建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜,自然人董华林于 2025 年 7 月向防城港市港口区人民法院提起诉讼,将总承包方广西建工集团冶金建设有限公司列为被告,主张其支付欠付的工程款及逾期付款利息合计 695.74 万元,并请求广西钢铁在未足额支付工程款范围内承担连带清偿责任。案件审理期间,原告董华林向法院申请了财产保全,法院于 2025 年 7 月裁定冻结广西钢铁的银行存款 695.74 万元,冻结期限为一年。截至评



估报告日，该案已完成三次庭审，相关审理工作仍在推进，法院尚未作出一审判决。

(2) 广西钢铁与自然人朱春喜建设工程施工合同纠纷案

因建设工程施工合同纠纷事宜，自然人朱春喜于 2025 年 10 月向防城港市港口区人民法院提起诉讼，将广西钢铁列为被告，主张广西钢铁向其支付工程款、工程质保金及逾期付款利息合计 688.19 万元，并由广西钢铁承担案件诉讼费、财产保全费等相关费用。案件审理期间，原告朱春喜向法院申请财产保全，法院于 2025 年 10 月裁定冻结了广西钢铁的银行存款 674.74 万元，冻结期限为一年。截至评估报告日，该案已完成首次开庭审理，原告朱春喜已同意广西钢铁追加广西建工第五建筑工程集团有限公司为本案共同被告，后续庭审将择期另行安排。

2.截至评估报告日，因广西钢铁向银行借款抵押导致的资产处置权受限情况如下：

表 9 资产处置权受限汇总表

金额单位：元

资产类型	受限原因	资产项数	账面原值	账面净值
房屋建（构）筑物	抵押借款	768.00	6,365,022,288.71	5,484,990,202.28
机器设备	抵押借款	6,684.00	11,395,476,992.14	7,732,318,678.89
合计		7,452.00	17,760,499,280.85	13,217,308,881.17

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，广西钢铁集团有限公司账面未记录的资产为 330 项专利权、6 项软件著作权和 24 辆普通客车或货车。

(五) 资产清查限制

截至资产清查日，未发现有限制资产清查的情形。

(六) 权属资料限制



1.截至评估基准日,未取得房屋产权证明的投资性房地产明细如下:

表 10 未取得房屋产权证明的投资性房地产

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑面积(m ²)	未办证原因
1	车辆维修间(集中性停车场工程)	厂房	968.00	经向企业核实,企业所建的房屋构筑物已办理规划许可证,因资产数量较多,不动产权证书正在分批办理。
2	综合楼(全厂机修系统)	厂房	1,428.00	
3	办公楼(全厂机修系统)	办公	2,216.00	
4	气膜棚值班室	厂房	125.24	
5	办公楼(矿渣微粉生产线工程)	厂房	1,526.52	
6	办公楼(集中性停车场工程)	办公	2,192.34	

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。

2.截至评估基准日,纳入固定资产评估范围内未取得产权证的房屋账面原值合计 2,534,970,153.17 元,账面净值合计 2,304,908,318.66 元;已建成完工的 5 个项目:2030 冷轧工程、2030 冷轧 110KV 变电站、公司办公楼(管控楼)、物业楼、厂前区 1#、2#公寓楼已竣工投入使用,因历史沿革原因,截至评估基准日尚未完成工程报建和不动产登记,其余建筑物,因存在竣工验收备案进度、跨宗土地建设、用地用海重叠空档等历史遗留问题,未办理不动产登记,广西钢铁目前正持续对接相关主管部门,逐项推进手续完善及权属补办工作。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。

3.本次评估的车辆中车辆证载权人与实际产权人不相符的明细如下:

表 11 车辆证载权人与实际产权人不相符明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	启用日期	证载权人	账面原值(元)	账面净值(元)
1	桂 P05251	丰田牌 SCT6490 小型普通客车	天津一汽丰田汽车有限公司	2008-07-01	2007-9-11	防城港钢铁基地项目推进办公室	562,273.00	0



委估车辆中桂 P05251 因车辆过户资料不齐全导致未能办理过户手续，车辆行驶证证载权人为防城港钢铁基地项目推进办公室，对此，被评估单位已承诺，该车辆为其所有无异议，如果因该车辆产权问题产生的纠纷与承做本次资产评估的机构无关。

4.2015 年，防城港钢铁基地项目获批填海造地（国海证 2015A45060200060 号，证载面积 905.5816 公顷），其中一期已申请填海竣工验收面积 896.8366 公顷，因小部分区域存在施工误差超填，该期内 893.5798 公顷已于 2019 年底经自然资源部验收合格，在已完成竣工验收的区域中，有 892.504908 公顷填海造地已办理换发土地证手续；二期 8.745 公顷尚未办理填海竣工验收手续，广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费。

5.历史沿革原因，防城港钢铁基地项目用地用海界线存在重叠与空档问题。其中国海证 2015A45060200060 号项下，重叠面积约 1.27 公顷，空档面积约 5.18 公顷，2023 年 8 月 7 日，广西钢铁专文报请防城港市人民政府研究解决。目前，空档区域中 5.18 公顷已纳入围填海历史遗留问题未批已填类“两线之间”图斑（图斑编号 450602-1007），并于 2024 年 2 月经自然资源部备案审查通过；按照法律法规规定，需完成生态评估报告、生态修复方案编制及违法查处工作后，方可按程序完善用海手续并落实生态修复，广西钢铁无法预计上述重叠、空档事项涉及的出让金额及相关费用。

6.2015 年，广西钢铁已获得温排口用海（国海证 2015A45060200077 号，取、排水口海域面积 0.28 公顷），2018 年广西钢铁重组后因工艺需求，防钢基地（一期）动力发电系统工程需新增温排水口用海，2021 年广西钢铁承诺注销旧温排水口用海，并且承诺待赤沙作业区 1、2 号



泊位后方堆场项目获得国家批准后，将变更温排水口位置并办理相关手续，在此前提下防城港市海洋局与广西钢铁集团签订新增温排水口的海域使用权出让合同（合同编号：2021002号），广西钢铁已足额缴纳当期出让价款，广西钢铁无法预计后续办理海域使用权证需要缴纳的相关费用。

7.国海证 2015A45060200077 号海域使用权内部存在改变用海方式 0.0774 公顷，广西钢铁在 102 号泊位污水处理池、103 号泊位行车道桥建设中存在将港池用海改变为透水构筑物用海，原用海方式包括：透水构筑物，港池，取、排水口。目前广西钢铁已在办理海域使用权面积变更，但尚未取得新海域使用权证，广西钢铁无法预计后续办理新海域使用权证需要缴纳的相关费用。

8.桂（2025）防城港市不动产权第 0045825 号（证载面积 13.2534 公顷）和（2025）防城港市不动产权第 0045826 号（证载面积 44.4297 公顷）两宗海域使用权实际已完成填海造地，截至评估基准日仍在办理竣工验收中，尚未办理换发土地使用权证，广西钢铁无法可靠估计该宗海域于未来办理国有建设用地使用权时可能需补缴的土地出让金及相关税费。

9.广西钢铁于 2019 年 8 月 27 日与防城港市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：防港土出字 2019011 号），依法取得该宗地的建设用地使用权。合同约定：出让宗地编号为“450602010002GB00509、450602010003GB32170”，宗地面积 3,087,405.7 平方米，坐落于企沙工业园，用途为工业用地，在 2021 年 8 月 30 日前将宗地交付给广西钢铁，出让年期为 50 年（交付土地之日起算）。就前述《国有建设用地使用权出让合同》项下宗地，防城港市不动产登记局于 2022 年 3 月 28 日向广西钢铁核发证号为“桂（2022）防



城港市不动产权第 0005867 号”、“桂（2022）防城港市不动产权第 0005871 号”、“桂（2022）防城港市不动产权第 0005872 号”的《不动产权证书》，证载面积合计 3,075,876.52 平方米。上述证载面积与合同约定面积存在差异，系因测量误差导致相关土地使用权与第三方已合法拥有的土地使用权发生重叠，因防城港钢铁基地项目建设投产进度需求，广西钢铁铁路专用线已完成建设并使用，由此造成该铁路专用线部分建筑物位于《不动产权证书》载明的红线范围之外，但广西钢铁已按《国有建设用地使用权出让合同》约定的宗地面积 3,087,405.7 平方米足额缴纳土地出让金，截至评估基准日，广西钢铁正与防城港市自然资源局沟通办理相关用地审批手续。广西钢铁无法预计后续办理红线范围外不动产权证书需要缴纳的相关费用。

10.因历史规划时序原因，在防城港钢铁基地铁路专用线规划用地取得正式批复前，广西九丰能源科技有限公司等主体已先行取得防城港钢铁基地铁路专用线规划用地范围之内部分地块土地权属或存在征地进度等，因此广西钢铁实际占有使用该部分土地暂无法办理不动产权属证书；此外，防城港钢铁基地铁路专用线项目还实际占用防城港市港发控股集团有限公司通过赤沙东路、赤沙南路等钢铁基地配套产业区路网主干路项目填海造地取得的海域使用权对应土地。目前前述全部地块均由防城港钢铁基地铁路专用线项目实际投入使用，广西钢铁尚未完成该等土地使用权权属划转及确权登记手续，广西钢铁无法预计办理上述土地使用权所需缴纳的相关费用。

（七）期后事项

2025 年 1 月 24 日，广西钢铁收到广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有限合伙）的首期增资款项，共计 19,400.00 万元；2026 年 1 月 16 日，广西钢铁收到广西广投临港壹号产业发展基金合伙企业（有



有限合伙)的二期增资款 48,000.00 万元,合计收到增资款 67,400.00 万元。

评估基准日广西钢铁账面未包含二期增资款 48,000.00 万元。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产,是广西钢铁集团有限公司的整体资产及相关负债,母公司报表账面资产总额 4,758,728.72 万元、负债 2,338,559.54 万元、净资产 2,420,169.18 万元。具体包括流动资产 637,913.28 万元,非流动资产 4,120,815.44 万元;流动负债 1,086,379.36 万元,非流动负债 1,252,180.18 万元。

清查盘点时间:清查基准日为 2025 年 12 月 31 日。

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

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

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

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

2.清查结论

(1)非实物资产,评估申报明细表和账面记录一致,申报明细表与实际情况吻合。



(2) 实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

本次盈利预测反映的是广西钢铁营业收入成本构成。

1.对于业务收入、成本的预测，是根据近几年收入、成本等生产经营情况以及行业发展状况等因素进行预测。

2.对于期间费用和税金及附加等的预测，主要是结合历史年度费用构成和变化趋势及各年度费用与收入比率进行预测。

3.预测结果具体见收益法申报表。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- (一) 经济行为文件；
- (二) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (三) 企业近两年审计报告；
- (四) 资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证等）；
- (五) 资产评估申报明细表；
- (六) 与本次评估有关的其他资料及专项说明。



(此页无正文, 仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

委托人(盖章): 柳州钢铁股份有限公司



法定代表人或授权代表(签字盖章)



2026年5月30日



(此页无正文, 仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

被评估单位(盖章): 广西钢铁集团有限公司



法定代表人或授权代表(签字盖章):



2026年5月30日

