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加期项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2026]第 4200 号

共 3 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年十一月九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020008202602653
合同编号：	26080008A
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中联评报字[2026]第4200号
报告名称：	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加期项目
评估结论：	30,563,154,470.30元
评估报告日：	2026年11月09日
评估机构名称：	中联资产评估集团有限公司
签名人员：	李冬梅 （资产评估师） 正式会员 编号：45080011 韦晓玲 （资产评估师） 见习会员 编号：45240073
李冬梅、韦晓玲已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年11月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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 8

二、评估目的 15

三、评估对象和评估范围 16

四、价值类型 24

五、评估基准日 24

六、评估依据 25

七、评估方法 30

八、评估程序实施过程和情况 57

九、评估假设 60

十、评估结论 62

十一、特别事项说明 64

十二、评估报告使用限制说明 73

十三、评估报告日 74

附件 76

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加期项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2026]第 4200 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加期评估。

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 2026 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合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 2026 年 9 月 30 日的评估结论如下:

股东全部权益账面值 2,479,193.65 万元，评估值 3,056,315.45 万元，评估增值 577,121.80 万元，增值率 23.28%。

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别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 2026 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 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 公顷已于 2026 年通过自然资源部填海竣工验收，正在办理换发土地证手续。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。

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；目前防城港市海洋主管部门已按围填海历史遗留问题处置规定完成违法用海查处工作。依据《自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 号）第十一条规定，海岸线两侧已成陆区域按土地实施管理，正在协调政府主管部门办理完善该区域用地手续，目前尚未明确操作路径，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。

3. 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。

4. 桂（2025）防城港市不动产权第 0045825 号（证载面积 13.2534 公顷）和桂（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，已完成填海竣工验收，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。

5. 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。

6. 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。

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加期项目

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 2026 年 9 月 30 日的市场价值进行了加期评估。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：2,456,839.2646 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）联合有限责任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与运营。

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 91450000078213554XP 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，广西钢铁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 5.6839 亿元，占比 2.3135%。

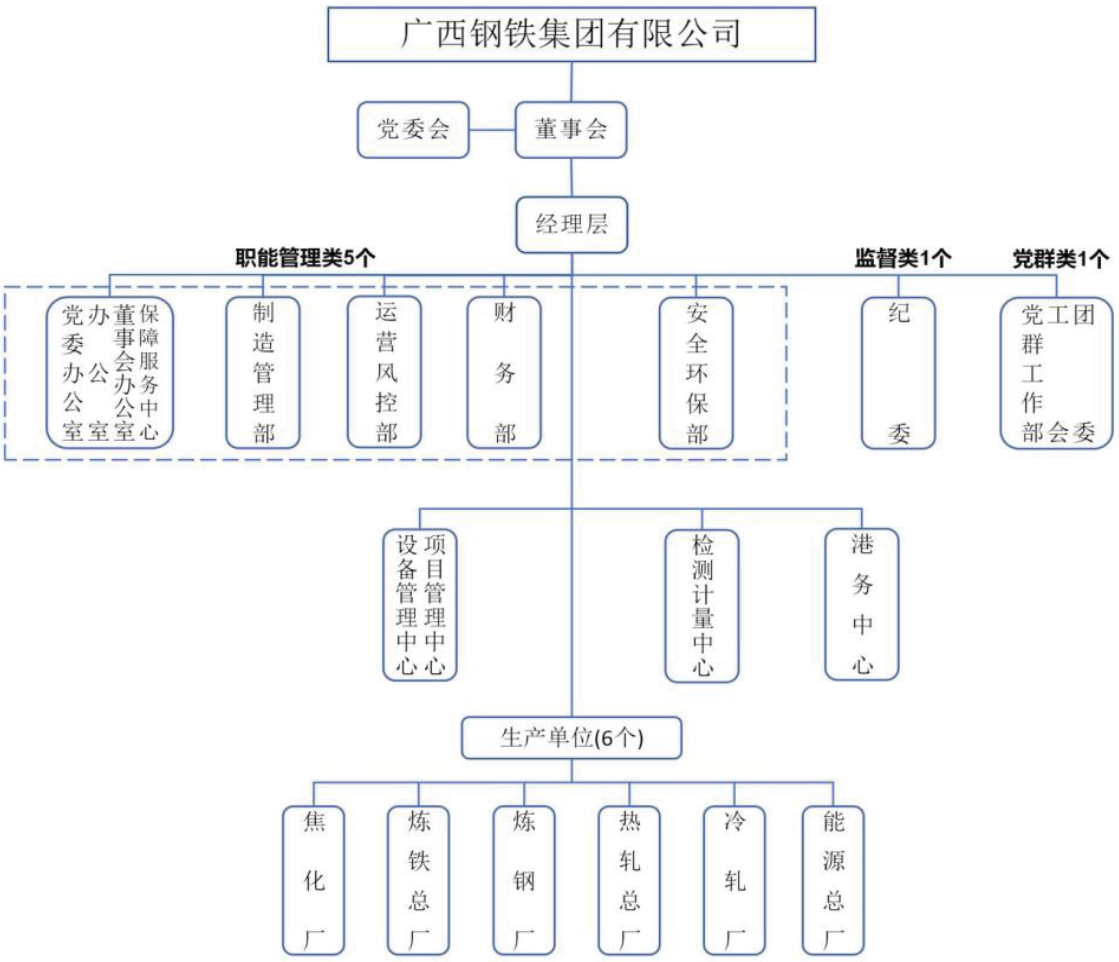
截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

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 500,000 万元，2022 年 7 月 14 日完成新增实缴 600,000 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

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例	出资日期
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 2026 年 9 月 30 日，母公司报表资产总额 4,857,053.44 万元，负债 2,377,859.79 万元，净资产 2,479,193.65 万元；2026 年 1-9 月母公司报表营业收入 2,948,374.60 万元，净利润 10,160.87 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

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 9 月 30 日
总资产	4,875,858.04	4,811,860.72	4,758,728.72	4,857,053.44
负债	2,576,291.35	2,544,161.39	2,338,559.54	2,377,859.79
净资产	2,299,566.69	2,267,699.33	2,420,169.18	2,479,193.65
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-9 月
营业收入	3,263,661.47	3,285,348.47	3,795,832.52	2,948,374.60
利润总额	-75,694.37	-31,912.11	151,411.47	9,700.98
净利润	-54,315.71	-31,391.59	133,531.33	10,160.87
经营活动产生的现金流量净额	319,963.22	298,590.29	301,617.62	148,961.40
投资活动产生的现金流量净额	-129,361.52	-207,439.68	-90,078.21	-25,931.35
筹资活动产生的现金流量净额	-204,948.96	-99,265.93	-188,553.46	-54,039.77
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。

(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，对于该经济行为本公司已以 2025 年 12 月 31 日为基准日出具了资产评估报告，由于上述评估报告的有效期截止日期为 2026 年 12 月 30 日，为维护上市公司及全体股东的利益，验证标的资产价值未发生不利变化，需要对标的资产进行加期评估并出加期资产评估报告，由柳州钢铁股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

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 4,857,053.44 万元，负债总额为 2,377,859.79 万元，净资产为 2,479,193.65 万元。其中，流动资产 836,768.89 万元，非流动资产 4,020,284.55 万元；流动负债 1,218,927.62 万元，非流动负债 1,158,932.17 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）审计的 2026 年 9 月 30 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4,857,053.44万元，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;

镀锌卷：以热轧或冷轧基板为基材经热浸镀锌加工制成，表面锌层提供可靠防腐防锈性能，板面平整、成型性良好，主要适配光伏支架、

轻钢构件、风管、家电配件、仓储货架等耐蚀用材需求。

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；

中厚板：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2项，截至评估基准日账面价值为43,249,281.36元，未计提减值准备。于评估基准日，长期股权投资-中矿国链（广西）矿业科技有限责任公司总资产42,582.99万元，负债32,972.04万元，净资产9,610.95万元，营业收入67,655.10万元，利润总额663.64万元，净利润452.16万元，以上财务数据未经审计。长期股权投资-广西桂曜新能源有限公司无业务未建账。

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58项房产和土地，其中房产39项（26项未办产权证），土地19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390,202,429.31元，账面净值342,096,160.64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2026年。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。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 11387 项，购置于 2012 年至 2026 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 565 项，购置于 2013 年至 2025 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 148 项，购置于 2007 年至 2024 年，为日常经营用车，其中 22 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，土建工程主要为广西钢铁港务中心综合原料场 2 号煤棚项目、广西钢铁热轧总厂 2026 年 3800 生产线技改项目热处理线与厚板区二期工程电磁、厂前区体育馆等建设项目；设备工程主要为广西钢铁炼钢厂渣处理新增 100t 冶金吊工程、广西钢铁动力厂炼钢路电缆隧道与冷轧电缆隧道连通项目、广钢焦化厂推焦车移门机升级改造项目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。

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，其中：纳入无形资产-土地使用权科目核算的面积为 13,429,576.49 平方米，纳入投资性房地产-土地科目核算的面积为 1,011,409.05 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（2010）第 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（2010）第 0222 号	1550mm 冷轧厂及进厂道路	防城港市企沙	2010/6/21	出让	工业	50	554,495.27	417,111.20

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)
			镇赤沙村、炮台村			用地			
3	防港国用（2015）第 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（2015）第 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（2015）第 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（2015）第 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（2015）第 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	385,011.72
8	防港国用（2010）第 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	2,509,714.85
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	1,055,850.89

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)
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	7,538,300.87
合计								14,440,985.54	13,429,576.49

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543.579492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905.5816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			建设填海造地			建设填海造地		

登记项目	宗海一	宗海二	宗海三	宗海四
		道（构筑性用海）		
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天堂角江内湾西侧海汊内		
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					
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	交通运输用海-路桥隧道用海	
宗海面积	438.4384 公顷	海域等级	五等	30.3073 公顷	海域等级	五等	1.3181 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			填海造地-建设填海造地		
终止日期	2065 年 1 月 26 日			2065 年 1 月 26 日			2076 年 9 月 17 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			2026 年 9 月 18 日		
缴纳方式	逐年征收			逐年征收			一次性征收		

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 2026 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 399 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 2026 年 9 月 30 日，企业申报评估的范围内表外资产为 399 项专利权、6 项软件著作权和 22 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）于 2026 年 11 月 9 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]35762 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 2026 年 9 月 30 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法实施条例》(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施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

19. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，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）出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]35762 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.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）;

9.《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）;

10. 《海域评估技术指引》（国家海洋局 2013 年 10 月）；

11. 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）；

12. 《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；

13. 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；

14. 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，对于该经济行为本公司已以 2025 年 12 月 31 日为基准日出具了资产评估报告，由于上述评估报告的有效期截止日期为 2026 年 12 月 30 日，为维护上市公司及全体股东的利益，验证标的资产价值未发生不利变化，需要对标的资产进行加期评估并出加期资产评估报告，由柳州钢铁股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的广西钢铁集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

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，评估人员核实了账簿记录、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，按评估基准日近期采购价确定评估值，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比例平均计算;

D.营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入;

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%。

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例;

D.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;

E.营业利润率=主营业务利润÷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。

由于子公司广西桂曜新能源有限公司尚未建账，本次评估为零。

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、基准地价系数修正法进行评估，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2026年9月20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，根据原城乡环境建设保护部发布的《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) 市场比较法和基准地价系数修正法

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。

基准地价系数修正法评估是利用城镇基准地价和基准地价修正系

数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日时价格的方法。

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:

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+含税前期及其他费用）×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，根据原城乡环境建设保护部发布的《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.评估值的计算

评估值=重置全价（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+前期及其他费用+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安装调试费。

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 2026 年 9 月 20 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 = 尚可使用年限/（实际已使用年限 + 尚可使用年限）×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2)运输车辆评估

1) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场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置价，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：车辆购置税 = 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。

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。

B.基准地价系数修正法：防城港市政府已公布新基准地价成果及修正体系，该地基准地价对应的基准日为 2024 年 1 月 1 日，评估对象位于防城港市基准地价覆盖范围内，根据防城港市基准地价体系规定，工业用地公布有相对应的基准地价修正体系，故可选用基准地价系数修正法；

C.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.防城港钢铁指挥部用地为商务金融用地，位于防城港市港口区中心区域，近年来该区域商业用地市场活跃度一般，有一定的成交案例，但很多案例已超过三年，可比性较差，故不宜选用市场比较法。

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于 2026 年 4 月公布，但在采用成本逼近法时仅从成本角度出发，在考虑土地效用和市场供求影响因素上欠佳，在存在可比交易实例的前提下，市场比较法能更直接、更准确的反应评估对象的实际市场价值，故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，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采用市场比较法和基准地价系数修正法评估，商务金融用地采用

基准地价系数修正法评估，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×A×B×C×D×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) 基准地价系数修正法评估是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日时价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及防城港市城区基准地价修正体系，本次评估运用的计算公式为:

$V = Vb \times k1 \times (1 + \sum ki) \times k2 \pm a$

式中: V——待估宗地地价;

Vb——待估宗地所在土地级别的基准地价;

k1——期日修正系数;

∑ki——为宗地地价区域因素修正系数之和;

K2——为宗地地价个别因素修正系数之积;

a——土地开发程度修正值。

3)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。2024年8月23日，工业和信息化部办公厅印发《关于暂停钢铁产能置换工作的通知》（工信厅原函〔2024〕327号），钢铁产能置换工作暂停。2026年4月29日，工业和信息化部印发修订后的《钢铁行业产能置换实施办法》（工信部原〔2026〕97号，自印发之日起施行），产能置换工作恢复实施，主要修订内容包括：全国炼铁、炼钢产能置换比例均不低于1.5:1，实质性兼并重组情形不低于1.25:1；对不同企业间实施产能置换设置两年过渡期（至2028年4月），过渡期结束后不同企业间产能仅可通过实质性兼并重组实现转移；产能置换方案有效期为24个月。由于《钢铁行业产能置换实施办法》（工信部原〔2026〕97号）实施后至评估基准日公开市场无产能指标成交案例，同时新规前案例因政策环境发生重大变化可比性不足，本次评估无法采用市场法评估，以核实后的账面价值列示。

(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:

评估值=重置成本×（1-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、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、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 =净利润+折旧摊销+扣税后利息-追加资本 (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，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。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2026年9月30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 2026 年 9 月 30 日的评估结论如下:

总资产账面值 4,857,053.44 万元，评估值 5,421,217.78 万元，评估增值 564,164.34 万元，增值率 11.62%。

负债账面值 2,377,859.79 万元，评估值 2,364,902.33 万元，评估减值 12,957.46 万元，减值率 0.54%。

净资产账面值 2,479,193.65 万元，评估值 3,056,315.45 万元，评估增值 577,121.80 万元，增值率 23.28%。详见下表。

表6 资产评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	836,768.89	853,906.11	17,137.22	2.05
2	非流动资产	4,020,284.55	4,567,311.67	547,027.12	13.61
3	其中：长期股权投资	4,324.93	4,324.93	-	-
4	投资性房地产	34,209.61	67,087.04	32,877.43	96.11
5	固定资产	3,699,618.35	3,932,069.71	232,451.36	6.28
6	在建工程	75,841.15	63,669.62	-12,171.53	-16.05
7	无形资产	149,693.69	443,563.55	293,869.86	196.31
7-1	其中：土地使用权	125,936.89	412,477.24	286,540.35	227.53
8	其他非流动资产	56,596.82	56,596.82	-	-

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
9	**资产总计**	**4,857,053.44**	**5,421,217.78**	**564,164.34**	**11.62**
10	流动负债	1,218,927.62	1,218,927.62	-	-
11	非流动负债	1,158,932.17	1,145,974.71	-12,957.46	-1.12
12	**负债总计**	**2,377,859.79**	**2,364,902.33**	**-12,957.46**	**-0.54**
13	**净资产（所有者权益）**	**2,479,193.65**	**3,056,315.45**	**577,121.80**	**23.28**

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 2026 年 9 月 30 日的评估结论如下:

股东全部权益账面值为 2,479,193.65 万元，评估值 2,762,249.63 万元，评估增值 283,055.98 万元，增值率 11.42%。

(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 2,762,249.63 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 3,056,315.45 万元，低 294,065.82 万元，低 9.62%。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 3,056,315.45 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）于 2026 年 11 月 9 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]35762 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7 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	生产用房屋-暂估	厂房	1526.52	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	备品库	厂房	968	
3	办公楼	办公	2216	
4	综合办公楼	办公	2192.34	
5	综合楼	厂房	1428	
6	机修及备品备件库	厂房	1071.44	
7	办公楼	办公	1551.19	
8	公共卫生间	厂房	57.58	
9	工具间	厂房	42.68	
10	鼓风机房	厂房	3904.38	
11	变电房	厂房	214.06	
12	撬装加油站	厂房	306	
13	办公区	办公	768.58	
14	成品楼	厂房	3193.55	
15	矿渣粉磨	厂房	5767.3	
16	主厂房	厂房	5862.4	
17	厕所	厂房	49.23	
18	含铁尘泥棚	厂房	6760	
19	9#库	厂房	6773.94	
20	4#机主控楼	厂房	966	
21	3#配电楼	厂房	2117	
22	车辆维修间	厂房	968	
23	办公楼	办公	939.42	
24	轮胎检修间	厂房	278	
25	主厂房工程	厂房	8545.56	
26	4#机配电室	厂房	1680	

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 4,524,521,824.58 元，账面净值合计 3,940,125,980.98 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8 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.本次评估的车辆尚未办理车辆行驶证的明细如下:

未办理车辆行驶证的车辆明细表

序号	车辆名称	规格型号	生产厂家	购置日期	初始登记日期	账面原值	账面净值
1	清洁车	CLW-D800a	程力专用汽车股份有限公司	2015-6-20	2015-6-20	105,430.45	43,438.55
2	洒水车	车辆型号：HLQ5160GSSE6，车架号:LGDXWA1L3NH119522	湖北合力重科专用汽车有限公司	2023-1-5	2023-1-5	174,864.16	157,377.76
3	洒水车	东风 145	程力专用汽车股份有限公司	2015-6-20	2015-6-20	237,980.64	98,050.80

委估车辆中 CLW-D800a 清洁车、HLQ5160GSSE6 洒水车和东风 145 洒水车等共计三辆车因只在广钢钢铁基地内使用尚未办理车辆行驶证，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。

5.2015 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 公顷已于 2026 年通过自然资源部填海竣工验收，正在办理换发土地证手续。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。

6. 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；目前防城港市海洋主管部门已按围填海历史遗留问题处置规定完成违法用海查处工作。依据《自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 号）第十一条规定，海岸线两侧已成陆区域按土地实施管理，正在协调政府主管部门办理完善该区域用地手续，目前尚未明确操作路径，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。

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）和桂（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，已完成填海竣工验收，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使用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9 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	广州腾森园林装饰工程有限公司、贵州会贤建筑劳务有限公司、贵州建工集团第三建筑工程有限责任公司	完成案件重审开庭
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	耿春波	完成案件重审开庭
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		完成案件一审开庭
5	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		二审已开庭待判决
6	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		完成案件一审二次开庭
7	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	二审已开庭待判决
8	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	完成案件一审二次开庭
9	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。

(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10 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	6,994,811.09
司法冻结资金	11,392,686.63
期货保证金	19,710,370.00
合计	38,097,867.72

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.截至评估基准日，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11　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	5,936,789,508.67	5,070,957,476.99
机器设备	抵押借款	7,539.00	13,681,872,475.51	9,585,254,837.72
合计		**8,307.00**	**19,618,661,984.18**	**14,656,212,314.71**

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

无。

(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。2024 年 8 月 23 日，工业和信息化部办公厅印发《关于暂停钢铁产能置换工作的通知》（工信厅原函〔2024〕327 号），钢铁产能置换工作暂停。2026 年 4 月 29 日，工业和信息化部印发修订后的《钢铁行业产能置换实施办法》（工信部原〔2026〕97 号，自印发之日起施行），产能置换工作恢复实施，主要修订内容包括：全国炼铁、炼钢产能置换比例均不低于 1.5:1，实质性兼并重组情形不低于 1.25:1；对不同企业间

实施产能置换设置两年过渡期（至 2028 年 4 月），过渡期结束后不同企业间产能仅可通过实质性兼并重组实现转移；产能置换方案有效期为 24 个月。由于《钢铁行业产能置换实施办法》（工信部原〔2026〕97 号）实施后至评估基准日公开市场无产能指标成交案例，同时新规前案例因政策环境发生重大变化可比性不足，本次评估无法采用市场法评估，以核实后的账面价值列示。

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 2026 年 9 月 30 日起计算，至 2027 年 9 月 29 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十一月九日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二六年十一月九日

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）出具的《广西钢铁集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]35762 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。