

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东钢铁集团日照有限公司引进战略投资者项目涉及  
的山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联评报字【2023】第 3565 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年十二月五日



## 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.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	42
九、评估假设.....	45
十、评估结论.....	47
十一、特别事项说明.....	50
十二、评估报告使用限制说明.....	55
十三、评估报告日.....	56
附件.....	58



## 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。



# 山东钢铁集团日照有限公司引进战略投资者项目涉及的

## 山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联评报字【2023】第 3565 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受宝山钢铁股份有限公司、山东钢铁集团有限公司的委托，就山东钢铁集团日照有限公司引进战略投资者之经济行为，对所涉及的山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东钢铁集团日照有限公司全部资产和负债。

评估基准日为 2022 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、收益法对山东钢铁集团日照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，得出山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结论如下：

山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值



为 2,356,677.46 万元，较净资产账面值 2,000,761.99 万元，评估增值 355,915.47 万元，增值率 17.79%。

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 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日使用有效。

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



# 山东钢铁集团日照有限公司引进战略投资者项目涉及的

## 山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联评报字【2023】第 3565 号

宝山钢铁股份有限公司、山东钢铁集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，就山东钢铁集团日照有限公司引进战略投资者之经济行为，对所涉及的山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 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之一为宝山钢铁股份有限公司、委托人之二为山东钢铁集团有限公司，被评估单位为山东钢铁集团日照有限公司。

#### (一) 委托人之一概况

名称：宝山钢铁股份有限公司（简称“宝钢股份”）

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：上海市宝山区富锦路 885 号

法定代表人：邹继新

注册资金：2226220.0234 万元人民币

成立日期：2000 年 2 月 3 日



营业期限：2000年2月3日至无固定期限

社会信用代码：91310000631696382C

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

## （二）委托人之二概况

企业名称：山东钢铁集团有限公司（简称“山钢集团”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场4号楼

法定代表人：侯军

注册资本：1119298.9834万元人民币





成立日期：2008年3月

营业期限：长期

统一社会信用代码：913700006722499338

经营范围：以自有资金对外投资及投资管理；非融资性担保服务；企业管理咨询及服务；黑色金属冶炼、压延、加工；生铁、钢锭、钢坯、钢材、球团、焦炭及焦化产品、炼钢副产品、建筑材料、水泥及制品、水渣、铸锻件、铸铁件、标准件、铝合金、保温材料、耐火材料及制品的生产、销售；机电设备制造，机械加工；建筑安装；集团所属企业生产的产品和所需设备、原料经营及进出口（涉及经营许可制度的凭证经营）；冶金废渣、废气综合利用；工程设计及工程承包；房地产开发；房屋、设备租赁；技术开发、技术咨询服务；广告的制作、发布、代理服务；企业形象策划服务；会议及展览服务；工艺美术品及收藏品（不含象牙及其制品）销售；书、报刊及其他出版物的印刷（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）。

### （三）被评估单位概况

#### 1.基本情况

名称：山东钢铁集团日照有限公司（以下简称“山钢日照公司”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：山东省日照市东港区临钢路1号

法定代表人：吕铭

注册资金：392,698.355万元

成立日期：2009年02月19日

营业期限：长期

社会信用代码：91370000685900369J

经营范围：黑色金属冶炼、压延、加工；建筑材料（不含水泥）、矿



石加工、销售；机电设备（不含特种设备）制造，机械加工；生铁、钢锭、钢坯、钢材、球团、焦炭及炼焦化产品、炼钢副产品、水渣、铸铁件、铸锻件、保温材料、耐火材料及制品、粒化高炉矿渣粉、水泥熟料粉的生产、销售；矿山投资；冶金废渣、废气综合利用；冶金工程设计及工程承包；房地产开发；房屋、设备租赁；技术开发及咨询服务；进出口业务；电力、燃气、水的生产和供应；污水处理及其再生利用；汽车运输；汽车维修；机械维修。以下限分支机构经营：天然气、氨、硫磺、煤焦油、粗苯的生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2.历史沿革

2009年2月12日，为落实山东省政府关于调整钢铁产业布局结构，建设日照钢铁精品基地的战略部署，山东钢铁集团有限公司决定投资3,000万元人民币在日照设立山东钢铁集团日照有限公司，并得到山东省国资委的同意批复。山东钢铁集团日照有限公司初始注册资本3,000万元，全部由货币出资。山东钢铁集团有限公司持有山东钢铁集团日照有限公司100%股权。

2014年1月，山东钢铁集团有限公司认缴出资额45,000万元，增资完成后，山东钢铁集团日照有限公司注册资本为48,000万元。山东钢铁集团有限公司持有山东钢铁集团日照有限公司100%股权。

2014年4月18日，山东钢铁集团有限公司新增认缴资本100,000万元，出资方式为货币。山东钢铁集团日照有限公司的注册资本由48,000万元增加至148,000万元。山东钢铁集团有限公司持有山东钢铁集团日照有限公司100%股权。

2015年8月14日，山东钢铁集团日照有限公司股东会决议：同意新股东山东钢铁股份有限公司投资66.91亿元，同时通过公司章程修正案。该事项已经山东省国资委批复。山东钢铁集团日照有限公司的注册资本



由 148,000 万元增加至 302,051.7998 万元。本次增资完成后，山东钢铁集团有限公司持有 49% 的股权，山东钢铁股份有限公司持有 51% 的股权。

2017 年 12 月，山东钢铁集团有限公司、山东钢铁股份有限公司、华泰证券（上海）资产管理有限公司（代工银投资-华泰山钢债转股定向资产管理计划）与山东钢铁集团日照有限公司签订了增资协议：山东钢铁股份有限公司向山东钢铁集团日照有限公司增资 208,112.067 万元，华泰证券（上海）资产管理有限公司以其管理的“工银投资-华泰山钢债转股定向资产管理计划”项下委托资金向山东钢铁集团日照有限公司增资 200,000 万元，山东钢铁集团有限公司放弃该次增资权。上述增资款已于 2017 年 12 月和 2018 年 1 月分两次汇入了山东钢铁集团日照有限公司账户。本次增资完成后，山东钢铁集团有限公司持有 37.99% 的股权，山东钢铁股份有限公司持有 51% 的股权，华泰证券（上海）资产管理有限公司（代工银投资-华泰山钢债转股定向资产管理计划）持有 11.01% 的股权。

2019 年 12 月，日照泽众冶金科技中心（有限合伙）注资 16,311 万元。2021 年 12 月，山东钢铁集团有限公司支付 20 亿元，收购华泰证券（上海）资产管理有限公司（代工银投资-华泰山钢债转股定向资产管理计划）持有的山东钢铁集团日照有限公司全部股权。

截至评估基准日，山东钢铁集团日照有限公司股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例
1	山东钢铁集团有限公司	190,905.810	48.614%
2	山东钢铁股份有限公司	198,697.884	50.598%
3	日照泽众冶金科技中心（有限合伙）	3,094.661	0.788%
合计		392,698.355	100.00%

### 3. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，山钢日照公司财务报表资产总



额 3,956,706.18 万元, 负债 1,955,944.19 万元, 净资产 2,000,761.99 万元;  
2022 年财务报表营业收入 4,223,883.97 万元, 净利润 172,296.16 万元。

表1.财务报表资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	4,226,599.52	4,390,291.47	3,956,706.18
负债	2,278,735.12	2,249,696.93	1,955,944.19
净资产	1,947,864.40	2,140,594.54	2,000,761.99
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	3,352,022.18	4,418,047.76	4,223,883.97
利润总额	217,579.40	445,197.78	193,992.45
净利润	171,532.12	347,130.73	172,296.16
经营活动产生的 现金流量净额	409,822.07	588,969.36	507,393.79
投资活动产生的 现金流量净额	-222,016.35	-206,521.70	-187,978.00
筹资活动产生的 现金流量净额	-210,627.33	-227,625.01	-494,288.56
审计机构	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙) 上海 分所

#### 4.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。

#### (四) 评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及资产评估委托合同约定的其他报  
告使用人。

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人。

## 二、 评估目的

根据《山钢集团非公开协议转让持有的山钢日照公司 48.6139%股权



的决议》（山东钢铁集团有限公司董事会决议（2023 年第 75 号））、《宝山钢铁股份有限公司党委常委会会议纪要》（[2023]第 30 期），山东钢铁集团日照有限公司拟引进战略投资者。

本次资产评估的目的是反映山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益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

评估对象是山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益价值。评估范围为山东钢铁集团日照有限公司全部资产和负债。截至评估基准日，经审计的财务报表账面资产总额为 3,956,706.18 万元，负债总额为 1,955,944.19 万元，净资产为 2,000,761.99 万元。其中，流动资产 554,650.42 万元，非流动资产 3,402,055.76 万元；流动负债 1,551,885.37 万元，非流动负债 404,058.82 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计的 2022 年 12 月 31 日的山东钢铁集团日照有限公司（简称“山钢日照公司”）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。

本次评估范围中的资产主要为流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产。

1.流动资产为货币资金、应收类款项、预付账款、存货和其他流动资产，流动性较好。

2.长期股权投资共 3 项，分别为对日照港山钢码头有限公司、山东中岚铁路运营有限公司、日照岚山疏港铁路有限公司三家的股权投资。截至



评估基准日账面值为 659,455,202.77 元,山东中岚铁路运营有限公司 49% 股权投资已计提减值准备 8,579,480.90 元。具体情况如下:

表2.长期股权投资一览表

金额单位:人民币元

序号	单位名称	持股占比	投资成本	账面价值
1	日照港山钢码头有限公司	35.00%	325,368,600.00	319,034,683.67
2	山东中岚铁路运营有限公司	49.00%	49,000,000.00	40,420,519.10
3	日照岚山疏港铁路有限公司	33.20%	300,000,000.00	300,000,000.00
合计			674,368,600.00	659,455,202.77

截至评估基准日,山东中岚铁路运营有限公司(序号 2)属于停业状态,日照港山钢码头有限公司(序号 1)和日照岚山疏港铁路有限公司(序号 3)属于正常经营状态。

### (一) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物主要为存货、房屋建(构)筑物、生产设备、运输设备及电子设备。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山东钢铁集团日照有限公司厂区内及各个项目部使用。

#### 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

存货主要为原材料、委托加工物资、产成品(库存商品)、在产品、在用周转材料,保存状况良好。

##### (2) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和管道及沟槽。纳入评估范围的房屋建筑物均未取得房屋所有权证。房屋建筑物主要位于日照市岚山区临钢路以南,厦门路以东山东钢铁集团日照有限公司厂区内,基准日现状较好,均正常使用。



### (3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中，机器设备主要是连退机组平整机、粗轧机、热矫直机及其附属设备（炉卷）等大型设备，电子设备主要为空调、电脑、打印机等，车辆为叉车、电动汽车等，上述资产均处于正常使用。

## (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土地使用权、海域使用权和软件。截至评估基准日，企业申报的账面未记录的无形资产主要为专利权、软件著作权、域名和微信公众号。

### 1. 账面已记录的无形资产

#### (1) 土地使用权

本次评估范围内共 35 宗国有土地使用权，土地总面积为 8,024,523.20 平方米，其中：34 宗办理国有土地使用证或不动产权证，证载权利人均为山东钢铁集团日照有限公司，1 宗尚未办理不动产权证。

#### (2) 海域使用权

本次评估范围内共 6 宗海域使用权，宗海面积共计 382.7549 公顷，均位于山东省日照港岚山港区北作业区及其西侧海域，目前均已经办理了《海域使用权证书》，证载海域使用权人为山东钢铁集团日照有限公司。

#### (3) 软件

纳入本次评估范围的软件共 44 项，为企业购入的 ERP 企业资源规划系统软件、产销软件（MES）软件、检化验系统（LIMS）等，截至评估基准日软件尚可正常使用。

### 2. 账面未记录的无形资产



### (1) 专利权

账面未记录的专利权共 199 项，均正常使用，权利人均为山东钢铁集团日照有限公司。

### (2) 软件著作权

账面未记录的计算机软件著作权共 3 项，均正常使用，权利人均为山东钢铁集团日照有限公司。

### (3) 域名

账面未记录的域名共 1 项，正常使用，权利使用人为山东钢铁集团日照有限公司。

### (4) 微信公众号

账面未记录的微信公众号共 1 项，正常使用，权利使用人为山东钢铁集团日照有限公司。

## (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的表外资产为专利权、软件著作权、域名和微信公众号。专利权共有 199 项，权利人均为山东钢铁集团日照有限公司；软件著作权共 3 项，权利人均为山东钢铁集团日照有限公司；域名共 1 项，权利使用人为山东钢铁集团日照有限公司；微信公众号共 1 项，权利使用人均均为山东钢铁集团日照有限公司。

## (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（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中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的审计结果。截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，山钢日照公司财务报表资产总额 3,956,706.18 万元，负债 1,955,944.19 万元，净资产 2,000,761.99 万元；2022 年财务报表营业收入





4,223,883.97 万元，净利润 172,296.16 万元。

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 2022 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

1. 《山钢集团非公开协议转让持有的山钢日照公司 48.6139%股权的决议》（山东钢铁集团有限公司董事会决议（2023 年第 75 号））；
2. 《宝山钢铁股份有限公司党委常委会会议纪要》（[2023]第 30 期）。

##### (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》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民



代表大会常务委员会第六次会议修订);

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. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院第91号令发布, 2020年11月29日修订);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令);

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号, 2005年8月25日);

8. 《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);

9. 《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);

10. 《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);

11. 《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);

12. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39号);

13. 《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);

14. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);

15. 《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)；

16. 《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第十五次会议修订)；

17. 《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第十二次会议修订)；

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

19. 《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第七次会议通过)；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第691号, 2017年10月30日国务院第191次常务会议通过)；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第50号)；

22. 《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)；

23. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

24. 《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员第二十三次会议修订)；

25. 《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第二十二次会议修订)；

26. 《山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步规范企业国有资产交易监管的通知》(鲁国资〔2020〕2号)；

27. 《山东省国资委关于印发省属企业资产评估管理工作指引的通知》(鲁国资产权〔2018〕1号)；



28. 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. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50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. 不动产权证书；
2. 海域使用权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他参考资料。

#### (五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
4. 《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）；
5. 《2022 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；
6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
7. 重要业务合同、资料；
8. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（中审众环沪审字（2023）00671号）；
2. 同花顺 iFinD 金融终端；
3. 彭博数据库；
4. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland，



T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；
7. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
8. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 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. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 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. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
13. 《海域价格评估技术规范》（HY-T 0288-2020）；
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. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；
16. 《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）；
17. 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

本次评估目的是山东钢铁集团日照有限公司引进战略投资者。

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，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，本次评估未选择市场法进行评估。

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

对于人民币货币资金，以核实后账面值确定评估值。对外币货币资金，以核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率确定评估值。

#### (2) 应收票据

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。

确定应收票据评估风险损失为 1,592,361.63 元，以应收票据余额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。

#### (3) 应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差





额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

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 0。

#### （4）应收款项融资

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。

#### （5）预付账款

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，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。

#### （6）存货

存货主要为发出商品，未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

##### 1) 原材料

经现场调查了解，企业对原材料采用实际成本核算。在上述基础上对账面值进行分析，对于部分购入日期距评估基准日较近的原材料，周转正



常，不存在积压和损坏等现象，本次评估对其抽查了购置合同、发票等资料，与其账面值进行比对分析差异不大，账面价值基本反映了原材料的现行市场价值，故对该部分原材料以核实后的账面值确定评估值。

## 2) 委托加工物资

评估人员查阅了企业发出记录、加工合同，核实委托加工物资的真实性及账面值的合理性。经核实，委托加工物资账面值为委托加工材料成本。因其发生日期与基准日相近，且账面价值购成合理，因此以核实后账面值确定评估值。

## 3) 产成品（库存商品）

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。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：不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是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.销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算；

D.营业利润率=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-财务费用

对于亏损企业参照行业利润率确定。

E.所得税率按企业现实执行的税率；

F.r 为一定的率，由于发出商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

经现场调查了解，委估在产品尚缺后续生产、检验、包装等程序，对于该部分在产品，以其对应的产成品评估值为基础，扣除相关后续支出的成本费用确定评估值。

#### 5) 在用周转材料

经现场调查了解，企业对在用周转材料采用实际成本核算，并采用直线法进行摊销。评估人员对账面值进行分析，在库周转材料周转正常，不存在积压和损坏等现象，本次评估对其抽查了购置合同、发票等资料，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，采用重置成本法进行评估。

#### (7) 一年到期的非流动资产

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，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

#### (8) 其他流动资产

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，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策和借款情况。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

## 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。

(1) 对日照港山钢码头有限公司于评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以山钢日照公司的持股比例计算确定评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

(2) 对山东中岚铁路运营有限公司的具体情况进行分析，根据公司章程规定，股东会按持股比例行使投票权，派驻董事席位未过半数，无控制权，不参与经营，山东中岚铁路运营有限公司正处于停业状态，未来无法继续开展经营活动。山钢日照公司已对山东中岚铁路运营有限公司的在建工程、预付账款、其他流动资产全额计提减值准备，按照 49% 持股比例换算后在山钢日照公司账面计提长期股权投资减值准备。本次按照长期股权投资—山东中岚铁路运营有限公司的账面值列示评估值。

(3) 对日照岚山疏港铁路有限公司的具体情况进行分析，根据公司章程规定，股东会按持股比例行使投票权，派驻董事席位未过半数，无控制权，不参与经营，本次按照被投资单位的基准日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. 其他权益工具投资

对其他权益工具投资，评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性，进而对投资协议中对



价值影响较大的条款进行重点关注，对被投资单位的经营特点和经营状况进行核实，在此基础上选择适宜的评估方法进行评估。本次对山信软件股份有限公司于评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以山钢日照公司的持股比例计算确定评估值。

其他权益工具投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例。

#### 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，最终确定各类资产的合理的评估方法。

由于纳入评估范围的房屋建筑物类资产均为自建，因此，本次采用成本法评估。

##### (2) 成本法介绍

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

##### 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（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

### ① 建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，参照现行的《山东省建筑工程消耗量定额》（2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（2016）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016）、日照市工程造价信息（2022年第12期），以及当地建设工程材料及设备价格、运输价格，测算出该工程的建安工程造价；

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，重编模拟工程量，根据有关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。

### ② 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。

### ③ 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公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）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

## 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》，  
作为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

## 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。对于在二  
手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 国产机器设备重置全价

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+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

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估  
基准日市场价格，设备招标中各厂商的报价，网络检索查询、参考评估基



准日近期同类设备的合同价、参考《机电产品价格信息查询系统》等方法确定购置价。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，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，按比准价确定其购置价。

被评估企业为一般纳税人，根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号)及《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)的相关规定，以及“财税〔2016〕36 号”文件和“财税〔2018〕32 号”文件《关于调整增值税税率的通知》对于符合增值税抵扣条件的项目，计算出可抵扣的增值税。

#### 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，同时，根据相关文件规定抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

#### C. 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

#### D. 基础费

对于设备基础费用是在企业提供设备基础建筑工程结算等资料，并核实基础工程量的基础上，根据企业提供的竣工决算报告书，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，对设备基础工程结算进行





调整计算，得出设备基础工程费，并避免与建筑工程重复计算。对小型、无须安装的设备，不考虑基础费。

#### E.前期及其他费用

参考国家有关政策和当地相关规定以及企业可行性研究报告以及竣工决算资料调整计取，主要包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费等。本次评估集团设备主要为仪器类，不计取前期及其他费用。

#### F.资金成本

本次评估集团设备主要为实验仪器类，不计取资金成本。

#### 2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息以及等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

依据文件《财政部 税务总局关于减征部分乘用车车辆购置税的公告》(财政部 税务总局公告2022年第20号)：对购置日期在2022年6月1日至2022年12月31日期间内且单车价格(不含增值税)不超过30万元的2.0升及以下排量乘用车，减半征收车辆购置税。

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

#### 3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场



价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理产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%

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

## （2）成新率的确定

### 1) 机器设备综合成新率

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：

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

### 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：

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

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

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

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

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



a:车辆特殊情况调整系数。

### 3) 电子设备成新率

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

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价  $\times$  成新率

## 6. 在建工程

### (1) 在建工程—土建

核实在建工程账面价值发生金额，确定在建工程各支出金额的合理性。按照项目建设期适用的利率水平与资金平均占用金额计算基准日所需的资金成本，以核实无误后的账面值加上资本成本确定评估值。公式：

评估价值 = 建筑工程费用 + 前期费用 + 资金成本

### (2) 在建工程—设备

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；

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。

### (3) 工程物资

根据被评估单位提供的工程物资评估申报明细表，评估人员核对了



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。

## 7. 无形资产—土地使用权

### (1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况：1) 对于证号为《鲁(2018)日照市不动产权第0024259号》的土地使用权，根据山东钢铁集团日照有限公司(以下简称“山钢日照”)与日照港山钢码头有限公司(以下简称“码头公司”)于2023年4月7日签订的《土地使用权转让协议》：山钢日照将其持有的不动产权证号为《鲁(2018)日照市不动产权第0024259号》的土地使用权转让给码头公司，本次评估按照协议转让价款列示。2) 未取得土地权证的宗地为日照港山钢码头有限公司所建办公楼占用的土地，土地面积2,007.70平方米。被评估单位办理原料码头功能区土地出让手续后，在办理土地权证时，日照市国土部门发现该宗2,007.70平方米土地与日照达程物流有限公司于2007年办理的土地证(日岚国用土字(2007)第189号)重叠，暂时无法办理土地证。被评估单位与当地土地主管部门、对方企业日照达程物流有限公司仍在商讨该事项的解决方案。本次评估，该宗土地评估值按账面值列示。3) 对于填海造陆及地基强夯产生的费用在构筑物中评估；4) 对于其他土地使用权，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：评估对象位于岚山区内，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

B. 基准地价系数修正法：日照市岚山区人民政府于 2020 年 7 月 3 日发布了更新的基准地价，估价基准日为 2019 年 1 月 1 日，该基准地价对该区域内的工业地价仍有较强的指导性。评估对象位于日照市岚山区基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可利用基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

### 2)不适宜采用的方法及理由

A. 成本逼近法：待估宗地所在区域无法获取部分公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

B. 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，评估对象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。

C. 假设开发法：评估对象为工业用地，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，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较



法和基准地价修正系数法两种方法进行评估。

## (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。

2)基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地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,进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

## 8. 无形资产—海域使用权

估价人员根据《资产评估执业准则—无形资产》和《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,结合海域使用权的特点及实际情况,考虑到本次评估对象属于工业用海,因此本次主要选用成本法进行评估。对于海造地海域已形成土地使用权并取得不动产权证,海域使用权证已注销,账面值保留在海域使用权科目的部分,本次在无形资产—土地使用权科目中评估。

## 9. 无形资产—其他

### (1) 外购软件

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、发票、付款凭证。经核实表明账、表金额相符。根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用市场法进行评估,具体如下:

1)对于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场



价格作为评估值；

2)对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

### (2) 技术型无形资产评估

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利权与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等技术型无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对其进行评估。

采用利润分成法较能合理测算被评估单位技术型无形资产的价值，其基本公式为：

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

式中：

**P**：待评估技术型无形资产的评估价值；

**R<sub>i</sub>**：基准日后第 **i** 年预期技术型无形资产相关收益；

**K**：技术型无形资产综合分成率；

**n**：待评估技术型无形资产的未来收益期；

**i**：折现期；

**r**：折现率。

### (3) 域名、微信公众号

考虑到企业相关产品及服务主要以专利权等技术资源为核心，域名、微信公众号作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

依据无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认无形资产价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$



式中：

P：评估值

C<sub>1</sub>：设计成本

C<sub>2</sub>：注册及续延成本

C<sub>3</sub>：维护使用成本

#### 10. 长期待摊费用

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、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

#### 11. 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

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。

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；

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

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

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<sub>i</sub>：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:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

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;

$\varepsilon$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

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

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

$\beta_t$ : 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 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 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、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。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. 资产持续经营假设

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

#### 4. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时需根据被评估单位按目前的业务和状态持续经营，或者在有所改变的基础上持续经营，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二) 特殊假设



1. 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。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 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。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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且闲置资金均已作为溢余资产考虑，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。
10. 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。
11. 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。
12. 山钢日照 2017 年 5 月与岚山区虎山镇韩家营子村村民委员会签署的土地租赁协议，租赁了岚山区虎山镇韩家营子村三块集体建设用





地用于建设输电线路、皮带机通廊及4号门绿化,合计面积为44.0043亩土地。根据相关政府部门出具的证明,上述土地系集体建设用地,且目前上述土地租赁协议业已经过岚山区虎山镇韩家营子村村民代表三分之二以上同意并报岚山区虎山镇人民政府批准同意。本次租赁期限为2017年4月1日至2037年4月1日,租赁合同中约定租赁合同到期后,双方再进行续约。本次评估假设租赁合同到期后能够成功续约,能够按原方式继续使用该土地。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效,评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

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、收益法对山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益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3,956,706.18万元,评估值4,266,531.96万元,评估增值309,825.78万元,增值率7.83%。

负债账面值1,955,944.19万元,评估值1,909,854.50万元,评估减值46,089.69万元,减值率2.36%。

净资产账面值2,000,761.99万元,评估值2,356,677.46万元,评估增值355,915.47万元,增值率17.79%。详见下表。

表3.资产评估结果汇总表



评估基准日：2022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	554,650.42	555,260.96	610.54	0.11
2	非流动资产	3,402,055.76	3,711,271.00	309,215.24	9.09
3	其中：长期股权投资	65,945.52	68,715.27	2,769.75	4.20
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	2,603,727.50	2,872,180.08	268,452.58	10.31
6	在建工程	155,407.73	159,751.17	4,343.44	2.79
7	无形资产	407,229.58	434,585.79	27,356.21	6.72
7-1	其中：土地使用权	365,082.30	376,405.95	11,323.65	3.10
8	其他非流动资产	169,745.43	176,038.69	6,293.26	3.71
9	<b>资产总计</b>	<b>3,956,706.18</b>	<b>4,266,531.96</b>	<b>309,825.78</b>	<b>7.83</b>
10	流动负债	1,551,885.37	1,551,885.37	-	-
11	非流动负债	404,058.82	357,969.13	-46,089.69	-11.41
12	<b>负债总计</b>	<b>1,955,944.19</b>	<b>1,909,854.50</b>	<b>-46,089.69</b>	<b>-2.36</b>
13	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,000,761.99</b>	<b>2,356,677.46</b>	<b>355,915.47</b>	<b>17.79</b>

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：净资产账面值为 2,000,761.99 万元，评估值为 2,371,009.09 万元，评估增值 370,247.10 万元，增值率 18.51%。

## （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价值 2,371,009.09 万元，较资产基础法测算出的净资产价值 2,356,677.46 万元，高 14,331.63 万元，高 0.61%。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、行业政策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

山东钢铁集团日照有限公司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。受到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。

考虑到本次评估经济行为与山东钢铁集团有限公司引进战略投资者之经济行为是一体化交易，山东钢铁集团日照有限公司的评估值包含在母公司山东钢铁股份有限公司和最终控制方山东钢铁集团有限公司的评估值中，山东钢铁股份有限公司和山东钢铁集团有限公司以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上，本次评估以资产基础法的评估结果作为山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益价值的最终评估结论。

通过以上分析，由此得到山东钢铁集团日照有限公司股东全部权益



在基准日时点的市场价值为 2,356,677.46 万元，较净资产账面值 2,000,761.99 万元，评估增值 355,915.47 万元，增值率 17.79%。

## 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中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的（中审众环沪审字（2023）00671号）的审计结果。

### (二) 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。

### (三) 重大未决诉讼事项

截至评估基准日，山东钢铁集团日照有限公司重大未决的法律诉讼事项共 3 宗，详细情况如下：

序号	案件名称	起诉日期	原告	被告	涉诉金额	案件进度
1	日照晟博消防工程有限公司诉上海倍安实业有限公司、应急管理部上海消防研究所、山东钢铁集团日照有限公司建设工程合同纠纷案	2020/1/7	日照晟博消防工程有限公司	上海倍安实业有限公司、应急管理部上海消防研究所、山东钢铁集团日照有限公司	607.52 万元	已开庭，尚未判决。 2020.12.21 收到原告撤回对应急管理部上海消防研究所、山钢日照公司公司的起诉申请书。尚未收到裁定书
2	上海倍安实业有限公司诉山钢日照公司建设工程合同纠纷案	2021/3/9	上海倍安实业有限公司	山钢日照公司	11,163.87 万元	2022.1.19 我方提起反诉，法院受理并决定合并审理
3	何忠良诉山东信莱建筑工程有限公司、山东莱钢建设有限公司建筑安装分公司、山东莱钢建设有限公司、山东钢铁集团日照有限公司建设工程施工合同纠纷案	2020/10/27	何忠良	山东信莱建筑工程有限公司、山东莱钢建设有限公司建筑安装分公司、山东莱钢建设有限公司、山东钢铁集团日照有限公司	691.13 万元	已开庭，尚未判决

### (四) 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

截至评估基准日，公司存在以下融资租赁事项：

序号	贷款单位	原借款金额	借款余额	贷款起始日
1	兴业金融租赁有限公司	900,000,000.00	63,305,393.72	2019/3/7—2023/3/7
2	兴业金融租赁有限公司	100,000,000.00		2019/3/6—2023/3/6
3	太平石化资产管理有限公司	1,000,000,000.00	125,019,722.52	2021/2/10—2023/2/10
4	浦银金融租赁股份有限公司	540,329,483.33	249,145,997.47	2021/4/1-2024/4/19
5	招银金融租赁股份有限公司	511,225,694.45	124,967,322.66	2021/3/31-2023/3/31
6	交银金融租赁有限公司	500,000,000.00	259,585,098.83	2021/4/30-2024/4/15
合计		3,551,555,177.78	822,023,535.20	

### (五) 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，企业申报评估的表外资产为专利权、软件著作权、域名和微信公众号。专利权共有 199 项，权利人均均为山东钢铁集团日照有限公司；软件著作权共 3 项，权利人均均为山东钢铁集团日照有限公司；域名共 1 项，权利使用人为山东钢铁集团日照有限公司；微信公众号共 1 项，权利使用人均均为山东钢铁集团日照有限公司。

### (六) 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。

### (七) 权属资料限制

1.截至评估基准日，纳入评估范围的 517 项房屋建筑物均未取得房屋所有权证。因企业的一期项目所有建筑均未建设防空设施，无法完成防空地下室验收备案，故暂时无法办理不动产权证。企业已经计划在二期项目建设时补建一期的防空设施，随二期工程建设进度情况及时提报相关政府部门备案，办理不动产权证。本次评估未考虑未办证房屋建筑物未来办理不动产权证的费用。

2.截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权共 35 项，其中 34 宗办理国有土地使用证或不动产权证，证载权利人均均为山东钢铁集团日照有限公司。未取得土地权证的宗地为日照港山钢码头有限公司所建办公楼占用的土地，土地面积 2,007.70 平方米。被评估单位办理原料码头功



能区土地出让手续后，在办理土地权证时，日照市国土部门发现该宗 2,007.70 平方米土地与日照达程物流有限公司于 2007 年办理的土地证（日岚国用土字（2007）第 189 号）重叠，暂时无法办理土地证。被评估单位与当地土地主管部门、对方企业日照达程物流有限公司仍在商讨该事项的解决方案。本次评估，该宗土地评估值按账面值列示。

#### （八）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

山东钢铁集团日照有限公司拟将持有的部分土地使用权及海域使用权转让给参股公司日照港山钢码头有限公司（持股比例为 35%），转让价格为 36,002.25 万元（不含税价）。

1. 根据山东钢铁集团日照有限公司与日照港山钢码头有限公司于 2023 年 4 月 7 日签订的《土地使用权转让协议》，山钢日照将其持有的不动产权证号为《鲁（2018）日照市不动产权第 0024259 号》的土地使用权转让给码头公司，本次评估按照协议转让价款列示该宗土地使用权的评估值。

2. 根据山东钢铁集团日照有限公司与日照港山钢码头有限公司于 2023 年 4 月 7 日签订的《矿石码头海域使用权转让协议》：山钢日照将其持有的海域使用权证号为《国海证 2016A37110300189 号》、《国海证 2016A37110300192 号》的全部海域使用权转让给码头公司，转让海域面积为 157.2642 公顷，本次评估按照协议转让价款列示，该宗海域使用权的评估值。

3. 根据山东钢铁集团日照有限公司与日照港山钢码头有限公司于 2023 年 4 月 7 日签订的《成品码头海域使用权转让协议（填海造地）》：山钢日照将其持有的海域使用权证号为《国（2018）海不动产权第 0000018 号》的全部海域使用权转让给码头公司，转让海域面积为 68.3014 公顷，



本次评估按照协议转让价款列示，该宗海域使用权的评估值。

4. 根据山东钢铁集团日照有限公司与日照港山钢码头有限公司于2023年4月7日签订的《成品码头海域使用权转让协议(非透水构筑物、港池用海)》：山钢日照将其持有的海域使用权证号为《国海证2016A37110300203号》的全部海域使用权转让给码头公司，转让海域面积为66.0768公顷，本次评估按照协议转让价款列示，该宗海域使用权的评估值。

5. 2023年3月，被评估单位持有的其他权益工具投资山信软件第二次增资。2023年3月15日，山信软件召开股东会，同意山东钢铁股份有限公司以所持有的债权对山信软件股份有限公司增资，增资后注册资本增加至18,861.14万元，股本总数变更为18,861.14万股。同时发起人股东山钢金融控股(深圳)有限公司，更名为山钢资本控股(深圳)有限公司。2023年3月23日，完成上述工商变更登记。股东及持股比例为：

股东姓名或者名称	认购股份 (万股)	出资方式	出资时间	持股比例
山东钢铁集团有限公司	1,170.48	货币、 实物资产	2017年2月28日	6.21%
山东钢铁股份有限公司	13,190.66	货币、实物资 产、股权、债权	2023年3月15日	69.93%
山东钢铁集团日照有限公司	2,250.00	货币	2016年12月31日	11.93%
山钢资本控股(深圳)有限公司	2,250.00	货币	2016年12月31日	11.93%

#### (九) 其他需要说明的事项

1. 根据山东钢铁集团日照有限公司2017年5月与岚山区虎山镇韩家营子村村民委员会签署的土地租赁协议，企业租赁了岚山区虎山镇韩家营子村三块集体建设用地用于建设输电线路、皮带机通廊及4号门绿化，



合计面积为 44.0043 亩土地。根据相关政府部门出具的证明，上述土地系集体建设用地，且目前上述土地租赁协议业已经过岚山区虎山镇韩家营子村村民代表三分之二以上同意并报岚山区虎山镇人民政府批准同意。本次租赁期限为 2017 年 4 月 1 日至 2037 年 4 月 1 日，租赁合同中约定租赁合同到期后，双方再进行续约。本次评估假设租赁合同到期后能够成功续约，能够按原方式继续使用该土地。

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其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. 本次评估，评估师未考虑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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(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，其他任何机构和個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其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 2022 年 12 月 31 日起计算，至 2023 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

评估报告日为二〇二三年十二月五日。



(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  
41000312


资产评估师:   
资产评估师  
11030152

资产评估师:   
资产评估师  
11190204

资产评估师:   
资产评估师  
11220032

资产评估师:   
资产评估师  
14190029

资产评估师:   
资产评估师  
11020035

资产评估师:   
资产评估师  
11160094

二〇二三年十一月五日



## 附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的审计报告（中审众环沪审字（2023）00671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. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2022）0128号）（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（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。



附件 12:

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

(一) 评估结论与账面价值比较变动情况

表1.评估结论变动情况表

评估基准日: 2022 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	<b>流动资产合计</b>	<b>5,546,504,200.74</b>	<b>5,552,609,564.37</b>	<b>6,105,363.63</b>	<b>0.11</b>
2	货币资金	1,504,039,483.69	1,504,039,483.69	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	187,704,171.06	187,704,171.06	-	-
6	应收账款	132,151,720.77	132,151,720.77	-	-
7	应收款项融资	8,520,000.00	8,520,000.00	-	-
8	预付款项	283,767,539.25	283,767,539.25	-	-
9	其他应收款	451,960,000.00	451,960,000.00	-	-
10	存货	2,717,307,383.38	2,723,412,747.01	6,105,363.63	0.22
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	49,206,307.95	49,206,307.95	-	-
14	其他流动资产	211,847,594.64	211,847,594.64	-	-
15	<b>非流动资产合计</b>	<b>34,020,557,572.36</b>	<b>37,112,710,072.32</b>	<b>3,092,152,499.96</b>	<b>9.09</b>
16	可供出售金融资产	-	-	-	-
17	持有至到期投资	-	-	-	-
18	债权投资	-	-	-	-
19	其他债权投资	-	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-	-
21	长期股权投资	659,455,202.77	687,152,697.70	27,697,494.93	4.20
22	其他权益工具投资	22,500,000.00	85,432,701.90	62,932,701.90	279.70
23	其他非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产	26,037,274,992.11	28,721,800,788.00	2,684,525,795.89	10.31
26	在建工程	1,554,077,335.03	1,597,511,737.84	43,434,402.81	2.79
27	生产性生物资产	-	-	-	-
28	油气资产	-	-	-	-
29	使用权资产	-	-	-	-
30	无形资产	4,072,295,786.41	4,345,857,890.84	273,562,104.43	6.72
31	开发支出	-	-	-	-
32	商誉	-	-	-	-
33	长期待摊费用	1,983,034.08	1,983,034.08	-	-
34	递延所得税资产	190,936,817.26	190,936,817.26	-	-



序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	其他非流动资产	1,482,034,404.70	1,482,034,404.70	-	-
<b>36</b>	<b>资产总计</b>	<b>39,567,061,773.10</b>	<b>42,665,319,636.69</b>	<b>3,098,257,863.59</b>	<b>7.83</b>
<b>37</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>15,518,853,689.00</b>	<b>15,518,853,689.00</b>	-	-
38	短期借款	2,365,371,958.95	2,365,371,958.95	-	-
39	交易性金融负债	-	-	-	-
40	衍生金融负债	-	-	-	-
41	应付票据	4,321,461,009.26	4,321,461,009.26	-	-
42	应付账款	4,742,498,131.18	4,742,498,131.18	-	-
43	预收款项	-	-	-	-
44	合同负债	1,793,884,245.33	1,793,884,245.33	-	-
45	应付职工薪酬	99,541,728.97	99,541,728.97	-	-
46	应交税费	61,336,327.19	61,336,327.19	-	-
47	其他应付款	234,388,988.40	234,388,988.40	-	-
48	持有待售负债	-	-	-	-
49	一年内到期的非流动负 债	1,667,166,347.83	1,667,166,347.83	-	-
50	其他流动负债	233,204,951.89	233,204,951.89	-	-
<b>51</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>4,040,588,203.11</b>	<b>3,579,691,299.17</b>	<b>-460,896,903.94</b>	<b>-11.41</b>
52	长期借款	1,339,499,999.95	1,339,499,999.95	-	-
53	应付债券	-	-	-	-
54	租赁负债	-	-	-	-
55	长期应付款	2,070,345,381.85	2,070,345,381.85	-	-
56	预计负债	-	-	-	-
57	递延收益	544,980,503.05	84,083,599.11	-460,896,903.94	-84.57
58	递延所得税负债	60,410,031.14	60,410,031.14	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
60	长期应付职工薪酬	25,352,287.12	25,352,287.12	-	-
<b>61</b>	<b>负债总计</b>	<b>19,559,441,892.11</b>	<b>19,098,544,988.17</b>	<b>-460,896,903.94</b>	<b>-2.36</b>
<b>62</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>20,007,619,880.99</b>	<b>23,566,774,648.52</b>	<b>3,559,154,767.53</b>	<b>17.79</b>

## （二）评估结论与账面价值比较变动原因

### 1. 流动资产评估增值原因分析

存货评估增值原因：产成品和在产品评估增值是因为评估值中考虑了部分利润导致评估增值；在用周转材料评估增值的主要原因是部分支撑辊的会计摊销年限短于经济年限，导致评估增值。

### 2. 长期股权投资评估增值原因分析

长期股权投资评估增值原因：长期股权投资日照港山钢码头有限公司主要资产在建工程考虑了资金成本，导致评估增值。



### 3. 其他权益工具投资评估增值原因分析

其他权益工具投资评估增值原因：其他权益工具投资山信软件股份有限公司经营较好，导致评估增值。

### 4. 固定资产—房屋建筑物类资产评估增值原因分析

固定资产—房屋建筑物类资产评估增值原因：评估基准日的材料价格及人工费用较房屋建成时出现大幅度的上涨，导致评估原值增值；评估原值评估增值导致评估净值增值。

### 5. 固定资产—设备物类资产评估增值原因分析

#### (1) 机器设备

机器设备评估原值减值的主要原因是设备评估原值考虑了前期费用和资金成本，因此导致评估原值增值；评估净值增值的主要原因是：虽然企业大部分设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限长，造成评估净值减值，但是由于评估原值增值幅度大，综合造成评估净值增值。

#### (2) 车辆

车辆评估原值减值的主要原因是由于市场价格波动，导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因是：企业对该类设备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

电子设备评估原值增值的主要原因是电子设备存在账外资产，没有账面值造成评估原值增值；评估净值增值的主要原因是：企业对该类设备的折旧年限较评估使用的经济适用年限短，电子设备存在账外资产，没有账面值，故评估净值增值。

### 6. 在建工程评估增值原因分析



在建工程评估增值原因：账面价值不包含资金成本，评估价值中包含资金成本，从而导致评估增值。

#### 7. 无形资产—土地使用权评估增值原因分析

无形资产—土地使用权评估增值原因：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。

#### 8. 无形资产—海域使用权评估增值原因分析

无形资产—海域使用权评估增值原因：

(1) 近几年，日照市基础设施不断完善，投资环境不断优化，新增资金不断引入，产业聚集效应明显，且随着城市发展，可利用土地和海域相对稀缺，因此本次评估海域使用权增值。

(2) 本次评估对象海域使用权的账面值仅包含海域使用金，本次评估值构成中除了包含海域使用金之外，还包含开发费用、利息、利润、增值收益等，因此本次评估海域使用权增值。

(3) 本次评估过程中，海域使用金测算依据是《山东省财政厅山东省自然资源厅〈关于印发山东省海域使用金征收标准〉的通知》（鲁财综[2021]6号），该文件所涉及的海域使用金标准较权利人当初取得海域使用权时海域使用金征收标准有较大幅度的提高，因此本次评估海域使用权增值。

#### 9. 无形资产—其他评估增值原因分析

无形资产—其他评估增值原因：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无形资产，导致无形资产—其他无形资产评估价值远高于账面价值。





## 10. 递延收益评估减值原因分析

递延收益评估减值原因：主要为与资产相关的政府补助，政府补助未来不需要返还，按照应缴纳的所得税作为评估值，从而导致递延收益评估减值。

