

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古  
国城实业有限公司股权所涉及内蒙古国城  
实业有限公司股东全部权益价值评估项目

**资产评估报告**

中水致远评报字[2022]第060014号

(共3册, 第1册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二二年三月十六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202200072
合同编号:	ZSZY[2022]0087
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2022]第060014号
报告名称:	国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权所涉及内蒙古国城实业有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	2,145,020,578.73元
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	石经亮 (资产评估师) 会员编号: 11001055 宋树利 (资产评估师) 会员编号: 37060131
 (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。

生成日期: 2022年03月21日

## 目 录

声 明 .....	- 3 -
摘 要 .....	- 5 -
正 文 .....	- 7 -
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	- 7 -
二、 评估目的 .....	- 20 -
三、 评估对象和评估范围 .....	- 20 -
四、 价值类型及其定义 .....	- 27 -
五、 评估基准日 .....	- 27 -
六、 评估依据 .....	- 27 -
七、 评估方法 .....	- 34 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 .....	- 36 -
九、 收益法的具体评估方法应用 .....	- 50 -
十、 评估程序实施过程 and 情况 .....	- 52 -
十一、 评估假设 .....	- 54 -
十二、 评估结论 .....	- 57 -
十三、 特别事项说明 .....	- 59 -
十四、 评估报告使用限制说明 .....	- 67 -
十五、 资产评估报告日 .....	- 68 -
资产评估报告附件 .....	- 70 -

## 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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

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

五、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。

六、我们已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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古 国城实业有限公司股权所涉及内蒙古国城 实业有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2022]第060014号

## 摘 要

中水致远资产评估有限公司接受国城矿业股份有限公司的委托，对国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权所涉及的内蒙古国城实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

**一、评估目的：**根据《国城矿业股份有限公司第十一届董事会第十五次会议决议》（2020 年 12 月 10 日），国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受国城矿业股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的内蒙古国城实业有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象为内蒙古国城实业有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后内蒙古国城实业有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2021 年 12 月 31 日企业资产总额账面值 212,923.18 万元，负债总额账面值为 77,917.53 万元，所有者权益账面值为 135,005.65 万元。

**三、价值类型：**本报告评估结论的价值类型为市场价值。

**四、评估基准日：**2021 年 12 月 31 日。

**五、评估方法：**采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用资产基础法的测算结果。

**六、评估结论：**经评估，于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，内蒙古国城实业有限公司股东全部权益价值评估值为 214,502.06 万元人民币，金额大写：人民币贰拾壹亿肆仟伍佰零贰万零陆佰元整。与账面所有者权益 135,005.65 万元相比评估增值 79,496.41 万元，增值率为 58.88%。

**七、评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日期间有效。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古 国城实业有限公司股权所涉及内蒙古国城 实业有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 060014 号  
正 文

国城矿业股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权之经济行为所涉及的内蒙古国城实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人概况

公司名称：国城矿业股份有限公司

统一社会信用代码：91500102208551477X

公司类型：股份有限公司（上市公司）

法定住所：重庆市涪陵区江东群沱子路 31 号

法定代表人：吴城

注册资本：113729.9314 万元人民币



**经营范围：**许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采，矿产资源勘查，金属与非金属矿产资源地质勘探，黄金及其制品进出口，货物进出口（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：经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口业务及相关的技术服务；轻工业品的出口业务；有色金属矿产品贸易；贵稀金属的国内贸易（仅限黄金、白银制品的国内销售）；货物及技术进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；以下经营范围中法律法规规定应经审批的，获得审批后方可经营：水力发供电、市政基础设施建设；有色金属、黑色金属矿山开发（仅限取得许可的下属子公司经营）；有色金属冶炼，选矿，矿物洗选加工，贵金属冶炼，常用有色金属冶炼，稀有稀土金属冶炼，金属矿石销售，金属制品销售（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）

**成立日期：**1978-11-10

**营业期限：**1978-11-10 至无固定期限

**公司股票上市地：**深圳证券交易所

**股票简称：**国城矿业

**股票代码：**000688.SZ

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

**企业名称：**内蒙古国城实业有限公司（以下或简称：“国城实业”）

**统一社会信用代码：**91150921772236347P

**住 所：**内蒙古自治区乌兰察布市卓资县大榆树乡大苏计村

**法定代表人：**汤吉班

**注册资本：**105,000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2005年05月09日

营业期限：2005年05月09日至2049年09月27日

经营范围：钼多金属矿勘探、采选及钼产品深加工；生产销售；铁粉、钢材、五金、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料销售。

## 2. 企业性质、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

### （1）公司设立

内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）经卓资县市场监督管理局核准注册，成立于2005年05月09日。2005年05月08日，郑智和郑伟光签署“出资协议书”，公司注册资本为100万元。其中郑智以货币资金出资60万元，郑伟光以货币资金出资40万元。

2005年5月9日，乌兰察布国城会计师事务所出具乌国会审字(2005)第178号《验资报告》，根据该验资报告，截至2005年5月9日，内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的货币出资款合计100万元，全部为货币出资。

内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）设立时，其股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
郑智	60.00	60.00	60.00%
郑伟光	40.00	40.00	40.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

### （2）2005年8月8日，第一次股权转让

2005年8月8日，内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）召开股东会，经全体股东研究决定，股东郑伟光同意将其在内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）注册资本40万元分别转让给新股东杨雨山25万元、

郭建兵 15 万元；郑智同意将其在内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）注册资本 10 万元转让给新股东郭建兵，并相应修改公司章程。

上述股权变更后，内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
郑智	50.00	50.00	50.00%
杨雨山	25.00	25.00	25.00%
郭建兵	25.00	25.00	25.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

### （3）2006 年 5 月 16 日，第二次股权转让

2006 年 5 月 16 日，内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）召开股东会，经全体股东研究决定，一致同意郑智将 16% 股份转让给新股东徐浩，并相应修改公司章程。

上述股权变更后，内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
郑智	34.00	34.00	34.00%
杨雨山	25.00	25.00	25.00%
郭建兵	25.00	25.00	25.00%
徐浩	16.00	16.00	16.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

### （4）2007 年 8 月 19 日，第三次股权转让

2007 年 8 月 19 日，根据董事会决议及公司章程规定，转让方股东徐浩 16% 的股份转让给郑智。

上述股权变更后内蒙古卓资县中西矿业有限公司（筹）的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
郑智	50.00	50.00	50.00%
杨雨山	25.00	25.00	25.00%
郭建兵	25.00	25.00	25.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

#### (5) 2007年9月11日, 第一次增资

2007年9月11日, 内蒙古卓资县中西矿业有限公司(筹)召开股东大会, 经股东研究决定增加公司注册资本, 由100万元增至3,000万元, 由郑智、郭建春、杨雨山、张春利和内蒙古有色地质矿业有限公司(法定代表人吴日山)于2007年10月31日之前一次缴足。其中: 郑智原出资50万, 本次增加出资1,000万元, 累计出资1,050万元, 占变更后注册资本35%, 出资方式为货币和资本公积; 郭建兵原出资25万元, 本次增加出资500万元, 累计出资525万元, 占变更后注册资本17.5%, 出资方式为货币和资本公积; 杨雨山原出资25万元, 本次增加出资500万元, 累计出资525万元, 占变更后注册资本17.5%; 内蒙古有色地质矿业有限公司(法定代表人吴日山)增加注册资本600万元, 占变更后注册资本20%, 出资方式为资本公积; 张春利本次增加出资300万元, 占变更后注册资本10%, 出资方式为货币。并相应修改公司章程。

2007年10月22日, 内蒙古兴正会计师事务所出具内兴会事验字(2006)第127号《验资报告》, 根据该验资报告, 截至2007年10月22日, 内蒙古卓资县中西矿业有限公司(筹)已将资本公积合计2,100万元转为实收资本, 同时增加货币资金800万元, 累计增加出资2,900万元。

上述股权变更后, 内蒙古卓资县中西矿业有限公司(筹)的股东及出资情况如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
郑智	1,050	1,050	35.00%
郭建兵	525	525	17.50%
杨雨山	525	525	17.50%
内蒙古有色地质矿业有限公司	600	600	20.00%
张春丽	300	300	10.00%
合计	3,000	3,000	100.00%

(6) 2007年11月5日,第六次股权转让

2007年11月5日,内蒙古卓资县中西矿业有限公司召开股东会,决议事项如下:

1) 通过变更公司名称的决议:

将原内蒙古卓资县中西矿业有限公司变更公司名称为:内蒙古中西矿业有限公司。

2) 同意郑智将35%股份转让给新股东吉林政达矿业有限公司。

3) 同意郭建兵将17.5%股份转让给新股东内蒙古龙峰物资贸易有限公司。

4) 同意杨雨山将17.5%股份转让给新股东察右中旗泛源肉食品有限责任公司。

上述股权变更后,股东及出资情况如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
吉林政达矿业有限公司	1,050	1,050	35.00%
内蒙古龙峰物资贸易有限公司	525	525	17.50%
察右中旗泛源肉食品有限责任公司	525	525	17.50%
内蒙古有色地质矿业有限公司	600	600	20.00%
张春丽	300	300	10.00%
合计	3,000	3,000	100.00%

(7) 2010年1月7日，第七次股权转让

2010年1月7日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东会，经全体股东一致同意，会议审议并通过了如下事项：

1) 同意吉林政达矿业有限公司将其持有的中西矿业公司35%的股权转让至甘肃万星实业股份有限公司。

2) 同意内蒙古龙峰物资贸易有限公司将其持有的中西矿业公司17.5%的股权转让至甘肃万星实业股份有限公司。

3) 同意察右中旗泛源肉食品有限责任公司将其持有的中西矿业公司17.5%的股权转让至甘肃万星实业股份有限公司。

4) 同意内蒙古有色地质矿业有限公司将其持有的中西矿业公司20%的股权转让至甘肃万星实业股份有限公司。

5) 同意张春利将其持有的中西矿业公司10%的股权转让至甘肃万星实业股份有限公司。

6) 本次股权转让完成后，甘肃万星实业股份有限公司持有中西矿业公司100%的股权。

上述股权变更后内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
甘肃万星实业股份有限公司	3,000	3,000	100.00%
合计	3,000	3,000	100.00%

(8) 2010年1月，第二次增资

2010年1月，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经股东研究决定增加公司注册资本，由3,000万元增至12,000万元，并相应修改公司章程。

2010年1月11日，乌兰察布国城会计师事务所出具乌国会审字(2010)第2号《验资报告》，根据该验资报告，截至2010年1月11日，内蒙古中西矿业有限公司已收到甘肃万星实业股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币9,000万元。

上述增资完成后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
甘肃万星实业股份有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00%
合计	12,000.00	12,000.00	100.00%

(9) 2010年1月19日，第三次增资

2010年1月19日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经股东研究决定增加公司注册资本，由12,000万元增至18,000万元，并相应修改公司章程。

2010年1月18日，乌兰察布国城会计师事务所出具乌国会审字(2010)第13号《验资报告》，根据该验资报告，截至2010年1月18日，内蒙古中西矿业有限公司已收到甘肃万星实业股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币6,000万元。

上述增资完成后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
甘肃万星实业股份有限公司	18,000.00	18,000.00	100.00%
合计	18,000.00	18,000.00	100.00%

(10) 2010年3月24日，第四次增资

2010年3月24日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经股

东研究决定增加公司注册资本，由 18,000 万元增至 22,000 万元，并相应修改公司章程。

2010 年 3 月 24 日，乌兰察布国城会计师事务所出具乌国会审字（2010）第 51 号《验资报告》，根据该验资报告，截至 2010 年 3 月 24 日，内蒙古中西矿业有限公司已收到甘肃万星实业股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 4,000 万元。

上述增资完成后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
甘肃万星实业股份有限公司	22,000.00	22,000.00	100.00%
合计	22,000.00	22,000.00	100.00%

（11）2010 年 4 月 6 日，第五次增资

2010 年 4 月 6 日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经股东研究决定增加公司注册资本，由 22,000 万元增至 46,000 万元，并相应修改公司章程。

2010 年 4 月 7 日，乌兰察布国城会计师事务所出具乌国会审字（2010）第 75 号《验资报告》，根据该验资报告，截至 2010 年 4 月 7 日，内蒙古中西矿业有限公司已收到甘肃万星实业股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 24,000 万元。

上述增资完成后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
甘肃万星实业股份有限公司	46,000.00	46,000.00	100.00%
合计	46,000.00	46,000.00	100.00%



(12) 2010年11月12日，第六次增资

2010年11月12日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经股东研究决定增加公司注册资本，由46,000万元增至46,070万元，并相应修改公司章程。

2010年11月12日，乌兰察布国城会计师事务所出具乌国会审字(2010)第261号《验资报告》，根据该验资报告，截至2010年11月12日，内蒙古中西矿业有限公司已收到甘肃万星实业股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币70万元。

上述增资完成后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
甘肃万星实业股份有限公司	46,070.00	46,070.00	100.00%
合计	46,070.00	46,070.00	100.00%

(13) 破产重整

2018年2月7日卓资县人民法院以(2018)内0921破1号文件同意内蒙古中西矿业有限公司破产重整的申请。

(14) 2019年9月26日，第八次股权转让

2019年9月26日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经全体股东研究决定：变更公司股东，公司股东由甘肃万星实业股份有限公司变更为浙江国城控股集团有限公司，并相应修改公司章程。

上述股权变更后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
浙江国城控股集团有限公司	46,070.00	46,070.00	100.00%

合计	46,070.00	46,070.00	100.00%
----	-----------	-----------	---------

(15) 2019年10月13日，第七次增资

2019年10月13日，内蒙古中西矿业有限公司召开股东大会，经股东研究决定增加公司注册资本，由46,070万元增至105,000万元，并相应修改公司章程。

2019年10月15日，内蒙古众城信会计师事务所出具内城信验字(2019)第9号《验资报告》，根据该验资报告，截至2019年8月28日，内蒙古中西矿业有限公司已收到浙江国城控股集团有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币58,930万元。

上述增资完成后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
浙江国城控股集团有限公司	105,000.00	105,000.00	100.00%
合计	105,000.00	105,000.00	100.00%

(16) 2019年10月28日，第九次股权转让

内蒙古国城实业有限公司股东会于2019年10月28日召开股东会议。经全体股东研究决定：浙江国城控股集团有限公司将8%公司股份转让给五矿国际信托有限公司。

上述股权变更后，内蒙古中西矿业有限公司的股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
浙江国城控股集团有限公司	96,600	96,600	92.00%
五矿国际信托有限公司	8,400	8,400	8.00%
合计	105,000.00	105,000.00	100.00%

### (17) 名称变更

2020年4月，内蒙古中西矿业有限公司召开股东会议，公司名称变更为内蒙古国城实业有限公司。

### 3. 被评估单位基准日股东及股权结构

截至2021年12月31日，内蒙古国城实业有限公司股东及持股比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
国城控股集团有限公司	96,600	96,600	92.00%
五矿国际信托有限公司	8,400	8,400	8.00%
合计	105,000.00	105,000.00	100.00%

### 4. 被评估单位截止评估基准日和前两年主要经营状况

#### (1) 主要经营业务

国城实业始建于2005年5月，现注册资本10.5亿元，控股股东为国城控股集团有限公司。国城实业现有员工465人，下设选矿厂、研发中心、生产技术部、生产调度部、仓储部、工程部、供销部、安全环保部、综合管理部、人力资源部和计划财务部共十一个部门。

国城实业是一家年采选矿石量500万吨的大型钼矿企业，位于乌兰察布市卓资县大榆树乡，距离首府呼和浩特市70Km，距乌兰察布市50Km，距北京市380Km，基础设施完善，交通便利，地理位置优越。

采矿前期为露天开采，服务年限20年，之后将转入地下开采。露天开采采用公路开拓汽车运输方式，总出入沟标高1430M，台阶高15M，最终边坡角40°-47°，生产期采剥总量1,000万立方/年。

选矿生产采用全自动化控制，实现了在线监测、集中控制和工艺过程、工艺参数的自动调节和智能优化，选矿处理能力、工艺设备和自动

化程度达到了行业先进水平。

## (2) 主要经营状况

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，国城实业资产总额账面值212,923.18万元，负债总额账面值为77,917.53万元，所有者权益账面值为135,005.65万元。2021年度实现营业收入114,640.09万元，净利润45,104.24万元。

截止评估基准日和前两年财务状况及经营业绩概况表

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	141,205.09	176,076.89	212,923.18
负债	59,222.78	88,812.73	77,917.53
所有者权益	81,982.30	87,264.16	135,005.65
项目	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	7.81	29,086.99	114,640.09
利润总额	127,954.55	4,058.76	54,161.18
净利润	127,954.55	4,015.50	45,104.24
经营净现金流	-87,655.11	17,390.35	19,604.00
投资净现金流	-12,877.12	-23,823.26	-18,993.25
筹资净现金流	109,900.00	-50.04	0.00
净现金流合计	9,367.76	-6,482.95	610.75
审计报告号	\	天健审(2022)8-72号	天健审(2022)8-72号
报告类型	\	无保留意见	无保留意见
审计机构	\	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	天健会计师事务所(特殊普通合伙)

## (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人，除法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，无其他报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

#### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

国城矿业股份有限公司拟收购国城实业股权。

## 二、评估目的

根据《国城矿业股份有限公司第十一届董事会十五次会议决议》(2020年12月10日),国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权,中水致远资产评估有限公司接受国城矿业股份有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的内蒙古国城实业有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估,作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

本项目评估对象为国城实业股东全部权益价值。

### (二) 评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的国城实业的全部资产和负债。于评估基准日2021年12月31日企业的资产总额账面值212,923.18万元,负债总额账面值为77,917.53万元,所有者权益账面值为135,005.65万元。资产和负债账面情况如下表:

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值	占比(%)
<b>一、流动资产合计</b>	<b>51,061.30</b>	<b>23.98%</b>
货币资金	4,717.25	2.22%
应收账款	0.23	0.00%
应收款项融资	2,748.99	1.29%
预付款项	1,088.58	0.51%
其他应收款	32,344.89	15.19%
存货	10,153.96	4.77%
其他流动资产	7.39	0.00%

<b>二、非流动资产合计</b>	161,861.89	76.02%
固定资产	102,644.66	48.21%
在建工程	2,730.61	1.28%
无形资产	24,767.86	11.63%
长期待摊费用	21,966.15	10.32%
递延所得税资产	997.65	0.47%
其他非流动资产	8,754.95	4.11%
<b>三、资产总计</b>	212,923.18	100.00%
<b>四、流动负债合计</b>	63,038.59	80.90%
短期借款	12,212.50	15.67%
应付账款	14,409.08	18.49%
合同负债	9,255.31	11.88%
应付职工薪酬	920.87	1.18%
应交税费	10,427.29	13.38%
其他应付款	14,610.34	18.75%
其他流动负债	1,203.19	1.54%
<b>五、非流动负债合计</b>	14,878.95	19.10%
预计负债	14,878.95	19.10%
<b>六、负债总计</b>	77,917.53	100.00%

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1.货币资金账面价值 4,717.25 万元，主要为现金、银行存款和其他货币资金。

2.应收账款账面价值 0.23 万元，为企业应收的钨精矿货款等。

3.应收款项融资账面价值 2,748.99 万元，主要是以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的银行承兑汇票。

4.预付账款账面价值 1,088.58 万元，主要为预付的电费、材料款和劳务款等。

5.其他应收款账面净额 32,344.89 万元，核算的内容为往来款、工程款、借款等。

6.存货账面净额 10,153.96 万元，核算的内容为材料采购、原材料、在库周转材料、产成品和在产品。

7.其他流动资产账面净额 7.39 万元，核算的内容为待抵扣增值税等。

8.固定资产账面净额合计 102,644.66 万元，主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。其中：房屋建筑物共计 62 项，主要为企业生产办公所需的综合楼、办公楼、粉矿仓、磨浮二车间、尾矿压滤车间等，本次评估，国城实业申报的房屋建筑物资产中部分房屋建筑物未办理产权证，已办理产权证的房屋建筑物因经历多次技改，现有建筑面积均与证载面积不符，且因办证历史原因，证载建筑物与实际建筑物无法对应，证载所有权人为内蒙古中西矿业有限公司（国城实业曾用名），国城实业承诺上述房屋建筑物的所有权归属于国城实业所有，权属明确无争议。构筑物共计 77 项，主要为用水管道工程、临时尾矿坝、削坡卸载、坝体、尾矿浓密池、高位水池等；机器设备共计 1,244 台（套），主要有溢流型球磨机、浓密机等，维护使用状态正常；车辆共计 18 辆，主要为生产、办公用的客车等；电子设备共计 531 台（套），为企业为满足日常经营需要购置的电脑等设备。申报的设备类实物资产分布在国城实业办公区及矿井作业区内。

9.在建工程账面价值 2,730.61 万元，列入评估范围的在建土建工程主要为大黑河中水引流工程、尾矿库合并后隧洞、供暖改造工程等，在建设设备安装工程主要为柴油发电机、配电柜等设备。

10.无形资产账面净额 24,767.86 万元，主要为企业取得的土地使用

权、矿业权和其他无形资产。土地使用权12项，位于内蒙古自治区乌兰察布市卓资县大榆树乡、卓资山镇河南社区和内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村，土地面积共1,132,276.25平方米。具体情况如下：

单位：万元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	取得方式	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
1	卓国用(土)字第 08-12号	卓资县大榆树乡南沟村	2007/7/24	出让	工业	2057/1/24	三通一平	16,386.75	32.77
2	卓国用(2012)第 150921200-13	卓资县镇河南社区草场沟	2012/12/5	出让	商服	2052/11/9	七通一平	2,252.00	79.58
3	不动产权第 0000741 号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	2012/4/26	出让	工业用地/住宅	2062/4/25	三通一平	100,000.00	504.51
4	不动产权第 0000742 号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	2012/10/9	出让	工业用地	2062/10/8	三通一平	100,485.00	506.95
5	未办证	卓资县镇河南社区	2015/3/13	出让	其他商服用地	2055/3/13	七通一平	300.00	13.47
6	不动产权第 0000737 号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	2015/7/10	出让	工业用地	2065/7/9	三通一平	83,000.00	467.56
7	不动产权第 0000740 号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	2015/7/10	出让	工业用地	2065/7/9	三通一平	200.00	1.13
8	不动产权第 0000739 号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	2015/7/10	出让	工业用地	2065/7/10	三通一平	1,900.00	10.70
9	未办证	卓资县镇河南社区	2015/3/13	出让	其他商服用地	2055/3/13	七通一平	900.00	40.42
10	蒙(2021)凉城县不动产权第 0011626 号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	2021/8/5	出让	工业用地	2071/8/5	三通一平	372,593.70	3,045.20
11	蒙(2021)凉城县不动产权第 0011623 号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	2021/8/5	出让	工业用地	2071/8/5	三通一平	32,958.80	269.37
12	蒙(2021)凉城县不动产权第 0011625 号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	2021/8/5	出让	工业用地	2071/8/5	三通一平	421,300.00	3,443.27

纳入评估范围的采矿权为内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权，其中《采矿许可证》证号为C1500002011073110115042，采矿权人：内蒙古国城实业有限公司；地址：内蒙古自治区乌兰察布市卓资县大榆树乡大苏计村；矿山名称：内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿；经济类型：有限责任公司；开采矿种：钼矿；开采方式：露天开采；生产规模：500万吨/年；矿区面积：1.6796km<sup>2</sup>；有效期限：壹拾叁年自2021年5月5日至2034年5月5日。采矿权账面价值包括权益金、编制费、资源交易费、矿权转让款、勘探费及其他费用等。



其他无形资产为企业外购的用友软件、广联达软件共计2项，申请专利保护的5项发明和41项实用新型专利，1项商标。

其中企业申报的账面记录的无形资产具体情况详见下表：

单位：万元

序号	内容或名称	类别	原始入账价值	账面价值		
1	用友软件	外购软件	3.37	2.71		
2	广联达软件	外购软件	0.77	0.76		
3	一种钼矿多金属回收系统及回收方法	发明	2,482.35	1,613.59		
4	一种钼矿石中钼的氧化矿物的快速检测方法	发明				
5	一种利用城市中水进行钼矿浮选的系统及方法	发明				
6	一种钼精矿浮选剂回收再利用的系统及方法	发明				
7	尾矿干排带式过滤机多次布料系统	发明				
8	一种油水自动分离器	实用新型				
9	一种矿石离心破碎装置	实用新型				
10	一种钼精矿浮选剂回收再利用的系统	实用新型				
11	一种钼精矿浮选剂回收再利用的系统	实用新型				
12	一种油水分离装置	实用新型				
13	一种矿浆过滤机布料装置	实用新型				
14	带电机过载保护装置的罗茨风机	实用新型				
15	柱塞泵曲柄连杆机构轴承压板	实用新型				
16	用于钼精矿实验室的通风橱	实用新型				
17	尾矿干排带式过滤机多次布料系统	实用新型				
18	一种钼矿中铅金属回收系统	实用新型				
19	新型尾矿干排带式过滤设备	实用新型				
其他无形资产合计					2,486.49	1,616.49
减：其他无形资产减值准备						539.33
其他无形资产净额合计			2,486.49	1,077.16		

11.长期待摊费用账面价值21,966.15万元，为企业待摊的剥离费、植被恢复费等。

12.递延所得税资产账面价值为997.65万元，主要为减值准备、预计

负债等引起的递延所得税资产。

13.其他非流动资产账面价值为8,754.95万元,核算的内容为地质勘探成本、土地款、设备款等。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业账面未记录的无形资产,具体情况如下:

##### 1.商标

企业申报账面未记录的其他无形资产--商标 1 项,具体情况详见下表:

序号	图像	申请/注册号	国际分类	申请日期	商标名称	申请人名称
1	<b>卓资山</b>	18410914	6类 金属材料	2015/11/24	卓资山	内蒙古中西矿业有限公司

##### 2.专利

企业申报账面未记录的其他无形资产--实用新型 29 项,具体情况详见下表:

序号	内容或名称	专利类型	专利申请号
1	一种定向均匀滴定装置	实用新型	CN202022274955.X
2	一种钼尾矿的综合回收系统	实用新型	CN202022302125.3
3	一种隔热性能好的电热鼓风干燥箱	实用新型	CN202022481449.8
4	一种便携式矿渣堆分层取样装置	实用新型	CN202022316580.9
5	一种具备回收功能的高效率微泡浮选装置	实用新型	2020225601662.00
6	一种圆盘给料机排料装置	实用新型	2020226338744.00
7	一种用于提高细粒钼矿物回收的辅助剂混合装置	实用新型	2020225290023.00
8	一种矿山用具有抑尘功能的环保照明灯	实用新型	2020225601681.00
9	一种粉矿仓布料小车卸料口的闭合装置	实用新型	2020224814483.00
10	一种用于磨损介质的具有分瓣式导流筒的搅拌器	实用新型	2020223604971.00
11	一种可防止堵料的螺旋输送机	实用新型	2020224092862.00
12	一种便于维护的矿区无人安全监控装置	实用新型	2020224814500.00
13	一种用于风筒的双层拉链式快速接头	实用新型	202022275081X
14	一种实验室用的热洗装置	实用新型	2020212901550.00
15	一种利用城市中水进行钼矿浮选的系统	实用新型	2020213568930.00

16	一种可加液的滴定装置	实用新型	ZL 2020 2 2274954.5
17	一种便于清理泥污的钼矿选矿用浮选装置	实用新型	ZL 2020 2 2653623.2
18	一种双黄药制备用定量配比加药的稀释装置	实用新型	ZL 2020 2 2528745.9
19	一种增强氧化矿活化用铵铜络合物的配制设备	实用新型	ZL 2020 2 2497596.4
20	一种用于浮选机定子的分瓣式安装结构	实用新型	ZL 2020 2 2653624.7
21	一种加工钼精矿用混匀缩分平台	实用新型	ZL 2020 2 2560169.6
22	一种用于球磨机测温测振设备的安全固定装置	实用新型	ZL 2020 2 2560167.7
23	一种具有高效率沉淀的应用助滤剂的压滤装置	实用新型	ZL 2020 2 2529004.2
24	一种球磨机传动机构监控装置	实用新型	ZL 2020 2 2615636.0
25	一种浮选柱消泡盘装置	实用新型	ZL 2020 2 2653622.8
26	一种搅拌设备导流筒	实用新型	ZL 2020 2 2615637.5
27	一种尾矿排放用的处理装置	实用新型	ZL 2020 2 2683274.9
28	一种带有圆振筛分结构的钼矿选矿设备	实用新型	ZL 2020 2 2653621.3
29	一种浓密池防泡沫溢流装置	实用新型	ZL 2020 2 2634411.X

## （五）利用专家工作

### 1.利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(报告号:天健审[2022]8-72号)的审计结果。

### 2.引用单项资产评估报告

本次资产评估中无形资产——矿业权评估明细表序号1的采矿权引用由我公司于2022年3月16日出具的《国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权项目所涉及的内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权评估报告》中的评估结论,该引用报告的概况如下:

项目	内容
报告名称	国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权项目所涉及的内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权评估报告
报告编号	中水致远矿评字【2022】第010002号
报告出具日	2022年3月16日

评估对象	内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权
评估方法	折现现金流量法
评估值	69,873.97万元

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年12月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

#### 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

《国城矿业股份有限公司第十一届董事会十五次会议决议》（2020年12月10日）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016年12月1日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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修订通过）；

4. 《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通过）；

5. 《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，自2021年1月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订）；

9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

10. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布实施）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
12. 国家税务总局《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2017年第24号）；
13. 《上市公司收购管理办法》（2020年3月20日中国证监会第166号令修正）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订）；
15. 《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，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第36号）；
17. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
18. 《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）；
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会第七次会议通过）；
20. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，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修正）；
21. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令

第 306 号，2009 年 12 月 30 日国务院第 95 次常务会议通过修正）；

22. 《中华人民共和国商标法》（1982 年 8 月 23 日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

23. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 651 号）（2014 年 5 月 1 日起施行）；

24. 《中华人民共和国矿产资源法（修正）》（主席令第 74 号，1996 年 8 月 26 日）；

25. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（国务院令 第 152 号）；

26. 《矿产资源勘查区块登记管理办法》（国务院令 第 240 号，国务院令 第 653 号修正）；

27. 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院令 第 241 号，国务院令 第 653 号修正）；

28. 《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院令 第 242 号，国务院令 第 653 号修正）；

29. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309 号）；

30. 《关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（国土资规〔2017〕16 号）；

31. 《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财企[2012]16 号）；

32. 《中华人民共和国资源税暂行条例实施细则》（财政部令 第 66 号）；

33. 《中华人民共和国环境保护税法》（全国人民代表大会常务委员会第二十五次会议于 2016 年 12 月 25 日通过）；

34. 《中华人民共和国环境保护税法实施条例》（国务院令 第 693 号，

2017年12月30日)；

35. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

36. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；

9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；

10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；

11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；

12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)；

17. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。

### (四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；



2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证;
3. 企业出资证明文件(公司章程、验资报告等);
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 房地产权证(或者不动产权证书);
6. 国有土地使用证;
7. 国有土地使用权出让合同;
8. 机动车行驶证;
9. 专利证书、商标注册证;
10. 采矿许可证、勘查许可证;
11. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### (五) 取价依据

1. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(报告号:天健审[2022]8-72号);
2. 企业提供的资产清单和评估申报表;
3. 被评估单位历史年度审计报告;
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
5. 评估基准日及前2年的财务报表及财务明细账;
6. 企业提供的企业管理、产品生产、原材料采购、市场销售等企业经营资料;
7. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
8. 企业固定资产折旧计提方法;
9. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料;
10. 企业的财务会计核算制度;
11. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;

12. 企业提供的部分合同、协议等；
13. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
14. 现行的国家和地方税收政策和规定；
15. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
16. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
17. 《资产评估常用方法与参数手册》；
18. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)；
19. 评估基准日近期的《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》、《电子产品价格商情》等价格资讯；
20. 企业提供的有关财务资料及工程资料；
21. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；
22. 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》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
23. 当地 2021 年 12 月的《建设工程造价信息》；
24. 有关造价指数及类似工程造价指标；
25. 国土资源部国土资发 2006 年 307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低标准〉的通知》；
26. 国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知(国土资发〔2009〕56 号)；
27. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；
28. 乌兰察布基准地价更新成果；
29. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

30. 《企业绩效评价标准值 2021》；
31. 基准日中国人民银行公布的 LPR 贷款利息率；
32. 《内蒙古卓资县大苏计钼矿矿产资源开发利用方案》（中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司，2020 年 4 月）；
33. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

#### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
3. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
4. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
5. 《资产评估专家指引第 6 号—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67 号）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 中国证监会《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；
9. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——企业价值》等有关资

产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。

## （二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结

果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

## 八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

### （一）关于流动资产的评估

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于人民币现金、银行存款和其他货币资金以核实后的账面价值确定为评估值。

#### 2. 应收款项

包括应收账款、应收款项融资、其他应收款。对于应收账款和其他应收款资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，对于大额款项等在函证及核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，估算风险损失，以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

对于应收款项融资的评估，资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。通过核查，资产评估专业人员认为企业票据变现能力强，发生坏账的可能

性很小，以核实后账面值确定评估值。本次评估按账面值确认评估值。

### 3. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

### 4. 存货

#### (1) 材料采购

资产评估专业人员核查了采购材料的供货合同及采购清单，证实账面价值构成准确。对于材料采购在核实其数量及账面价值的基础上按账面价值确定评估值。

#### (2) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。

#### (3) 在库周转材料

在库周转材料，主要为基础性材料，资产评估专业人员在财务、库管部门陪同下，对在库周转材料进行了抽查盘点，未发现账实不符现象。在库周转材料周转较快，价格较稳定，账面价格与市场价基本相符，本次评估按照账面价值确定评估值。

#### (4) 产成品

对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依

据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-营业税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：销售费用率=销售费用/营业收入

营业税金及附加率=营业税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的扣除率，畅销产品为0，一般销售产品为50%。

#### (5) 在产品

对在产品的评估，本次评估采用产成品出厂销售价格减去后续生产成本、销售费用、全部税金和部分利润确定评估值。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产为内容为待抵扣增值税。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

### (二) 关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委估房产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

### 1.重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税组成。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### (1) 建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即资产评估专业人员根据预决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

#### (2) 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地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筑造价外的其他费用两个部分，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费和环境影响咨询费等。根据评估基准日住建部、内蒙古自治区和乌兰察布市政府有关规定，分别计取建设单位所支付的前期费用及其他费用。

#### (3) 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以按照评估基准日前最近一个月相应期限 LPR 作为贷款利率；资金成本一般



按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

#### (4) 待抵扣增值税

待抵扣增值税 = 建安成本 / 1.09 × 9% + (前期及其他费用 - 建设单位管理费) / 1.06 × 6%

### 2. 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率 N1：根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N1 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

或理论成新率 N1 = (经济年限 - 已使用年限) / 经济年限 × 100%

勘察成新率 N2：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 N = 理论成新率 N1 × 40% + 勘察成新率 N2 × 60%

### 3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### (三) 关于设备类资产的评估

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，采用重置成本法进行评估。

### 重置成本法：

评估值=重置全价×成新率

#### 1. 重置全价的确定

##### (1) 机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成，由于国城实业为增值税一般纳税人，重置价还应扣除可抵扣的增值税进项税。

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### ①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

##### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### ④设备基础费

设备基础费在房屋建筑物中已考虑，设备中不再单独考虑。

### ⑤工程前期及其他费用

工程前期及其他费用包括：当地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筑造价外的其他费用两个部分，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费和环境影响咨询费等。根据评估基准日住建部、内蒙古自治区和乌兰察布市政府有关规定，分别计取建设单位所支付的前期费用及其他费用。

⑥资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。以按照评估基准日前最近一个月相应期限 LPR 作为贷款利率；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算，即：

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

本次评估中较简单的设备，无需考虑设备基础费、工程建设其他费用及资金成本。

### ⑦可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价(含税)/1.13\*13%+运杂费/1.09\*9%+安装费/1.09\*9%+设备基础费/1.09\*9%+(工程建设其他费用-建设单位管理费)/1.06\*6%

(2) 根据当地车辆市场信息及《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

### (3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价(不含税)

部分电子设备直接采用二手市场价确定评估值。

## 2.成新率的确定

### (1) 机器设备的成新率

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按 40%，60%比例加权求和确定其成新率，即：

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

### ①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

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

或

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

### ②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

### ③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按 40%，60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

### （2）运输车辆成新率的确定

运输车辆，按商务部、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，按以下方法确定成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$$

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

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

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对待估车辆各组成部分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，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

### （3）电子设备和一般设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

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

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

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率。

### 3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### （四）关于在建工程的评估

本次评估中对于单独形成实物或权益的在建项目按成本法进行评估作价，对于在评估基准日价值量较大，工期较长（超过半年）的工程考虑并按合理工期计取资金成本。对于工程量较小且工期较短按账面值确认评估值。

### （五）关于无形资产土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择基准地价系数修正法和成本逼近法测算委估宗地地价。

#### 1. 基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价。与

其相对应的土地条件是该土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。该级别或均质地域内该类用地的宗地土地价格在基准地价上下波动。

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等地价评估成果，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取得估宗地在估价基准日的价格的方法。基准地价系数修正法相关参数容易取得，并且相关部分定期更新，因此适宜采用该方法评估。

$$\text{估价对象地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum K) \pm M$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

M—开发程度修正

## 2. 成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。委估宗地所在区域内土地重置成本资料较为齐全，故适宜选用成本逼近法进行评估。即：

计算公式如下：

宗地地价 = (土地取得费用 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 增值收益) × 年期修正系数 × 个别因素修正

### (六) 关于无形资产-其他的评估

1. 软件类无形资产的评估，对于企业外购的应用软件，查询相同软

件的现行市场价格来确定评估值；对于未升级的软件以升级后软件的价格，扣除升级费后确定评估值。

2.对于商标专用权的评估，由于商标申请时间较短，仅用于被评估单位所生产产品的标识，其商标对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标专用权采用成本法进行评估。商标专用权评估价值计算公式如下：

商标专用权评估值=商标形成成本+商标申请成本（或续展成本）+商标权维护成本+利润+相关税费

3.本次评估申报的专利技术已应用于被评估单位的生产经营当中，专利技术产品销售状况一般，同时单项产品销售利润率企业难以统计，缺乏可比参照物，超额利润也难以确定。同时在市场上也很难收集到相同或类似专利的交易案例，故委估专利技术的评估不适宜采用收益法和市场法。但以上 46 项专利技术都是企业生产经营不可或缺的资产，有一定的创造性和新颖性，定性分析根据其对企业的贡献有一定价值。因此，根据国城实业提供的该技术历史投入成本情况及有关说明，本次评估，采用成本法作为专利技术的评估方法。

其基本计算公式为：

无形资产评估值=无形资产重置成本×（1-贬值率）

（1）无形资产重置成本的计算公式如下：

$$Pv = [(C + \beta_1 V) \div (1 - \beta_2)] \times (1 + i)^n \times (1 + D)$$

式中：Pv——技术的评估价值；

V——技术开发过程中的活劳动消耗；

C——技术开发过程中的物化劳动消耗；

$\beta_1$ ——活劳动消耗的倍加系数；

$\beta_2$ ——技术开发的风险系数；

i——年资金成本率；



n——技术开发周期年；

L——技术成本利润率。

(2) 贬值率的计算公式如下：

贬值率=已使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)×100%

### (七) 关于采矿权的评估

本次评估中，应委托方的要求，采用资产基础法进行整体评估时，矿业权无形资产由中水致远资产评估有限公司对无形资产-矿业权单独出具矿业权评估报告，采矿权引用中水致远资产评估有限公司出具的《国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权项目所涉及的内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权评估报告》（中水致远矿评字【2022】第 010002 号）的评估结论。引用的评估报告概况如下：

评估对象和评估范围：本项目采矿权登记的采矿许可证（证号 C1500002011073110115042）载明的矿区范围（矿区面积 1.68km<sup>2</sup>，由 4 个拐点圈定，开采深度 1470m 至 1056m 标高）以及该采矿权范围内截至评估基准日保有资源储量。

评估目的：因国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权事宜，委托我公司按照有关法律法规及中国矿业权评估准则的相关规定，对该经济行为涉及的“内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权”进行评估。本评估项目即是为实现上述目的，而为评估委托人提供上述采矿权在本评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

评估方法：折现现金流量法评估结论：经资产评估专业人员现场调查和 market 分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和

评估参数，在满足评估报告所载明的假设条件和限定条件下，经过评定估算，确定内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权在评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值为人民币 69,873.97 万元，大写人民币陆亿玖仟捌佰柒拾叁万玖仟柒佰元整。

#### **（八）关于长期待摊费用的评估**

长期待摊费用主要为剥离费和植被恢复费，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。对于在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

#### **（九）关于递延所得税资产的评估**

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。资产评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。

本项目中递延所得税资产由计提应收账款和其他应收款坏账准备、固定资产和无形资产的减值准备以及累计摊销和预计负债形成。对于由于坏账准备、无形资产-专利减值准备和预计负债形成的按核实后的账面价值确定为评估值；对于固定资产减值准备和矿权累计摊销形成的递延所得税资产以评估后结果重新计算递延所得税资产。

#### **（十）其他非流动资产**

其他非流动资产为地质勘探成本、土地款和设备款等。对土地款、设备款。资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，并取得相关凭证，本次评估按账面值确定评估值。对于历史形成矿权的成本，本次评估对取得矿权成本在无形资产-采矿权中重新估算。

#### **（十一）关于负债的评估**

企业申报的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债；非流动负债为预计负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

## 九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

### （一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值。

### （二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

### (三) 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种,如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重,对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为:

$$WACC = \left(\frac{E}{V}\right) \times Re + \left(\frac{D}{V}\right) \times (1-T) \times Rd$$

- 其中: E: 为公司股本权益价值;  
D: 为公司债务资本价值;  
V = E + D: 为公司的资本总额;  
Re: 为股东权益资本成本;  
Rd: 为借入资本成本;  
T: 为公司适用的企业所得税税率。

### (四) 关于收益期

本次评估根据矿山服务年限确定收益期。

### (五) 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{B+C}{(1+R)^n} - D + OE$$

- 式中: P——为企业股东全部权益价值评估值;  
Ai——为企业经营期第i年的企业自由现金流量;  
B——为收益期末营运资本收回额;  
C——为收益期末可回收残值;  
R——折现率;

n——企业收益期预测年限， $n=1,2,3,\dots,11.2$ ;

D——企业评估基准日付息债务的现值;

OE——企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债总和的现值。

## 十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### （三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

#### **(四) 现场调查**

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### **(五) 收集评估资料**

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

## （七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的测算结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

## （八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

# 十一、评估假设

## （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其测算结果的使用范围受到限制。

4. 企业有限年期持续经营假设：被评估单位的生产经营业务在可预见的有限年期内会持续经营下去。

## （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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设国城实业各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质证书持续有效。



5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规,符合国家的产业政策,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 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。

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

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

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变,不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

11. 假设被评估单位采矿权地质勘查工作程度及其内外部条件等仍如现状而无重大变化。

12. 被评估单位被内蒙古自治区科学技术厅、内蒙古自治区财政厅、国家税务总局内蒙古自治区税务局、批准认定为高新技术企业,并取得高新技术企业证书,证书号:GR201815000166,2018年12月3日起有效期三年)。国城实业于2021年11月1日重新通过高新技术企业认定,于2021-2023年度按照15%的税率计算当期应纳所得税额。本次评估确定自基准日后至2023年12月底仍按照企业现行15%的优惠税率计算,2024年起不再考虑该项税收优惠政策。

13. 以项目设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品方案及开发技术水平以及市供需水平为基准且持续经营。

14. 在未来矿山开发收益期内有关产品价格、成本费用、税费率、利率及汇率等因素正常范围内变动。

15. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

16. 未考虑当前及未来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

### （三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

## 十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对国城实业的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法测算结果

经资产基础法测算，内蒙古国城实业有限公司总资产账面价值为 212,923.18 万元，评估价值为 292,419.59 万元，增值额为 79,496.41 万元，增值率为 37.34%；总负债账面价值为 77,917.53 万元，评估价值为 77,917.53 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值为 135,005.65 万元，评估价值为 214,502.06 万元，增值额为 79,496.41 万元，增值率为 58.88%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	51,061.30	60,532.03	9,470.73	18.55
非流动资产合计	2	161,861.89	231,887.56	70,025.68	43.26
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	102,644.66	115,357.61	12,712.95	12.39
在建工程	6	2,730.61	2,846.02	115.40	4.23
无形资产	7	24,767.86	83,040.91	58,273.05	235.28
其中：无形资产-土地使用权	8	8,414.94	11,629.13	3,214.19	38.20
其他非流动资产	9	31,718.75	30,643.03	-1,075.73	-3.39
<b>资产总计</b>	10	<b>212,923.18</b>	<b>292,419.59</b>	<b>79,496.41</b>	<b>37.34</b>
流动负债	11	63,038.59	63,038.59	-	-
非流动负债	12	14,878.95	14,878.95	-	-
<b>负债总计</b>	13	<b>77,917.53</b>	<b>77,917.53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净 资 产</b>	14	<b>135,005.65</b>	<b>214,502.06</b>	<b>79,496.41</b>	<b>58.88</b>

## （二）收益法测算结果

经评估，于评估基准日2021年12月31日，用收益法测算的内蒙古国城实业有限公司股东全部权益价值为222,238.61万元人民币，与账面净资产135,005.65万元相比评估增值87,232.96万元，增值率64.61%。

## （三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法和收益法测算结果与企业所有者权益账面值相比都存在较大幅度的增值。收益法和资产基础法测算结果相比较，收益法比资产基础法测算结果高7,736.55万元，高幅度为3.61%。

从测算结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未

来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金等数据都是预测或在预测基础上的测算数据；而采用资产基础法，有形资产的评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。从预测的角度看，收益法与矿权评估的折现现金流量法比较差异不大，但收益法涉及的预测参数更多，对评估结果影响更大。因此，就本项目而言，资产基础法的测算结果比收益法测算结果受主观因素影响的程度要小一些，更具可靠性。

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结果。是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观的反映企业价值的大小，国城实业属于钼多金属矿勘探、采选及钼产品深加工、销售的传统能源企业，是重投资行业，生产设施投资比例占总资产比例比较大，采用资产基础法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用资产基础法评估结论。

综上所述，我们认为资产基础法的测算结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的测算结果作为最终测算结果。

#### （四）评估结论

经评估，于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，用资产基础法测算的内蒙古国城实业有限公司股东全部权益价值评估值为 214,502.06 万元人民币，金额大写：人民币贰拾壹亿肆仟伍佰零贰万零陆佰元整。

### 十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托

时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(二) 由被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

(四) 据 2017 年 12 月由内蒙古有色地质矿业(集团)有限责任公司编制提交的《内蒙古自治区卓资县大苏计矿区钼矿生产及外围勘探报告》，估算矿区范围(标高 1470m 至-80m)累计查明资源储量矿石量 32,837.11 万吨(硫化矿量 32,074.15 万吨)、金属量 402,736 吨(硫化矿 396,195 吨)。截止 2017 年 12 月 31 日，全矿区保有资源储量矿石量 31,770.41 万吨、金属量 388,698 吨。该勘探报告及估算的资源储量未经评审备案。勘探报告以采矿证范围为界，对跨界线的块段重新进行了分割估算。其中采矿证范围内累计查明资源储量为矿石量 11,404.66 万吨、金属量 136,835 吨；采矿证外的资源储量包括两部分：采矿证平面范围深部(标高 1,056m 至-80m)的资源储量(矿石量 21,351.39 万吨、金属量 265,238 吨)，以及采矿证外围西侧(标高 1,354m 至 1,238m)的资源储量(矿石量 81.06 万吨、金属量 663 吨)。鉴于采矿权深部原有探矿权的勘查许可证有效期已于 2012 年 12 月届满失效，且采矿证外围西侧探矿权内查明资源量规模较小，其开发利用前景不明晰，因此本

次评估未将采矿权外围的资源量纳入评估范围。

#### （五）引用其他机构出具报告结论的情况

1.本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并具了编号为“天健审[2022]8-72号”标准无保留意见的审计报告。

2.本次资产评估中无形资产——矿业权评估明细表序号 1 的采矿权引用由中水致远资产评估有限公司于 2022 年 3 月 16 日出具的《国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购国城实业股权项目所涉及的国城实业内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权评估报告》中的评估结论，该引用报告的情况如下：

项目	内容
报告名称	国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购国城实业股权项目所涉及的国城实业内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权评估报告
报告编号	中水致远矿评字【2022】第010002号
报告出具日	2022年3月16日
评估对象	国城实业内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权
评估方法	折现现金流量法
评估值	69,873.97万元

我公司引用上述报告经评估的委托人及被评估单位同意，对于引用的评估报告，本公司已根据《资产评估执业准则——利用专家工作及及相关报告》的要求履行引用单项报告与资产评估报告的专业衔接程序，并承担引用不当的相关责任。

#### （六）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1. 本次评估，国城实业申报的房屋建筑物类资产中部分房屋建筑物未办理权属证书，已办理权属证书的房屋建筑物中部分房屋建筑物因经历多次技改，现有建筑面积与证载面积不符，且因办证历史原因，证载建筑物与实际建筑物无法对应。上述尚未办理权属证书及建筑面积与证

载面积不符的房屋建筑物建筑面积共计 60,748.95 平方米，账面原值 28,625.15 万元，账面净值 21,361.06 万元。本次评估，对尚未办理权属证书及建筑面积与证载面积不符的房屋建筑物，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、竣工资料等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。国城实业承诺上述房屋建筑物的所有权归属于国城实业所有，权属明确无争议，如果委估建筑物的房屋权属出现法律纠纷，国城实业承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

2.企业申报的无形资产——土地使用权，有两项无土地证，详细信息见下表：

序号	土地位置	土地用途	取得日期 (年)	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价 值(万元)
1	卓资山镇河南社区	商业用地	2015.3.13	40	300	16.01
2	卓资山镇河南社区	商业用地	2015.3.13	40	900	48.02

上述土地使用权证书过户手续尚在办理过程中。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

(七) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员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，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(八) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(九) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

1. 2019年10月14日，国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行签署最高额保证合同（合同编号：000120120190016）。为了确保哈尔滨银行股份有限公司成都分行与债务人浙江国城控股集团有限公司自2018年10月18日至2024年7月21日签订的多个主合同或借据项目产生的全部债权债务得以实现，国城实业愿意向哈尔滨银行股份有限公司成都分行提供连带责任保证，其中敞口本金最高不超过人民币贰拾玖亿元整（大写）290,000.00万元（小写）。

2. 2019年10月14日，国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行签署最高额抵押合同（合同编号：000120120190022）。为了确保哈尔滨银行股份有限公司成都分行与债务人浙江国城控股集团有限公司自2018年10月18日至2024年7月21日签订的多个主合同或借据项目产生的全部债权债务得以实现，国城实业自愿将其共享有合法处分权、并列入抵押财产清单的财产为哈尔滨银行股份有限公司成都分行的债权设立抵押担保。其中敞口本金最高不超过人民币贰拾玖亿元整（大写）290,000.00万元（小写）。具体抵押财产清单详见下表：

名称	数量（项）	质量	状况	所在地	权属及其证书	评估价值（万元）	已为其他债权设定抵押价值（万元）
内蒙古中西矿业有限公司机器设备（国城实业曾用名）	1068	良好	正常	卓资县大榆树乡大苏计村	/	8,267.63	0.00

国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行于2021年4月15日签署最高额保证合同（成都2021年（企高保）字第2021041207号），所担保的银行贷款合同为《成都2021年（银综授）字第20210412号》



项下 25,641.00 万元，该笔贷款为《流动资金借款合同》（成都 2019 年（企贷）字第 0012-0013 号）30,000.00 万元贷款到期后的续期合同，包括在 290,000.00 万元债务内。

国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行于 2021 年 4 月 15 签署《最高额抵押合同》（成都 2021 年（企高抵）字第 20210412 号），国城实业将 1,068 项设备抵押给哈尔滨银行成都分行，为国城控股集团有限公司在哈尔滨银行股份有限公司成都分行的 25,641.00 万元借款提供担保。

3. 2019 年 10 月 14 日，国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行签署最高额抵押合同（合同编号：000120120190023）。为了确保哈尔滨银行股份有限公司成都分行与债务人浙江国城控股集团有限公司自 2018 年 10 月 18 日至 2024 年 7 月 21 日签订的多个主合同或借据项目产生的全部债权债务得以实现，国城实业自愿将其共享有合法处分权、并列入抵押财产清单的财产为哈尔滨银行股份有限公司成都分行的债权设立抵押担保。其中敞口本金最高不超过人民币贰拾玖亿元整（大写）290,000.00 万元（小写）。具体抵押财产清单详见下表：

名称	数量	质量	状况	所在地	权属及其证书	评估价值 (元)	抵押价值 (元)	抵押率
不动产权证书	1	良好	正常	卓资县大榆树乡羊圈湾村	蒙（2019）卓资县不动产权第0000741号	27,650,600.00	27,650,600.00	100%
不动产权证书	1	良好	正常	卓资县大榆树乡羊圈湾村	蒙（2019）卓资县不动产权第0000742号	7,435,900.00	7,435,900.00	100%
不动产权证书	1	良好	正常	卓资县大榆树乡羊圈湾村	蒙（2019）卓资县不动产权第0000737号	6,225,000.00	6,225,000.00	100%
不动产权证书	1	良好	正常	卓资县大榆树乡羊圈湾村	蒙（2019）卓资县不动产权第0000739号	140,600.00	140,600.00	100%
不动产权证书	1	良好	正常	卓资县大榆树乡羊圈湾村	蒙（2019）卓资县不动产权第0000740号	14,800.00	14,800.00	100%
合计	5	/	/	/	/	41,466,900.00	41,466,900.00	100%

4. 2019 年 10 月 14 日，国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行签署最高额抵押合同（合同编号：000120120190015）。为了确保哈尔

滨银行股份有限公司成都分行与债务人浙江国城控股集团有限公司自2018年10月18日至2024年7月21日签订的多个主合同或借据项目产生的全部债权债务得以实现，国城实业自愿将其共享有合法处分权、并列入抵押财产清单的财产为哈尔滨银行股份有限公司成都分行的债权设立抵押担保。其中敞口本金最高不超过人民币贰拾玖亿元整（大写）290,000.00万元（小写）。具体抵押财产为国城实业大苏计钼矿采矿权（采矿许可证号C1500002011073110115042）。

国城实业因申请办理采矿证延续登记，于2021年11月进行了采矿权解押，国城实业与哈尔滨银行股份有限公司成都分行于2021年11月19日重新签署《最高额抵押合同》，合同编号:成都2021年(企高抵)字第20211110号，国城实业将大苏计钼矿采矿权抵押给哈尔滨银行成都分行，为国城控股集团有限公司在哈尔滨银行股份有限公司成都分行的借款提供担保。

5. 2021年1月1日，国城实业向五矿国际信托有限公司借款10,000.00万元，为信用借款，无利息。协议约定提前还款按10%进行计息。

#### （十一）租赁事项说明

国城实业与辽宁宏兴爆破工程有限公司黑龙江分公司于2021年8月23日签订《炸药库租赁合同》，双方约定，国城实业将合法拥有的炸药库及附属设施租赁给辽宁宏兴爆破工程有限公司黑龙江分公司使用，炸药库租赁费用为27,330.00元/月，租赁期限自2021年8月26日至2022年8月26日止。

#### （十二）其他需要说明的事项

2019年10月14日，浙江国城控股集团有限公司与哈尔滨银行股份有限公司成都分行签订最高额权利质押合同（合同号：

000120120190021)。浙江国城控股集团有限公司将持有的国城实业96,600万元股权数额(92%股权)为哈尔滨银行股份有限公司成都分行的债权设立质押担保。合同所担保的主债权为哈尔滨银行股份有限公司成都分行与浙江国城控股集团有限公司之间所产生的全部债务,其中敞口本金最高不超过陆亿贰仟伍佰万元整(大写)62,500.00万元(小写)。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(十三) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十四) 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由国城实业管理层制定,并经国城实业以及委托人确认的基础上的。国城实业对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性,以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在国城实业提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(十五) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下,对委估对象未来经营的一个合理预测,如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素,则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面,我们并不保证上述假设可以实现,也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(十七) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重

大影响的瑕疵情形。

无。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

#### 十四、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，

即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2022 年 3 月 16 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



中水致远资产评估有限公司

二〇二二年三月十六日