

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收购赤峰宇邦矿业有限公司股权涉及
的赤峰宇邦矿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【2020】第 030031 号

(本评估报告共 1 册, 本册为第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二〇年七月六日

目 录

声 明.....	- 1 -
摘 要.....	- 3 -
正文.....	- 5 -
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	- 5 -
二、 评估目的.....	- 11 -
三、 评估对象和评估范围.....	- 11 -
四、 价值类型.....	- 13 -
五、 评估基准日.....	- 13 -
六、 评估依据.....	- 14 -
七、 评估方法.....	- 19 -
八、 资产基础法的具体应用.....	- 21 -
九、 评估程序实施过程和情况.....	- 30 -
十、 评估假设.....	- 32 -
十一、 评估结论.....	- 35 -
十二、 特别事项说明.....	- 36 -
十三、 评估报告使用限制说明.....	- 42 -
十四、 资产评估报告日.....	- 43 -
资产评估报告附件.....	- 45 -

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关注有关问题对资产评估报告结论的影响。

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评估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评估假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、根据相关政策规定,通过协议方式出让矿业权的,矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。由于矿业权出让收益评估价值的确定,需由内蒙古自治区自然资源厅按照相关程序委托评估机构评估确定,目前内蒙古自治区自然资源厅尚未委托评估机构开展此项工作,本次评估按照基准日现行政策测算本项目采矿权涉及的应缴纳矿业权出让收益市场基准价,若未来政府部门征收矿业权出让收益与本次评估矿业权出让收益市场基准价差异过大,本次评估结论无效。

国城矿业股份有限公司拟收购赤峰宇邦矿业有限公司股权涉及的赤峰宇邦矿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【2020】第 030031 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，对赤峰宇邦矿业有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 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：国城矿业股份有限公司拟收购赤峰宇邦矿业有限公司股权，特委托我公司作为评估机构，对赤峰宇邦矿业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为赤峰宇邦矿业有限公司股东全部权益。评估范围为经过审计后赤峰宇邦矿业有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2020 年 3 月 31 日企业总资产账面值为 36,043.65 万元，负债总额账面值为 23,415.55 万元，所有者权益账面值为 12,628.11 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：2020 年 3 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2020 年 3 月 31 日，赤峰宇邦矿业有限公司股东全部权益价值评估值为 **158,805.53 万元**，金额大写：人民币壹拾伍亿捌仟捌佰零伍万伍仟叁佰元整。

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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 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收购赤峰宇邦矿业有限公司股权涉及的赤峰宇邦矿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【2020】第 030031 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，按照必要的评估程序，对赤峰宇邦矿业有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本项目的委托人为国城矿业股份有限公司。

企业名称：国城矿业股份有限公司（以下或简称“国城矿业”）

统一社会信用代码：91500102208551477X

类型：股份有限公司(上市公司)

住所：重庆市涪陵江东群沱子路 31 号

法定代表人：吴城

注册资本：壹拾壹亿叁仟柒佰贰拾玖万玖仟叁佰壹拾肆元整

成立日期：1978 年 11 月 10 日

营业期限：1978 年 11 月 10 日至永久

登记机关：重庆市工商行政管理局

经营范围：电子计算机及网络服务器、微晶玻璃板材、节能灯及电子镇流器的制造、销售；计算机信息系统集成、软件开发销售；数码电子产品的研发、制造和销售；电子商务及网络应用服务；数字广播电视服务；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。[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]

国城矿业前身为涪陵建筑陶瓷股份有限公司，是 1988 年 10 月经原四川省涪陵地区行署[涪署函(1988)151 号]批准由涪陵建筑陶瓷厂改制设立的股份有限公司。1997 年 1 月 20 日，公司经中国证监会[证监发字(1996)383 号]批准在深圳证券交易所上市，股票代码为 000688。2001 年 10 月 23 日，经公司 2001 年临时股东大会决议更名为朝华科技（集团）股份有限公司；2013 年 5 月 23 日经公司 2012 年度股东大会决议更名为建新矿业股份有限公司；2018 年 7 月浙江国城控股集团有限公司通过参与建新集团破产重整，2018 年 8 月 1 日公司名称变更为国城矿业股份有限公司，已取得重庆市工商行政管理局核发的变更后的营业执照。

（二）被评估单位概况

1. 企业工商登记基本情况

公司名称：赤峰宇邦矿业有限公司（以下或简称“宇邦矿业”）

成立时间：2009 年 07 月 03 日

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91150422690081011F

住所：巴林左旗富河镇兴隆山村万福屯

注册资本：壹亿叁仟壹佰陆拾万（人民币元）

法定代表人：李树龙

营业期限：自 2009 年 07 月 03 日至 2029 年 12 月 31 日

经营范围：许可经营项目：无，一般经营项目：铅、锌、银矿采选（凭许可证在有效期内经营）；矿产品销售；（以下分公司经营）银冶炼、加工、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. 股东及股权结构

根据赤峰宇邦矿业有限公司的章程和工商登记资料，截至评估基准日，宇邦矿业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
1	李振水	货币	9,212.00	9,212.00	70
2	李振斌	货币	1,316.00	1,316.00	10
3	李纳洋	货币	2,632.00	2,632.00	20
合计			13,160.00	13,160.00	100

3. 历史沿革

赤峰宇邦矿业有限公司成立于 2009 年 07 月，初始注册资本为 500 万元，由李振水、李纳洋、李振斌三位自然人共同出资组建。其中，李振水认缴出资 300 万，占注册资本的 60%；李纳洋出资 150 万，占注册资本的 30%；李振斌出资 50 万，占注册资本的 10%。公司采用分期出资方式，首期出资额为 100 万元，其中，李振水以货币出资 60 万，占注册资本的 60%；李纳洋以货币出资 30 万，占注册资本的 30%；李振斌以货币出资 10 万，占注册资本的 10%，上述首期出资由内蒙古宏达益同会计师事务所审验并出具了内宏会验字

(2009)第138号《验资报告》。此时公司注册资本500万元，实收资本100万元。

2010年5月20日，根据投资协议、公司章程，公司收到股东2期出资款400万元，出资方式均为货币出资，其中，李振水出资240万；李纳洋出资120万；李振斌出资40万。收到投资款后，李振水出资300万，占注册资本的60%；李纳洋出资150万，占注册资本的30%；李振斌出资50万，占注册资本的10%。上述出资由内蒙古宏达益同会计师事务所审验并出具了内宏会验字(2010)第135号《验资报告》。此时公司注册资本500万元，实收资本500万元。

2010年5月20日，根据公司股东会决定及修改后的章程约定，公司新增注册资本2100万元，增资方式均为货币出资，其中，李振水出资1520万；李纳洋出资370万；李振斌出资210万。该次增资后，赤峰宇邦矿业有限公司注册资本变更为2600万元，其中，李振水出资1820万，占注册资本的70%；李纳洋出资520万，占注册资本的20%；李振斌出资260万，占注册资本的10%。上述出资由内蒙古宏达益同会计师事务所审验并出具了内宏会验字(2010)第136号《验资报告》。此时公司注册资本2600万元，实收资本2600万元。

2011年10月25日，根据公司股东会决定及修改后的章程约定，公司新增注册资本4600万元，增资方式均为货币出资，其中，李振水出资3220万；李纳洋出资920万；李振斌出资460万。该次增资后，赤峰宇邦矿业有限公司注册资本变更为7200万元，其中，李振水出资5040万，占注册资本的70%；李纳洋出资1440万，占注册资本的20%；李振斌以货币出资720万，占注册资本的10%。上述出资由内蒙古万泰华会计师事务所有限公司审验并出具了内万会验字(2011)第243号《验资报告》。此时公司注册资本7200万元，实

收资本 7200 万元。

2011 年 10 月 27 日，根据公司股东会决定及修改后的章程约定，公司新增注册资本 3960 万元，增资方式均为货币出资，其中，李振水出资 2772 万；李纳洋出资 792 万；李振斌出资 396 万。该次增资后，赤峰宇邦矿业有限公司注册资本变更为 11160 万元，其中，李振水出资 7812 万，占注册资本的 70%；李纳洋出资 2232 万，占注册资本的 20%；李振斌以货币出资 1116 万，占注册资本的 10%。上述出资由内蒙古万泰华会计师事务所有限公司审验并出具了内万会验字（2011）第 244 号《验资报告》。此时公司注册资本 11160 万元，实收资本 11160 万元。

2012 年 9 月 18 日，根据公司股东会决定及修改后的章程约定，公司新增注册资本 2000 万元，增资方式均为货币出资，其中，李振水出资 1400 万；李纳洋出资 400 万；李振斌出资 200 万。该次增资后，赤峰宇邦矿业有限公司注册资本变更为 13160 万元，其中，李振水出资 9212 万，占注册资本的 70%；李纳洋出资 2632 万，占注册资本的 20%；李振斌以货币出资 1316 万，占注册资本的 10%。上述出资由赤峰泽众会计师事务所审验并出具了赤泽会验字（2012）第 027 号《验资报告》。此时公司注册资本 13160 万元，实收资本 13160 万元。

4. 公司经营情况和财务状况

（1）公司经营情况

赤峰宇邦矿业有限公司始建于 2003 年，位于巴林左旗富河镇兴隆山村，注册资金 1.316 亿元，现有员工共 776 人。2009 年申请立项开工建设，2011 年取得采矿证，采矿面积 10.946 平方公里，分东、西两个采区，开拓方式为竖井开采、设计能力 60 万吨/年，选矿日处

理 2000 吨。现一期建设已形成五条生产竖井，矿山现综合提升能力达 2200 吨/日，选矿处理能力达 1800 吨/日，银精矿 17000 吨/年、锌精矿 5000 吨/年。

（2）公司财务状况

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，宇邦矿业资产总额账面值为 36,043.65 万元，负债总额账面值为 23,415.55 万元，所有者权益账面值为 12,628.11 万元，2020 年 1-3 月实现主营业务收入 1,942.15 万元，净利润-880.17 万元。

近两年一期公司资产、负债及财务状况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-3 月
总资产	44,882.97	44,049.75	36,043.65
负债	25,235.76	29,510.80	23,415.55
所有者权益	19,647.21	13,489.88	12,628.11
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-3 月
主营业务收入	25,409.33	16,306.94	1,942.15
利润总额	2,657.06	-3,769.65	-880.17
净利润	1,733.58	-3,769.65	-880.17

注：公司 2018 年的财务报表经赤峰泽众会计师事务所审计，并分别出具了报告号为赤泽会审字【2019】第 131 号标准无保留意见审计报告；2019 年和 2020 年 1-3 月财务报表经天健会计事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天健审【2020】8-304”号标准无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的评估报告使用人为：委托人、股权转让涉及的有关单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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

委托人国城矿业股份有限公司为赤峰宇邦矿业有限公司的股权收购意向公司。

二、评估目的

国城矿业股份有限公司拟收购赤峰宇邦矿业有限公司股权，特委托我公司作为评估机构，对赤峰宇邦矿业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为赤峰宇邦矿业有限公司股东全部权益。

（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赤峰宇邦矿业有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2020 年 3 月 31 日企业总资产账面值为 36,043.65 万元，负债总额账面值为 23,415.55 万元，所有者权益账面值为 12,628.11 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产。

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款和应交税费；非流动负债为长期应付款和预计负债。

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，并出具了编号为“天健审【2020】8-304”号的无保留意见的审计报告。

（三）公司主要资产内容

1. 货币资金：核算的内容为库存现金和银行存款。
2. 应收账款：核算的内容为应收货款。
3. 预付账款：核算的内容主要为预付各单位材料款、工程款、设计费等。
4. 其他应收款：核算的内容主要为备用金、保证金、借款等。
5. 存货：核算的内容主要为原材料及库存商品。
6. 其他流动资产：核算的内容为企业预缴增值税。
7. 固定资产：核算的内容主要为房屋建筑物类资产和设备类资产。

科目名称	账面原值（万元）	账面净额（万元）
房屋建筑物类资产	26,730.37	16,610.24
设备类资产	6,562.82	2,364.96
固定资产合计	33,293.20	18,975.20

8. 在建工程：核算的内容主要为宇邦矿业冲填站建设工程及采选矿扩建工程设计费等。

9. 无形资产：核算的内容为土地使用权及矿业权，具体情况见下表：

科目名称	账面价值（万元）	账面净额（万元）
土地使用权	1,887.47	1,887.47
矿业权	3,345.73	3,345.73
无形资产合计	5,233.20	5,233.20

10. 其他非流动资产：核算的内容为预付的设备款。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）利用专家工作

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，并出具了编号为“天健审【2020】8-304”号的无保留意见的审计报告。

四、价值类型

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2020年3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，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

1. 《国城矿业股份有限公司第十一届董事会第三次会议决议（国城董字[2020]001号）》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
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)；
7. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
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）；
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. 国土资源部文件“国土资发[2006]307号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知;
12. 《上市公司收购管理办法》(2020年3月20日,中国证监会发布《关于修改部分证券期货规章的决定》(第166号令));
13. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号);
14. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;
15. 《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,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订);
16. 《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);
17. 《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);
18. 《中华人民共和国建筑法》(2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第20次会议通过);
19. 《建设工程项目管理试行办法》(建市[2004]200号);
20. 《中华人民共和国矿产资源法》(2009年8月27日修正后颁布);
21. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(1994年3月26日发布);
22. 《矿产资源开采登记管理办法》(国务院1998年第241号令);
23. 《探矿权采矿权转让管理办法》(国务院1998年第242号令);
24. 《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资发[2000]309号);

25. 《关于印发<矿业权评估管理办法(试行)>的通知》（国土资发[2008]174号）；
26. 《国土资源部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）；
27. 《关于取消矿山地质环境治理恢复保证金建立矿山地质环境治理恢复基金的指导意见》（财建[2017]638号）；
28. 《关于印发<矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》（财综[2017]35号）；
29. 《建筑业企业资质管理规定》（建设部第159号令）；
30. 《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）；
31. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
32. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
33. 《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，2001年）；
34. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
35. 《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）；
36. 《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6月24日）；
37. 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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会公告2008年第5号发布）；
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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 国有土地出让合同；
5. 采矿权证（证书编号：C1500002011114210120007）；

6. 机动车行驶证;

7. 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. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
2. 评估基准日及近两年的财务报表及财务明细账;
3. 企业提供的财务管理、原材料采购、市场等经营的资料;
4. 企业固定资产折旧计提方法;
5. 企业的财务会计核算制度;
6. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
7. 企业提供的部分合同、中标通知书等;
8. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
9. 现行的国家和地方税收政策和规定;
10. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
11. 2020 年版《机电产品报价手册》;
12. 《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)
13. 企业提供的有关财务资料及工程资料;
14. 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;
15. 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》;
16. 内蒙古 2020 年 3 月份建设工程价格信息、指导价、人工费标准等;

17. 有关造价指数及类似工程造价指标;
18. 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;
19. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率;
20. 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. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的无保留意见《审计报告》(报告号:天健审【2020】第 8-304 号)
2. 赤峰宇邦矿业有限公司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. 《资产评估常用数据与参数手册》;
5. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同;
6. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
7. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;
8. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
9. 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》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—资产评估方法》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、收益法和资产基础法（成本法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比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。本次被评估单位的主要业务为银铅锌矿采选业务，我国目前资本市场上没有足够数量的与评估对象相同或相似的可比公司交易案例存在，不具备采用市场法的基本条件。

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。宇邦矿业基准日采矿许可证证载生产规模为60万吨/年，依据《内蒙古自治区巴林左旗双尖子山矿区银铅锌矿生产勘探报告》，企业矿山资源储量规模增加，按照可研设计方案未来生产规模将扩产至825万吨/年，计划总投资274,098.00万元。企业扩产后的销量、未来销售成本率和期间费用率相比历史经营期将发生重大变化，难以预测，由于宇邦矿业属于矿山开采企业，公司发展受国家安全、环保调控政策影响较大，目前仅完成可研设计方案，生产扩能的合规性文件还未报政府批准。受政策影响可研报告中各阶段合法合规文件的获得对建设、生产进度产生较大影响，未来经营战略的实施存在一定的不确定性，企业未来收益及经营风险难以量化，不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。宇邦矿业具有较长的经营历史，业务类型齐全，资产管理良好，财务核算准确，具备采用资产基础法条件的。

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进行评估。

八、资产基础法的具体应用

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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：

（一）关于流动资产的评估

1. 对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点和对银行存款余额进行核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2. 对预付账款的评估，资产评估专业人员在对预付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，具体分析经济内容，以未来可享受权益作为评估值。

3. 对于应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并进行了经济内容和账龄分析，认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。则应收票据及应收账款、其他应收款评估值按账面值确认。

4. 存货

（1）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。对于周转相对较慢、市场售价有波动的材料，按基准日最新市场购置价乘以实际数量确定评估值。

(2) 产成品

资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，本次委估的产成品均为畅销产品，以企业2017-2020年的销售资料并参考市场价格测算评估值。

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

其中r确定为：畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

产品销售税金及附加费率=产品销售税金及附加/产品销售收入

销售费用率=产品销售费用/产品销售收入

2020年度宇邦矿业所得税率为25%

净利润率=净利润/产品销售收入

5. 其他流动资的评估，资产评估专业人员查阅了相关付款凭证，核实截止基准日其他流动资产发生额，预缴增值税在有效期内，按核实后的账面值确认评估值。

(二) 关于固定资产的评估

房屋建筑物

评估对象的建筑工程资料和竣工结算资料齐备，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算出建筑物评估值。对于建成年代久远，相关建筑工程资料、竣工结算资料和

类似工程的参考资料均不齐全，本次评估是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定调整系数并计算重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场观察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下：

重置成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线内开发费用计入房屋建筑物价值中，土地红线外开发费用和红线内场平费用计入土地使用权价值中。

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 - 增值税

①建筑安装工程造价 = 定额直接费 + 间接费 + 安全文明施工专项费 + 利润 + 税金

按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机消耗量计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

②工程前期及其它费用包括：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它费用两个部分。

③资金成本：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 合理工期 × 贷款利息 × 50%

(2) 成新率的确定

建筑物成新率的确定,采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算,经加权平均得出成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

勘察成新率由资产评估专业人员现场实地勘察考评打分评定。

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

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。

A. 机器设备

(1) 购置价

购置价主要依据设备合同、市场询价和机电产品报价系统查询予以确定。

(2) 运杂费

首先查设备购置价中是否包含运费,若不包含则以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。

(3) 安装调试费

首先查设备购置价中是否包含安装调试费,若不包含则根据设备的特点、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。

(4) 前期费用(适用于大型成套设备及大型的设备安装工程)

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

(5) 资金成本

根据建设工期,结合评估基准日执行的贷款利率,并按资金均匀

投入考虑。

资金成本=总投资×现行固定资产贷款利率×建设周期×1/2

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

(6) 增值税

根据购置价的13%，运杂费9%，安装调试费9%、前期费用扣除建设单位管理费后的6%，予以扣除。

2. 成新率的确定

(1) 一般设备由年限法确定其成新率，重点设备由年限法成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均，确定其综合成新率。

1) 年限法成新率

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限法成新率：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

2) 现场勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、管理档案资料，对设备各组成部分进行现场勘察，确定其现场勘察成新率。

3) 综合成新率

综上所述，确定设备的综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

B. 车辆

车辆市场法

对使用时间较长、无法询到同类型全新设备市场价且存在活跃二

手交易市场的车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

评估值=比准价格之和÷3÷（1+增值税税率）

车辆重置成本法

对能够查询到同类型全新设备市场价的车辆采用重置成本法评估。

1. 重置全价的确定

（1）车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税、牌照费及其他费用并扣除增值税。

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费用-增值税

1) 车辆购置价

以企业所在地汽车经销商报价确定。

2) 购置附加税的确定

车辆购置税税率10%。

3) 牌照费用

通常来讲，其他费用包括验车费、手续费、车牌费等。

4) 增值税

根据财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增

值税改革有关政策的公告》（自2019年4月1日起执行），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%。

2. 车辆成新率的确定

对于运输车辆，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：

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

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

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

3. 评估值的确定

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

C. 电子设备

1. 电子设备重置全价

电子设备的重置全价为设备的不含税购置价。

$$\text{重置全价} = \text{不含税购置价}$$

2. 成新率

电子设备的成新率按年限成新率来确定，对于超出使用年限电子设备，评估人员现场观察确定其成新率，年限成新率具体公式如下：

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

3. 评估值的确定

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

(三) 关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。资产评估专业

人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及初步设计、概预算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委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要求，实际支付情况与账面相符，由于在建工程建设时间较近，建设材料及人工市场价格稳定，故本次评估以账面价值确定评估值。

(四) 关于土地使用权的评估

1. 估价方法的选择

估价方法根据《资产评估执业准则--不动产》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

资产评估专业人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本逼近法评估评估对象的使用权价格。

2. 估价方法

成本逼近法就是以取得和开发土地所耗费的各项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收益等确定土地价格的评估方法。其计算公式为：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=PE+R3$$

式中：

P——土地价格；

Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值；

PE——土地成本价格

上述公式测算出的初步土地价格是以区域平均土地成本为基础而求得的区域平均土地价格，且为无限年期的价格，还应对待估宗地进行宗地条件、容积率及剩余年期等因素进行修正，故待估宗地价格为：

待估宗地价格 = (PE+R3) × 宗地条件修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

(五) 关于无形资产矿业权的评估

依据《中国矿业权评估准则》相关规定，折现现金流量法适用于拟建、在建、改扩建矿山以及正常生产矿山的采矿权评估。

折现现金流量法基本原理，是将矿业权所对应的矿产资源勘查、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，以与净现金流量口径相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和，作为矿业权评估价值。其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P — 矿业权评估价值；

CI — 年现金流入量；

CO — 年现金流出量；

(CI - CO)_t — 年净现金流量；

i — 折现率；

t — 年序号(t=1,2,3,...,n)；

n — 评估计算年限。

(六) 关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为设备购置款，均为近期发生，资产评估专业人员在现场核实了相关明细账和销售合同，以账面价值确认评估值。

(七) 关于流动负债和非流动负债的评估

本次纳入评估范围的负债仅包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债包括长期应付款和预计负债。关于各负债项目的评估，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、评估程序实施过程和情况

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、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人获取的资料，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. 将企业申报的数据, 与审计后数据进行核对;

5. 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) 评定估算

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评估结果。

(七) 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, 由本公司出具正式资产评估报告向委托人提交。

十、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。

4. 企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。假设被评估单位经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（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. 本次评估假设企业根据 2018 年编制完成的可研设计方案采矿权生产规模由 60 万吨/年，扩产建设规模至 825 万吨/年，该扩产项目在以后年度能够顺利获得立项批准，资金筹集到位，矿山改扩建顺

利竣工并通过验收取得安全生产许可证，现有采矿许可证、安全生产许可证有效期届满后可顺利延续并取得新的许可证。

5. 假设宇邦矿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，行业资质持续有效。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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，假设其经营与扩能的现金流具有足够的保障。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果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。

3. 评估报告在报告前文明确的评估目的下, 仅供委托人和报告所明确的其他使用者使用, 评估报告的所有权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

这些假设及限制条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境及环保标准发生较大变化时, 将不承担由于假设及限制条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、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, 对宇邦矿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:

在评估基准日 2020 年 3 月 31 日持续经营前提下, 宇邦矿业公司评估前(经审计)账面资产总额为 36,043.65 万元, 负债总额为 23,415.55 万元, 所有者权益额为 12,628.11 万元; 评估后资产总额 182,221.64 万元, 负债总额为 23,416.11 万元, 所有者权益价值为 158,805.53 万元, 评估增值 146,177.42 万元, 增值率为 1,157.56%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 3 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	6,985.37	7,148.03	162.65	2.33
非流动资产合计	2	29,058.28	175,073.61	146,015.33	502.49
其中: 长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	18,975.20	15,560.04	-3,415.17	-18.00

在建工程	6	3,724.13	3,724.13	-	-
无形资产	7	5,233.20	154,663.70	149,430.50	2,855.43
其中:无形资产-土地使用权	8	1,887.47	4,320.56	2,433.09	128.91
其他非流动资产	9	1,125.74	1,125.74	-	-
资产总计	10	36,043.65	182,221.64	146,177.98	405.56
流动负债	11	22,363.21	22,363.77	0.56	0.00
非流动负债	12	1,052.34	1,052.34	-	-
负债总计	13	23,415.55	23,416.11	0.56	0.00
所有者权益	14	12,628.11	158,805.53	146,177.42	1,157.56

经评估,在本报告假设条件下,于评估基准日 2020 年 3 月 31 日,委估的宇邦矿业股东全部权益价值为 **158,805.53** 万元,金额大写:人民币壹拾伍亿捌仟捌佰零伍万伍仟叁佰元整。

十二、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)由委托人和宇邦矿业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。委托人和其他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）利用专家工作的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：天健审【2020】8-304号）的审计结果。

（五）未办理房屋产权证的情况

纳入评估范围的房屋未办理房屋产权证共计 7 项，建筑面积为 17,861.95 m²。本次评估未考虑产权瑕疵及后续完善产权发生费用对评估结果的影响，特提请报告使用者注意，具体情况详见下表：

未办理房屋产权统计表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1		选厂主厂房（选矿）			m2	
1--1	无	碎矿车间	框架	2011/11/30	m2	720.60
1--2	无	2#皮带廊	框架	2011/11/30	m2	408.00
1--3	无	1#皮带廊	框架	2011/11/30	m2	238.00
1--4	无	3#皮带廊	框架	2011/11/30	m2	93.00
1--5	无	尾矿回水泵站	钢混	2011/11/30	m2	160.00
1--6	无	选厂变电所	框架	2011/11/30	m2	482.25
1--7	无	机修间	框架	2011/11/30	m2	432.00
1--8	无	粉矿仓	钢混	2011/11/30	m2	1,203.50
1--9	无	尾矿产压滤车间(岩芯库)	钢结构	2011/11/30	m2	1,089.00
1--10	无	球磨车间	排架	2011/11/30	m2	1,765.26
1--11	无	铅浮选车间	排架	2011/11/30	m2	2,881.37
1--12	无	浓密车间	排架	2011/11/30	m2	1,348.50
1--13	无	精矿车间	排架	2011/11/30	m2	1,295.99
1--14	无	水源加压泵站	钢混	2011/11/30	m2	261.00
1--15	无	材料库	框架	2011/11/30	m2	289.80
1--16	无	水源泵站	砖混	2011/11/30	m2	42.36
1--17	无	药剂库	砖混	2011/11/30	m2	289.80
1--18	无	筛分车间	钢结构	2011/11/30	m2	160.00
1--19	无	物资库	砖混	2011/11/30	m2	71.40
2	无	选厂宿舍楼（选矿）	砖混	2011/11/30	m2	2,633.02
3	无	化验室（选矿）	砖混	2011/11/30	m2	1,043.80

4	无	办公室（选矿）	钢混	2011/11/30	m2	289.80
5	无	锅炉房（选矿）	钢结构	2011/11/30	m2	328.50
6	无	炸药库（选矿）	砖混	2011/11/30	m2	289.70
7	无	门卫（2个）	砖混	2015/7/31		45.30
合计数						17,861.95

（六）根据《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》（国发〔2017〕29号）、《财政部 国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综〔2017〕35号）及《内蒙古自治区财政厅 国土资源厅关于印发〈内蒙古自治区矿业权出让收益征收管理实施办法(试行)〉的通知》（内财非税规〔2017〕24号）等相关规定，本次评估对象可能存在2011年已完成探矿权有偿处置（缴纳探矿权价款45.65万元）的基础上，因本采矿权范围内新增资源储量而需按照协议出让方式缴纳相应的采矿权出让收益（出让金）的情形。

此外，根据《巴林左旗人民政府办公室关于转发〈赤峰市扶持有色金属重点企业做大做强暂行规定〉的通知》（左政办发〔2019〕20号），对于原有矿业企业技改扩能达到相关要求的，经验收达产后可给予企业在税收、新增矿业权出让收益及各种地方行政事业性收费等方面的扶持政策。

（七）依据原内蒙古自治区国土资源厅2018年8月24日发布的《内蒙古自治区国土资源厅关于印发内蒙古自治区铅、锌、银等20个矿种矿业权出让收益市场基准价的通知》（内国土资字〔2018〕617号），原自治区国土资源厅制定并发布了“内蒙古自治区铅、锌、银等20个矿种矿业权出让收益市场基准价”。基准价以可采储量为计价基础，按各矿种资源储量的平均品位分段确定基准价标准。

考虑到可采储量的计算尚存在不确定性因素，且原探矿权价款处置对应的资源储量不能确定，本次估算参考最近编制的《可研报告》

确定资源量（333）可信度系数取0.5，采矿回采率为85%，并以采矿权范围内2017年经评审备案的全部资源储量为出让收益征收对象，按照各矿种对应的基准价分类标准进行估算，矿业权出让收益市场基准价计算结果为57,356.53万元。

本次测算的矿业权出让收益结果，不能作为标的公司未来实际缴纳矿业权出让收益金的依据，同时，若未来政府部门征收矿业权出让收益与本次评估矿业权出让收益市场基准价差异过大，本次评估结论无效，特提请评估报告使用者注意。

（八）本次评估对象采矿权登记证号为C1500002011114210120007采矿许可证，其证载有效期限为2017年10月26日至2020年10月26日。本次评估确定的矿山服务年限长于该采矿许可证载有效期限，评估假设该采矿许可证有效期限届满时能够正常申请办理延续登记手续并顺利取得新的采矿许可证。

另据核查，本项目采矿权是通过探转采方式取得的，转采后原有探矿权继续保留。该探矿权目前登记信息为：勘查许可证证号T15120080702013873，探矿权人：赤峰宇邦矿业有限公司，勘查项目名称：内蒙古自治区巴林左旗双尖子山铅锌多金属矿勘探，地理位置：内蒙古自治区赤峰市巴林左旗，图幅号:L50E021021，L50E022021，勘查面积19.76平方公里，有效期限：2018年7月21日至2020年7月21日，由于该探矿权缺乏评估必需勘查资料，无法对该探矿权价值进行评估。

（九）根据本项目2017年生产勘探报告，由于原矿中金的含量较低，未达到综合利用最低品位，本次评估未能考虑伴生金的综合利用。在矿山实际生产中，当选矿产品银铅精矿含金品位达到计价标准（ $\geq 1\text{g/t}$ ）时可计算销售收入。据核查，矿山企业2019年度销售收入中伴

生金的销售收入为362.71万元，占当年总销售收入比例为2.46%，由于企业提供的《内蒙古自治区巴林左旗双尖子山矿区银铅锌矿生产勘探报告》未载明伴生金储量，无法确定其未来开采的可持续性，本次评估未考虑伴生金收益对评估值的影响。

（十）据《审计报告》（天健渝审〔2019〕1800号），公司目前使用的厂房等房屋，在建设过程中未履行报批、报建手续，未取得《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等审批文件，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《建筑工程施工许可管理办法》的相关规定，公司存在被处罚的法律风险。此外，2011年通过出让方式取得的厂区用地尚未办妥产权证书，评估人员未考虑该些产权瑕疵事项及后续完善产权可能发生费用对评估值的影响。

（十一）自然资源部于2019年12月31日发布了《自然资源部关于推进矿产资源管理改革若干事项的意见（试行）》（自然资规[2019]7号），国家市场监督管理总局与国家标准化委员会于2020年3月31日发布了《固体矿产资源储量分类》（GB/T 17766-2020）。鉴于两部规范性文件均已明确自2020年5月1日起实施，但考虑到文件的实施尚存在不确定性因素和滞后效应，本次评估暂未考虑上述规范性文件的实施对本次评估结论可能带来的影响。

（十二）企业矿石开采方式井巷开拓方式采矿，目前正在进行技改，开采方式变更为自然崩落法和井巷开拓方式采矿；采用自然崩落法采矿会出现塌陷区，对塌陷区的房屋建筑物使用年限根据其开采计划来确认。

（十三）企业其他应收款中，应收内蒙古兴业集团股份有限公司34,500,000.00元，该公司已经进入破产重整程序，截止清查日法院判

决未定，预计该款项的回收可能性较低，企业全额计提坏账，本次评估按账面值列示。

(十四) 2019年12月20日，内蒙古自治区巴林左旗人民法院(以下简称法院)对公司涉嫌非法占用农用地案件进行了公开开庭审理，公司时任基建副总经理张强，因修建尾矿库及堆放渣石，在占用林地审批手续未获批准的情况下，擅自施工，涉嫌非法占用林业用地78.87亩，法院认为公司及张强的行为已构成非法占用农用地罪，鉴于当事人自愿认罪认罚，具有认罪悔罪表现，可从轻处罚，最终判决宇邦公司处罚金10万元，张强判处有期徒刑6个月，缓期1年执行，并处罚金1万元。

(十五) 企业目前使用的厂房等房屋，在建设过程中未履行报批、报建手续，未取得《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等审批文件，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《建筑工程施工许可管理办法》的相关规定，企业存在被处罚的法律风险，企业初步估算该处罚金额为200万元。

(十六) 本次评估对象采矿权登记采矿许可证证载生产规模为60万吨/年。根据企业提供的2018年编制完成的可研设计方案，按照矿山生产能力、矿山服务年限与矿产资源储量规模相匹配原则，矿山的综合生产能力将达到825万吨/年，要达到该生产能力预计投入274,098.00万元，建设期预计为4年。

截至评估基准日该扩产项目还在设计阶段，且未立项报批，项目资金也在筹集阶段。在本次评估矿业权时，矿业权评估人员考虑了上述扩产能计划，使用收益法评估了矿业权的价值，若企业该扩产项目在以后年度未顺利获得立项批准或因资金筹集不到位等事项，导致该

扩产计划无法在预计时间内建成投入生产, 将对本次评估结论产生重大影响, 特提请评估报告使用者注意。

(十七) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十八) 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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十九) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生较大影响的瑕疵情形。

若企业因环保或其他政府强制性规范导致企业现实与预测经营、现金流等情况发生较大变化, 将致本评估结论产生重大影响。

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。

十三、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对其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字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，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人另有约定的除外。

（七）本报告评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 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。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2020 年 7 月 6 日。

(以下无正文, 为签字盖章页)

资产评估师 (签章):

资产评估师 (签章):

中水致远资产评估有限公司

二〇二〇年七月六日

资产评估报告附件

1. 《国城矿业股份有限公司第十一届董事会第三次会议决议（国城董字[2020]001号）》；
2. 被评估单位评估基准日审计报告正文及附表；
3. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 北京市财政局备案公告（2017-0078号）（复印件）；
9. 资产评估机构证券资格证书（复印件）；
10. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
11. 资产评估明细表（另装成册）；
12. 资产评估说明（另装成册）。