

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

方大特钢科技股份有限公司拟股权转让涉及的
郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2021]第01-012号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年一月一十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080202100045

资产评估报告名称： 方大特钢科技股份有限公司拟股权转让涉及的郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2021]第01-012号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

签字资产评估专业人员： 徐建中(资产评估师)、张小玲(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

方大特钢科技股份有限公司拟股权收购涉及的 郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2021]第01-012号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受方大特钢科技股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对方大特钢科技股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：方大特钢科技股份有限公司拟对郴州兴龙矿业有限责任公司股权收购，为此对郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、长期待摊费用和其他非流动资产）、流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，郴州兴龙矿业有限责任公司经审计的总资产账面价值 3,867.71 万元，总负债账面价值 3,764.98 万元，净资产账面价值 102.73 万元。经资产基础法评估，郴州兴龙矿业有限责任公

司股东全部权益价值为 2,380.03 万元，增值 2,277.30 万元，增值率 2,216.78%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）引用其他机构出具的报告情况

引用了北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《郴州兴龙矿业有限责任公司九工丘铁矿采矿权评估报告书》（北方亚事矿评报字[2021]第 005 号），经过评定估算，确定“郴州兴龙矿业有限责任公司九工丘铁矿采矿权”在评估基准日时点的采矿权评估价值为 638.85 万元人民币，大写人民币陆佰叁拾捌万捌仟伍佰元整；

引用了北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿权评估报告书》（北方亚事矿评报字[2021]第 006 号），经过评定估算，确定“汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿权”评估价值为 942.63 万元，大写人民币玖佰肆拾贰万陆仟叁佰元整。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2. 郴州兴龙矿业有限责任公司及子公司汝城县荣兴矿业有限公司的所有房产尚未办理房屋所有权证书，但被评估单位承诺全部未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。

3. 截止评估基准日汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿许可证已过期，矿山目前正在办理采矿许可证延续。根据《汝城县人民政府关于汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿延续登记意见的函》、《汝城县自然资源局 关于汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿权延续登记申请核查意见的函》（汝自然资函

[2019]88 号)， “米筛岭铁矿” 采矿许可证延续办理已得到县人民政府、 县人民政府核查同意， 现处于省自然资源厅审批阶段。

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的， 亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

（三） 评估程序受到限制的情况

无。

（四） 评估资料不完整的情况

无。

（五） 评估基准日存在的法律、 经济等未决事项

无。

（六） 担保、 租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七） 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后， 当被评估资产因不可抗力而发生拆除、 毁损、 灭失、 往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时， 不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时， 不能直接使用本评估结论。 在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化， 应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八） 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。

（九） 需要说明的其他问题

1、 截止评估报告出具日， 被评估单位处于停业状态， 预测被评估单位未来收益， 预测收益期参考被评估单位《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿资源开发利用方案》、 《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿矿山储量年报》 矿产资源储量评审备案书及《采矿许可证》、 《湖南省汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿开发利用方案》、 《湖南省汝城县大坪矿区米筛岭矿段米筛岭铁矿资源储量核实报告》

中生产规模确定收益期。本次资产评估中涉及的被评估单位的未来盈利预测是在被评估单位提供的《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿资源开发利用方案》、《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿矿山储量年报》矿产资源储量评审备案书及《采矿许可证》、《湖南省汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿开发利用方案》、《湖南省汝城县大坪矿区米筛岭矿段米筛岭铁矿资源储量核实报告》数据资料的基础上做出的。

2、根据郴州兴龙矿业有限责任公司及子公司汝城县荣兴矿业有限公司提供的采矿许可证及承诺函，将会在采矿许可证到期后重新取得采矿许可证。如果郴州兴龙矿业有限责任公司在采矿许可证到期后，未能重新取得采矿许可证，造成评估减少，以致产生相应的后果，则全部由郴州兴龙矿业有限责任公司及子公司汝城县荣兴矿业有限公司承担。

3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点的企业净资产与基准日差额对评估结论进行调整。

4、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

5、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

6、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

九、评估报告日：本评估报告日为2021年1月15日。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



方大特钢科技股份有限公司拟股权收购涉及的 郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2021]第01-012号

方大特钢科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，按照必要的评估程序，对方大特钢科技股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益在 2020 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、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为方大特钢科技股份有限公司，被评估单位为郴州兴龙矿业有限责任公司。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：方大特钢科技股份有限公司

统一社会信用代码：913600007055142716

注册地址：江西省南昌市高新技术产业开发区火炬大道 31 号

法人代表：徐志新

注册资本：215595.02 万元

企业类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600507

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

成立日期：1999 年 09 月 16 日

经营范围：汽车钢板弹簧、扭杆弹簧、圆簧、弹簧扁钢、减震器、弹簧专用设备、汽车零部件、模具的研制开发、制造、销售，汽车销售、金属制品、铁合金、冶金原燃材料的加工及销售，黑色金属冶炼及其压延加工产品及其副产品的制造、销售，炼焦及焦化产品、副产品的制造、加工和销售；耐材、水渣的生产和销售；建筑安装；理化性能检验；易燃液体（粗苯、煤焦油）、易燃固体（硫磺）、不燃气体（氧、氮、氩）的批发、零售（有效期至 2021 年 3 月 19 日）；普通货运；二类汽车维修（限下属分支机构持证经营）；整车货物运输及服务；人力装卸，仓储保管；设备租赁；房屋租赁；综合服务；钢铁技术开发；进出口贸易、国内贸易；旅游资源开发和经营管理；旅游宣传策划；旅游商品开发销售；景区配套设施建设、运营；景区园林规划、设计及施工；景观游览服务、景区内客运及相关配套服务；旅游文化传播；餐饮服务；停车场服务。（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）

2. 公司概况

公司前身南昌长力钢铁股份有限公司系经江西省股份制改革和股票发行领导小组赣股（1999）08 号文批准，由江西汽车板簧有限公司、广州市天高有限公司、江铃汽车集团公司、江西上饶信江实业集团公司、江西省进口汽车配件有限公司为发起人，以发起方式设立的股份有限公司。发起人共出资 15,744.20 万元，折合 7,500 万股；2003 年 9 月 1 日经中国证券监督管理委员会证监发行字（2003）109 号文件批准，以每股 6.5 元向社会公众公开上网发行人民币普通股 5,000 万股，2003 年 9 月 30 日在上海证券交易所挂牌上市。

2005 年 4 月 28 日，公司 2004 年股东大会审议通过《2004 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，以 2004 年末总股本 12,500 万股为基数，向全体股东实施资本公积金转增股本每 10 股转 10 股，方案实施后，公司总股本为 25,000 万股。

2005 年 9 月 16 日，公司 2005 年第二次临时股东大会通过《2005 年半年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，以 2005 年 6 月末的总股本 25,000 万股为基数，向全体股东实施资本公积金转增股本每 10 股转 3 股，方案实施后，

公司总股本为 32,500 万股。

2006 年 12 月 14 日,经中国证券监督管理委员会证监发行字(2006)153 号文批准,公司以非公开发行股票的方式向南昌钢铁有限责任公司和江西汽车板簧有限公司发行了 330,989,729 股人民币普通股,南钢公司和板簧公司以其生产经营性资产认购;向南钢公司和板簧公司之外的 4 家特定投资者发行了 2,850 万股,发行完毕后,南昌钢铁有限责任公司成为公司控股股东,持有 318,649,248 股,占公司总股本的 46.55%。江西省冶金集团公司持有南昌钢铁有限责任公司 57.97%股权。

2009 年 8 月 7 日,南昌钢铁有限责任公司 2009 年第一次临时股东会通过公开转让江西省冶金集团所持南昌钢铁有限责任公司股权的决议。2009 年 10 月 13 日,江西省人民政府出具赣府字(2009)76 号文同意南昌钢铁有限责任公司省属国有股权转让给辽宁方大集团实业有限公司,相应,长力股份公司的控股权间接的由南昌钢铁有限责任公司转让给辽宁方大实业有限公司。2009 年 10 月 21 日,国务院国有资产监督管理委员会出具国资产权(2009)1181 号,同意长力股份公司原国有股东南昌钢铁有限责任公司变更为非国有股东。2009 年 12 月 21 日,南昌长力钢铁股份有限公司变更为方大特钢科技股份有限公司。

2010 年 9 月 29 日,公司召开 2010 年第七次临时股东大会,通过了 2010 年半年度利润分配方案:以 2010 年 10 月 13 日为股权登记日,每 10 股以资本公积转赠 9 股,方案实施后,公司总股本为 1,300,530,485 股。

经中国证监会审核,2012 年 4 月 24 日,经公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过股票期权激励计划。根据公司 2013 年第四届董事会第六十一次会议审议通过的《关于<股票股权激励计划>授予股票期权第一个行权期可行权的议案》,第一个行权期达到行权条件,2013 年员工共计行权 25,562,500 股,变更后公司总股本增加至 1,326,092,985 股。

根据中国证监会、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规则的规定,公司 2017 年年度股东大会审议通过的《关于<公司 2018 年 A 股限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》以及公司第六届董事会第三十四次会议决议通过的《关于向激励对象授予限制性股票的议案》的

相关要求，公司完成《2018 年 A 股限制性股票激励计划（草案修订稿）》限制性股票授予及登记工作，本次授予后公司总股本由 1,326,092,985 股增加到 1,449,871,485 股。

根据《方大特钢 2018 年 A 股限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，并经 2019 年第二次临时股东大会决议通过，本公司将 2,101,069 股限制性股票进行回购注销，注销完成后公司总股本由 1,449,871,485 股变更为 1,447,770,416 股。

2020 年 3 月 19 日，公司 2019 年年度股东大会决议通过《2019 年度利润分配预案》，公司以总股本 1,447,770,416 股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增 0.49 股，方案实施后，公司总股本为 2,157,177,920 股。

2020 年 5 月 19 日，公司召开的 2020 年第二次临时股东大会决议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，本公司将 1,227,697 股限制性股票进行回购注销，注销完成后公司总股本变更为 2,155,950,223 股。

2020 年 7 月 13 日，经江西省市场监督管理局核准，公司已完成注册资本的工商变更登记手续。变更后，公司注册资本为 2,155,950,223 元。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：郴州兴龙矿业有限责任公司

统一社会信用代码：914310267580089119

住所：汝城县大坪镇大坪墟（原国税所大院）

法人代表：徐云康

注册资本：5100.00 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2004 年 01 月 09 日

经营范围：在本企业《采矿许可证》、《排污许可证》、《安全生产许可证》核定的范围内从事铁矿开采、购销。

2. 公司概况

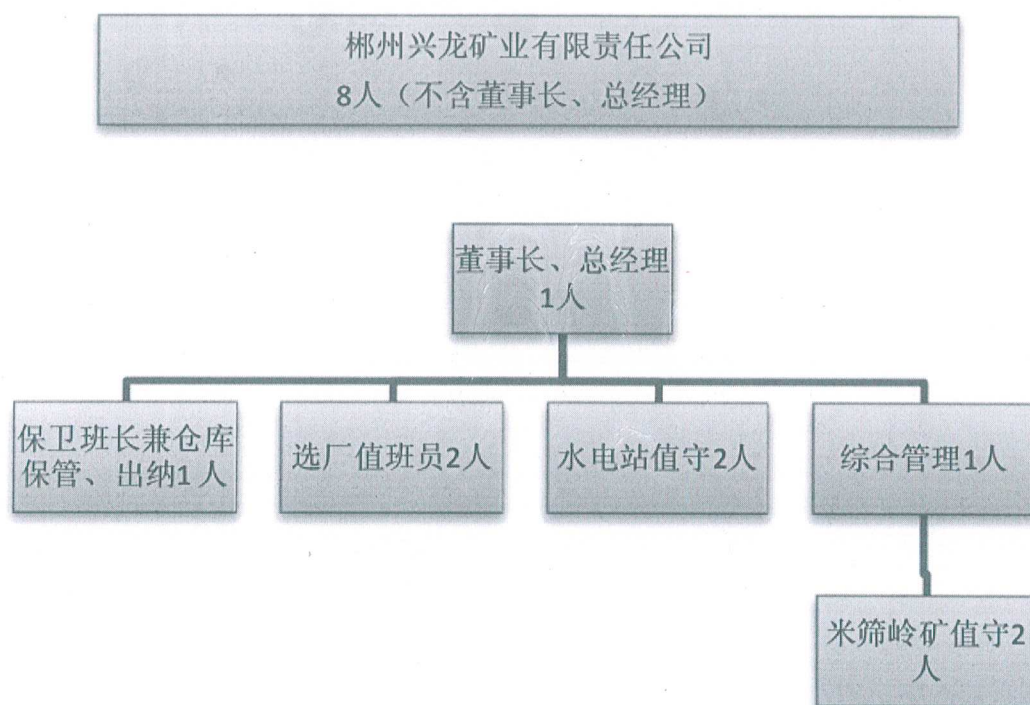
截止 2021 年 12 月 31 日郴州兴龙矿业有限责任公司股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
方大特钢科技股份有限公司	3570	70.00
湖南云龙实业投资有限公司	1530	30.00
合 计	5100.00	100.00

3. 历史沿革

汝城县郴州兴龙矿业有限责任公司（下文简称兴龙公司）九工丘铁矿及汝城县荣兴矿业有限公司（下文简称荣兴公司）米筛岭铁矿位于大坪镇铁矿区，荣兴公司为兴龙公司全资子公司，该两个矿区均已进行露天开采，并配套建设了选厂和尾矿库。2010 年辽宁方大集团旗下南方特钢公司（下文简称方大特钢）收购了兴龙公司 70%的股权，目前米筛岭铁矿及九工丘铁矿的经营活动由兴龙公司负责。方大特钢收购矿权后拟对矿区进行地下开采，并进行了部分前期建设工作，但由于市场原因未继续下去。

4. 公司组织机构及管理体制



5. 近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产（万元）	3,352.15	5,751.85	3,867.71
负债（万元）	3,707.17	3,373.23	3,764.98
股东权益（万元）	-472.95	2,378.62	102.73
经营业绩	2017 年	2018 年	2020 年
营业收入（万元）	2.16	2.12	2.65
利润总额（万元）	-234.21	-97.98	-2,275.89
净利润（万元）	-234.41	-97.98	-2,275.89

注：上述 2018 年至 2019 年度财务报表由企业提供，2020 年度财务报表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为 CAC 赣审字[2021]0001 号。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：方大特钢科技股份有限公司、郴州兴龙矿业有限责任公司、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《公司决议》，方大特钢科技股份有限公司拟转让郴州兴龙矿业有限责任公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2020 年 12 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 38,677,155.57 元，其中：流动资产为 34,333,626.07 元，非流动资产为 4,343,529.50 元；负债总额为 37,649,848.40 元，其中：流动负债为 37,649,848.40 元；所有者权益总额为 1,027,307.17 元。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	11,341.99	其他应付款	37,647,015.31
应收账款	260,542.40	应交税费	2,833.09
其它应收款	32,425,129.45	负债合计	37,649,848.40
存货	1,116,426.53		
其它流动资产	520,185.70		
长期股权投资	1,800,000.00		
固定资产	1,408,970.47		
长期待摊费用	85,959.03		
其他非流动资产	1,048,600.00	净资产总计	1,027,307.17
资产总计	38,677,155.57	负债和所有者权益总计	38,677,155.57

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、房屋建（构）筑物和设备类资产、长期待摊费用和其他非流动资产。资产的类型及特点如下：

1. 货币资金：主要为银行存款，共计 3 个人民币账户。
2. 应收账款共计 2 项，为应收的设备款。
3. 其他应收款共计 1 项，主要为应收的往来款和押金。
4. 存货：主要为原材料。其中：原材料共计 4 项，主要为铁矿石、钢锻、衬板和锤头，存放于公司材料仓库内。
5. 其他流动资产共计 1 项，主要为待抵扣的增值税进项税额。
6. 长期股权投资共计 1 项，主要为对汝城县荣兴矿业有限公司的投资款。
7. 房屋建筑物共计 10 项，包括九工丘公司钢球房、选厂机修厂房、九工丘炸药库值班室和选厂配电房等，均位于公司生产经营区域内。
8. 构筑物及其他辅助设施共计 3 项，包括尾蓄水池、尾矿输送管道和选厂道

路硬化工程，均位于公司生产经营区域内。

9. 机器设备共计 47 项，主要为破碎机、变压器、供电线路和柴油发电机组等，均位于公司生产车间内。

10. 运输设备共计 6 辆，为装载车、压路机和摩托车，车辆用途为经营办公。

11. 电子设备共计 11 项，主要为打印机、视频监控系统、电脑和空调等，位于公司办公区域内。

12. 长期待摊费用共计 2 项，主要为探矿工程费和租地款。

13. 其他非流动资产共计 2 项，主要为预付的设备款定金等。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，并发表了无保留意见。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

郴州兴龙矿业有限责任公司账面记录的无形资产为矿业权，账面价值 0.00 元。矿业权为以收购方式取得 C4300002010122120097769 号的采矿使用权，有效期限 2018 年 11 月 27 日至 2027 年 9 月 27 日，核定生产规模为 60 万吨/年。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

对郴州兴龙矿业有限责任公司及其子公司股东全部权益采用资产基础法进行整体评估时，企业享有的采矿权，委托人已另行聘请北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）进行评估，涉及的采矿权账面价值为 0.00 元，其中包括郴州兴龙矿业有限责任公司以收购方式取得 C4300002010122120097769 号的采矿使用权，有效期限 2018 年 11 月 27 日至 2027 年 9 月 27 日，核定生产规模为 60 万吨/年；汝城县荣兴矿业有限公司以收购方式取得 C4300002010072130072231 号的采矿使用权，核定生产规模为 28 万吨/年。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《公司决议》；
2. 资产评估委托合同。

（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)；
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通过）；
3. 《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）；

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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号）；
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. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
8. 《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；
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. 《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
17. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
18. 《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）。

（四）产权依据

1. 不动产权证；
2. 机动车辆行驶证；
3. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2013]44号；
2. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
3. 财政部《基本建设项目成本规定》（财建[2016年]504号）；
4. 《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；
5. 《机电产品报价手册》2020版；
6. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
7. 评估基准日银行贷款利率；
8. 企业提供的项目开发利用方案、矿山储量年报、矿产资源储量评审备案书及采矿许可证等资料；
9. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
10. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
11. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
13. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
14. 同花顺资讯系统提供的相关行业统计数据；
15. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所出具的CAC赣审字[2021]0001审计报告；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次被评估单位郴州兴龙矿业有限责任公司难以在市场上找到可比案例，认为此次不适宜采用市场法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。郴州兴龙矿业有限责任公司管理层能够提供矿山开发利用方案、铁矿矿山储量年报、矿产资源储量评审备案书及采矿许可证等开采数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法

评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，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价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收款项：包括应收账款、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

（3）存货：只有原材料。对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实的数量，以其原始成本确定评估价值。

（4）其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

（1）长期股权投资：

郴州兴龙矿业有限责任公司的长期股权投资单为 1 家单位，是汝城县荣兴矿业有限公司。本次评估采用资产基础法对郴州兴龙矿业有限责任公司的长期股权投资单位进行整体评估，以确定长期股权投资评估价值。对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，以及投资金额大的长期股权投资，采用在同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

（2）房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法。

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

②成新率的确定

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

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 $N1$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 $N2$ ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》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。

(3) 设备：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

①机器设备重置价值

重置价值=不含税购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+资金成本

②车辆重置价值

重置价值=现行不含税购置价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费

③电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算；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，参照二手设备市场价格确定其重置全价；对于超期服役设备，只考虑残值。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；对无强制报废年限的车辆综合考虑行驶里程和现场观察情况确定成新率，对有强制报废年限的车辆综合考虑行驶里程及使用年限确定成新率；电子设备的成新率主要依据使用年限确定其成新率。

(4) 无形资产：

“九工丘铁矿”为在建矿山，储量年报已评审备案，并已委托有资质的设计单位编制了开发利用方案。根据本次评估目的和采矿权的具体特点，委托评估的采矿权具有一定规模、具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量。评估人员认为基本达到采用收益途径评估方法的要求。根据《中国矿业权评估准则》和《收益途径评估方法规范》的有关规定，确定本项目评估方法采用折现现金流量法。

评估计算公式为：

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

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—年净现金流量；

r—折现率；

t—年序号（i=1, 2, 3, …, n）；

n—计算年限。

“米筛岭铁矿”为在建矿山，储量核实报告已评审备案，并委托有资质的设计单位编制了开发利用方案。按《关于印发〈矿产资源储量规模划分标准〉的通知》（国土资发[2000]133号）、《关于调整部分矿种矿山生产建设规模标准的通知》（国土资发[2004]208号）的划分标准，“米筛岭铁矿”资源储量规模和生产规模均属小型铁矿，根据《矿业权评估管理办法（试行）》、《收益途径评估方法规

范》（CMVS12100~2008），确定本次评估采用收入权益法。

计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[SI_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right] \cdot K$$

式中： P —采矿权评估价值；

SI_t —年销售收入；

K —采矿权权益系数；

i —折现率；

t —年序号 ($t=1, 2, \dots, n$)；

n —评估计算年限。

（5）长期待摊费用

评估人员根据郴州兴龙矿业有限责任公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的评估程序，核实结果与申报资料基本一致。评估人员具体分析了长期待摊费用形成的原因，以审定后的账面价值确定评估价值。

（6）其他非流动资产

在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或审计核实后的账面价值确定评估价值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（三）收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过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，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和

风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

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

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及郴州兴龙矿业有限责任公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业主营业务收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1. 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第 i 年的净现金流量；

A：为未来第 N1 年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

$(1+R)^{-i}$ ：为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）+资产减值损失-资本性支出-净营运资金变动

根据郴州兴龙矿业有限责任公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，郴州兴龙矿业有限责任公司仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2. 折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率 R。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rs$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

$(Rm - Rf)$ ：市场风险溢价；

Rs：企业特定风险调整系数。

（五）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

本次评估最终采用了资产基础法的评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外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、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企 业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2021 年 1 月 6 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2021 年 1 月 10 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、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的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）基本假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时

所采用的会计政策不存在重大差异。

3. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

4. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

5. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

6. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

7. 假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。

8. 假设评估过程中设定的特定销售模式可以延续。

（三）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

11. 假设评估基准日后被评估资产组形成的现金流入为每年年终流入，现金流出为每年年终流出。

十、评估结论

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，郴州兴龙矿业有限责任公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，郴州兴龙矿业有限责任公司经审计的总资产账面价值 3,867.71 万元，总负债账面价值 3,764.98 万元，净资产账面价值 102.73 万元。经资产基础法评估，郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值为 2,380.03 万元，增值 2,277.30 万元，增值率 2,216.78 %。详见下表：

郴州兴龙矿业有限责任公司资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	3,433.36	3,433.36		
非流动资产	2	434.35	2,711.65	2,277.30	524.30
其中：长期股权投资	3	180.00	1,691.84	1,511.84	839.91
投资性房地产	4				
固定资产	5	140.89	267.50	126.60	89.85
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8		638.85	638.85	
其中：土地使用权	9				
长期待摊费用	10	8.60	8.60		
其他非流动资产	10	104.86	104.86		
资产总计	11	3,867.71	6,145.01	2,277.30	58.88
流动负债	12	3,764.98	3,764.98		
非流动负债	13				
负债总计	14	3,764.98	3,764.98		

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfyys@ien.com.cn 邮编：100053

净资产	15	102.73	2,380.03	2,277.30	2,216.78
-----	----	--------	----------	----------	----------

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法的评估结果

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，郴州兴龙矿业有限责任公司股东全部权益价值的评估结果为 2,329.00 万元，较账面净资产增值 2,226.27 万元，增值率 2,167.09%。

（三）两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

1、两种评估方法结果的比较

资产基础法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项 目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异额	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益评估	2,380.03	2,329.00	-51.03	-2.14

收益法评估结果较资产基础法评估结果差异-51.03 万元，差异率-2.14%。差异原因主要是：

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的，收益法的评估结果中除包含有郴州兴龙矿业有限责任公司各单项资产的价值，也包含了企业管理、生产技术等无形资产价值。

2、选用资产基础法评估结果做为评估结论的分析

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用资产基础法的评估结论，原因如下：

（1）资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是根据企业未来的收益来确定企业价值，具有不确定性。

(2) 本次评估目的是为委托方拟股权收购提供价值参考，评估人员在分析了郴州兴龙矿业有限责任公司业务种类、经营范围以及未来收益预测等关键因素的基础上，认为资产基础法评估较收益法更能真实合理的反映基准日郴州兴龙矿业有限责任公司的股东权益价值。故最终采用资产基础法评估结果作为最终结论。

综合分析后，根据本次评估的实际情况，本着有利于实现本次评估的经济行为，最终以资产基础法的评估结果作为评估结论。

(四) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对郴州兴龙矿业有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，评估分别采用资产基础法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了资产基础法的评估结果，即郴州兴龙矿业有限责任公司的股东全部权益价值为 2,380.03 万元人民币（大写：贰仟叁佰捌拾万零叁佰元整）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 引用其他机构出具的报告情况

引用了北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《郴州兴龙矿业有限责任公司九工丘铁矿采矿权评估报告书》（北方亚事矿评报字[2021]第 005 号），经过评定估算，确定“郴州兴龙矿业有限责任公司九工丘铁矿采矿权”在评估基准日时点的采矿权评估价值为 638.85 万元人民币，大写人民币陆佰叁拾捌万捌仟伍佰元整；

引用了北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿权评估报告书》（北方亚事矿评报字[2021]第 006

号），经过评定估算，确定“汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿权”评估价值为 942.63 万元，大写人民币玖佰肆拾贰万陆仟叁佰元整。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1. 本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2. 郴州兴龙矿业有限责任公司及子公司汝城县荣兴矿业有限公司的所有房产尚未办理房屋所有权证书，但被评估单位承诺全部未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。

3. 截止评估基准日汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿许可证已过期，矿山目前正在办理采矿许可证延续。根据《汝城县人民政府 关于汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿延续登记意见的函》、《汝城县自然资源局 关于汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿采矿权延续登记申请核查意见的函》（汝自然资函[2019]88 号），“米筛岭铁矿”采矿许可证延续办理已得到县人民政府、县人民政府核查同意，现处于省自然资源厅审批阶段。

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）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。

（九）需要说明的其他问题

1. 截止评估报告出具日，被评估单位处于停业状态，预测被评估单位未来收益，预测收益期参考被评估单位《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿资源开发利用方案》、《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿矿山储量年报》矿产资源储量评审备案书及《采矿许可证》、《湖南省汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿开发利用方案》、《湖南省汝城县大坪矿区米筛岭矿段米筛岭铁矿资源储量核实报告》中生产规模确定收益期。本次资产评估中涉及的被评估单位的未来盈利预测是在被评估单位提供的《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿资源开发利用方案》、《湖南省汝城县大坪矿区九工丘铁矿矿山储量年报》矿产资源储量评审备案书及《采矿许可证》、《湖南省汝城县荣兴矿业有限公司米筛岭铁矿开发利用方案》、《湖南省汝城县大坪矿区米筛岭矿段米筛岭铁矿资源储量核实报告》数据资料的基础上做出的。

2. 根据郴州兴龙矿业有限责任公司及子公司汝城县荣兴矿业有限公司提供的采矿许可证及承诺函，将会在采矿许可证到期后重新取得采矿许可证。如果郴州兴龙矿业有限责任公司在采矿许可证到期后，未能重新取得采矿许可证，造成评估减少，以致产生相应的后果，则全部由郴州兴龙矿业有限责任公司及子公司汝城县荣兴矿业有限公司承担。

3. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人

及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

4. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

5. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

6. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2021年12月30日止。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2021 年 1 月 15 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国·北京市

二〇二一年一月一十五日