

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海控南海发展股份有限公司拟转让股权涉及  
海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5062 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 7 月 27 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:	4611020007461201202300111
合同编号:	中威正信评估委托合同(2023)2-5033-2
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2023)第5062号
报告名称:	海控南海发展股份有限公司拟转让股权涉及海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	48,588,947.06元
评估报告日:	2023年07月27日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	倪承斌 (资产评估师) 会员编号: 46220001 黄音舒 (资产评估师) 会员编号: 46100002



(可扫描二维码查询备案业务信息)

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

备案回执生成日期: 2023年08月03日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	22
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	24
附件 .....	25

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、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签章确认；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。

七、我们与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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

## 海控南海发展股份有限公司拟转让股权涉及 海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2023）第 5062 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海控南海发展股份有限公司及海南海控龙马矿业有限公司共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海控南海发展股份有限公司拟转让股权涉及海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：海控南海发展股份有限公司、海南海控龙马矿业有限公司。

二、被评估单位：海南海控龙马矿业有限公司。

三、经济行为：海控南海发展股份有限公司拟转让股权事宜。

四、评估目的：对海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，为海控南海发展股份有限公司拟转让股权的经济行为提供参考依据。

五、评估对象：海南海控龙马矿业有限公司截止 2022 年 12 月 31 日股东全部权益价值。

六、评估范围：海南海控龙马矿业有限公司申报的截止到 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 2,052.65 万元，总负债 359.77 万元，净资产 1,692.88 万元。

七、价值类型：市场价值。

八、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对海南海控龙马矿业有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。海南海控龙马矿业有限公司经评估在评估假设前提下于评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 2,052.65 万元，评估值 5,218.66 万元，评估增值 3,166.02 万元，增值率 154.24%。

委估负债账面价值为 359.77 万元，评估值为 359.77 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 1,692.88 万元，评估值为 4,858.89 万元，评估增值 3,166.02 万元，增值率 187.02%。

### 海南海控龙马矿业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,234.08	1,234.08	0.00	0.00
非流动资产	818.57	3,984.59	3,166.02	386.77
其中：固定资产	649.90	1,086.66	436.76	67.20
无形资产	168.67	2,897.92	2,729.25	1,618.09
<b>资产总计</b>	<b>2,052.65</b>	<b>5,218.66</b>	<b>3,166.02</b>	<b>154.24</b>
流动负债	248.83	248.83	0.00	0.00
非流动负债	110.94	110.94	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>359.77</b>	<b>359.77</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,692.88</b>	<b>4,858.89</b>	<b>3,166.02</b>	<b>187.02</b>

评估结论的详细情况详见评估明细表。

【注：海控南海发展股份有限公司拟转让海南海控龙马矿业有限公司 51% 股东全部权益价值=4,858.89×51%=2,478.03 万元】

#### 十一、特别事项说明

（一）海南海控龙马矿业有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（二）本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于被评估单位，纳入本次评估范围的报表数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对海南海控龙马矿业有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具“无保留意见”审计报告（报告号：众环琼审字[2023]00188 号）。本次评估是在审计后的会计报表的基础上进行的

（三）两宗土地使用权（琼（2021）文昌市不动产权第 0004420 号、琼（2021）文昌市不动产权第 0004421 号）证载用途为工业用地，经现场勘察情况，上述两宗土地使用权为采矿用地，开采后宗地内遗留两个矿坑，矿坑深度 20 余米，目前积水成矿湖，已不能

按照平整后的工业土地利用。本次评估根据评估对象实际情况，结合市场调查情况，上述矿湖已无法按正常工业用地使用，且回填成本巨大，但可作为湖面出租进行养殖或作为水上光伏项目等用途利用，本次评估依据最高最佳使用原则，按照现状的实际情况进行评估。

（四）海南海控龙马矿业有限公司已闭坑，采矿生产性房屋建筑物类资产目前处于闲置状态。经向相关人员了解，采矿生产性房屋建筑物类资产是针对采矿流程及工艺建造的，若作为其他用途使用，需对其进行改造。本次以龙马矿已闭坑并且不再复采为假设前提进行评估，结合现场勘察情况，本次评估考虑相应的功能性贬值及经济性贬值对采矿生产性房屋建筑物类资产评估值的影响。

（五）海南海控龙马矿业有限公司已闭坑，采矿专用机器设备目前处于闲置状态。经向相关人员了解，大部分采矿专用机器设备比较老旧，拆除性价比不高，小部分采矿专用机器设备可移地续用，本次评估根据海南海控龙马矿业有限公司对机器设备的申报情况，结合现场勘察情况，针对不同情况的机器设备采用不同的评估方法进行评估

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2023 年 7 月 27 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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。**

# 海控南海发展股份有限公司拟转让股权涉及 海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5062 号

## 海控南海发展股份有限公司、海南海控龙马矿业有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受双方共同委托，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，对海控南海发展股份有限公司拟转让股权涉及海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估由海控南海发展股份有限公司和海南海控龙马矿业有限公司共同委托，被评估单位为海南海控龙马矿业有限公司。

（一）委托人一：海控南海发展股份有限公司（股票代码：002163.SZ）

（1）概况

统一社会信用代码：914403001923528003；

类型：股份有限公司（上市）；

住所：深圳市南山区南海大道 2061 号新保辉大厦 17 楼；

法定代表人：王东阳；

注册资本：84495.7867 万元人民币；

成立日期：1995 年 6 月 22 日；

营业期限：长期。

（2）经营范围：一般经营项目是：玻璃深加工产品技术开发（不含限制项目）；生产（生产项目另行申办营业执照）、销售建筑安全节能玻璃、光学玻璃、光控玻璃、电子平板玻璃和建筑幕墙，建筑门窗、钢结构、玻璃深加工机械设备；承担建筑幕墙工程设计、施工；进出口业务（按深贸管登证字第 2001-086 号文执行）；普通货运；劳务派遣。

（二）委托人二及被评估单位：海南海控龙马矿业有限公司

（1）概况

统一社会信用代码：91469005201442956E；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：文昌市龙马乡；



法定代表人：薛刚；

注册资本：4000 万元人民币；

成立日期：1994 年 12 月 9 日；

营业期限：1994 年 12 月 9 日至 2044 年 12 月 9 日。

(2) 经营范围：采掘、洗选、生产各类精制石英砂、对内对外销售石英砂产品、生产销售石英砂深加工产品石英砂采掘完之后的土地综合利用开发、建设经营石英砂矿的专用码头。

### (3) 历史沿革

海南文昌南玻石英砂矿成立于 1994 年 12 月，由深圳南方超薄浮法玻璃有限公司出资 405 万元组建，根据《企业（法人）申请变更登记注册书》，深圳南方超薄浮法玻璃有限公司将股权转让给中国南玻集团股份有限公司。

1997 年 9 月，海南文昌南玻石英砂矿注册资本由 405 万元增至 4000 万元，新增注册资本由中国南玻集团股份有限公司认缴。

2010 年 10 月，中国南玻股份有限公司将海南文昌南玻石英砂矿全部股权转让给海南中航特玻材料有限公司。

2010 年 11 月，更名为海南文昌中航石英砂矿有限责任公司。

2017 年 12 月，海南中航特玻材料有限公司将持有的海南文昌中航石英砂矿有限责任公司 100%股权转让给中航三鑫股份有限公司。

2020 年 9 月，中航三鑫股份有限公司将持有的海南文昌中航石英砂矿有限责任公司 100%股权转让给海控南海发展股份有限公司，并更名为海南海控龙马矿业有限公司。

截至评估基准日，海控南海发展股份有限公司持有海南海控龙马矿业有限公司 100% 股权。

### (4) 近年资产、财务状况

本次评估目的需要，海南海控龙马矿业有限公司已委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对海南海控龙马矿业有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具“无保留意见”审计报告（报告号：众环琼审字[2023]00188 号）。本次评估是在审计后报表的基础上进行的。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年度的海南海控龙马矿业有限公司近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末
------	---------	---------	---------	---------

资产总额	6,716.16	3,555.94	2,918.77	2,052.65
负债总额	922.56	1,148.94	384.59	359.77
净资产	5,793.60	2,407.00	2,534.18	1,692.88
数据来源	众环审字（2020） 第 021474 号	众环审字（2021） 第 00153 号	众环琼审字 [2022]10342 号	众环琼审字 [2023]00188 号

## 历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	5,521.30	4,637.05	3.81	8.91
营业总成本	3,903.88	3,136.55	1,941.50	716.93
利润总额	1,595.90	-2,100.41	140.36	-841.30
净利润	1,186.78	-2,486.60	127.18	-841.30
数据来源	众环审字（2020） 第 021474 号	众环审字（2021） 第 00153 号	众环琼审字 [2022]10342 号	众环琼审字 [2023]00188 号

## (5) 公司经营状况

海南海控龙马矿业有限公司已闭坑，截至评估基准日海南海控龙马矿业有限公司处于停产状态。

## (6) 对外投资情况

无。

## (三) 委托人与被评估单位关系

海控南海发展股份有限公司为海南海控龙马矿业有限公司股东，持股比例 100%。

## (四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

**二、评估目的**

海控南海发展股份有限公司拟转让股权事宜，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日所表现的现时公允价值发表专业意见，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：海南海控龙马矿业有限公司截止 2022 年 12 月 31 日股东全部权益价值。

(二) 评估范围：海南海控龙马矿业有限公司申报的截止到 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 2,052.65 万元，总负债 359.77 万元，净资产 1,692.88 万元。

针对本次评估目的，海南海控龙马矿业有限公司已委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对海南海控龙马矿业有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具“无保留意见”审计报告（报告号：众环琼审字[2023]00188 号）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	1,234.08
非流动资产	818.57
其中：固定资产	649.90
无形资产	168.67
<b>资产合计</b>	<b>2,052.65</b>
流动负债	248.83
非流动负债	110.94
<b>负债合计</b>	<b>359.77</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,692.88</b>

海南海控龙马矿业有限公司主要资产包括建构筑物类资产、设备类资产、无形资产-土地使用权，大致情况如下：

#### 1、固定资产-建构筑物类

委估房屋建构筑物类资产共 25 项，分布于海南海控龙马矿业有限公司厂区，于 1997 年至 2019 年建设，主要有生产厂房、办公楼、综合楼生活水井、厂内外道路等建构筑物，截至评估基准日，被评估单位已闭矿，用于矿业生产的房屋建筑物类资产处于闲置状态，其他用于办公、生活及基础配套的房屋建筑物类资产正常使用中。

#### 2、固定资产-设备类

(1) 委估机器设备资产清单数量共 58 项，主要为磁选机、水力分级机、定量给料机、胶带输送机、渣浆泵、变压器等，购置于 1997 年 4 月至 2020 年 5 月，经现场勘察，部分机器设备已报废，用于矿业生产的机器设备处于闲置状态，其余电力设备正常使用中。

(2)委估车辆清单数量为2辆,为1辆别克牌轿车和1辆长城牌皮卡车,购置于2009年8月至2019年10月。经实地勘察,截止评估基准日,委估车辆维护保养情况较好,均能正常使用。

(3)委估电子设备清单数量为69项,主要为空调、洗衣机、台式电脑、复印机等生活及办公设备,购置于1996年4月至2021年6月,截止评估基准日除篮球架、自动道闸机已报废,其余电子设备均能正常使用。

### 3、无形资产-土地使用权

海南海控龙马矿业有限公司持有3宗土地使用权,位于海南龙马矿园区(文昌龙马圩东侧地段),已办理“琼(2021)文昌市不动产权第0004420号”“琼(2021)文昌市不动产权第0004421号”“琼(2021)文昌市不动产权第0004422号”不动产权证,证载土地用途均为工业用地,用地面积共637478.59平方米。

#### (三) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估引用了被评估单位提供的2022年12月31日审计报告作为评估依据,该审计报告由中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所出具“无保留意见”审计报告(报告号:众环琼审字[2023]00188号)。

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。

## 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是2022年12月31日;

2、评估基准日是海控南海发展股份有限公司、海南海控龙马矿业有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

3、选取评估基准日考虑的主要因素包括:评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日;

4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为文件

1、海控南海发展股份有限公司总经理办公会会议纪要(2023年第16次会议);

2、中共海控南海发展股份有限公司委员会第二届第一百零九次会议纪要(2023年第

18 次会议)。

## (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 46 号)；
- 2、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号，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)；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号)；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第 14 号)；
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号)；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；
- 10、《国有资产评估管理办法》(2020 年修订)；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权〔2013〕64 号)；
- 12、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 13、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》；
- 15、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 16、《中华人民共和国海南自由贸易港法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
- 17 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

## (二) 准则依据

### 1、基本准则和职业道德准则

- (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)。

### 2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (9) 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (10) 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- (11) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

### 3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

### 4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （三）权属依据

- 1、海南海控龙马矿业有限公司提供的固定资产相关产权资料；
- 2、不动产权证。

#### （四）取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、海南海控龙马矿业有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 6、海南海控龙马矿业有限公司提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 7、其它相关资料。

#### （五）其他参考依据

- 1、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具“无保留意见”审计报告（报告号：众环琼审字[2023]00188号）；

2、《关于进行资产评估有关事项的说明》；

3、评估申报表。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

### （二）评估方法选取

经过对海南海控龙马矿业有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和海南海控龙马矿业有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，故本次评估不适用市场法进行评估。

海南海控龙马矿业有限公司已闭矿，作为主营业务的采矿业务已停止，因而难以合理预测未来收益数据，因此不具备采用收益法进行评估的条件。

根据对海南海控龙马矿业有限公司的基本情况进行分析，由于海南海控龙马矿业有限公司历史资料清晰，并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行评估，具备进行资产基础法评估的条件。因此，本次对海南海控龙马矿业有限公司股东全部权益价值评估采用资产基础法进行评估。

#### ※ 资产基础法

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思路。评估中在假设海南海控龙马矿业有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对海南海控龙马矿业有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

### （一）流动资产的评估

#### 1、货币资金的评估

货币资金为银行存款。

银行存款为海南海控龙马矿业有限公司基本账户和一般账户。评估中在对被评估单位银行存款账、账表核对一致的基础上，我们审核了被评估单位提供的银行对账单及抽查原始凭证，经上述核实，银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

#### 2、债权性资产的评估

债权性资产为预付账款和其他应收款，由于应收款项存在一定的收回风险，因此在对这类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实债权性资产审定后账面余额：评估人员首先核对债权性资产评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料，并对部分大额往来进行函证，以确定其真实性；再次，债权性资产进行个别认定；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行函证和替代，分析核实后，根据债权性资产可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表，对各笔款项采用个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。

#### 3、存货的评估

存货-原材料主要为各类备品备件。原材料账面值由购买价和合理费用构成，通过核实原材料采购资料、相关财务资料，结合市场调查，被评估单位原材料账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

#### 4、其他流动资产的评估

评估中在核对账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，经分析核实后，以核实无误后的账面价值确定评估值

### （二）非流动资产的评估

#### 1、固定资产的评估

委估的固定资产为房屋建筑物类及设备类。分别说明如下：

##### （1）房屋建筑物类固定资产的评估



对纳入评估范围的房屋建筑物类资产进行分析，主要分为一般工业性房屋建筑物类资产和采矿生产性房屋建筑物类资产，根据不同用途的房屋建筑物类资产采用重置成本法进行测算。

重置成本法公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

#### ①重置成本的确定

##### I、复原重置成本法

重置成本=不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本

##### i、建安造价的确定

根据房屋建筑物类资产特点，通过现场测量的方式获取房屋建筑物类资产的主要参数，计算主体工程的工程量，套用概、预算定额或概算指标，采用重编概算法计算得出该项目的建安造价。

##### ii、前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用，本次评估按整体建设项目作为基数，考虑勘察设计费、建设单位管理费及监理费等。

##### iii、资金成本的确定

根据项目规模，评估人员核定其合理建设工期，选取相应的 LPR 贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(含税工程造价+含税前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理工期

##### II、指数调整法

重置成本=账面原值×指数调整系数

#### ②综合成新率的确定

##### I、一般工业性房屋建筑物类资产的评估

一般工业性房屋建筑物类资产包括用于办公和生活的房屋建筑物类资产如办公楼、综合楼、厂内外道路等，采用年限法及打分法确定实体性贬值，由于可正常使用，不存在功能性贬值及经济性贬值。

成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

##### i、年限法成新率

以房屋（建）构筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋（建）构筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

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

对于正常维护保养的房屋（建）构筑物，评估人员根据国家规定的房屋（建）构筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋（建）构筑物结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

#### ii、打分法成新率

依据房屋（建）构筑物成新率的评分标准，对被评估房屋（建）构筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的打分法成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

##### A、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

##### B、装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

##### C、安装部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，是否符合绝缘要求，设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、安装部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G：结构部分的权重；

S：装修部分的权重；

B：设备部分的权重；

## II、采矿产性房屋建筑物类资产的评估

根据采矿生产性房屋建筑物类资产实际情况计算出其重置成本，采用年限法及打分法确定实体性贬值，同时考虑到龙马矿已闭坑，采矿生产性房屋建筑物类资产需改造后才可利用，结合上述情况，考虑相应的功能性贬值及经济性贬值对评估值的影响。

## (2) 机器设备类固定资产的评估

### ① 出售变现机器设备的评估方法

I、可拆卸设备出售变现评估值=重置价值×成新率-不含税拆卸费用

#### i、重置价值的确定

##### A、复原重置成本法

设备价格通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考企业最近购置设备的合同价格，以不含税购置价格作为重置价值。

##### B、指数调整法

重置价值=账面原值×指数调整系数

#### ii、成新率的确定

通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合测定成新率。

##### A、年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

##### B、打分法确定的成新率

通过现场勘察及向有关工程技术人员、操作人员查询了解该设备的技术状况、故障情况、维修保养等情况，通过分类判定各部位使用状况，对各个部件分别进行打分，确认成新率。

#### iii、拆卸费用

拆卸费用主要包括拆卸过程中的人工费、机械费，该费用根据具体设备的价值和可移动性测算。轮式装载机等不需任何安装的机器设备不需要考虑拆卸费用。

II、不可拆卸设备出售变现评估值=重置价值×残值率

### ② 原地续用、移地续用机器设备的评估方法

原地续用、移地续用机器设备评估值=重置价值×综合成新率

#### I、重置价值的确定

i、移地续用机器设备重置价值=设备购置价

ii、原地续用机器设备、电子设备重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费

##### A、复原重置成本法

#### a、设备购置价

设备价格通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考企业最近购置设备的合同价格，以不含税价格作为购置价格。

#### b、运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。

#### c、安装调试费

需安装的设备及辅助材料，主要为进行安装、调试等费用。

### B、指数调整法

重置价值=账面原值×指数调整系数

iii、车辆重置价值=车辆购置成本+购置税+牌照费

#### A、车辆购置成本

车辆所在地市场价格，易车网、汽车之家等网站及各地4S店皆可询价，凡能询到基准日市场价格的车辆，以市场询价为准；无法询价的车辆，用类比法参照类似设备的市场价格确定购置价。

#### B、购置税

购置税=购置成本÷(1+13%)×10%。

#### C、牌照费

牌照费包括验车费、手续费等。

### II、综合成新率的确定：

通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合测定成新率。

#### i、年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### ii、打分法确定的成新率

通过现场勘察及向有关工程技术人员、操作人员查询了解该设备的技术状况、故障情况、维修保养等情况，通过分类判定各部位使用状况，对各个部件分别进行打分，确认成新率。

对于车辆等，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况加以修正，确定其综合成新率。

车辆理论成新率，根据已使用年限和已行驶里程分别计算：

年限法成新率=尚可使用年限÷经济寿命年限×100%

里程法成新率=尚可使用里程÷规定行驶里程×100%

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，根据勘察结果，在理论成新率的基础上进行调整，确定综合成新率。

### III、评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

### 2、无形资产-土地使用权的评估

本项目根据委托人提供的有关资料以及受托方掌握的市场地价资料，在遵守有关法律、法规、政策、符合评估的技术标准的基础上经过评估人员的实地勘察和认真分析，认为适用收益法、基准地价系数修正法及成本逼近法进行评估。

①收益法指预测评估对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V--表示评估对象在基准日的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

②基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价的基本公式为：

$$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1+K) \times \Pi S + \text{基础设施开发程度差异}$$

式中：P<sub>i</sub> —— 待估宗地价格

P —— 某用途、某区域的基准地价

P<sub>y</sub> —— 土地用途修正系数

P<sub>q</sub> —— 期日修正系数

K —— 宗地地价区域因素修正系数

IIIS—— 土地使用年期等其他修正系数

③成本法，是以土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益等来确定土地价格的评估方法。成本法的基本公式为：  
土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

### （三）流动负债的评估

#### 1、应付款项的评估

应付款项包括应付账款及其他应付款。

各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

#### 2、应付职工薪酬的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为企业按规定提取的工资、奖金、津贴和补贴。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

#### 3、应交税费的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

### （四）非流动负债的评估

非流动负债为预计负债，主要为环境恢复治理及土地复垦费用。评估人员查阅了相关文件、记账凭证、计提明细等相关资料，在核对账账、账表、清单一致的基础上，评估以核实后账面价值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与委托人签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；

- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### （一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、资产使用假设：（1）对于非采矿专用资产以持续使用作为假设前提进行评估；（2）对于采矿专用资产以移地续用或按净残值评估的方式等特殊假设前提进行评估。

### （二）一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、被评估单位所处的社会经济环境以及有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

### （三）特殊假设

1、本评估报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为合法性做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

3、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、本次评估以龙马矿已闭坑并且不再复采为假设依据进行评估。

6、本次评估以部分矿业生产机器设备可移地续用为假设依据进行评估。

7、本次评估设定土地使用权（琼（2021）文昌市不动产权第 0004420）的地价内涵：土地面积为证载土地面积，土地用途为实际用途，终止日期为证载终止日期为 2049 年 5 月 5 日止，开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地内矿坑深度 20 余米，目前积水成矿湖，不能按照平整后的工业土地利用。

8、本次评估设定土地使用权（琼（2021）文昌市不动产权第 0004421）的地价内涵：土地面积为证载土地面积，土地用途为实际用途，终止日期为证载终止日期为 2046 年 1 月 18 日止，开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地内矿坑深度 20 余米，目前积水成矿湖，不能按照平整后的工业土地利用。

9、本次评估设定土地使用权（琼（2021）文昌市不动产权第 0004422）的地价内涵：土地面积为证载土地面积，土地用途为工业用地，终止日期为证载终止日期为 2046 年 10 月 18 日止，开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地内场地平整。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

根据对海南海控龙马矿业有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。海南海控龙马矿业有限公司经评估在评估假设前提下于评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 2,052.65 万元，评估值 5,218.66 万元，评估增值 3,166.02 万元，增值率 154.24%。评估增值的原因是：固定资产、土地使用权评估增值。

委估负债账面价值为 359.77 万元，评估值为 359.77 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 1,692.88 万元，评估值为 4,858.89 万元，评估增值 3,166.02 万元，增值率 187.02%。

### 海南海控龙马矿业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,234.08	1,234.08	0.00	0.00



非流动资产	818.57	3,984.59	3,166.02	386.77
其中：固定资产	649.90	1,086.66	436.76	67.20
无形资产	168.67	2,897.92	2,729.25	1,618.09
<b>资产总计</b>	<b>2,052.65</b>	<b>5,218.66</b>	<b>3,166.02</b>	<b>154.24</b>
流动负债	248.83	248.83	0.00	0.00
非流动负债	110.94	110.94	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>359.77</b>	<b>359.77</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,692.88</b>	<b>4,858.89</b>	<b>3,166.02</b>	<b>187.02</b>

评估结论的详细情况详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信（北京）资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）海南海控龙马矿业有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于被评估单位，纳入本次评估范围的报表数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对海南海控龙马矿业有限公司2022年12月31日的会计报表进行了审计，并出具“无保留意见”审计报告（报告号：众环琼审字[2023]00188号）。本次评估是在审计后的会计报表的基础上进行的。

（五）两宗土地使用权（琼（2021）文昌市不动产权第0004420号、琼（2021）文昌市不动产权第0004421号）证载用途为工业用地，经现场勘察情况，上述两宗土地使用权为采矿用地，开采后宗地内遗留两个矿坑，矿坑深度20余米，目前积水成矿湖，已不能按照平整后的工业土地利用。本次评估根据评估对象实际情况，结合市场调查情况，上述矿湖已无法按正常工业用地使用，且回填成本巨大，但可作为湖面出租进行养殖或作为水上光伏项目等用途利用，本次评估依据最高最佳使用原则，按照现状的实际情况进行评估。

(六) 海南海控龙马矿业有限公司已闭坑, 采矿生产性房屋建筑物类资产目前处于闲置状态。经向相关人员了解, 采矿生产性房屋建筑物类资产是针对采矿流程及工艺建造的, 若作为其他用途使用, 需对其进行改造。本次以龙马矿已闭坑并且不再复采为假设前提进行评估, 结合现场勘察情况, 本次评估考虑相应的功能性贬值及经济性贬值对采矿生产性房屋建筑物类资产评估值的影响。

(七) 海南海控龙马矿业有限公司已闭坑, 采矿专用机器设备目前处于闲置状态。经向相关人员了解, 大部分采矿专用机器设备比较老旧, 拆除性价比不高, 小部分采矿专用机器设备可移地续用, 本次评估根据海南海控龙马矿业有限公司对机器设备的申报情况, 结合现场勘察情况, 针对不同情况的机器设备采用不同的评估方法进行评估。

(八) 《海南文昌中航石英砂有限责任公司文昌市龙马石英砂矿矿山地质环境保护与恢复治理方案》于 2014 年 7 月已通过国土资源环境资源部门的审批。2021 年 11 月, 海南省自然资源和规划厅已对海南海控龙马矿业有限公司提交的《闭坑地质报告》进行审核和组织专家会审并同意办理闭坑手续, 海南海控龙马矿业有限公司已经按照《矿山地质环境保护与恢复治理方案》(2014 年版) 计提了 110.94 万元复垦费用。

根据《矿山地质环境保护与恢复治理方案》相关内容, 原则上应每隔 5 年进行一次修编, 截至评估基准日, 由于龙马矿已完成闭坑手续, 海南海控龙马矿业有限公司未组织对《矿山地质环境保护与恢复治理方案》(2014 年版) 进行修编。本次评估按照 110.94 万元复垦费用进行评估。若该复垦费用与实际复垦费用不符, 应根据实际复垦费用对评估结论进行调整或重新进行评估。

(九) 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) 本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十一) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价格已产生了严重影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估人员未发现有其他影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项, 不得直接使用本评估报告。

(十二) 根据资产评估的要求, 评估测算中所依据的, 部分是现行的政策条款, 部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项, 提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在本次评估假设前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

7、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

8、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期，本项目评估报告日为 2023 年 7 月 27 日。

资产评估师：



资产评估师：



中威正信（北京）资产评估有限公司



## 附件

- 1、经济行为文件
- 2、委托人和被评估单位承诺函
- 3、被评估单位评估基准日审计报告
- 4、委托人与被评估单位法人营业执照
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 6、评估委托合同
- 7、签名资产评估师的承诺函
- 8、评估机构法人营业执照副本复印件
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 10、评估明细表