（上接D69版）

1、报告期内标的公司报废的固定资产情况

单位：万元

日期	项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
2025年1-6月	房屋及建筑物	591.50	320.76	-	270.75
	机器设备	77.49	36.13	-	41.35
	合 计	668.99	356.89	-	312.10
2024年	房屋及建筑物	290.48	31.04	-	259.43
	机器设备	58.48	47.61	8.84	2.03
	运输设备	37.45	35.58	-	1.87
	办公设备	7.22	6.86	-	0.36
	合 计	393.63	121.09	8.84	263.70
2023年	房屋及建筑物	45.72	0.36	-	45.36
	机器设备	546.47	475.28	3.47	67.72
	运输设备	120.65	114.62	-	6.03
	办公设备	19.21	18.25	-	0.96
	其他	0.46	0.11	-	0.35
	合 计	732.52	608.62	3.47	120.43

2、报告期内标的公司暂时闲置固定资产情况

单位：万元

日期	项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
2025年6月30日	机器设备	1,230.11	943.72	207.26	79.14
2024年12月31日	机器设备	1,230.11	940.91	207.26	81.94

上表中暂时闲置的固定资产主要系标的公司自2023年9月5,000吨泥化矿预处理系统建成后，一选厂的浮选工段因产线使用计划调整暂时闲置，后续拟作为工业化实验使用。

（二）说明报告期内固定资产减值测算的过程和计算方法，固定资产减值准备是否计提充分

报告期内标的公司固定资产未计提减值准备，标的公司结合《企业会计准则第8号——资产减值》关于减值迹象的相关规定以及固定资产的具体使用情况，对固定资产进行了减值迹象分析，标的公司对固定资产减值迹象判断情况如下：

企业会计准则规定	公司实际情况	是否存在减值迹象
1、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅大大高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。	标的公司固定资产主要为房屋建筑物以及机器设备等，对使用价值较低或无使用价值的固定资产公司已及时处置，公司其余账面固定资产均正常使用，目前市价未发生大幅下跌。	否
2、企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响的情况。	虽然标的公司受到钼精矿市场价格波动的影响，总体销售价格较2023年最高点有所回落，但总体趋于稳定，公司所处的经营环境良好，所处地区经济环境、法律环境在报告期内未发生重大变化。	否
3、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。	报告期内，市场利率或者其他市场投资回报率未发生明显波动。	否
4、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。	标的公司定期对固定资产进行检查和维护，不存在资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏的情形。	否
5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。	标的公司于报告期各期末对固定资产进行盘点，实地观察固定资产的存放地点、状态及使用情况，不存在资产长期闲置的情形。	否
6、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。	标的公司目前盈利能力较为稳定，标的公司资产在报告期内持续为公司带来经济绩效，未发现资产的经济绩效已经低于或者将低于预期。	否
7、其他有可能表明资产已发生减值的情况。	报告期各期末，标的公司不存在其他表明资产可能已经发生减值的迹象	否

综上所述，报告期各期，标的公司生产经营正常，固定资产使用情况良好，盈利能力指标和现金流量情况良好，标的公司对固定资产使用进行了合理安排，固定资产不存在减值迹象，固定资产减值准备计提充分。

五、请结合标的公司的固定资产折旧政策，并比对使用生命周期及同行业公司情况，说明固定资产折旧政策是否适当，是否符合《企业会计准则》相关规定

标的公司固定资产的折旧政策如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	8-30	5	11.88-3.17
机器设备	年限平均法	5-14	5	19.00-6.78
运输设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
办公设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
其他	年限平均法	3-20	0-5	33.33-4.75

与可比公司固定资产折旧政策对比情况如下：

可比公司	类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
洛阳钼业	土地使用权、房屋建筑物	年限平均法	8-45	0-5	2.1-12.5
	采矿工程	工作量法	预计矿山使用寿命	0	年采矿量
	机器设备	年限平均法	8-10	5	9.5-11.9
	电子设备、器具及家具	年限平均法	5	5	19
	运输设备	年限平均法	8	5	11.9
金钼股份	房屋及建筑物	年限平均法	8-50	3	12.13-1.94
	机器设备	年限平均法	2-5-	3	19.40-4.85
	运输设备	年限平均法	8	3	12.13
	电子设备	年限平均法	4-20	3	24.25-4.85
兴业银锡	房屋及建筑物	年限平均法	10-40	5	2.375-9.50
	井巷工程资产	工作量法			
	机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
	运输设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
	其他设备	年限平均法	3-15	5	6.33-31.67
金徽股份	房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
	矿山构筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
	机械设备	年限平均法	10	5	9.50
	运输工具	年限平均法	3-4	5	23.75-31.67
	电子设备及其他	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
华钰矿业	房屋及建筑物	年限平均法	10-50	4	1.92-9.60
	构筑物	年限平均法	5-20	4	4.80-19.20
	机器设备	年限平均法	5-10	4	9.60-19.20
	运输设备	年限平均法	5-7	4	13.71-19.20
	办公及电子设备	年限平均法	5	4	19.20
	井巷工程资产	年限平均法	20	4	4.80
盛达资源	房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
	矿山构筑物	年限平均法	20	5	4.75
	机器设备	年限平均法	5-15	5	9.50-19.00
	运输设备	年限平均法	4-10	5	9.50-23.75
	办公设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
	奔置费用	年限平均法	矿山剩余服务年限		

注：数据来源于同行业可比公司年度报告、招股说明书等公开披露文件；其中洛阳钼业涉及多种矿业，故只对比了与钼矿相关的固定资产折旧政策。

由上表可见，标的公司和同行业公司主要使用的固定折旧方法均为年限平均法。标的公司机器设备主要系采选及生产设备，折旧年限以10年为主，办公设备折旧年限以5年为主。标的公司其他类别主要系弃置费，折旧年限为15年，即采矿证年限。标的公司的固定资产折旧年限符合资产的使用周期。与同行业可比公司相比，标的公司的折旧政策不存在重大差异。标的公司的固定资产折旧政策根据企业会计准则的要求以及公司实际生产经营的情况制定，标的公司的固定资产折旧政策与自身的资产使用情况相匹配，具有合理性，与同行业公司政策不存在重大差异，符合《企业会计准则》相关规定。

综上所述，标的公司固定资产折旧政策与自身的资产使用情况相匹配，与同行业公司政策不存在重大差异，符合《企业会计准则》相关规定。

六、独立财务顾问、评估机构及会计师事务所核查程序及核查结论

（一）核查程序

1、获取标的公司固定资产卡片清单、钼精矿产品产量和销量等相关数据，查阅同行业可比公司公开披露信息，分析标的公司固定资产占比较高的原因及合理性，分析标的公司固定资产结构的合理性、与经营规模的匹配性。

2、了解标的公司固定资产相关管理制度，抽查报告内大额固定资产增加相关原始单据，结合固定资产盘点程序，核实固定资产的真实性；检查有关所有权证明文件，前往资产所在地不动产登记中心调取不动产登记信息查询结果证明单，确定固定资产权属情况；获取标的公司相关盘点资料，并进行现场实地观察和抽盘/监盘，关注其使用状态、闲置情况，同时了解后续使用计划。

3、获取标的公司管理层编制的固定资产减值测试表，结合实际盘点情况，分析固定资产是否存在减值迹象，评估管理层是否充分识别已发生减值的资产。

4、查询同行业可比公司公开信息，了解其固定资产折旧政策，将相关固定资产折旧政策与标的公司进行对比，分析标的公司固定资产折旧政策的合理性，是否符合企业会计准则相关规定。

（二）核查结论

1、标的公司固定资产占比较高，与同行业可比公司相比不存在重大差异，具有合理性；固定资产真实、结构合理，与标的公司经营规模匹配。

2、标的公司生产经营正常，固定资产使用情况良好，报告期内固定资产不存在减值迹象，固定资产减值准备计提充分。

3、标的公司固定资产折旧政策与自身的资产使用情况相匹配，与同行业公司政策不存在重大差异，符合《企业会计准则》相关规定。

4、标的公司固定资产的增值具备合理性，符合评估相关准则。

问题9

报告书显示，标的公司存货账面价值0.47亿元，评估值0.64亿元，评估增值率34.63%，评估增值原因系产成品和在产品按照售价重新评估所致。

请说明标的公司产成品和在产品评估值的具体计算过程，说明相关参数选取的合理性，结合标的公司产品售价、毛利率水平说明产成品和在产品增值率较高的原因及合理性。

请独立财务顾问、评估机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、请说明标的公司产成品和在产品评估值的具体计算过程，说明相关参数选取的合理性，结合标的公司产品售价、毛利率水平说明产成品和在产品增值率较高的原因及合理性

（一）标的公司产成品和在产品评估值增值情况

截至评估基准日，标的公司产成品及在产品账面值及评估值如下：

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	增值率
产成品（钼精矿）	1,080.47	2,281.41	111.15%
在产品（钼矿石）	476.70	912.49	91.42%

（二）评估增值合理性分析

1、评估基准日时点结存的产成品及在产品账面单位成本较低

由于标的公司存货周转率高，2025年6月30日库存的产成品及在产品主要来自2025年6月新开采矿石，其剥采比更低，因此结存单位成本较低。基于矿石资源禀赋特点，产成品及在产品单位成本下降具备合理性。

2、标的公司产品售价及毛利率情况

根据《资产评估实务（一）》，由于本次评估基准日为2025年6月30日，基于标的公司2025年上半年销售情况，本次评估选取的产品销售价格为2025年1-6月平均出厂销售单价（不含税）311,790.62元/金属吨。

标的公司报告期内毛利率数据如下：

项目	2023年度	2024年度	2025年1-6月	平均值
销售毛利率	77.92%	66.42%	63.62%	69.32%

根据评估准则，产成品及在产品均以2025年1-6月平均销售价格为基础，其中在产品未来实现销售的确定性较高，因此评估价值中包含部分可实现的利润；在产品评估值在产成品基础上考虑了在产品的完工进度，也适当考虑了利润。由于标的公司产品售价较成本而言较高，毛利率较高，同时评估基准日时产成品及在产品单位成本较低，因此评估增值具有合理性。

（三）产成品及在产品评估值计算过程

1、产成品评估值具体计算过程

根据《资产评估实务（一）》，本次评估产成品具体评估计算公式如下：

正常销售产品的评估值=不含税出厂销售价-销售费用-全部税金-适当税后净利润=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-（销售利润率×所得税率）-销售利润率×（1-所得税率）]×净利润折减率]×数量

其中：销售费用率、税金及附加率、销售利润率是根据标的公司最近两年一期的销售费用、税金及附加、利润总额得出。根据标的公司2023年、2024年、2025年1-6月利润表数据，各项费率计算结果如下：

参数	2023年度	2024年度	2025年1-6月	平均值
销售费用率（销售费用/营业收入）	0.04%	0.04%	0.08%	0.06%
税金附加率（税金及附加/营业收入）	8.76%	8.77%	8.76%	8.77%
销售利润率（利润总额/营业收入）	65.04%	50.88%	48.43%	54.78%

标的公司为高新技术企业，故所得税率取15%。因该产品品系根据定单生产的一般产品，净利润折减率取50%。

根据上述公式及参数计算出产成品评估增值率如下：

名称	账面数量（吨）	账面单价（元/吨）	评估单价（元/吨）	增值率
钼精矿	122.61	88,124.55	186,070.09	111.14%

2、在产品评估值具体计算过程

根据《资产评估实务（一）》，本次评估在产品具体评估计算公式如下：

在产品评估值=销售单价×转化率×[（1-销售费用率-税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率））×净利润折减率]×实际数量×完工率

其中：销售费用率、税金及附加率、销售利润率、所得税率、净利润折减率取值与产成品相同。

经实际测量并结合历史数据，确认参数取值如下：矿石实时的平均品位为0.090%、采出矿石量121,132.20吨、矿石贫化率3%、选矿综合回收率81.97%、钼精矿平均品位45.80%；依据上述参数测算出湿量吨与矿石吨的转化率0.1564%。完工率数据参考《2021-2025年采、选单位生产成本（或制造成本）表、总成本表》中2025年1-6月单位生产成本占总成本的比例63.81%确认。销售价格按标的公司2025年1-6月平均销售单价取值为126,450.34元/湿吨。

根据上述公式及参数计算出在产品评估增值率如下：

名称	账面数量（吨）	账面单价（元/吨）	评估数量（吨）	评估单价（元/吨）	增值率
钼矿石	123,045.23	38.74	121,132.2	75.33	91.42%

综上所述，本次评估产成品及在产品评估增值主要系其账面单价低及标的公司产品售价、毛利率高两个因素所致，标的公司产成品及在产品评估值的相关参数取值及计算方式依据符合评估行业操作规范，本次评估增值率较高具有合理性。

二、独立财务顾问及评估机构核查程序及核查结论

（一）核查程序

1、查阅了《资产评估实务（一）》，了解钼采选行业产成品及在产品评估值计算方法。

2、查阅了《国城实业股权评估报告及说明》、《内蒙古国城实业有限公司审计报告》、《内蒙古国城实业有限公司阜资县大苏计钼矿2020年至2025年6月销售情况统计表》、《关于内蒙古国城实业有限公司大苏计钼矿"堆存矿石盘点说明》、《2021-2025年采、选单位生产成本（或制造成本）表、总成本表》、《堆存矿石区域品位统计》核对了对于产成品及在产品入账依据、计算相关参数，核对了评估基准日销售单价选取数值及依据，并对产成品与在产品的评估过程进行复核计算。

（二）核查结论

1、截至评估基准日，由于标的公司产成品及在产品因单位成本下降较大致使账面单价较低；由于标的公司产品销售价格及毛利率较高，使得评估单价较高。

2、本次评估对于产成品及在产品评估的计算方式、取值依据符合评估行业操作规范，产成品及在产品增值具有合理性。

问题10

报告书显示，标的公司无形资产--土地使用权账面价值3.22亿元，评估值4.01亿元，评估增值率24.68%。

请结合可比案例的选择、对交易时间、交易情况、区域因素等因素确定修正系数的依据和计算过程，说明土地使用权评估增值的合理性。

请独立财务顾问、评估机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、请结合可比案例的选择、对交易时间、交易情况、区域因素等因素确定修正系数的依据和计算过程，说明土地使用权评估增值的合理性

（一）标的公司土地使用权基本情况

标的公司无形资产-土地共30宗，基本如下表：

序号	权证编号	土地位置	性质	用途	取得时间	面积（m2）	原值（元）	净值（元）
1	卓国用土字第08-12号	卓资县大榆树乡羊南沟村	出让	工业	2007/1/24	16,368.70	452,021.85	296,065.75
2	卓国用（2012）第150921200-13号	卓资县卓镇河南社区草场沟	出让	商服	2012/12/5	2,252.00	1,000,000.00	708,352.33
3	蒙（2019）卓资县不动产权0000742号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2012/4/26	100,000.00	6,030,000.00	4,622,885.44
4	蒙（2019）卓资县不动产权0000741号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2012/10/9	100,485.00	6,059,246.00	4,645,306.98
5	无证	卓资山真河南社区	出让	商服	2015/3/12	300.00	160,059.10	120,714.46
6	蒙（2019）卓资县不动产权0000737号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2015/7/10	83,000.00	5,353,825.38	4,300,804.49
7	蒙（2019）卓资县不动产权0000740号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2015/7/10	200.00	12,900.79	10,363.14
8	蒙（2019）卓资县不动产权0000739号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2015/7/10	1,900.00	122,557.44	98,452.33
9	无证	卓资山真河南社区	出让	商服	2015/3/12	900.00	480,177.29	362,142.79
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	出让	工业	2021/8/4	372,593.70	30,383,947.35	28,054,511.49
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	出让	工业	2021/8/4	32,958.80	2,687,695.58	2,481,639.04
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	出让	工业	2021/8/4	421,300.00	34,355,806.39	31,721,861.11
13	蒙2023凉城县不动产权第0008057号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	出让	采矿	2023/7/31	58,505.67	7,123,936.86	6,838,979.35
14	蒙2023凉城县不动产权第0008059号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村	出让	采矿	2023/7/31	71,408.09	8,791,014.41	8,440,149.34
15	蒙2023凉城县不动产权第0008058号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	出让	采矿	2023/7/31	6,083.16	741,208.18	711,559.78
16	蒙2023凉城县不动产权第0008063号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈眭村	出让	采矿	2023/7/31	1,518.68	186,277.72	178,826.66
17	蒙2023凉城县不动产权第0008062号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	出让	工业	2023/7/31	10,506.16	1,285,405.95	1,233,989.78
18	蒙2023凉城县不动产权第0008065号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	出让	工业	2023/7/31	56,313.29	6,887,411.20	6,611,914.73
19	蒙2023凉城县不动产权第0008064号	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村	出让	工业	2023/7/31	625,348.57	76,477,857.44	73,418,743.08
20	蒙2023凉城县不动产权第0008141	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	出让	工业	2023/9/8	10,076.16	1,241,167.01	1,195,865.02
21	蒙2023凉城县不动产权第0008140	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村	出让	工业	2023/9/8	639,546.17	78,743,474.47	75,869,381.99
22	蒙2023卓资县不动产权第0002373	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2023/8/30	357.00	47,026.37	45,225.52
23	蒙2023卓资县不动产权第0002368	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2023/8/30	2,098.00	273,680.04	263,199.50
24	蒙2023卓资县不动产权第0002371	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2023/8/30	451.00	59,263.85	56,994.31
25	蒙2023卓资县不动产权第0002369	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2023/8/30	8,619.00	1,122,622.32	1,079,631.88
26	蒙2023卓资县不动产权第0002372	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2023/8/30	74.00	10,183.76	9,793.77
27	蒙2024卓资县不动产权第0000270号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2024/3/26	3,728.00	486,069.57	473,118.29
28	蒙2024卓资县不动产权第0000271号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2024/3/26	9,687.00	1,262,145.48	1,228,515.73
29	蒙2024卓资县不动产权第0000269号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2024/3/26	87,643.00	11,414,817.80	11,110,670.67
30	蒙2024卓资县不动产权第0000268号	卓资县大榆树乡羊圈湾村	出让	工业	2024/3/26	438,648.00	57,128,281.14	55,606,101.56
合计						3,162,869.15	340,380,080.74	321,795,760.31

账面原值包括支付的土地出让金、地上建筑物征地费、耕地占用税、契税等。

（二）请结合可比案例的选择、对交易时间、交易情况、区域因素等因素确定修正系数的依据和计算过程

无形资产-土地使用权采用市场比较法评估，标的公司无形资产-土地分别位于卓资县和凉城县内，故分别选取卓资县和凉城县内的土地成交案例作为可比案例，参照中房数据网公布的土地成交案例。

具体如下：

1、卓资县工业土地成交案例

市/县	土地用途	成交日期	面积（m2）	金额（万元）	地面单价（元/m2）
乌兰察布/卓资县	工业用地	2024/3/22	7,081.00	70.00	99.00
乌兰察布/卓资县	工业用地	2024/3/22	3,105.00	35.00	113.00
乌兰察布/卓资县	工业用地	2024/3/22	14,618.00	148.00	101.00

修正情况说明：

（1）可比案例的选择

本次评估选取的三个可比案例均与标的公司土地位置位于同一县区内。

（2）交易日期

三个可比案例交易日期均为2024年3月，与本次评估基准日较为接近。

（3）交易情况

三个可比案例均为招拍挂的成交价格。

（4）区域因素及实物因素

三个可比案例分别位于卓资县旗下营镇伏虎村、卓资县拐角铺、卓资县旗下营一间房，与标的公司土地位置卓资县大榆树乡羊圈湾村的区域位置类似，不做修正；实物因素中宗地面积大小存在差异，故对宗地面积进行修正调整。

（5）评估结果

基于上述修正因素，经修正后，卓资县工业用地50年期的地面单价为110元/平方米，折合7.33万元/亩。

2、凉城县工业土地成交案例

市/县	土地用途	成交日期	面积（m2）	金额（万元）	地面单价（元/m2）
乌兰察布/凉城县	工业用地	2024/11/1	106,042.00	1,018.00	96.00
乌兰察布/凉城县	工业用地	2024/6/15	31,069.00	295.16	95.00
乌兰察布/凉城县	工业用地	2023/11/9	4,437.00	43.00	97.00

修正情况说明：

（1）可比案例的选择

本次评估选取的三个可比案例均与标的公司土地位置位于同一县区内。

（2）交易日期

三个可比案例交易日期为2024年11月、2024年6月、2023年11月，与本次评估基准日较为接近。

（3）交易情况

三个可比案例均为招拍挂的成交价格。

（4）区域因素及实物因素

三个可比案例分别位于凉城县六苏木镇八苏木村、凉城县六苏木镇八苏木村岱海电厂东门南侧、凉城县永兴镇板城村，与标的公司土地位置凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村的区域位置较为类似，不做修正；实物因素中宗地面积大小存在差异，故对宗地面积进行修正调整。

（5）评估结果

基于上述修正因素，经修正后，凉城县工业用地50年期的地面单价为100元/平方米，折合6.67万元/亩。

3、卓资县商服土地成交案例

市/县	土地用途	成交日期	面积（m2）	金额（万元）	地面单价（元/m2）
乌兰察布/卓资县	其他商服用地	2021/4/13	878.00	91.00	1,036.00
乌兰察布/卓资县	其他商服用地	2022/11/28	2,436.00	247.00	1,014.00
乌兰察布/卓资县	其他商服用地	2022/11/28	1,947.00	198.00	1,017.00

修正情况说明：

（1）可比案例的选择

本次评估选取的三个可比案例均与标的公司土地位置位于同一县区内。

（2）交易日期

三个可比案例交易日期为2021年4月、2022年11月、2022年11月，当地县城经济较不发达，商业土地成交量较少，本次评估选取了最近的三个成交案例。

（3）交易情况

三个可比案例均为招拍挂的成交价格。

（4）区域因素及实物因素

三个可比案例分别位于当地县城，与标的公司土地位置卓资县卓资山镇的区域位置较为类似，不做修正；实物因素也较为类似，不做修正。

（5）评估结果

基于上述修正因素，经修正后，卓资县商业用地40年期的地面单价为970元/平方米。

（三）土地价格情况

1、当地土地市场行业

近五年，卓资县土地市场经历了从需求不稳到低迷下行，再到逐步回暖，最终趋于平稳且用地类型愈发丰富的转变，工业用地始终是市场核心，整体行情与区域发展节奏和宏观环境紧密相关。

2021年卓资县土地市场延续了此前以工业用地为核心的交易格局，但市场需求不稳定，呈现成交与流拍并存的态势。卓资山镇东滩村、和平村等多地有多宗工业用地顺利成交，其中最大成交工业用地面积达75,429㎡，为区域工业发展提供了空间支撑；而卓资山镇五星社区、巴音锡勒镇召庙村等地的部分工业用地却遭遇流拍，反映出当时企业对部分地块的认可度存在差异，土地市场尚未形成稳定的需求态势。同时，土地基准地价延续此前标准，未出现大幅调整，市场价值体系相对稳固。

2022年受公共卫生事件、房地产销售下行以及融资受限等多重不利因素叠加影响，卓资县土地市场供需两端均陷入冷清。当年国有土地使用权出让收入仅完成7,085万元，较上年大幅减少5,724万元，减幅高达44.7%。

2023年随着乌兰察布市整体土地市场回暖，卓资县土地市场同步走出低迷。这一年卓资县成为乌兰察布市国有建设用地供应量较大的旗县之一，与察右前旗、凉城县合计供应面积达936.42公顷。交易端也呈现活跃态势，工业用地的稳定出让，搭配区域土地市场的整体向好，推动卓资县土地市场逐步恢复活力。

2024年土地市场彻底摆脱前两年的波动状态，进入平稳运行阶段。全年土地交易围绕工业用地稳步推进，未出现大规模集中出让或流拍潮。1-11月国有建设用地使用权出让项目达17项，交易额2,142万元。

2025年卓资县土地市场在平稳的基础上，用地类型突破了以工业用地为主的单一格局，呈现多元化拓展态势。成交方面，8月卓资山镇苏计村成交一宗0.5公顷的一类工业用地；10月复兴乡拐角铺村成交一宗供电用地出让，丰富了土地交易类型。此外还在大榆树乡羊圈湾村推出多宗采矿用地，进一步拓宽了土地供应的类型范围，为区域产业多元化发展提供了土地保障，也让土地市场的支撑作用更加全面。

2、标的公司土地出让合同情况

标的公司无形资产-土地分别位于卓资县和凉城县内，根据标的公司提供的《国有建设用地使用权出让合同》，2012年工业用地地面价为60.30元/平方米，2021年工业用地地面价为84.66元/平方米，2023年工业用地地面价为105.36元/平方米，2023年土地出让单价比2021年土地出让单价提高了24.45%，2023年土地出让单价比2012年土地出让单价提高了74.73%。

（四）说明土地使用权评估增值的合理性

本次无形资产-土地评估结果如下：

序号	土地位置	用途	取得时间	面积（m2）	原值（元）	净值（元）	评估值（元）
1	卓资县大榆树乡羊南沟村	工业	2007/1/24	16,368.70	452,021.85	296,065.75	0.001
2	卓资县卓镇河南社区草场沟	商服	2012/12/5	2,252.00	1,000,000.00	708,352.33	2,090,000.00
3	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2012/4/26	100,000.00	6,030,000.00	4,622,885.44	12,810,000.00
4	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2012/10/9	100,485.00	6,059,246.00	4,645,306.98	12,870,000.00
5	卓资山真河南社区	商服	2015/3/12	300.00	160,059.10	120,714.46	290,000.00
6	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2015/7/10	83,000.00	5,353,825.38	4,300,804.49	10,720,000.00
7	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2015/7/10	200.00	12,900.79	10,363.14	25,000.00
8	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2015/7/10	1,900.00	122,557.44	98,452.33	240,000.00
9	卓资山真河南社区	商服	2015/3/12	900.00	480,177.29	362,142.79	850,000.00
10	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	工业	2021/8/4	372,593.70	30,383,947.35	28,054,511.49	46,200,000.00
11	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	工业	2021/8/4	32,958.80	2,687,695.58	2,481,639.04	4,060,000.00
12	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	工业	2021/8/4	421,300.00	34,355,806.39	31,721,861.11	52,230,000.00
13	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	采矿	2023/7/31	58,505.67	7,123,936.86	6,838,979.35	7,297,500.00
14	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村	采矿	2023/7/31	71,408.09	8,791,014.41	8,440,149.34	8,911,300.00
15	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	采矿	2023/7/31	6,083.16	741,208.18	711,559.78	751,200.00
16	内蒙古凉城县麦胡图镇陈眭村	采矿	2023/7/31	1,518.68	186,277.72	178,826.66	180,000.00
17	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	工业	2023/7/31	10,506.16	1,285,405.95	1,233,989.78	1,280,000.00
18	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	工业	2023/7/31	56,313.29	6,887,411.20	6,611,914.73	6,930,000.00
19	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村	工业	2023/7/31	625,348.57	76,477,857.44	73,418,743.08	77,530,000.00
20	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村	工业	2023/9/8	10,076.16	1,241,167.01	1,195,865.02	1,253,900.00
21	内蒙古凉城县麦胡图镇陈永村和陈眭村	工业	2023/9/8	639,546.17	78,743,474.47	75,869,381.99	80,170,100.00
22	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2023/8/30	357.00	47,026.37	45,225.52	50,100.00
23	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2023/8/30	2,098.00	273,680.04	263,199.50	280,600.00
24	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2023/8/30	451.00	59,263.85	56,994.31	60,100.00
25	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2023/8/30	8,619.00	1,122,622.32	1,079,631.88	1,142,600.00
26	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2023/8/30	74.00	10,183.76	9,793.77	10,020.00
27	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2024/3/26	3,728.00	486,069.57	473,118.29	491,300.00
28	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2024/3/26	9,687.00	1,262,145.48	1,228,515.73	1,283,400.00
29	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2024/3/26	87,643.00	11,414,817.80	11,110,670.67	11,710,800.00
30	卓资县大榆树乡羊圈湾村	工业	2024/3/26	438,648.00	57,128,281.14	55,606,101.56	59,504,400.00
合计				3,162,869.15	340,380,080.74	321,795,760.31	401,222,320.00

注1：该"卓资县大榆树乡羊南沟村"土地使用权的产权证号为"卓国用(土)字第08-12号"，经产调后，该土地由于历史原因，房