

股票简称：\*ST广珠

上市地点：上海证券交易所

股票代码：600382



广东明珠集团股份有限公司  
重大资产出售及购买资产  
暨关联交易报告书（草案）

项目	交易对手方名称
重大资产出售	兴宁市城市投资发展有限公司
重大资产购买	广东大顶矿业股份有限公司

独立财务顾问



**西部证券股份有限公司**  
WESTERN SECURITIES CO.,LTD.

二零二一年十二月

## 公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本次重大资产出售及购买尚需取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次重大资产出售及购买相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 交易对方声明

本次重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

## 相关证券服务机构及人员声明

西部证券股份有限公司、北京市康达律师事务所、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）、北京中企华资产评估有限责任公司均已出具声明，保证本次交易相关披露文件引用证券服务机构出具的内容已经各证券服务机构审阅，确认本次交易的重组文件不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，证券服务机构未能勤勉尽责的，将承担相应的连带赔偿责任。

## 重大事项提示

提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项（本部分引用的简称见本报告书“释义”）：

### 一、本次交易方案概述

本次交易方案包括资产出售与资产购买两部分。上市公司拟向兴宁城投出售城运公司92.00%的股权，并由上市公司全资子公司明珠矿业购买大顶矿业经营性资产包，上述资产出售与资产购买的实施互为前提条件。关于本次交易方案中的对价支付方式、标的资产交割等具体安排可详见本报告书“第一节本次交易概况/三、本次交易具体方案”。

### 二、本次交易构成关联交易

本次资产购买的交易对方大顶矿业为上市公司关联法人，关联关系如下：

上市公司持有大顶矿业19.90%的股份，深圳众益福持有大顶矿业80.10%的股份，深圳众益福与上市公司的实际控制人均为张坚力。由此，本次资产购买构成关联交易。

本次资产出售交易对手为兴宁城投，不是上市公司关联方，不构成关联交易。

### 三、本次交易构成重大资产重组

#### （一）本次交易前12个月内购买、出售资产的情况

上市公司本次重大资产重组董事会决议日前12个月内未发生购买、出售与拟购买、出售资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围的情形。

#### （二）本次出售资产的情况

本次重大资产出售交易中，广东明珠拟出售城运公司92.00%的股权。根据城运公司设立时各方签订的《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》，本次股权出售价格为广东明珠对城运公司的累计出资额276,000.00万

元。双方进行债权债务冲抵后，兴宁城投实际支付款为211,045.51万元。根据广东明珠、城运公司2020年度经审计的财务数据及交易作价，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	广东明珠	出售资产（账面）/交易金额	财务指标占比
资产总额	814,006.68	382,049.15	46.93%
营业收入	56,827.97	32,721.63	57.58%
归属于母公司所有者权益	636,002.92	339,578.76	53.39%

注：根据《重组管理办法》的相关规定，标的资产的资产总额、资产净额与累计交易金额按孰高原则取值。

### （三）本次购买资产的情况

本次资产购买交易中，广东明珠拟购买大顶矿业经营性资产包，交易金额为160,146.59万元。根据广东明珠、大顶矿业经营性资产包2020年度经审计的财务数据及交易作价，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	广东明珠	购买资产（账面）/交易金额	财务指标占比
资产总额	814,006.68	160,146.59	19.67%
营业收入	56,827.97	106,780.18	187.90%
归属于母公司所有者权益	636,002.92	160,146.59	25.18%

注：根据《重组管理办法》的相关规定，标的资产的资产总额、资产净额与累计交易金额按孰高原则取值。

### （四）本次交易构成重大资产重组的说明

根据《重组管理办法》的规定：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；

(三)购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上,且超过 5,000 万元人民币。

根据上述财务指标对比情况,本次出售资产和购买资产均构成重大资产重组。由于本次出售资产和购买资产均不涉及发行股份,依据《重组管理办法》的规定,本次重大资产重组无需提交中国证监会审核。

#### **四、本次交易不会导致控制权变化,不构成重组上市**

本次交易系上市公司向兴宁城投出售城运公司92.00%的股权,并由上市公司全资子公司明珠矿业购买大顶矿业经营性资产包,不涉及发行股份。本次交易完成后上市公司股权结构不会因本次交易发生变化。上市公司实际控制人于2018年11月19日由张伟标一人变更为张坚力、张伟标二人,截止本次重组方案披露时已超过36个月,不构成最近三年内实际控制人发生变化;并且,本次交易不会导致上市公司控股股东及实际控制人发生变更,不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形,不构成重组上市。

#### **五、本次交易对价的支付方式**

本次交易为上市公司向兴宁城投出售城运公司92.00%的股权,并由上市公司全资子公司明珠矿业购买大顶矿业经营性资产包,不涉及发行股份购买资产,亦不涉及募集配套资金。具体安排可详见本报告书“第七节本次交易主要合同/一、出售资产协议的主要内容/(三)支付方式”和“第七节本次交易主要合同/二、经营性资产包转让协议的主要内容/(三)支付方式”。

#### **六、本次交易标的评估与估值概况**

中企华评估采用资产基础法和收益法对大顶矿业整体经营性资产及负债进行了评估,并最终收益法结果作为定价依据。大顶矿业经营性资产包于评估基准日2021年9月30日归属于母公司股东权益的账面价值为-79,849.20万元,评估值为160,146.59万元,增值额为239,995.79万元,增值率为300.56%。

中企华评估采用资产基础法对城运公司股东全部权益进行了评估。本次出售资产以《兴宁市南部新城首期开发项目公司股东合作协议》中约定的关于项目出现

特殊情况时的股权购买价格作为定价依据。城运公司评估基准日 2021 年 9 月 30 日归属于母公司所有者权益账面价值为 358,483.01 万元，评估值 388,315.16 万元，增值率 8.32%，其中 92%的股东权益对应的评估值为 357,249.95 万元。本次出售城运公司 92%的交易作价 276,000.00 万元，较之评估结果折价 81,249.95 万元，折价比例为 22.74%。折价产生原因系基于各方按照签订的《合作协议》执行下，对于少数股东权益归属的约定所致。

根据城运公司设立时各方签订的《合作协议》，其中第四十条约定：项目公司当年可分配利润将优先分配给兴宁市城投公司（以下简称“当年优先分配利润”），当年优先可分配利润以下述金额为限：当年优先分配利润上限数额=当年及以前各年度甲方（兴宁市政府）累计已向项目公司支付的贷款利息专项资金、亏损弥补专项资金之和+当年及以前各年度甲方累计已向乙方（广东明珠）和丙方（恩平建设）支付的投资弥补专项资金总额-当年及以前各年度（不包括当年）兴宁市城投公司已获得优先分配的利润”。截至 2021 年 11 月 20 日，兴宁市人民政府及土地储备中心已累计向上市公司支付 115,615.99 万元投资弥补专项资金，向城运公司支付 6.10 万元亏损弥补专项资金，兴宁城投已获得优先分配的利润 10,000.00 万元，兴宁城投当年优先分配利润上限数额合计为 105,622.10 万元。

根据城运公司的《资产评估报告》和《审计报告》，截至 2021 年 9 月 30 日，城运公司评估值 388,315.16 万元，净资产为 358,483.01 万元。根据城运公司经审计后存在的未分配利润 51,634.71 万元及本次评估增值 29,832.15 万元之和 81,466.87 万元，未超过 105,622.10 万元。所以城运公司的未分配利润 51,634.71 万元及本次评估增值 29,832.15 万元均归属于少数股东权益。

其中第五十一条约定，“股权购买价格=（乙方（广东明珠）累计实际缴纳的项目公司注册资本+甲方（兴宁市人民政府）累计应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金+甲方累计应当支付给项目公司和乙方的补偿款项）÷乙方持有的项目公司股权数×乙方要求甲方购买的股权数”。

兴宁市人民政府已于每年向广东明珠按照 7.36%利率支付投资弥补专项资金（已合计支付 115,615.99 万元），应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金为 0



元，应当支付给但尚未支付的补偿款项为0元。因此，本次城运公司92%股权转让价款为广东明珠累计出资额276,000.00万元。

## 七、本次交易对上市公司的影响

上市公司将城运公司出售后，将面临无主营业务的情形。上市公司通过购买大顶矿业的经营性资产包，可以解决无主营业务的问题。上市公司主营业务将由土地一级开发变更为铁矿采选、铁精粉生产销售。大顶矿业的经营性资产包、人员等将平移装入明珠矿业，广东明珠及明珠矿业将依据铁矿采选业的特点，在主要业务模式、业务经验、经营理念、市场拓展等方面与大顶矿业基本保持一致，不会因业务整合对上市公司未来发展产生不利影响。

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易方式为现金支付，不涉及发行股份，因此，本次交易对上市公司股权结构不产生影响。

### （二）本次交易对上市公司资产负债的影响

单位：万元、%

项目	2021/09/30			2020/12/31		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
流动资产	634,840.62	458,084.90	-27.84	637,470.46	468,000.92	-26.58
非流动资产	147,304.64	161,378.15	9.55	176,536.22	191,045.36	8.22
<b>资产总计</b>	<b>782,145.27</b>	<b>619,463.05</b>	<b>-20.80</b>	<b>814,006.68</b>	<b>659,046.28</b>	<b>-19.04</b>
流动负债	66,112.11	193,841.47	193.20	89,740.03	193,023.31	115.09
非流动负债	16,371.38	24,102.11	47.22	19,361.38	37,378.51	93.06
<b>负债总计</b>	<b>82,483.49</b>	<b>217,943.58</b>	<b>164.23</b>	<b>109,101.41</b>	<b>230,401.82</b>	<b>111.18</b>
归属于母公司的所有者权益	631,479.98	394,771.92	-37.48	636,002.92	421,657.62	-33.70
<b>所有者权益</b>	<b>699,661.78</b>	<b>401,519.46</b>	<b>-42.61</b>	<b>704,905.27</b>	<b>428,644.46</b>	<b>-39.19</b>

根据上表，假定本次交易完成后，截至2021年9月30日，上市公司的资产总额将从本次交易前的782,145.27万元，下降至619,463.05万元，降幅20.80%；负债总额

将从本次交易前的82,483.49万元，增长至217,943.58万元，增幅164.23%；归属于母公司的所有者权益有所下降，下降为394,771.92万元，降幅37.48%。

本次交易导致上市公司所有者权益降幅较大的原因系拟购买大顶矿业经营性资产包的归属于母公司股东权益的审计金额为-79,849.20万元，而支付对价按照收益法估值为160,146.59万元。本次购买重大资产构成同一控制下企业合并，根据《企业会计准则》规定，同一控制下企业合并，合并方应当按照合并日在被合并方的账面价值计量合并中取得的资产和负债，合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本次重大资产购买交易将冲减上市公司资本公积，从而摊薄上市公司股东权益。

### （三）本次交易完成后上市公司的偿债能力指标及财务安全性分析

单位：%、倍

项目	2021/09/30		2020/12/31	
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)
资产负债率	10.55	35.18	13.40	34.96
流动比率	9.60	2.36	7.10	2.42

根据备考合并财务报表，本次交易完成后，2021年9月30日上市公司流动比率有所下降，但均大于1倍，处于合理范围内。

根据备考合并财务报表，本次交易完成后，上市公司2021年9月30日的资产负债率由交易前的10.55%上升到交易后的35.18%，主要系流动负债增加，但上市公司的负债水平和偿债能力仍处于合理范围。

### （四）本次交易对上市公司经营业绩的影响

单位：万元、%

项目	2021年1-9月			2020年度		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
营业收入	19,626.39	146,224.48	645.04	56,827.97	133,423.56	134.78
营业成本	4,035.37	23,032.84	470.77	15,121.08	33,594.89	122.17
营业利润	14,845.78	111,286.19	649.61	68,446.82	108,859.66	59.04

项目	2021年1-9月			2020年度		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
利润总额	14,234.32	110,993.97	679.76	67,295.57	107,719.83	60.07
净利润	10,535.43	83,292.22	690.59	49,866.66	78,730.07	57.88
归属于母公司所有者的净利润	11,255.99	83,082.44	638.12	33,375.44	78,157.35	134.18
基本每股收益	0.14	1.05	638.12	0.42	0.99	134.18

注：基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/期末股本总额。

据上表，假定本次交易完成后，上市公司的业务规模和盈利规模将实现大幅提升。其中2021年1-9月的营业收入将从交易前的19,626.39万元，增长至交易后的146,224.48万元，增幅645.04%；2021年1-9月的归属于母公司所有者的净利润将从交易前的11,255.99万元，增长至交易后的82,517.70万元，增幅638.12%。

#### (五) 本次交易职工安置方案对上市公司的影响

##### 1、重大资产出售

广东明珠出具了《劳动关系转移职工安置方案》，并且城运公司全体在职员工已签署《劳动关系转移同意函》，并已与广东明珠签署《兴宁市劳动合同》，城运公司全体在职员工的劳动关系自2021年12月1日均已转移至广东明珠。

##### 2、重大资产购买

买入大顶矿业经营性资产包，存在职工安置方案。大顶矿业全体员工已签署《劳动关系转移同意函》，不可撤销的同意自重大资产重组交割完成之日起，将劳动关系转移至广东明珠或其子公司，并确认，在劳动关系转移之时，与大顶矿业不存在劳动纠纷。

在本次重组方案经过上市公司股东大会审议通过并在进行资产交割后，大顶矿业全体员工的劳动关系将转移至上市公司全资子公司明珠矿业，日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责，组织架构和人员将不作重大调整，不会对上市公司的业务开展产生不利影响。

## 八、本次重组的决策及审批程序

## **(一) 本次交易已履行完成的决策和审批程序**

### **1、上市公司相关的批准和授权**

(1) 2021年12月7日，广东明珠召开第九届董事会2021年第六次临时会议，审议通过了与本次重大资产出售和购买相关的议案；

(2) 2021年12月7日，广东明珠独立董事王志伟、吴美霖、李华式发表独立意见，同意广东明珠董事会就本次交易的总体安排，认为本次交易符合公司和全体股东的利益；

(3) 2021年12月7日，广东明珠召开第九届监事会2021年第五次临时会议，审议通过了与本次重大资产出售及购买相关的议案。

### **2、交易对方相关的批准和授权**

2021年12月7日，大顶矿业召开股东大会，同意本次重大资产购买相关事项。

2021年12月7日，兴宁城投召开股东会，同意本次重大资产出售相关事项。

### **3、标的公司相关的批准和授权**

2021年12月7日，城运公司召开股东会，同意本次重大资产出售相关事项。

## **(二) 本次交易尚需履行的程序**

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

1、本次交易及本次交易涉及的相关事宜尚需获得广东明珠股东大会批准；

2、矿业权的转让尚需获得省级地质矿产主管部门的批准；

根据《探矿权采矿权转让管理办法》第三条规定，已经取得采矿权的矿山企业，因企业合并、分立，与他人合资、合作经营，或者因企业资产出售以及有其他变更企业资产产权的情形，需要变更采矿权主体的，经依法批准，可以将采矿权转让他人采矿。根据《探矿权采矿权转让管理办法》第六条规定，大顶矿业符合转让采矿权应当具备的条件，但应当取得省级地质矿产主管部门的审批同意。

3、收购标的中的土地使用权、房屋所有权尚需获得土地管理部门和房产管理

部门的批准；

4、其他必需的审批、备案或授权（如有）。由于本次出售资产和购买资产均不涉及发行股份、不涉及控制权变更、不构成重组上市，依据《重组管理办法》的规定，本次重大资产重组无需提交中国证监会审核。

本次交易的实施以取得上述批准为前提，未取得上述批准前不得实施。本次交易能否获得上述核准，以及最终获得核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 九、本次交易相关方作出的重要承诺

序号	承诺事项	承诺内容
一、广东明珠		
1	提供信息真实性、准确性和完整性	<p>(1) 本公司保证在参与本次交易过程中，本公司将按照相关法律法规的规定及时提供本次交易的相关信息和资料，并保证所提供的信息和资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>(2) 本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>(3) 本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合真实性、准确性和完整性的要求；</p> <p>(4) 本公司承诺，若本公司违反上述承诺给投资者造成损失的，愿意承担由此产生的一切法律责任和赔偿责任。</p>
2	最近五年诚信情况	<p>2018年12月20日，由于重大合同执行进展及调整事项未及时披露、共同合作投资业务风险的管控及披露不充分等受到证监会广东监管局责令改正的行政监管措施；2019年5月22日，由于公司财务资助及关联交易达到股东大会审议标准，但未履行相应决策程序，信息披露不及时受到上交所纪律处分；2021年11月24日，公司因前期未能准确披露资金占用金额，前后信息披露不一致等原因受到上海证券交易所予以公开谴责的纪律处分决定。除上述情况外，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形。</p>

3	不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形	本公司不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形,不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形,不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形,不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。
4	与本次交易的中介机构不存在关联关系	截至本声明出具日,本公司与本次交易的各中介机构及其负责人、经办人员之间不存在关联关系。
5	无重大违法行为等事项	<p>(1) 上市公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务,其任职均经合法程序产生,不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位(如有)所禁止的兼职情形;</p> <p>(2) 2018年12月19日,上市公司全体董事因重大合同执行进展及调整事项未及时披露、共同合作投资业务风险的管控及披露不充分等受到证监会广东监管局责令参加培训的行政监管措施;2019年5月22日,时任董事、董事会秘书兼财务总监钟健如和时任董事兼董事会秘书李杏由于公司财务资助及关联交易达到股东大会审议标准,但未履行相应决策程序,信息披露不及时受到上海证券交易所通报批评;2021年11月24日,上市公司及上市公司的董事、监事、高级管理人员因公司前期未能准确披露资金占用金额,前后信息披露不一致等原因受到上海证券交易所纪律处分决定:公司时任董事长兼总裁张文东,时任董事长彭胜,时任董事兼总裁钟健如,时任董事兼财务总监钟金龙予以公开谴责;公开认定张坚力10年内不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员;公开认定张文东、钟健如、钟金龙5年内不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员;对时任董事兼董事会秘书李杏、欧阳璟,时任独立董事王志伟、吴美霖、李华式予以通报批评。除上述情形外,不存在违反《中华人民共和国公司法》规定的行为;</p> <p>(3) 截至本承诺函出具日,上市公司及其董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件,亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形;上市公司控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司因与广东富兴贸易有限公司就“经典名城”共同合作投资房地产开发项目的合同纠纷一案,向梅州市中级人民法院提起诉讼,涉案金额为人民币641,636,558.68元及相应利息等,该案目前尚未开庭审理;</p>

		<p>(4) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员在本次重大资产重组信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券, 或者泄露内幕信息, 或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为;</p> <p>(5) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员及该等人员实际控制的企业不存在因涉嫌重大资产重组相关内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形, 最近三十六个月不存在正在被中国证监会作出行政处罚或司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
<b>二、广东明珠全体董事、监事、高级管理人员</b>		
1	提供信息真实性、准确性和完整性	<p>(1) 本人保证在参与本次交易过程中, 将按照相关法律法规的规定及时向广东明珠及参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和资料以及作出的确认, 并保证所提供的信息和资料以及作出的确认真实、准确、完整, 不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 若本人提供的信息和资料以及作出的确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 给广东明珠或投资者造成损失的, 本人对此承担个别及连带的法律责任;</p> <p>(2) 本人保证向广东明珠及参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料, 资料副本或复印件与其原始资料或原件一致; 所有文件的签名、印章均是真实的, 不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并对所提供的信息和资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任;</p> <p>(3) 本人承诺, 若本人违反上述承诺给广东明珠或者投资者造成损失的, 愿意承担由此产生的一切法律责任, 同时, 若本次交易所提供或者披露的有关文件、资料等信息以及作出的确认涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的, 在该等案件调查结论明确之前, 本人暂停转让在广东明珠拥有权益的股份, 并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交广东明珠董事会, 由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定; 未在两个交易日内提交锁定申请的, 授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定; 董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的, 授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节, 本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人若违反上述承诺, 愿意承担由此给上市公司带来的一切经济损失。</p>

2	无重大违法行为等事项	详见本报告书“重大事项提示”之“九、本次交易相关方作出的重要承诺”之“5、无重大违法行为等事项”。
3	不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形	本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。
4	上市公司支付现金购买资产摊薄即期回报采取填补措施	<p>(1) 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</p> <p>(2) 本人承诺对职务消费行为进行约束；</p> <p>(3) 本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>(4) 本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>(5) 若公司后续推出股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>(6) 自本承诺出具日至公司本次资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；</p> <p>(7) 本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所以等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>
5	与本次交易的中介机构不存在关联关系	截至本声明出具日，本人与本次交易的各中介机构及其负责人、经办人员之间不存在关联关系。
6	无减持上市公司股份计划的说明	<p>(1) 本人承诺自本承诺函签署之日起至本次重大资产出售及购买完成期间无股份减持计划；</p> <p>(2) 若上市公司自本承诺函签署之日起至本次重大资产出售及购买完成期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺；</p> <p>(3) 如违反上述承诺，本人减持股份的收益归上市公司所有，并将赔偿因此而给上市公司造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。</p>



7	关于减少并规范关联交易的承诺函	<p>(1) 本人将尽量避免或减少本人及本人实际控制或施加重大影响的其他企业与本次交易完成后上市公司(包括上市公司现在及将来所控制的企业)之间产生关联交易事项,对于不可避免发生的关联业务往来或交易,将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则,按照公允、合理的市场价格进行交易,并依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司《公司章程》的规定履行关联交易决策程序,依法履行信息披露义务;</p> <p>(2) 本人保证不会利用关联交易转移上市公司利益,不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益;</p> <p>(3) 本人及所控制的其他企业将不通过与上市公司的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司承担任何不正当的义务;</p> <p>(4) 如违反上述承诺与上市公司进行交易而给上市公司造成损失,由本人承担赔偿责任。</p>
8	关于避免同业竞争的承诺函	<p>(1) 本人未来不直接从事与本次交易完成后上市公司或其下属全资或控股子公司主营业务相同或相近的业务,以避免对上市公司的生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争。本人亦将促使(下属)直接或间接控股企业不直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>(2) 如本人或本人(下属)直接或间接控股企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会,本人将放弃或将促使(下属)直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会,或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资及控股子公司,或转让给其他无关联关系的第三方。</p> <p>(3) 自本承诺函出具日起,上市公司如因本人违反本承诺任何条款而遭受或产生的损失或开支,本人将予以全额赔偿。</p>
<b>三、广东明珠控股股东及其一致行动人</b>		
1	保持上市公司独立性	为了维持本次交易后上市公司的独立性,承诺保证上市公司人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立和业务独立。
2	提供信息真实性、准确性和完整性	<p>(1) 本公司保证在参与本次交易过程中,本公司将按照相关法律法规的规定及时提供本次交易的相关信息和资料,并保证所提供的信息和资料真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;</p> <p>(2) 本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本</p>

		<p>资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>(3) 本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合真实性、准确性和完整性的要求；</p> <p>(4) 本公司承诺，若本公司违反上述承诺给投资者造成损失的，愿意承担由此产生的一切法律责任和赔偿责任。</p>
3	无重大违法行为等事项	<p>1、本公司最近三年内合法合规经营，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查的情形；最近三十六个月内不存在因违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会行政处罚或者刑事处罚的情形；最近三十六个月不存在因违反工商、税收、土地、环保、海关等法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重或受到刑事处罚的情形；不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况；最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责。</p> <p>2、本公司现任董事、监事、高级管理人员最近三十六个月内不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；最近三十六个月内不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况，未受到过中国证监会的行政处罚；最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责。</p> <p>3、本公司、本公司现任董事、监事、高级管理人员最近十二个月内不存在未按期偿还大额债务的情形，不存在未履行而未履行承诺的情形，不存在其他重大失信行为。</p> <p>4、本次交易不存在中国证监会认定的可能损害投资者合法权益，或者违背公开、公平、公正原则的其他情形。</p> <p>本承诺函自签署之日起生效，对本公司、本公司董事、监事、高级管理人员具有法律约束力，本公司、本公司董事、监事、高级管理人员愿意承担个别和连带的法律责任。</p>
4	避免同业竞争	<p>(1) 为避免本公司及下属全资、控股子公司及其他实际控制企业（以下统称为“本公司及相关企业”）与上市公司及其子公司的潜在同业竞争，本公司及其相关企业不得以任何形式（包括但不限于在中国境内或境外自行或与他人合资、合作、联营、投资、兼并、受托经营等方式）直接或间接地从事、参与或协助他人从事任何与上市公司及其子公司届时正在从事的业务有直接或间接竞争关系的相同或相似的业务或其他经营活动，也不得直接或间接投资任何与上市公司及其子公司届时正在从事的业务有直接或间接竞争关系的经济实体；</p>

		<p>(2) 在本次交易完成后, 本公司将对自身及相关企业的生产经营活动进行监督和约束, 如果将来本公司及相关企业(包括本次交易完成后设立的相关企业)的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况, 本公司承诺将采取以下措施解决:</p> <p>A 本公司及相关企业未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司及其子公司主营业务有竞争或可能有竞争, 则本公司及相关企业将立即通知上市公司, 在征得第三方允诺后, 尽力将该商业机会给予上市公司及其子公司;</p> <p>B 如本公司及相关企业与上市公司及其子公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突, 则优先考虑上市公司及其子公司的利益;</p> <p>C 上市公司认为必要时, 本公司及相关企业将进行减持直至全部转让相关企业持有的有关资产和业务;</p> <p>D 上市公司在认为必要时, 可以通过适当方式优先收购本公司及相关企业持有的有关资产和业务。</p> <p>(3) 本公司保证绝不利用对上市公司及其子公司的了解和知悉的信息协助第三方从事、参与或投资与上市公司及其子公司相竞争的业务或项目。</p> <p>(4) 本公司保证将赔偿上市公司及其子公司因本公司违反本承诺而遭受或产生的任何损失或开支。</p> <p>(5) 本公司确认承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺, 任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p> <p>(6) 本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司控股股东及其一致行动人、实际控制上市公司期间持续有效。</p>
5	减少及规范关联交易	<p>(1) 本次交易完成后, 本公司及本公司控制的其他企业不会利用自身作为上市公司控股股东/关联方地位谋求上市公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利; 不会利用自身作为上市公司控股股东/关联方地位谋求与上市公司达成交易的优先权利。</p> <p>(2) 本次交易完成后, 本公司及本公司控制的其他企业与上市公司及其子公司之间将尽量减少、避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时, 本公司及本公司控制的其他企业将与上市公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议, 履行合法程序, 并将按照有关法律、法规和上市公司章程等的规定, 依法履行信息披露义务并办理相关内部决策、报批程序, 保证不以与市场价格相比显失公允的条件与上市公司进行交易, 亦不利用该类交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。</p> <p>(3) 本公司承诺不利用上市公司控股股东地位, 损害上市公司及其他股东的合法利益;</p>

		<p>(4) 本公司及本公司控制的其他企业将严格避免向上市公司及其下属子公司通过拆解、占用等方式非经营性占用上市公司及其下属子公司资金或采取由上市公司及其下属子公司代垫款、代偿债务等方式非经营性侵占上市公司资金。</p> <p>(5) 自该承诺函出具之日起，赔偿上市公司因本公司及本公司控制的其他企业违反该承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。</p>
6	重大资产重组摊薄即期回报填补措施	<p>(1) 承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>(2) 承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施和本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>
<b>四、广东明珠实际控制人张坚力、张伟标</b>		
1	保持上市公司独立性	为了维持本次交易后上市公司的独立性，承诺保证上市公司人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立和业务独立。
2	避免同业竞争	<p>(1) 本人承诺将不利用上市公司控股股东/实际控制人的地位影响上市公司的独立性，并将保持上市公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立。截至本承诺函出具之日，除已经披露的情形外，本人以及本人投资或控制的企业与上市公司不存在其他重大关联交易。</p> <p>(2) 本人承诺将尽可能地避免和减少与上市公司之间将来可能发生的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易以及其他持续经营所发生的必要的关联交易，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本人承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>(3) 本人将严格按照《公司法》《上市公司治理准则》等法律法规以及上市公司章程的有关规定行使股东权利；在股东大会对有关涉及本人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本人承诺杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本人提供任何形式的担保。</p> <p>(4) 本人有关的规范关联交易的承诺，将同样适用于本承诺人控制的其他企业（上市公司及其子公司除外），本人将在合法权益范围内促成本人控制的其他企业履行</p>

		<p>规范与上市公司之间已经存在或可能发生的关联交易的义务。</p> <p>如因本人未履行本承诺函所作的承诺而给上市公司造成一切损失和后果，本承诺人承担赔偿责任。</p>
3	规范并减少关联交易	<p>(1) 本人承诺将不利用上市公司控股股东/实际控制人的地位影响上市公司的独立性，并将保持上市公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立。截至本承诺函出具之日，除已经披露的情形外，本人以及本人投资或控制的企业与上市公司不存在其他重大关联交易。</p> <p>(2) 本人承诺将尽可能地避免和减少与上市公司之间将来可能发生的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易以及其他持续经营所发生的必要的关联交易，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本人承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>(3) 本人将严格按照《公司法》《上市公司治理准则》等法律法规以及上市公司章程的有关规定行使股东权利；在股东大会对有关涉及本人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本人承诺杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本人提供任何形式的担保。</p> <p>(4) 本人有关的规范关联交易的承诺，将同样适用于本承诺人控制的其他企业（上市公司及其子公司除外），本人将在合法权限范围内促成本人控制的其他企业履行规范与上市公司之间已经存在或可能发生的关联交易的义务。</p> <p>如因本人未履行本承诺函所作的承诺而给上市公司造成一切损失和后果，本承诺人承担赔偿责任。</p>
4	上市公司重大资产重组摊薄即期回报填补措施	<p>(1) 承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；</p> <p>(2) 督促本人下属企业，严格遵守与上市公司签署的《发行股份购买资产正式协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产经营业绩的承诺，在经营业绩无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任；</p> <p>(3) 承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施和本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>
5	提供信息真实性、准确性和完整性	<p>(1) 本承诺人已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本承诺人保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或</p>

		<p>原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>(2) 本承诺人关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司造成损失的，本承诺人将依法承担连带赔偿责任。</p> <p>(3) 如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本承诺人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本承诺人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
6	房屋权属瑕疵房产	<p>本人目前正在积极与相关政府部门沟通协调，完善办证手续，如果因尚未办理权属证书的房产导致上市公司广东明珠遭受损失的，本人将在接到上市公司通知后 30 日内无条件以现金给与足额补偿，前述损失包括但不限于行政处罚、强制拆除费用、因影响正常生产经营活动的损失、第三方索赔等。</p>
7	不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形	<p>本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本人若违反上述承诺，愿意承担由此给上市公司带来的一切经济损失。</p>
<b>五、交易对方</b>		
1	提供信息真实性、准确性和完整性	<p>(1) 本公司保证在参与本次交易过程中，本公司将按照相关法律法规的规定及时向广东明珠及参与本次交易的</p>

		<p>各中介机构提供本次交易的相关信息和资料以及作出的确认，并保证所提供的信息和资料以及作出的确认真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，若本公司提供的信息和资料以及作出的确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广东明珠或投资者造成损失的，本公司对此承担相应法律责任；</p> <p>(2) 本公司保证向广东明珠及参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息和资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本公司/本人若违反上述承诺，愿意承担由此给上市公司带来的一切经济损失。</p>
2	保证上市公司独立性	<p>(1) 本次交易前，本企业在业务、资产机构、人员、财务等方面与本企业控制的其他企业完全分开，本企业的业务、资产、人员、财务和机构完全独立；</p> <p>(2) 本次交易完成后，本企业及本企业控制的其他企业不会以任何方式影响广东明珠的独立性，并尽可能保证广东明珠在业务、资产、机构、人员、财务的独立性。</p>
3	减少并规范关联交易	<p>本企业及本企业实际控制的其他企业与广东明珠之间的交易定价公允、合理，决策程序合法、有效，不存在显失公平的关联交易，且本企业及其实际控制的其他企业现在或将来尽量减少与广东明珠之间发生关联交易。</p>
4	最近五年诚信情况	<p>1.自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具日，本公司不存在受过任何刑事处罚、行政处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情形，亦不存在正在进行中的或潜在的针对本公司之违法违规进行立案调查或侦查的行政或司法程序及其他任何未决或潜在的诉讼或仲裁。</p> <p>2.自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具日，本公司无诚信不良记录，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形</p>
5	不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形	<p>截至本承诺函出具日，本企业不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p>
6	交易的合法性	<p>(1) 本企业系在中华人民共和国依法设立并有效存续的有限公司，具有民事权利能力和完全民事行为能力，不存在法律、法规及其公司章程规定的需要终止的情形。具有</p>

	<p>与广东明珠签署协议和履行协议项下权利义务的合法主体资格。</p> <p>(2) 关于标的公司股权的权属事项</p> <p>A、本企业对所持标的公司股权拥有合法的、完整的所有权和处分权,在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形,不存在任何形式的委托持股、信托持股或者类似安排,不存在产权纠纷或潜在纠纷;</p> <p>B、本企业已足额缴付所持标的公司股权对应的注册资本,不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为;</p> <p>C、本企业所持标的公司股权不存在质押、查封、冻结、权属争议及其他权利限制,不存在可能影响标的公司合法存续的情况,并承诺前述情况保持至本次交易实施完毕前;本企业所持标的公司股权过户或权属转移至广东明珠名下不存在法律障碍。</p> <p>(3) 关于诉讼、仲裁及行政处罚事项</p> <p>本企业及主要管理人员最近五年内未受过任何行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚,亦不涉及与经济纠纷有关的任何重大民事诉讼或者仲裁,不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。</p> <p>(4) 关于不存在不得参与上市公司重大资产重组的事项</p> <p>本企业及其董事、监事、高级管理人员、本企业的控股股东、实际控制人及上述主体控制的机构,均不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第 13 条规定不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>(5) 关于内幕交易事项</p> <p>本企业及其控股股东、实际控制人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形,不存在因本次交易相关事项涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的情形。</p> <p>(6) 本企业已向广东明珠及其聘请的相关中介机构充分披露了广东明珠要求提供的本企业的全部文件、资料和信息,包括但不限于资产、负债、历史沿革、相关权证、业务状况、关联方、人员等所有应当披露的内容;本企业作为本次交易的交易对方,就本企业为本次交易所提供的信息作出如下承诺:“本企业保证所提供的有关文件、资料等信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,若给广东明珠或者投资者造成损失的,本企业愿意承担相应法律责任”;</p> <p>(7) 除非经广东明珠事先书面同意,本企业保证采取必要措施对本企业向广东明珠转让股权事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p>
--	---



7	与本次交易的中介机构不存在关联关系	截至本声明出具日,本企业与本次交易的各中介机构及其负责人、经办人员之间不存在关联关系。
8	拟注入资产权属的承诺函(大顶矿业)	<p>(1) 我司所持有的经营性资产包内的各项资产均为合法取得,不存在法律纠纷及权属争议;本次交易完成后,若我司所持有的经营性资产包内的各项资产因权属瑕疵给上市公司及上市公司全资子公司造成损失的,我司将负担相关额外支出及(或)损失的费用。</p> <p>(2) 我司拟出售的经营性资产包资产权属清晰,不存在影响其合法存续的情形,不存在导致该资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实;亦不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷;过户或者转移不存在法律障碍,亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险。</p> <p>(3) 我司保证上述状况持续至该等资产包内所有资产转移、过户至上市公司或上市公司全资子公司名下。</p> <p>(4) 如违反上述承诺,我司将承担相应的法律责任。</p>
9	房屋权属瑕疵房产	本公司目前正在积极与相关政府部门沟通协调,完善办证手续,如果因尚未办理权属证书的房产导致上市公司遭受损失的,本公司将在接到上市公司通知后 30 日内无条件以现金给与足额补偿,前述损失包括但不限于行政处罚、强制拆除费用、因影响正常生产经营活动的损失、第三方索赔等。
<b>六、标的资产</b>		
1	提供信息真实性、准确性和完整性	<p>(1) 本公司保证在参与本次交易过程中,本公司将按照相关法律法规的规定及时向广东明珠及参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和资料,并保证所提供的信息和资料真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;</p> <p>(2) 本公司保证向广东明珠及参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与其原始资料或原件一致;所有文件的签名、印章均是真实的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;</p> <p>(3) 本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,符合真实、准确、完整的要求;</p> <p>(4) 本公司承诺,若本公司违反上述承诺给广东明珠或者投资者造成损失的,愿意承担由此产生的一切法律责任和赔偿责任。</p>
2	不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形	截至本承诺函出具日,本公司/本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形,不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形,不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司

		法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。本公司/本人若违反上述承诺，愿意承担由此给上市公司带来的一切经济损失。
3	与本次交易的中介机构不存在关联关系	截至本声明出具日，本公司与本次交易的各中介机构及其负责人、经办人员之间不存在关联关系。
4	最近五年守法诚信情况	1、本公司及本公司董事、监事及主要管理人员最近三年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形； 2、本公司及本公司董事、监事及主要管理人员最近三年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情形。

## 十、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的意见及股份减持计划

### （一）控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见

上市公司的控股股东、实际控制人及其一致行动人就本次重组出具原则性意见如下：

“1、本次重大资产出售及购买符合相关法律、法规及监管规则的要求，有利于进一步打造上市公司的综合竞争力，提高上市公司资产质量、增强持续盈利能力，增强抗风险能力，符合上市公司的长远发展和上市公司全体股东的利益。

2、本次重大资产出售及购买符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次重大资产出售及购买方案具备可行性和可操作性。

3、本次重大资产出售及购买尚需上市公司股东大会审议批准。

综上所述，本次重大资产出售及购买符合上市公司的利益，对上市公司及其全体股东公平、合理，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形，本人同意本次重大资产出售及购买。”

### （二）上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自

## 本报告书披露日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员，就持有的上市公司股份减持事项承诺如下：

“1、本人承诺自本承诺函签署之日起至本次重大资产出售及购买完成期间无股份减持计划；

2、若上市公司自本承诺函签署之日起至本次重大资产出售及购买完成期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺；

3、如违反上述承诺，本人减持股份的收益归上市公司所有，并将赔偿因此而给上市公司造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”

## 十一、保护投资者合法权益的相关安排

### （一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。

### （二）严格履行上市公司审议及表决程序

上市公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易方案在提交董事会讨论时，独立董事就该事项发表了独立意见。

### （三）网络投票及股东大会表决

上市公司将于股东大会召开日前15日发出召开审议本次交易方案的股东大会的通知，敦促公司全体股东参加本次股东大会。

公司将严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的

权益。

#### **（四）资产定价公允、公平、合理**

为保证本次交易定价公允、公平、合理，保护全体股东利益，上市公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等中介机构对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见。本次重大资产出售交易价格以《兴宁市南部新城首期开发项目公司股东合作协议》中的回购约定为定价依据，本次重大资产购买交易价格以评估结果为基础，重大资产出售及购买交易均经交易各方友好协商确定，标的资产的定价符合《重组管理办法》等法律法规的规定。上市公司独立董事对交易定价的公允性发表了独立意见。

#### **（五）严格遵守上市公司利润分配政策**

本次重组完成后，上市公司将按照相关法律法规及《公司章程》的规定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高运营绩效，完善利润分配政策，维护全体股东利益。

#### **（六）本次交易摊薄即期回报的情况**

根据利安达出具的《备考审阅报告》（利安达专字【2021】第2226号），本次交易完成后，上市公司2020年度基本每股收益为0.99元/股，高于上市公司实际2020年度基本每股收益0.42元/股。本次交易不存在致使上市公司即期每股收益被摊薄的情况。

#### **（七）其他保护投资者权益的安排**

上市公司已聘请符合《证券法》规定的会计师事务所、资产评估机构对标的资产进行审计和评估，确保拟购买资产的定价公允、公平、合理。本重组报告书依次提交董事会、股东大会审议，表决相关议案时严格执行关联方回避表决制度。独立董事对本次交易的公允性发表独立意见。广东明珠聘请的独立财务顾问、法律顾问根据相关法律法规要求对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

## **十二、独立财务顾问的保荐机构资格**

广东明珠聘请西部证券担任本次交易的独立财务顾问。西部证券经中国证监

会批准依法设立，具备保荐机构资格。

## 重大风险提示

投资者在评价广东明珠此次重大资产重组时，除本报告书及同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本次交易有关的风险

#### （一）审批风险

本次交易尚需通过多项审批或同意方可完成，包括：

- 1、上市公司股东大会审议通过本次交易的相关议案；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准。

本次交易能否通过上述股东大会（股东会）审议和其他可能涉及的批准以及最终取得批准的时间均存在不确定性，提请投资者注意本次交易无法通过审批的风险。

#### （二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

1、在本次重大资产重组的筹划及实施过程中，交易各方采取了严格的保密措施；上市公司未接到相关主体因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的通知。如在未来的重组工作进程中出现“本次重组相关主体涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查”的情形，根据证监会颁布的《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》及上海证券交易所颁布的《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的通知》，可能导致本次重大资产重组的暂停或终止。

2、在本次交易过程中，交易各方可能根据监管机构的要求，并根据交易的推进不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易各方及上市公司均有可能选择终止本次交易，则本次交易存在可能终止的风险。

#### （三）业务整合风险

本次交易完成后，公司计划进一步完善对大顶矿业经营性资产的管理，保持大顶矿业资产管理团队和核心业务团队的稳定，并为大顶矿业资产生产经营提供必要的支持。尽管如此，本次交易完成后上市公司与大顶矿业资产经营管理体系是否

能顺利整合仍然存在一定的不确定性。如果整合无法达到预期效果或市场环境发生较大的变化，将会影响公司的经营与发展，影响上市公司的正常运营。

因此，公司本次重大资产重组，存在一定的业务整合风险。

#### **（四）出售资产的首付款比例较低及兴宁城投未能按约付款的风险**

根据广东明珠与兴宁城投签署的附条件生效的《广东明珠集团城镇运营开发有限公司股权转让协议》，兴宁城投向广东明珠支付的首付款即实际支付价款的30%后，上市公司将所持城运公司92%股权转让给兴宁城投，生产经营都将同时交付给兴宁城投，不再对城运公司保留权益。

尽管兴宁城投已将兴宁市南部新城一级土地开发范围内福兴片区7号地块、宁新片区11、12、13号地块合计约434亩土地的出让收益专项用于支付本次股权转让价款，并且将其名下210亩住宅、商业土地资产作为抵押担保，但因出售资产的首付款比例偏低，在出售城运公司股权后将形成巨额应收款，存在逾期风险。

提请投资者注意本次交易存在兴宁城投不能及时、足额按约定支付交易对价的风险。

#### **（五）本次重大资产购买溢价较高摊薄股东权益风险**

报告期内，铁矿石价格处于市场价格的高位，本次评估综合考虑矿产品市场价格波动情况，采用评估基准日前两年一期的平均销售价格进行预测，大顶矿业经营性资产包收益法评估后的整体经营性资产及负债价值为160,146.59万元，较之经审计的归属于母公司股东权益的账面价值-79,849.20万元增加239,995.79万元，增值率为300.56%。本次重大资产购买交易价格以评估值为基础，溢价较高。

如未来铁矿石价格走低，可能导致本次评估价值及交易作价溢价较高。同时，本次重大资产购买构成同一控制下企业合并，根据《企业会计准则》规定，同一控制下企业合并，合并方应当按照合并日在被合并方的账面价值计量合并中取得的资产和负债，合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本次重大资产购买交易将冲减上市公司资本公积，从而摊薄上市公司股东权益。提请投资者注意本次交易产生的摊薄股东权益风险。

## 二、拟购买资产相关风险

### （一）国家产业政策不确定风险

近年来，我国大规模的城镇化建设和基础设施建设带动固定资产投资的不断加大，钢铁需求不断增加，促进了钢铁行业和铁矿石行业的迅速发展。目前国家正推动钢铁工业结构调整、转型升级，并对其落后产能进行调控。未来钢铁行业调控若加剧可能会给铁矿石行业发展带来负面影响。

此外，铁矿石行业属于资源型行业，国家对铁矿石的生产实施严格的行政许可制度，行政许可标准的提高可能会对铁矿石行业的再生产或对外扩张带来限制。同时，自然资源、林业、水利、安全等主管部门可能颁布的更加严格的政策法规。

上述国家政策变动情况会对本次重大资产购买项目的盈利性预期产生不确定性风险。

### （二）明珠矿业未能及时取得相关资质证书的风险

上市公司全资子公司明珠矿业在取得大顶矿业经营性资产包后，开展铁矿采选业务需要取得安全生产许可证等相关资质证书。尽管大顶矿业人员及经营性资产将平移装入明珠矿业，但如明珠矿业未能及时取得开展铁矿采选业务的必备资质，仍会对明珠矿业生产经营产生不利影响。

### （三）购买资产未能及时办理完成资产过户的风险

本次购买大顶矿业经营性资产包中涉及采矿权、不动产等资产，需要办理过户登记，特别是采矿权转让需要取得广东省自然资源厅的批准。如交易过程中未能及时通过政府相关部门审批变更过户到上市公司全资子公司明珠矿业，将影响购买的大顶矿业经营性资产包的正常经营，影响上市公司未来盈利能力。

提请投资者注意本次交易中大顶矿业经营性资产包中资产过户的风险。

### （四）铁矿石价格波动风险

铁矿石经过破碎、磨碎、遴选、浮选、重选等加工程序生产出来的铁精粉、球团是冶炼钢铁的主要原料，也是国际贸易中重要的大宗商品，其价格受到供需关



系、宏观经济状况、汇率、海运价格等多方面因素影响，近年来价格波动较大。目前国内铁矿石均以现货价成交，2021年以来，铁矿石现货价格曾在年中达到1,300元/吨以上的价格区间，但随着钢铁行业面临下游需求减弱、库存增加等困境，钢铁行业的不景气导致铁矿石需求减弱，港口铁矿石库存增加，铁矿石价格也随之走低。直至2021年10月已经回落至860元/吨左右的价格区间，波动性较大。铁矿石价格波动将影响本次重大资产购买的大顶矿业经营性资产包盈利能力。

#### **（五）采矿技术迭代的风险**

在采矿过程方面，铁矿石企业开采作业环境复杂，在采矿过程中，需要对采矿设备及其技术运用、地质结构标准、相关人员能力有着较高的技术和安全要求；在勘查矿山方面，随着地表矿、浅部矿、易识别矿的日益减少，矿产勘查工作正朝着寻找隐伏矿、深部矿、难识别矿的方向转变。钻探工作也向着深孔钻探、复杂地层钻探、缺水环境下的钻探、低温钻探等方向迈进。这就要求企业必须熟练掌握各类勘查技术，同时使用先进的电子技术，提高处理数据的效率和准确度。若企业不能及时掌握相关技术的更新迭代，则有可能对未来企业盈利能力产生影响。

#### **（六）环境保护风险**

随着我国环保政策的实施，维系可持续发展目标，应对气候变化，加强节能减排和生态环保工作。2021年10月，国务院出台了《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》措施，明确了“碳达峰”和“碳中和”工作的路线图、施工图，并印发2030年“碳达峰”行动方案的通知，明确指示将碳达峰贯穿于经济社会发展全过程和各个方面，重点实施“碳达峰十大行动”。对我国的环境指标进行了明确的要求，整治铁矿石生产过程中产生的粉尘、噪音、尾矿等污染物，与之有关的企业必须加大污染治理及环境保护设施的投资和改造，污染治理达到相关法律法规的要求，给铁矿石开采企业的生产成本上升的风险。

本次重大资产购买的大顶矿业经营性资产包存在环境保护风险。

#### **（七）安全生产风险**

矿石采选行业属于需要取得安全生产证的行业，在采矿施工和运输中存在由于技术性操作不规范导致的安全事故，因此安全生产管理是矿石采选的重要工作。

随着采矿工作的深入，对安全生产管理的要求更高，如因管理不当、技术性操作不规范等原因造成安全事故，将会对本次拟购买资产大顶矿业经营性资产包的经营业绩产生一定影响。

#### **（八）本次重大资产购买的潜在债务风险**

目前已取得大顶矿业经营性负债的债权人转移债权的同意函，但因大顶矿业债权人较多且部分债务形成时间长，尚未全部取得拟将债务保留在大顶矿业的债权人的同意函。大顶矿业存在未取得联系或未转入上市公司的负债及潜在负债，如未来出现潜在债权人向上市公司追偿或要求上市公司承担连带清偿责任的情形，则可能增加上市公司未来债务。

#### **（九）大顶矿业经营性资产包中涉及房产所有权瑕疵风险**

大顶矿业经营性资产包存在部分未及时办理土地出让、房产规划建设手续、未办理房屋所有权证的房屋建筑物。截至报告期末，无证房屋建筑物均未办理完成相关报建审批手续。大顶矿业尚未办理建设工程规划及施工手续，存在被有权机关责令拆除的风险。

#### **（十）业绩承诺较高及实际控制人张坚力补偿能力的风险**

目前张坚力名下还有上市公司的股份、大顶矿业80.10%的股权、珍珠红酒业的92.23%股权等可供处置的资产，其中大顶矿业在置出经营性资产包以后，剩余资产主要是两家公司，其中养生山城为全资子公司，为从事房地产开发业务，参股公司明珠深投参股了两家具有金融牌照的公司，均为其后续履行还款承诺提供保。但由于影响未来业绩实现的不可测因素较多，因此明珠矿业业绩承诺存在无法实现的风险；如果明珠矿业未来实际盈利与业绩承诺金额差异过大，超出本次交易补偿义务人获得的交易对价金额，则名下资产除大顶矿业外，还拥有健康养生的房地产开发、珍珠红酒业以及对外的房地产投资可提供履约保障。可能存在相关补偿义务人补偿能力不足的风险。

#### **（十一）上市公司可能存在自我补偿的风险**

根据新签署的《业绩补偿协议》，张坚力最终承担的利润补偿范围为依据协议相关条款计算出的金额，大顶矿业对利润补偿范围应补偿金额承担连带责任。上市

公司持有大顶矿业19.9%的股权，上市公司可能存在自我补偿的风险。

## **（十二）砂石价格波动风险**

砂石价格受市场供需关系、宏观经济状况、汇率等多方面因素影响。近年来由于存在河砂无序开采、私挖乱采等问题，多地禁止河沙开采，砂石价格波动较大，砂石价格波动将影响本次重大资产购买的大顶矿业经营性资产包盈利能力。

## **三、其他风险**

### **（一）退市风险**

公司2020年度审计报告为无法表示意见类型，公司股票已于2021年5月6日被实施退市风险警示\*ST。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，如公司2021年度经审计的净利润为负值且营业收入低于1亿元，或者公司2021年度审计报告意见类型为保留意见、无法表示意见或否定意见类型，则公司面临退市风险。

### **（二）股价波动风险**

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生较大影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势、行业的景气度、资金供求关系、政府政策及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

### **（三）内部控制风险**

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司2020年度财务报告内部控制的有效性出具了否定意见的审计报告，说明上市公司在与资金业务、投资业务、购销业务的关联交易管理中缺少主动识别、获取、确认、审批、披露等机制，与之相关的财务报告内部控制运行失效。公司存在内部控制风险。

## 目录

公司声明 .....	2
交易对方声明 .....	3
相关证券服务机构及人员声明 .....	4
重大事项提示 .....	5
重大风险提示 .....	30
目录 .....	36
释义 .....	37
第一节本次交易概况 .....	40
第二节上市公司基本情况 .....	54
第三节交易对方基本情况 .....	60
第四节拟出售资产基本情况 .....	88
第五节 拟购买资产基本情况 .....	99
第六节交易标的评估情况 .....	143
第七节本次交易主要合同 .....	267
第八节本次交易的合规性分析 .....	278
第九节管理层讨论与分析 .....	287
第十节财务会计信息 .....	347
第十一节同业竞争和关联交易 .....	351
第十二节风险因素 .....	361
第十三节其他重要事项 .....	367
第十四节本次交易相关各方的声明 .....	381
上市全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	381
独立财务顾问声明 .....	382
法律顾问声明 .....	383
审计机构声明 .....	384
备考财务报表审阅机构声明 .....	385
评估机构声明 .....	386
第十五节备查资料 .....	387

## 释义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

### 一、常用词语释义

报告书、本报告书、重组报告书	指	广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）
公司、上市公司、本公司、*ST广珠、广东明珠、明珠集团	指	广东明珠集团股份有限公司
明珠矿业	指	广东明珠集团矿业有限公司
张坚力	指	上市公司实际控制人之一
拟出售公司、城运公司	指	广东明珠集团城镇运营开发有限公司、广东明珠集团股份有限公司控股 92%子公司
拟出售资产、拟出售标的资产	指	广东明珠集团城镇运营开发有限公司 92%的股权
拟出售资产交易对方、兴宁城投	指	兴宁市城市投资发展有限公司
拟购买资产、拟购买标的资产	指	广东大顶矿业股份有限公司经营性资产包
拟购买资产交易对方、大顶矿业	指	广东大顶矿业股份有限公司
拟出售资产价款、拟出售资产交易价格	指	广东明珠集团城镇运营开发有限公司 92%的股权的价格
拟购买资产价款、拟购买资产交易价格	指	广东大顶矿业股份有限公司经营性资产包的价格
本次重大资产重组、本次交易、本次重组	指	广东明珠集团股份有限公司拟出售控股子公司城运公司 92%及广东明珠拟以其他应收张坚力及其控制的关联方债权购买大顶矿业经营性资产包暨关联交易
本次重大资产出售	指	广东明珠集团股份有限公司拟出售控股子公司广东明珠集团城镇运营开发有限公司 92%
本次重大资产购买	指	广东明珠集团股份有限公司及子公司广东明珠集团矿业有限公司拟以其他应收张坚力及其控制的关联方债权购买广东大顶矿业股份有限公司经营性资产包暨关联交易。
拟出售资产合同	指	广东明珠集团股份有限公司与兴宁市城市投资发展有限公司签订的《广东明珠集团城镇运营开发有限公司股权转让协议》
拟购买资产合同	指	广东明珠集团股份有限公司与广东大顶矿业股份有限公司签订的《关于广东大顶矿业股份有限公司经营性资产转让协议》
南部新城 434 亩土地出让收益	指	兴宁市南部新城一级土地开发范围内福兴片区 7 号地块、宁新片区 11、12、13 号地块合计约 434 亩土地的土地出让收益

深圳众益福	指	深圳市众益福实业发展有限公司，大顶矿业控股股东
银发投资	指	河源市明珠银发实业投资有限公司，大顶矿业的全资子公司
金顺安商贸	指	连平县金顺安商贸有限公司，大顶矿业控股子公司
金顺安供应链	指	连平县金顺安供应链管理有限公司，金顺安商贸控股子公司
华兴隆实业	指	河源市华兴隆实业有限公司，大顶矿业参股子公司
明珠深投	指	广东明珠集团深圳投资有限公司，大顶矿业参股子公司
健康养生	指	广东明珠健康养生有限公司，受张坚力控制的公司
养生山城	指	广东明珠养生山城有限公司，受张坚力控制的公司
交割日	指	交易对方将拟购买资产过户至广东明珠子公司名下之日
评估基准日	指	本次交易的审计、评估基准日，即 2021 年 9 月 30 日
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日
过渡期	指	自评估基准日起至股权交割日止的期间
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
独立财务顾问、西部证券	指	西部证券股份有限公司
评估机构、中企华评估	指	北京中企华资产评估有限责任公司，本次交易上市公司聘请的评估机构
康达律所、法律顾问	指	北京市康达律师事务所，本次交易上市公司聘请的法律顾问
利安达会计师事务所、利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙），本次交易拟购买资产大顶矿业资产包和拟出售资产城运公司的审计机构
拟出售资产《评估报告》	指	北京中企华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中企华评报字（2021）第 6368）
拟购买资产《评估报告》	指	北京中企华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中企华评报字（2021）第 6367 号）
拟出售资产《审计报告》	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（利安达专字【2021】第 2225 号）
拟购买资产《审计报告》	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（利安达专字【2021】第 2223 号）
《备考审阅报告》	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广东明珠集团股份有限公司审阅报告及备考合并

		财务报表 2020 年 01 月 01 日至 2021 年 9 月 30 日止》（利安达专字【2021】第 2226 号）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《上市公司信息披露管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《暂行规定》	指	《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2020 年 12 月修订）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 二、专业术语释义

一级土地开发	指	由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的
铁精粉	指	公司的主要产品，是指开采出的铁矿石经选矿加工后，金属铁成份达到65%左右的精矿，是钢铁冶炼的主要原料
机制砂石	指	由原生岩石矿山资源经机械破碎、筛分、整形等工艺加工制成的砂石颗粒
探矿权	指	在依法取得的勘查许可证规定的范围内，勘查矿产资源的权利
采矿权	指	在依法取得的采矿许可证规定的范围内，开采矿产资源和获得所开采的矿产品的权利
资源量	指	经矿产资源勘查查明并经概略研究，预期可经济开采的固体矿产资源，按地质可靠程度由低到高分推断资源量、控制资源量和探明
储量	指	探明资源量和（或）控制资源量中可经济采出的部分
保有储量	指	储量减去已消耗储量

除特别说明外，所有数值保留两位小数，均为四舍五入。若本重组报告书中部分合计数与各数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一节 本次交易概况

### 一、本次交易背景和目的

**（一）广东明珠一级土地开发业务不具有可持续性，大顶矿业经营性资产包注入将解决广东明珠无主业的问题**

广东明珠目前主营业务收入来源为一级土地开发。根据兴宁市人民政府与广东明珠于2014年11月20日签署的《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》，城运公司作为唯一开发主体，为南部新城的征地、拆迁、安置、补充和公共设施建设提供资金，项目于2014年11月启动，项目开发周期为5年，如未能在5年开发周期内完成该项目，可根据项目实际开发进度延长两年。根据国家有关一级土地开发政策及广东省开展全域无地方政府隐性债务试点工作要求，广东明珠与兴宁城投等共同运营的城运公司在业务合作上属于地方政府隐性债务，该项目于2021年11月到期后将无法续期。同时根据会议后续要求，上市公司需要在2021年底前置出城运公司并终止业务合作。

鉴于广东明珠出售城运公司后，将面临无主营业务的情形。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，上市公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。鉴于此，为完成上述工作要求，需将大顶矿业经营性资产包注入，解决广东明珠无主营业务的问题。

### **（二）广东明珠存在大额资金被实际控制人控制的公司占用的情形**

广东明珠存在实际控制人张坚力控制的企业养生山城及其关联方非经营性占用公司子公司资金的情形。根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于广东明珠集团股份有限公司实际控制人及其关联方资金占用情况专项核查报告》（利安达专字【2021】第2224号），截至2021年9月30日，大股东及其关联方直接占用资金本金为1,089,371,043.33元，资金占用利息的余额为308,106,060.27元，本息合计1,397,477,103.60元；大股东及其关联方间接占用资金本金为488,837,149.54元，以上合计资金占用总额为1,886,314,253.14元。



本次将通过大顶矿业经营性资产包的注入解决上述部分资金占用问题。

### **（三）提升公司盈利能力、化解公司退市风险**

公司2020年度审计报告为无法表示意见类型，公司股票已于2021年5月6日被实施退市风险警示。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，如公司2021年度经审计的净利润为负值且营业收入低于1亿元，或者公司2021年度审计报告意见类型为保留意见、无法表示意见或否定意见类型，则公司面临退市风险。

因张坚力名下主要资产包括珍珠红酒业、健康养生房地产公司及大顶矿业等，其中大顶矿业具有良好的盈利能力，将大顶矿业经营性资产包注入广东明珠后能够大幅提升上市公司的业务规模和盈利能力，同时解决广东明珠目前无主营业务的问题、解决部分实际控制人资金占用问题，有利于化解上市公司退市风险。

## **二、本次交易的决策过程以及相关董事会和股东大会审议情况**

### **（一）本次交易已履行完成的决策和审批程序**

#### **1、上市公司相关的批准和授权**

（1）2021年12月7日，广东明珠召开第九届董事会2021年第六次临时会议，审议通过了与本次重大资产出售和购买相关的议案；

（2）2021年12月7日，广东明珠独立董事王志伟、吴美霖、李华式发表独立意见，同意广东明珠董事会就本次交易的总体安排，认为本次交易符合公司和全体股东的利益；

（3）2021年12月7日，广东明珠召开第九届监事会2021年第五次临时会议，审议通过了与本次重大资产出售及购买相关的议案。

#### **2、交易对方相关的批准和授权**

2021年12月7日，大顶矿业召开股东大会，同意本次重大资产购买相关事项。

2021年12月7日，兴宁城投召开股东会，同意本次重大资产出售相关事项。

#### **3、标的公司相关的批准和授权**

2021年12月7日，城运公司召开股东会，同意本次重大资产出售相关事项。

## （二）本次交易尚需履行的程序

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

- 1、本次交易及本次交易涉及的相关事宜尚需获得广东明珠股东大会批准；
- 2、矿业权的转让尚需获得省级地质矿产主管部门的批准；

根据《探矿权采矿权转让管理办法》第三条规定，已经取得采矿权的矿山企业，因企业合并、分立，与他人合资、合作经营，或者因企业资产出售以及有其他变更企业资产产权的情形，需要变更采矿权主体的，经依法批准，可以将采矿权转让给他人采矿。根据《探矿权采矿权转让管理办法》第六条规定，大顶矿业符合转让采矿权应当具备的条件，但应当取得省级地质矿产主管部门的审批同意。

3、收购标的中的土地使用权、房屋所有权尚需获得土地管理部门和房产管理部门的批准；

4、其他必需的审批、备案或授权（如有）。由于本次出售资产和购买资产均不涉及发行股份、不涉及控制权变更、不构成重组上市，依据《重组管理办法》的规定，本次重大资产重组无需提交中国证监会审核。

本次交易的实施以取得上述批准为前提，未取得上述批准前不得实施。本次交易能否获得上述核准，以及最终获得核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 三、本次交易具体方案

本次重组方案包括重大资产出售及购买资产两部分。其中，本次出售城运公司92%股权与以购买大顶矿业经营性资产包的实施互为前提条件。

经国务院批准，广东省决定开展全域无地方政府隐性债务试点工作。2021年10月9日，广东省十三届省政府第164次常务会议作出部署，正式启动广东省全域无隐性债务试点工作，推动实现地方政府隐性债务“清零”。广东明珠与兴宁城投等共同运营的城运公司在业务合作上属于地方政府隐性债务，该项目于2021年11月到期

后将无法续期。同时根据会议后续要求，上市公司需要在2021年底前置出城运公司并终止业务合作。

本次交易不涉及发行股份。本次交易完成后上市公司股权结构不会因本次交易发生变化。本次交易不会导致上市公司控股股东及实际控制人发生变更。2018年11月19日，公司实际控制人由张伟标一人变为了张伟标和张坚力两人，本次重大资产重组实施前36个月不存在公司实际控制人变更，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

本次重大资产购买构成关联交易，重大资产出售不构成关联交易。

### **（一）重大资产出售**

本次出售标的资产在2020年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上，构成重大资产重组。

#### **1、交易对方**

广东明珠持有城运公司92.00%的股权，兴宁城投持有城运公司6.3333%的股权，兴宁城投拟以现金方式购买公司持有的城运公司92.00%的股权。本次重大资产出售的交易对方是兴宁城投。

#### **2、标的资产**

本次重大资产出售的标的为城运公司92.00%的股权。

截至2021年9月30日，城运公司经审计的净资产为358,483.01万元。

以2021年9月30日为评估基准日，采用资产基础法的评估方法，城运公司净资产评估价值为388,315.16万元，较净资产账面价值增值额为29,832.15万元，增值率为8.32%。

#### **3、资产出售协议**

2021年12月7日，广东明珠与兴宁城投签署了附条件生效的《广东明珠集团城镇运营开发有限公司股权转让协议》，协议约定广东明珠拟将其持有的城运公司92.00%股权转让给兴宁城投。

### （1）交易价格及定价依据

根据《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》（以下简称“《合作协议》”）第五十一条约定“股权购买价格=（乙方（广东明珠）累计实际缴纳的项目公司注册资本+甲方（兴宁市人民政府）累计应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金+甲方累计应当支付给项目公司和乙方的补偿款项）÷乙方持有的项目公司股权数×乙方要求甲方购买的股权数”。

经各方确认，截至2021年11月20日，兴宁市人民政府及土地储备中心已向上市公司支付115,615.99万元投资弥补专项资金，向城运公司支付6.10万元亏损弥补专项资金，合计115,622.10万元；应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金为0元，应当支付给但尚未支付的补偿款项为0元。因此，本次股权购买价格=“乙方”（广东明珠）累计实际缴纳的项目公司注册资本÷“乙方”（广东明珠）持有的项目公司股权数×“乙方”（广东明珠）要求“甲方”（兴宁市人民政府）购买的股权数=276,000万元（即“转让价款”）。双方同意根据上述约定，进行债权债务清理以后，兴宁城投应实际支付款为人民币211,045.51万元。

### （2）支付方式

合同双方于2021年10月15日签署《股权转让意向协议书》后，兴宁城投已向广东明珠支付预付款人民币6,000万元，该款于双方正式签署股权转让协议后自动相应抵减首期实际支付款；

兴宁城投应于协议生效之日起3日内支付首期实际支付款，首期实际支付款为实际支付款的30%，金额为人民币63,313.653万元。抵减兴宁城投已支付的预付款6,000万元后，兴宁城投实际应支付人民币57,313.653万元。

兴宁城投应于2022年1月1日-2024年12月31日期间平均每半年等额按时间节点及金额，支付剩余70%的实际支付款人民币147,731.857万元。每半年应付款=剩余70%的实际支付款/3年/2=147,731.857万元/6=24,621.976万元。

（3）兴宁市人民政府十五届第99次常务会议研究并通过将兴宁市南部新城一级土地开发范围内福兴片区7号地块、宁新片区11、12、13号地块合计约434亩土地的出让收益（以下简称“专项收益”），专项用于兴宁城投支付实际支付款事宜。兴

宁城投取得专项收益后，应将全部专项收益立即支付给广东明珠，用于支付剩余70%的实际支付款。如兴宁城投累计支付实际支付款超过当年应付金额，则当年无须再按6.3.2约定向广东明珠支付实际支付款；次年开始重新计算剩余每期应付款， $\text{剩余每半年应付款}=\text{剩余的实际支付款}/\text{剩余年限}/2$ ，具体金额重新计算，依次类推。

兴宁城投用其及其控股股东兴宁市永业基础设施建设投资有限公司（以下简称“永业公司”）名下约210亩，用途为住宅、商住的出让土地，为兴宁城投分期支付70%实际支付款即人民币147,731.857万元设定抵押，兴宁城投及永业公司应于协议生效之日起10日内为前述资产办理抵押登记手续，永业公司应于本协议生效前签署承诺函，承诺用其名下土地为兴宁城投支付实际支付款设定抵押。

根据广东中广信资产评估有限公司于2021年12月3日出具的《广东明珠集团股份有限公司拟了解资产价值涉及216.77亩国有土地使用权以及433.99亩国有储备用地在设定条件下的土地市场价值项目资产评估报告》（中广信评报字[2021]第296号），截至评估基准日（2021年11月29日），兴宁城投与兴宁永业持有的216.77亩国有土地使用权以及兴宁土储持有的433.99亩国有储备用地在设定条件下的市场价值合计为165,179.71万元。

#### （4）债权债务的承担

根据合同双方确认并同意，兴宁城投在受让标的股权后，标的公司的一切债权债务继续由标的公司享有；债务根据相关中介机构出具的审计报告所披露的标的公司债务，其中广东明珠集团广州阀门有限公司提供财务资助款11,144.00万元、广东明珠提供财务资助款358.02万元、中国农业银行股份有限公司梅州分行银团贷款24,500万元，2020年度应缴的企业所得税5,299.38万元，合计41,301.40万元由广东明珠承担；剩余债务继续由标的公司承担。因广东明珠提供资料的不完整性、不真实性、不合法性导致的债务均由广东明珠承担。

#### （5）资产交付或过户的时间安排

①自协议生效之日起3日内且兴宁城投已支付全部首期实际支付款，广东明珠将与转让标的相关的权利证明文件、财务报表等文件资料移交给兴宁城投，由兴宁城投核验查收并签字盖章。

②自协议生效之日起3日内，广东明珠应参与标的公司股东会并作出股东会决议、修改章程、移交经营管理权，并促使标的公司到登记机关办理标的公司股权变更登记手续，广东明珠应给予必要的协助与配合。

## **(二) 重大资产购买**

本次购买标的资产在2020年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上，构成重大资产重组。

### **1、交易对方**

本次重大资产购买的交易对方是大顶矿业。

### **2、标的资产**

本次重大资产购买的标的为大顶矿业的经营性资产包，包括大顶矿业控制的连平县金顺安商贸有限公司70%股权在内的模拟合并资产负债表中流动资产部分科目、非流动资产部分科目流动负债部分科目、非流动负债部分科目。大顶矿业的经营性资产及负债、人员等将平移装入广东明珠在河源新设的全资子公司明珠矿业。

以2021年9月30日为评估基准日，收益法评估后的大顶矿业整体经营性资产及负债价值为160,146.59万元，资产基础法评估后的拟购买资产价值评估结果为1,108.41万元，两者相差159,038.18万元，差异率为99.31%。

### **3、资产购买协议**

#### **(1) 交易价格及定价依据**

各方确认，拟购买资产定价按照拟购买资产《评估报告》采用收益法评估结果160,146.59万元作为转让价。

#### **(2) 业绩补偿**

张坚力、大顶矿业与广东明珠、明珠矿业签署了《业绩承诺补偿协议》，张坚力与大顶矿业承诺的利润补偿期间为2022年、2023年、2024年、2025年度。张坚力与大顶矿业承诺，明珠矿业2022年、2023年、2024年、2025年度实现的净利润分别

不低于44,060.44万元、41,868.32万元、39,671.24万元和42,075.74万元。（经审计后扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润）。

补偿金额的计算方式如下：明珠矿业在承诺期间四年合计实际净利润数低于承诺净利润数，张坚力、大顶矿业应对广东明珠进行补偿，补偿金额=承诺期间累计承诺净利润数－承诺期间累计实际净利润数。

如最终触发业绩承诺补偿条件，张坚力最终承担的利润补偿范围为依据本协议相关条款计算出的金额，大顶矿业对利润补偿范围应补偿金额承担连带责任。

标的资产减值补偿与利润补偿合计不应超过张坚力、大顶矿业于本次交易中获得的总对价160,146.59万元。

### （3）债权债务抵销

鉴于：（1）大顶矿业和广东明珠、明珠矿业签署《经营性资产转让协议》，约定大顶矿业经营性资产包以160,146.59万元转让给明珠矿业；（2）张坚力所控制的深圳众益福和广东明珠分别持有大顶矿业80.1%和19.9%的股份，分别享有本次转让作价股东分红款对应的金额为128,277.42万元和31,869.17万元。

2021年12月7日，广东明珠和明珠矿业、大顶矿业与张坚力及其关联方签署了《三方债权债务抵销协议》，各方同意，等额抵销三方之间的债权债务128,277.42万元，即抵偿实控人及其关联方占用上市公司资金的金额为128,277.42万元。

## 四、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

### （一）本次交易对上市公司资产负债的影响

单位：万元、%

项目	2021/09/30			2020/12/31		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
流动资产	634,840.62	458,084.90	-27.84	637,470.46	468,000.92	-26.58
非流动资产	147,304.64	161,378.15	9.55	176,536.22	191,045.36	8.22
<b>资产总计</b>	<b>782,145.27</b>	<b>619,463.05</b>	<b>-20.80</b>	<b>814,006.68</b>	<b>659,046.28</b>	<b>-19.04</b>

项目	2021/09/30			2020/12/31		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
流动负债	66,112.11	193,841.47	193.20	89,740.03	193,023.31	115.09
非流动负债	16,371.38	24,102.11	47.22	19,361.38	37,378.51	93.06
<b>负债总计</b>	<b>82,483.49</b>	<b>217,943.58</b>	<b>164.23</b>	<b>109,101.41</b>	<b>230,401.82</b>	<b>111.18</b>
归属于母公司的所有者权益	631,479.98	394,771.92	-37.48	636,002.92	421,657.62	-33.70
<b>所有者权益</b>	<b>699,661.78</b>	<b>401,519.46</b>	<b>-42.61</b>	<b>704,905.27</b>	<b>428,644.46</b>	<b>-39.19</b>

根据上表，假定本次交易完成后，截至2021年9月30日，上市公司的资产总额将从本次交易前的782,145.27万元，下降至619,463.05万元，降幅20.80%；负债总额将从本次交易前的82,483.49万元，增长至217,943.58万元，增幅164.23%；归属于母公司的所有者权益有所下降，下降为394,771.92万元，降幅37.48%。

本次交易导致上市公司所有者权益降幅较大的原因系拟购买大顶矿业经营性资产包的归属于母公司股东权益的审计金额为-79,849.20万元，而支付对价按照收益法估值为160,146.59万元。本次购买重大资产构成同一控制下企业合并，根据《企业会计准则》规定，同一控制下企业合并，合并方应当按照合并日在被合并方的账面价值计量合并中取得的资产和负债，合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本次重大资产购买交易将冲减上市公司资本公积，从而摊薄上市公司股东权益。

## (二) 本次交易完成后上市公司的偿债能力指标及财务安全性分析

单位：%、倍

项目	2021/09/30		2020/12/31	
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)
资产负债率	10.55	35.18	13.40	34.96
流动比率	9.60	2.36	7.10	2.42

根据备考合并财务报表，本次交易完成后，2021年9月末上市公司流动比率有所下降，但均大于1倍，处于合理范围内。



根据备考合并财务报表，本次交易完成后，上市公司2021年9月30日的资产负债率由交易前的10.55%上升到交易后的35.18%，主要系流动负债增加，但上市公司的负债水平和偿债能力仍处于合理范围。

### （三）本次交易对上市公司经营业绩的影响

单位：万元、%

项目	2021年1-9月			2020年度		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
营业收入	19,626.39	146,224.48	645.04	56,827.97	133,423.56	134.78
营业成本	4,035.37	23,032.84	470.77	15,121.08	33,594.89	122.17
营业利润	14,845.78	111,286.19	649.61	68,446.82	108,859.66	59.04
利润总额	14,234.32	110,993.97	679.76	67,295.57	107,719.83	60.07
净利润	10,535.43	83,292.22	690.59	49,866.66	78,730.07	57.88
归属于母公司所有者的净利润	11,255.99	83,082.44	638.12	33,375.44	78,157.35	134.18
基本每股收益	0.14	1.05	638.12	0.42	0.99	134.18

注：基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/期末股本总额。

据上表，假定本次交易完成后，上市公司的业务规模和盈利规模将实现大幅提升。其中2021年1-9月的营业收入将从交易前的19,626.39万元，增长至交易后的146,224.48万元，增幅645.04%；2021年1-9月的归属于母公司所有者的净利润将从交易前的11,255.99万元，增长至交易后的83,082.44万元，增幅638.12%。

### （四）本次交易职工安置方案对上市公司的影响

#### 1、重大资产出售

广东明珠出具了《劳动关系转移职工安置方案》，并且城运公司全体在职员工已签署《劳动关系转移同意函》，并已与广东明珠签署《兴宁市劳动合同》，城运公司全体在职员工的劳动关系自2021年12月1日均已转移至广东明珠。

#### 2、重大资产购买

买入大顶矿业经营性资产包，存在职工安置方案。大顶矿业全体员工已签署《劳动关系转移同意函》，不可撤销的同意自重大资产重组交割完成之日起，将劳

动关系转移至广东明珠或其子公司，并确认，在劳动关系转移之时，与大顶矿业不存在劳动纠纷。

在本次重组方案经过上市公司股东大会审议通过并在进行资产交割后，大顶矿业全体员工的劳动关系将转移至上市公司全资子公司明珠矿业，日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责，组织架构和人员将不作重大调整，不会对上市公司的业务开展产生不利影响。

## **五、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析**

### **（一）业务方面的整合**

上市公司将城运公司出售后，将面临无主营业务的情形。上市公司通过购买大顶矿业的经营性资产包，可以解决无主营业务的问题。上市公司主营业务将由土地一级开发变更为铁矿采选、铁精粉生产销售。大顶矿业的经营性资产包、人员、客户等将平移装入明珠矿业，广东明珠及明珠矿业将依据铁矿采选业的特点，在主要业务模式、业务经验、经营理念、市场拓展等方面将与大顶矿业基本保持一致，不会因业务整合对上市公司未来发展产生不利影响。

### **（二）资产方面的整合**

本次交易后，大顶矿业经营性资产包将成为上市公司全资子公司明珠矿业的资产，具有独立性。另外，上市公司将逐步统筹公司整体的资金使用和外部融资，优化资金配置。

### **（三）财务方面的整合**

本次交易完成后，上市公司将履行控股股东职责，加强内部审计和内部控制，对置入明珠矿业的经营性资产包的财务管理体系、会计核算体系纳入统一管理，确保符合上市公司的要求。

### **（四）人员方面的整合**

截至本报告书出具日，大顶矿业全部员工已签署了《劳动关系转移同意函》。在本次交易完成后，在职员工的劳动关系转至明珠矿业，日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责，明珠矿业的组织架构和人员安排将比照大顶矿业设置。上市

公司充分认可大顶矿业的管理团队及业务团队，在交易过程中安排了相应的条款以保证大顶矿业核心团队成员的稳定性。

## 六、本次交易构成关联交易

本次资产购买的交易对方大顶矿业为上市公司关联法人，关联关系如下：

上市公司持有大顶矿业19.90%的股份，深圳众益福持有大顶矿业80.10%的股份，深圳众益福与上市公司的实际控制人均为张坚力，由此，本次交易构成关联交易。

本次资产出售的交易对手为兴宁城投，不是上市公司关联方，不构成关联交易。

## 七、本次交易构成重大资产重组

### （一）本次交易前12个月内购买、出售资产的情况

上市公司本次重大资产重组董事会决议日前12个月内未发生购买、出售与拟购买、出售资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围的情形。

### （二）本次出售资产的情况

本次重大资产出售交易中，广东明珠拟出售城运公司92.00%的股权，本次股权出售价格为广东明珠对城运公司的累计出资额276,000.00万元。双方进行债权债务冲抵后，兴宁城投实际支付款为211,045.51万元。根据广东明珠、城运公司2020年度经审计的财务数据及交易作价，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元、%

项目	广东明珠	出售资产（账面）/交易金额	财务指标占比
资产总额	814,006.68	382,049.15	46.93%
营业收入	56,827.97	32,721.63	57.58%
归属于母公司所有者权益	636,002.92	339,578.76	53.39%

注：根据《重组管理办法》的相关规定，标的资产的资产总额、资产净额与累计交易金额按孰高原则取值。

### （三）本次购买资产的情况

本次重大资产出售交易中，广东明珠拟购买大顶矿业经营性资产包，出售金额为160,146.59万元。根据广东明珠、大顶矿业经营性资产包2020年度经审计的财务数据及交易作价，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元、%

项目	广东明珠	购买资产（账面）/交易金额	财务指标占比
资产总额	814,006.68	160,146.59	19.67%
营业收入	56,827.97	106,780.18	187.90%
归属于母公司所有者权益	636,002.92	160,146.59	25.18%

注：根据《重组管理办法》的相关规定，标的资产的资产总额、资产净额与累计交易金额按孰高原则取值。

### （四）本次交易构成重大资产重组的说明

根据《重组管理办法》的规定：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到50%以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上；

（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币。

故根据上述财务指标对比情况，本次出售资产和购买资产均构成重大资产重组。由于本次出售资产和购买资产均不涉及发行股份，依据《重组管理办法》的规定，本次重大资产重组无需提交中国证监会审核。

## 八、本次交易不会导致控制权变化，亦不构成借壳上市

本次交易系上市公司向兴宁城投出售城运公司92.00%的股权，并由上市公司全资子公司明珠矿业购买大顶矿业经营性资产包，不涉及发行股份。本次交易完成

后上市公司股权结构不会因本次交易发生变化。本次交易不会导致上市公司控股股东及实际控制人发生变更，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、公司概况

公司名称	广东明珠集团股份有限公司
公司英文名称	Guang dong Ming zhu Group Co.,Ltd
公司上市证券交易所	上海证券交易所
证券简称	*ST广珠
证券代码	600382.SH
成立日期	1994年04月21日
上市日期	2001年01月18日
统一社会信用代码	914414002311104696
注册资本	788,933,815元
法定代表人	彭胜
注册地址	广东省梅州市兴宁市官汕路99号
办公地址	广东省梅州市兴宁市官汕路99号
董事会秘书	欧阳璟
邮政编码	514500
联系电话	86-753-3327282
传真	86-753-3338549
公司网站	www.gdmzh.com
公司邮箱	gdmzh@gdmzh.com
经营范围	实业投资；股权投资；科创企业孵化服务；企业管理咨询；城镇、园区、社区的投资、开发和建设和运营；物业管理及提供自有物业、场地租赁及配套商务服务；供应链管理服务；道地药材、药食同源植物的种植、收购、加工、销售；药品生产、销售（中药饮片、中成药）；生物医药研发、检测；科学文化技术推广、服务；批发零售业；货物和技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

### 二、公司设立及股本变动情况

#### （一）公司设立及上市情况

##### 1、1993年9月，公司设立

上市公司前身系广东明珠球阀集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公

司”），公司于1993年9月18日经广东省经济体制改革委员会“粤股审[1993]61号”批准，由原广东明珠球阀集团公司改组为广东明珠球阀集团股份有限公司（2003年5月14日更名为广东明珠集团股份有限公司），股本为人民币100,873,300元。

## 2、2001年1月，公司上市

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]189号文核准，公司于2001年1月4日在上海证券交易所上网发行6,000万股人民币普通股股票（A股），发行价格每股人民币5.50元。2001年1月11日公司在广东省工商行政管理局进行变更登记，股本为人民币170,873,300元。

## 3、2015年12月，股份公司定向发行股份

根据公司2015年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》及2016年第一次临时股东大会通过的《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准广东明珠集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]1507号）核准，公司向符合中国证监会相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A股）125,078,142股，每股发行价格为15.99元，募集资金总额为人民币1,999,999,490.58元。变更后的认缴资本（股本）为人民币466,824,742.00元。

## （二）上市公司主要股东情况

截至2021年9月30日，上市公司前十大股东持股情况如下表所示：

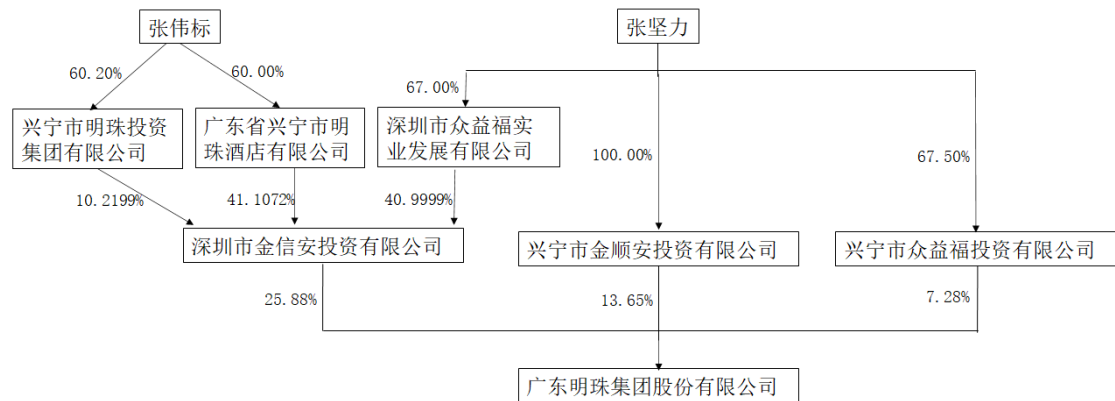
序号	股东	股份数（股）	持股比例（%）
1	深圳市金信安投资有限公司	204,194,341	25.88
2	兴宁市金顺安投资有限公司	107,717,420	13.65
3	兴宁市众益福投资有限公司	57,419,608	7.28
4	王辉	3,661,292	0.46
5	景宝泉	3,238,571	0.41
6	黄启联	2,870,795	0.36
7	陶红	2,450,322	0.31
8	黄国华	2,300,000	0.29
9	彭长珍	2,091,800	0.27

10	邱松	2,075,710	0.26
----	----	-----------	------

### 三、公司控股股东及实际控制人概况

截至2021年9月30日，深圳市金信安投资有限公司（简称“深圳金信安”）、兴宁市金顺安投资有限公司（简称“兴宁金顺安”）、兴宁市众益福投资有限公司（简称“兴宁众益福”）分别持有公司25.88%、13.65%和7.28%的股份。深圳金信安为公司的控股股东。

公司股权控制关系如下图所示：



张坚力、张伟标、深圳金信安、兴宁金顺安和兴宁众益福五方于2017年8月29日签署了《一致行动协议》，后于2018年11月19日签署了《一致行动协议之补充协议》，约定各方对广东明珠股东大会行使包括但不限于表决权、提案权等股东权利时，事前应经协议五方充分协商形成一致意见，并按照该一致意见在股东大会上行使股东权利。

鉴于深圳金信安、兴宁金顺安和兴宁众益福的股权结构以及五方签署的一致行动协议，张坚力、张伟标二人能够实际控制公司46.81%股份的表决权，可以认定张坚力、张伟标二人为公司的实际控制人。

张坚力，男，1963年4月出生。1978年至1988年，就职于兴宁县供销贸易公司，任采购员；1989年至1994年8月，就职于深圳市宝安区友谊球阀厂，任厂长；1994年7月至1994年8月，就职于广东明珠球阀集团公司，任总经理；1994年8月至2003年5月，就职于广东明珠球阀集团股份有限公司，任董事长；2003年5月至2020年7



月，任广东明珠集团股份有限公司董事长；2010年4月至今，任广东明珠养生山城有限公司董事长兼总经理；2011年10月至今，任深圳市众益福实业发展有限公司董事长；2013年1月至今，任兴宁市众益福贸易有限公司董事长兼总经理；2015年4月至今，任兴宁市众益福投资有限公司执行董事兼总经理；2017年6月至今，任广东众益福健康养生有限公司执行董事兼总经理；2017年12月至今，任广东明珠健康养生有限公司董事长兼总经理；2018年4月至今，任广东明珠置业有限公司执行董事兼总经理；2018年11月至今，任兴宁市金顺安投资有限公司执行董事兼经理。

张伟标，男，1960年3月出生。2000年11月至今，就职于广东省兴宁市明珠酒店有限公司，任董事长兼总经理；2006年1月至今，就职于兴宁市明珠物业有限公司，任董事长兼总经理；2009年5月至今，就职于兴宁市明珠投资集团有限公司，任董事长兼总经理；2012年12月至今，就职于深圳市金信安投资有限公司，任董事长兼总经理；1998年1月至今，就职于乌鲁木齐粤明珠球阀销售有限公司，担任董事。

#### 四、上市公司最近三年控股权变动情况

上市公司最近三年控股股东及实际控制人为张坚力先生和张伟标先生，未发生控股权变更的情形。

#### 五、最近三年重大资产重组情况

最近三年，上市公司不存在其他重大资产重组事项。

#### 六、公司主营业务情况

公司的主营业务包括一级土地开发业务、经营贸易业务等。公司支持地方政府建设，自2014年以来参与兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目建设，开展共同合作投资房地产开发项目等。

最近三年一期，公司主营业务收入及构成具体情况如下：

单位：万元、%

产品类型	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一级土地开发	15,235.20	53,035.23	44,168.18	10,276.83

产品类型	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
贸易	3,970.87	3,147.69	9,432.40	2,622.28
合计	19,206.07	56,182.92	53,600.58	12,899.11

## 七、公司最近三年一期主要财务数据

### (一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年09月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	782,145.27	814,006.68	778,854.89	695,431.83
总负债	82,483.49	109,101.41	116,022.37	107,900.15
净资产	699,661.78	704,905.27	662,832.52	587,531.68

### (二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	19,626.39	56,827.97	118,610.55	71,850.66
利润总额	14,234.32	67,295.57	79,760.94	57,734.30
净利润	10,535.43	49,866.66	60,081.45	43,638.49

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-12,637.65	21,539.05	39,340.56	18,730.21
投资活动产生的现金流量净额	47,784.13	11,855.79	-25,087.64	-7,354.71
筹资活动产生的现金流量净额	-34,108.72	-35,713.05	-7,508.98	-20,312.98
现金及现金等价物净增加额	1,037.76	-2,318.21	6,743.94	-8,937.48

### (四) 主要财务指标

项目	2021年09月30日 /2021年1-9月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产负债率(%)	10.55	13.40	14.90	15.52
销售毛利率(%)	79.44	73.39	77.65	86.00

项目	2021年09月30日 /2021年1-9月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
基本每股收益（元/股）	0.14	0.42	0.61	0.83
每股经营活动产生的现金流量 净额（元/股）	-0.16	0.27	0.65	0.40
加权平均净资产收益率（%）	1.76	5.40	6.40	7.35

## 八、最近三年合法合规情况

截至本报告书出具日，上市公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

上市公司实际控制人张坚力近三年存在被立案调查情形。2021年7月21日，公司实际控制人张坚力收到《中国证券监督管理委员会立案告知书（证监立案字0062021002号）》。因张坚力涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，2021年6月25日，中国证券监督管理委员会决定对张坚力立案。

2021年12月7日，上市公司收到中国证监局广东监管局对张坚力的《行政处罚及市场禁入事先告知书》（广东证监处罚字[2021]20号）。张坚力作为上市公司实际控制人之一，涉嫌指使相关主体从事证券违法行为并隐瞒相关事实，导致信息披露违法。根据其违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《证券法》第一百九十七条第二款的规定，拟对其予以警告，并处以500万元的罚款。此外，张坚力通过关联方长期占用上市公司资金，涉及金额较大，由于其隐瞒行为导致了广东明珠未按规定披露相关事项，情节较为严重。依据《证券法》第二百二十一条、《证券市场禁入规定》（证监会令第115号）第三条和第五条的规定，拟对其采取5年证券市场禁入措施。自宣布决定之日起，在禁入期间内，除不得继续担任原上市公司、非上市公众公司董事、监事、高级管理人员职务外，也不得在其他任何机构中从事证券业务或者担任其他上市公司、非上市公众公司董事、监事、高级管理人员职务。

### 第三节 交易对方基本情况

#### 一、拟购买资产交易对手

##### （一）基本情况

大顶矿业于1999年3月18日在广东省河源市设立，现持有河源市市场监督管理局于2020年6月23日核发的统一社会信用代码为91441600707674375F的《营业执照》。根据该营业执照并经“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询，大顶矿业的基本登记信息如下：

企业名称：	广东大顶矿业股份有限公司
企业住所：	广东省河源市连平县油溪镇蕉园村
法定代表人：	朱海涛
注册资本：	人民币 66,000 万元
实收资本：	人民币 66,000 万元
公司类型：	其他股份有限公司（非上市）
经营范围：	许可经营项目：露天开采铁矿。一般经营项目：加工、销售：铁矿、有色金属、黑色金属材料、非金属矿产品及原材料；电子、机械、建材产品的加工、销售；货物进出口、技术进出口；实业开发投资。（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）
成立日期：	1999 年 3 月 18 日
营业期限：	1999 年 3 月 18 日至长期
年报情况：	2019、2020 年度报告已公示

##### （二）历史沿革及最近三年注册资本变化情况

大顶矿业于1999年3月18日设立，前身为广东大顶铁矿，广东大顶铁矿1988年开始筹建，1991年开始建设，1999年改制为广东大顶矿业股份有限公司。经核查，大顶矿业自设立至今共经历了3次增资和9次股权转让，具体情况如下：

#### 1、1999 年 3 月，大顶矿业设立

1998年11月29日，广东大顶铁矿集团有限公司（以下简称“铁矿集团”）、佛冈县安达装卸运输有限公司（以下简称“佛冈装运”）、连平县金城实业发展有限公司（以下简称“金城实业”）、潮阳市废旧物资回收有限公司（以下简称“潮阳

回收”）和河源市盛力机械配件有限公司（以下简称“盛力机械”）签署出资协议，拟共同出资设立广东大顶矿业股份有限公司。

1998年12月10日，广东省工商行政管理局出具编号为“名称预核[98]第0693号”《企业名称预先核准通知书》，同意公司使用名称“广东大顶矿业股份有限公司”。

1999年2月11日，广东省人民政府办公厅出具《关于同意设立广东大顶矿业股份有限公司的复函》（粤办函[1999]78号），同意以发起方式设立广东大顶矿业股份有限公司，设立该公司的具体事项，由省体改委行文明确。

1999年2月12日，广东省经济体制改革委员会出具《关于同意发起设立广东大顶矿业股份有限公司的批复》（粤体改[1999]08号），铁矿集团、佛冈装运、金城实业、潮阳回收和盛力机械等5家企业法人共同出资，以发起设立方式设立大顶矿业，总股本为14,310.10万股，每股面值人民币1.00元；其中，铁矿集团以经评估确认的部分净资产17,784.60万元按77%的比例折国家股13,694.10万股，占总股本的95.70%；佛冈装运以现金500万元按77%的比例认购385万股，占总股本的2.68%；金城实业、潮阳回收、盛力机械分别以现金100万元按77%的比例认购77万股，各占总股本的0.54%。

1999年2月23日，公司召开创立大会暨第一届股东大会。1999年3月18日，广东省工商行政管理局下发注册号为“440000L004393号”《企业法人营业执照》，核准公司设立。大顶矿业设立时的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	铁矿集团	13,694.10	13,694.10	95.70%	净资产折股
2	佛冈装运	385.00	385.00	2.68%	货币
3	金城实业	77.00	77.00	0.54%	货币
4	潮阳回收	77.00	77.00	0.54%	货币
5	盛力机械	77.00	77.00	0.54%	货币
合计		14,310.10	14,310.10	100.00%	——

## 2、2002年5月，第一次股份转让

2001年11月22日，大顶矿业2001年第一次临时股东大会作出决议，同意铁矿集团将其所持公司7,298.10万股国家股以每股1.12元的价格分别转让给广东康博通生物技术有限公司（以下简称“康博通生物”）4,006.80万股，兴宁市华天实业集团有限公司（以下简称“华天实业”）2,146.50万股，广东明珠球阀集团股份有限公司（以下简称“明珠球阀”）1,144.80万股；同意铁矿集团将其持有公司1,817.40万股国家股划转给连平县，由连平县国有资产经营有限公司（以下简称“连平国营”）代表县政府持有。

2002年3月23日，康博通生物、华天实业、球阀集团与铁矿集团签署《股权转让协议》，铁矿集团同意根据河源市财政局对《资产评估报告》（（2001）第148号，基准日2001年4月30日）的确认，按每股1.12元的价格将其持有大顶矿业51%的股份转让给康博通生物、华天实业和球阀集团。

2002年4月18日，广东省财政厅出具《关于广东大顶矿业股份有限公司转让部分国有股权问题的批复》（粤财企[2002]108号），同意铁矿集团将其所持公司7,298.10万股国家股以每股1.12元的价格分别转让给康博通生物4,006.80万股，华天实业2,146.50万股，明珠球阀1,144.80万股，转让收入上缴市财政，经核准全额返还，用于铁矿集团偿还对大顶矿业的应付款。

2002年4月18日，广东省财政厅出具《关于广东大顶矿业股份有限公司划转部分国有股权问题的批复》（粤财企[2002]109号），同意铁矿集团将其持有公司1,817.40万股国家股划转给连平县，由连平国营代表县政府持有。

2002年4月18日，公司签署《广东大顶矿业股份有限公司章程修正案》，对公司发起人及其他股东持股情况进行了修正。

本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	32.00%	净资产折股
2	康博通生物	4,006.80	4,006.80	28.00%	货币
3	华天实业	2,146.50	2,146.50	15.00%	货币

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
4	连平国营	1,817.40	1,817.40	12.70%	净资产折股
5	明珠球阀	1,144.80	1,144.80	8.00%	货币
6	佛冈装运	385.00	385.00	2.68%	货币
7	金城实业	77.00	77.00	0.54%	货币
8	潮阳回收	77.00	77.00	0.54%	货币
9	盛力机械	77.00	77.00	0.54%	货币
合计		<b>14,310.10</b>	<b>14,310.10</b>	<b>100.00%</b>	——

### 3、2005年1月，第一次增资

2004年11月28日，公司2004年第二次临时股东大会作出决议，同意将原股本金14,310.10万元增加至30,000.00万元。本次增资扩股以经审计的2003年末每股净资产价值（1.52元/股）为扩股配售价格。本次增资扩股拟募集资金人民币23,848.648万元，用于投资新建烧结球团项目和矿山的改扩建项目和矿山的改扩建工程。

2004年12月8日，广东正中珠江会计师事务所出具《验资报告》（广会所验字（2004）第2407163号），经审验，截至2004年12月8日止，公司已收到康博通生物、华天实业、明珠集团缴纳的新增注册资本合计人民币15,689.90万元，各股东均以货币资金出资。

2005年1月5日，广东省人民政府出具《关于同意广东大顶矿业股份有限公司增资扩股的批复》（粤府函[2005]1号），同意大顶矿业增资扩股23,848.648万元。

2005年1月6日，广东省工商行政管理局对此次增资予以核准变更登记。本次增加注册资本后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	康博通生物	12,620.80	12,620.80	42.06%	货币
2	华天实业	6,761.20	6,761.20	22.54%	货币
3	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	15.26%	净资产折股
4	明珠集团	3,606.00	3,606.00	12.02%	货币

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
5	连平国营	1,817.40	1,817.40	6.06%	净资产折股
6	佛冈装运	385.00	385.00	1.28%	货币
7	金城实业	77.00	77.00	0.26%	货币
8	潮阳回收	77.00	77.00	0.26%	货币
9	盛力机械	77.00	77.00	0.26%	货币
合计		<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

注：2003年5月14日，广东明珠球阀集团有限公司经核准变更企业名称为广东明珠集团股份有限公司。2004年12月3日，潮阳市废旧物资回收公司经核准变更企业名称为潮阳市光畅废旧物资回收有限公司。

#### 4、2005年9月，第二次股份转让

2005年9月5日，公司2005年第五次临时股东大会作出决议，同意康博通生物将其持有的公司42.06%的股份（共计12,620.80万股）转让给深圳众益福实业有限公司（以下简称“深圳众益福”），转让价格为19,183.616万元；同意华天实业将其持有的公司22.54%的股份（共计6,761.20万股）转让给深圳众益福，转让价格为10,277.024万元。

2005年9月5日，深圳众益福与康博通生物、华天实业分别签署《股权转让协议》，根据公司《2004年度财务审计报告》，一致商定被转让股权的转让价款按每股人民币1.52元计算。

2005年9月16日，广东省工商行政管理局对此次股份转让予以备案登记。本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	19,382.00	19,382.00	64.61%	货币
2	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	15.26%	净资产折股
3	明珠集团	3,606.00	3,606.00	12.02%	货币
4	连平国营	1,817.40	1,817.40	6.06%	净资产折股



序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
5	佛冈装运	385.00	385.00	1.28%	货币
6	金城实业	77.00	77.00	0.26%	货币
7	潮阳回收	77.00	77.00	0.26%	货币
8	盛力机械	77.00	77.00	0.26%	货币
合计		<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### 5、2006年1月，第三次股份转让

2006年1月21日，公司2006年第一次临时股东大会作出决议，同意佛冈装运将其持有的公司1.28%的股份（共计385万股）转让给深圳市金信安投资有限公司（以下简称“金信安投资”）。

2006年1月21日，佛冈装运与金信安投资签署《股权转让协议》，一致商定股份的转让总价为人民币2,814.00万元。

2006年1月25日，广东省工商行政管理局对此次股份转让予以备案登记。本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	19,382.00	19,382.00	64.61%	货币
2	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	15.26%	净资产折股
3	明珠集团	3,606.00	3,606.00	12.02%	货币
4	连平国营	1,817.40	1,817.40	6.06%	净资产折股
5	金信安投资	385.00	385.00	1.28%	货币
6	金城实业	77.00	77.00	0.26%	货币
7	潮阳回收	77.00	77.00	0.26%	货币
8	盛力机械	77.00	77.00	0.26%	货币
合计		<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### 6、2006年9月，第四次股份转让

2005年7月5日，公司2005年第六次临时股东大会作出决议，同意连平国营将其

持有公司6.06%的股份（共计1,817.40万股）转让给深圳众益福。

2004年12月15日，广东财兴评估有限公司以2004年10月31日为基准日，对连平国营拥有的大顶矿业6.06%的股份作出“财兴评字”[2004]第303号《连平县国有资产经营公司持有广东大顶矿业股份有限公司股份价值项目资产评估报告书》，截至2004年10月31日，连平国营持有大顶矿业的股份评估值为人民币7,020.00万元。

2005年7月6日，连平国营与深圳众益福签署《国有股权转让合同》。根据河源市财政局对《资产评估报告书》的确认，双方一致商定被转让股份的转让价为人民币7,520.00万元。

2006年8月14日，广东省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意转让广东大顶矿业股份有限公司部分国有股权的批复》（粤国资函[2006]326号），同意连平国营将其持有的公司6.06%的股份（共计1,817.40万股）转让给深圳众益福。

2006年8月28日，深圳市产权交易中心出具《产权交易鉴证书》（深产权鉴字（2006）第111号），双方的交易行为符合法定程序，予以鉴证。

2006年9月7日，广东省工商行政管理局对此次股份转让予以备案登记。本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	21,199.40	21,199.40	70.66%	货币
2	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	15.26%	净资产折股
3	明珠集团	3,606.00	3,606.00	12.02%	货币
4	金信安投资	385.00	385.00	1.28%	货币
5	金城实业	77.00	77.00	0.26%	货币
6	潮阳回收	77.00	77.00	0.26%	货币
7	盛力机械	77.00	77.00	0.26%	货币
合计		<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

## 7、2006年10月，第五次股份转让

2006年10月21日，公司2006年第五次临时股东大会作出决议，同意金城实业、

潮阳回收、盛力机械分别将其持有公司0.26%的股份（共计77万股）转让给金信安投资，转让价格均为600万元。

2006年9月30日，潮阳回收与金信安投资签署《股权转让协议》，一致商定股权转让价款为人民币600万元。

2006年10月19日，金城实业、盛力机械与金信安投资签署《股权转让协议》，一致商定股权转让价款为人民币600万元。

2006年10月30日，广东省工商行政管理局对此次股份转让予以备案登记。本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	21,199.40	21,199.40	70.66%	货币
2	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	15.26%	净资产折股
3	明珠集团	3,606.00	3,606.00	12.02%	货币
4	金信安投资	616.00	616.00	2.06%	货币
合计		<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 8、2006年10月，第二次增资

根据2006年10月20日公司第四次临时股东大会决议，向原股东按同股同权比例溢价定向配售，每股配售价格8元。根据新增股本认购协议，本次配售3,000.00万股全部由明珠集团、金信安投资认购，其他股东放弃配股权。此次增资后，公司注册资本为人民币33,000.00万元。

本次增加注册资本后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	21,199.40	21,199.40	64.24%	货币
2	明珠集团	6,567.00	6,567.00	19.90%	货币
3	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	13.87%	净资产折股
4	金信安投资	655.00	655.00	1.98%	货币

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
	合计	33,000.00	33,000.00	100.00%	——

### 9、2006年12月，第六次股份转让

2006年12月，公司临时股东大会作出决议，同意众益福实业将其持有公司5.5%的股份（共计1,817.40万股）转让给金信安投资，转让价格为7520万元。

2006年12月，深圳众益福与金信安投资签署《股权转让协议》，一致商定股权转让价款为人民币7520万元。

本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	19,382.00	19,382.00	58.74%	货币
2	明珠集团	6,567.00	6,567.00	19.90%	货币
3	铁矿集团	4,578.60	4,578.60	13.87%	净资产折股
4	金信安投资	2,472.40	2,472.40	7.49%	货币
	合计	33,000.00	33,000.00	100.00%	——

### 10、2007年9月，第三次增资

2007年8月20日，公司2007年第二次临时股东大会作出决议，同意以广东正中珠江会计师事务所有限公司审计结果，公司2006年实现净利润183,741,802.92元，按10%的比例提取法定盈余公积金18,374,180.29元，当年可供股东分配利润165,367,662.63元。年末未分配利润为12,615,171.74元，结转以后年度分配，资本公积金结余367,509,732.17元，本年度分配方案为：资本公积金转增股份每10股转增10股。

2007年9月20日，广东正中珠江会计师事务所出具《验资报告》（广会所验字（2007）第0723980017号），经审验，截至2007年8月20日止，变更后的累计注册资本实收金额为人民币66,000.00万元。

2007年9月12日，广东省工商行政管理局对此次增资予以核准变更登记。本次

增加注册资本后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	38,764.00	38,764.00	58.74%	货币
2	明珠集团	13,134.00	13,134.00	19.90%	货币
3	铁矿集团	9,157.20	9,157.20	13.87%	货币
4	金信安投资	4,944.80	4,944.80	7.49%	货币
合计		<b>66,000.00</b>	<b>66,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### 11、2008年6月，第七次股份转让

2008年5月25日，公司2008年第一次临时股东大会作出决议，同意铁矿集团将其持有公司10.24%的股份（共计6,760万股）转让给深圳众益福。

2008年5月25日，铁矿集团与深圳众益福签署《股权转让协议书》，将其持有大顶矿业10.24%的股份以每股1.19元的价格转让给深圳众益福。

2008年6月15日，广东省工商行政管理局对此次股份转让予以备案登记。本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	45,524.00	45,524.00	68.98%	货币
2	明珠集团	13,134.00	13,134.00	19.90%	货币
3	金信安投资	4,944.80	4,944.80	7.49%	货币
4	铁矿集团	2,397.20	2,397.20	3.63%	货币
合计		<b>66,000.00</b>	<b>66,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### 12、2009年1月，第八次股份转让

2008年12月23日，公司2008年第三次临时股东大会作出决议，同意铁矿集团将其持有公司3.63%的股份（共计2,397.20万股）转让给深圳众益福。

2008年12月23日，铁矿集团与深圳众益福签署《股权转让协议书》，将其持有大顶矿业3.63%的股份以每股1.19元的价格转让给深圳众益福。

2009年1月4日，广东省工商行政管理局对此次股份转让予以备案登记。本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	47,921.20	47,921.20	72.61%	货币
2	明珠集团	13,134.00	13,134.00	19.90%	货币
3	金信安投资	4,944.80	4,944.80	7.49%	货币
合计		<b>66,000.00</b>	<b>66,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### 13、2012年12月，第九次股份转让

2012年12月24日，公司2012年第三次临时股东大会作出决议，同意金信安投资将其持有公司7.49%的股份（共计4,944.80万股）转让给深圳众益福。

2012年12月，金信安投资与深圳众益福签署《股权转让协议书》，将其持有大顶矿业7.49%的股份转让给深圳众益福。

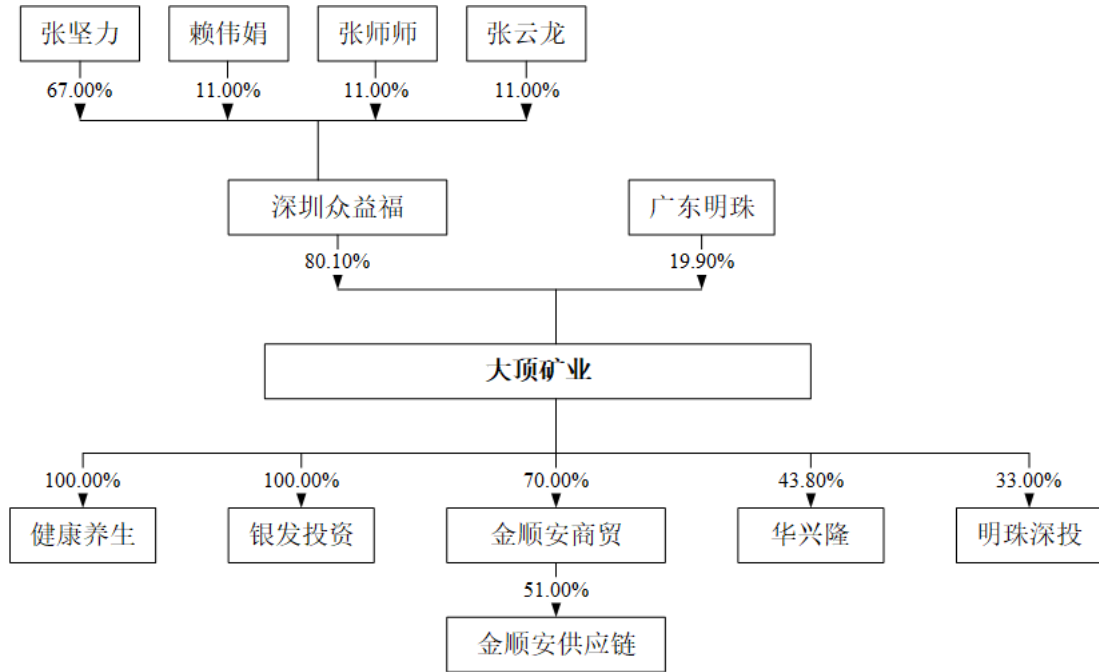
本次股份转让后，大顶矿业的股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	52,866.00	52,866.00	80.10%	货币
2	明珠集团	13,134.00	13,134.00	19.90%	货币
合计		<b>66,000.00</b>	<b>66,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### （三）大顶矿业与其控股股东、实际控制人的产权控制关系

大顶矿业及其子公司的股权结构如下：



#### (四) 交易对方的主要股东及其他关联人的基本情况

##### 1、交易对方的控股股东基本情况

深圳众益福和广东明珠分别持有大顶矿业80.10%、19.90%的股权，深圳众益福系大顶矿业的控股股东，张坚力持有深圳众益福67%的股权，系大顶矿业的实际控制人。

深圳众益福和广东明珠的基本情况如下：

##### (1) 深圳众益福

深圳众益福于2003年8月13日在广东省深圳市设立，现持有福田区市场监督管理局于2016年8月5日核发的统一社会信用代码为91440300752536326R的《营业执照》。根据该营业执照并通过“国家企业信用信息公示系统”查询，深圳众益福的基本登记信息如下：

企业名称	深圳市众益福实业发展有限公司
企业住所	深圳市福田区深南中路大庆大厦 7 层 701 房
法定代表人	张坚力
注册资本	人民币 3,600.00 万元
实收资本	人民币 3,600.00 万元

公司类型	有限责任公司
经营范围	兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。经济信息咨询（不含限制项目）。
成立日期	2003年8月13日
营业期限	2003年8月13日至2023年8月13日

深圳众益福的注册资本为3,600.00万元。深圳众益福经工商登记的股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	出资方式
1	张坚力	2,412.00	67.00%	货币
2	张云龙	396.00	11.00%	货币
3	张师师	396.00	11.00%	货币
4	赖伟娟	396.00	11.00%	货币
合计		<b>3,600.00</b>	<b>100.00%</b>	——

## （2）广东明珠

广东明珠于1994年4月21日在广东省梅州市设立，现持有梅州市市场监督管理局于2016年8月5日核发的统一社会信用代码为914414002311104696的《营业执照》。根据该营业执照并通过“国家企业信用信息公示系统”查询，广东明珠的基本登记信息如下：

企业名称	广东明珠集团股份有限公司
企业住所	兴宁市官汕路99号
法定代表人	彭胜
注册资本	人民币78,893.3815万元
实收资本	人民币78,893.3815万元
公司类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
经营范围	实业投资；股权投资；科创企业孵化服务；企业管理咨询；城镇、园区、社区的投资、开发建设和运营；物业管理及提供自有物业、场地租赁及配套商务服务；供应链管理服务；道地药材、药食同源植物的



	种植、收购、加工、销售；药品生产、销售（中药饮片、中成药）；生物医药研发、检测；科学文化技术推广、服务；批发零售业；货物和技术进出口业务。（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）
成立日期	1994年4月21日
营业期限	1994年4月21日至长期
年度报告	2019、2020年度报告已公示

广东明珠于2001年1月18日在上海证券交易所上市，股票代码600382。深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。该等公司与上述其他股东不存在关联关系。

深圳金信安投资有限公司系广东明珠的控股股东，张伟标、张坚力通过深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司间接持有广东明珠的股份，系广东明珠的实际控制人。

#### （五）主要的下属企业

截至本报告书出具日，大顶矿业共设立了银发投资和健康养生两家全资子公司，对外投资了金顺安商贸、华兴隆实业、明珠深投等3家控股或参股子公司。

##### 1、全资子公司

###### （1）银发投资

银发投资系大顶矿业的全资子公司，于1993年12月27日在广东省河源市设立，现持有河源市源城区市场监督管理局于2019年8月22日核发的统一社会信用代码为914416006180014000的《营业执照》。根据该营业执照并通过“国家企业信用信息公示系统”查询，银发投资的基本登记信息如下：

企业名称	河源市明珠银发实业投资有限公司
曾用名	河源市明珠银发酒店
企业住所	广东省河源市河源大道13号
法定代表人	朱海涛

注册资本	人民币 30,000 万元
实收资本	人民币 30,000 万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	对非金融市场的实业投资、房屋租赁。（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）
成立日期	1993 年 12 月 27 日
营业期限	1993 年 12 月 27 日至长期

## （2）健康养生

健康养生系大顶矿业的全资子公司，于2015年7月9日设立，现持有兴宁市市场监督管理局于2021年11月30日核发的统一社会信用代码为91441481345486405D的《营业执照》。健康养生的基本登记信息如下：

企业名称	广东明珠健康养生有限公司
企业住所	兴宁市兴城官汕路赤巷口（广东明珠技术大楼七楼）
法定代表人	张坚力
注册资本	人民币 129,000 万元
实收资本	人民币 129,000 万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	健康养生项目与休闲旅游项目的建设、投资；实业投资；股权投资；投资管理；贸易业；房地产开发经营。（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）
成立日期	2015 年 7 月 9 日
营业期限	2015 年 7 月 9 日至长期

## 2、控股子公司

### （1）金顺安商贸

金顺安商贸系大顶矿业持股70%的控股子公司，于2018年6月5日在广东省河源市设立，现持有连平县市场监督管理局于2021年2月4日核发的统一社会信用代码为91441623MA51T6ER1A的《营业执照》。金顺安商贸的基本登记信息如下：

企业名称	连平县金顺安商贸有限公司
企业住所	连平县油溪镇蕉园村（广东大顶铁矿股份有限公司办公楼一楼）
法定代表人	陈洪杰
注册资本	人民币 1,000 万元
实收资本	人民币 1,000 万元
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	销售：矿产品（黑色金属、有色金属、非金属），建筑材料，钢材，矿山设备，农产品（茶叶、茶油），食品、酒类（黄酒、白酒）；商务辅助服务；货物运输代理服务；国内贸易；普通货运。（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）
成立日期	2018 年 6 月 5 日
营业期限	2018 年 6 月 5 日至长期

截至本报告书出具日，金顺安商贸注册资本为1,000万元，实收资本1,000万元。金顺安商贸经工商登记的股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	大顶矿业	700.00	700.00	70.00%	货币
2	吴锦伦	300.00	300.00	30.00%	货币
合计		<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

### 3、参股公司

#### (1) 华兴隆实业

华兴隆实业系大顶矿业持股43.80%的参股子公司，于1999年8月23日在广东省河源市设立，现持有河源市源城区市场监督管理局于2018年5月21日核发的统一社会信用代码为914416007148810654的《营业执照》。通过“国家企业信用信息公示系统”查询，华兴隆实业的基本登记信息如下：

企业名称	河源市华兴隆实业有限公司
曾用名	广东康博通生物技术有限公司
企业住所	河源市源城区石龙场木排头

法定代表人	李思浩
注册资本	人民币 50,000 万元
实收资本	人民币 50,000 万元
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	工艺品生产；仓储服务；道路货物运输；房地产开发经营；物业管理；技术进出口服务；计算机技术开发；生物技术开发；销售：服装、机械设备、农副产品（不含蔬菜、肉类等农副产品）、酒类、饮料；设计、制作、代理及发布广告。（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）
成立日期	1999 年 8 月 23 日
营业期限	1999 年 8 月 23 日至长期

截至本报告书出具日，华兴隆实业经工商登记的股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	兴宁市明珠投资集团有限公司	25,500.00	--	51.00%	货币
2	大顶矿业	21,900.00	--	43.80%	货币
3	深圳市金信安投资有限公司	2,600.00	--	5.20%	货币
合计		<b>50,000.00</b>	--	<b>100.00%</b>	——

## (2) 明珠深投

明珠深投系大顶矿业持股33%的参股子公司，于2011年7月29日在广东省深圳市设立，现持有深圳市福田区市场监督管理局于2020年8月11日核发的统一社会信用代码为91440300580056237X的《营业执照》。明珠深投的基本登记信息如下：

企业名称	广东明珠集团深圳投资有限公司
企业住所	深圳市福田区深南中路大庆大厦七层 707 房
法定代表人	瞿慧
注册资本	人民币 230,000 万元
实收资本	人民币 230,000 万元
公司类型	有限责任公司

经营范围	一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）
成立日期	2011年7月29日
营业期限	2011年7月29日至长期

截至本报告书出具日，明珠深投经工商登记的股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	119,600.00	119,600.00	52.00%	货币
2	大顶矿业	75,900.00	75,900.00	33.00%	货币
3	广东明珠	34,500.00	34,500.00	15.00%	货币
合计		<b>230,000.00</b>	<b>230,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

#### （六）主营业务发展情况

详见“第五节拟购买资产基本情况”之“十一、最近两年一期大顶矿业经营性资产包主营业务发展及主要产品（或服务）的销售情况”

#### （七）简要财务报表及主要财务指标

详见“第五节拟购买资产基本情况”之“八、报告期经审计的财务数据”

#### （八）大顶矿业与上市公司的关联关系说明及向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

本次交易的交易对方大顶矿业为上市公司关联法人，关联关系如下：

上市公司持有大顶矿业19.90%的股份，深圳众益福持有大顶矿业80.10%的股份，深圳众益福与上市公司的实际控制人均为张坚力，由此，本次交易构成关联交易。

本次交易为上市公司购买大顶矿业经营性资产包，大顶矿业员工将转移至明珠矿业，大顶矿业的管理人员将担任明珠矿业董事、高级管理人员。除此之外，交易对方不存在向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况。

#### （九）交易对方大顶矿业及其主要管理人员最近五年之内未受到处罚的情况

大顶矿业实际控制人张坚力近三年存在被立案调查情形。2021年7月21日，公司实际控制人张坚力收到《中国证券监督管理委员会立案告知书（证监立案字0062021002号）》。因张坚力涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，2021年6月25日，中国证券监督管理委员会决定对张坚力立案。

2021年12月7日，上市公司收到中国证监局广东监管局对张坚力的《行政处罚及市场禁入事先告知书》（广东证监处罚字[2021]20号）。张坚力作为上市公司实际控制人之一，涉嫌指使相关主体从事证券违法行为并隐瞒相关事实，导致信息披露违法。根据其违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《证券法》第一百九十七条第二款的规定，拟对其予以警告，并处以500万元的罚款。此外，张坚力通过关联方长期占用上市公司资金，涉及金额较大，由于其隐瞒行为导致了广东明珠未按规定披露相关事项，情节较为严重。依据《证券法》第二百二十一条、《证券市场禁入规定》（证监会令第115号）第三条和第五条的规定，拟对其采取5年证券市场禁入措施。自宣布决定之日起，在禁入期间内，除不得继续担任原上市公司、非上市公众公司董事、监事、高级管理人员职务外，也不得在其他任何机构中从事证券业务或者担任其他上市公司、非上市公众公司董事、监事、高级管理人员职务。

大顶矿业董事、监事、高级管理人员最近5年内未受到过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### **（十）交易对方大顶矿业及其主要管理人员最近五年的诚信情况**

大顶矿业董事、监事、高级管理人员、财务负责人及其他主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

#### **（十一）交易对方及其控股股东、实际控制人是否存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情形的说明**

本次重大资产重组的交易对方及其控股股东、实际控制人已出具承诺，承诺不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕消息进行内幕交易之情形。

## **二、拟出售资产交易对手**

## （一）兴宁城投基本情况

公司名称	兴宁市城市投资发展有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	兴宁市兴城人民大道中段（兴宁市住建局6楼）
主要办公地址	兴宁市兴城人民大道中段（兴宁市住建局6楼）
法定代表人	黄筱强
注册资本	37,600万元人民币
成立时间	2013-05-14
统一社会信用代码	91441481068493382D
经营范围	基础设施投资；出租本公司开发商品房；物业管理。（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）

## （二）历史沿革及最近三年注册资本变化情况

### 1、2013年5月，兴宁城投设立

2013年4月17日，兴宁市财政局根据市委市府的会议精神，以货币出资500万元组建兴宁市城市投资发展有限公司。公司股权结构具体如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	兴宁市财政局	货币	500.00	100.00
合计		-	500.00	100.00

2013年4月27日，兴宁市宁江会计师事务所有限公司出具了宁会所验字[2012]074号《验资报告》，验证截至2013年4月26日兴宁市城市投资发展有限公司已收到兴宁市财政局缴纳的500万元注册资本。2013年5月14日，兴宁市城市投资发展有限公司取得了兴宁区工商行政管理局核发的注册号为441481000028442号的《企业法人营业执照》。

### 2、2014年8月，兴宁城投第一次增资

2014年8月8日，兴宁城投召开股东会，同意增加注册资本19,500万元，由兴宁市财政局追加19,500万元股权，追加投资方式为货币，共出资20,000万元，占注册资本的100%。

2014年8月28日，兴宁城投取得兴宁市工商行政管理局核发的注册号为441481000028442号的《营业执照》。本次增资后，兴宁城投的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	兴宁市财政局	货币	20000.00	100.00
合计		-	<b>20000.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、2015年12月，兴宁城投第一次股权变更

2015年9月17日，兴宁市财政局发布《关于同意将所持全部兴宁市城市投资发展有限公司股权无偿划入兴宁市永业基础设施建设投资有限公司的通知》，根据兴宁市人民政府（兴市府函【2015】72号）的决定，决定将所持兴宁市城市投资发展有限公司的全部股权无偿划入兴宁市永业基础设施建设投资有限公司。

2015年12月31日，兴宁城投取得了兴宁市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91441481MA4UL4G843的《营业执照》。

本次股权变更完成后，兴宁城投的股本结构具体如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	兴宁市永业基础设计建设投资有限公司	20,000.00	100.00
合计		<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 4、2018年3月，兴宁城投第二次增资

2018年1月12日，兴宁城投召开股东会，同意中国农发重点建设基金有限公司作为新股东，同意公司注册资本由人民币20,000万元变更为37,600万元，本次新增注册资本人民币17,600万元由股东中国农发重点建设基金有限公司以货币方式出资。

2018年3月5日，兴宁城投取得了兴宁市工商和质量技术监督局核发的统一社会信用代码为91441481068493382D的《营业执照》。

本次增资后，兴宁城投的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	兴宁市永业基础设计建设投资有限公司	20,000.00	53.19
2	中国农发重点建设基金有限公司	17,600.00	46.81
合计		<b>37,600.00</b>	<b>100.00</b>



## 5、2020年6月，兴宁城投第一次股权转让

2019年6月19日，兴宁城投股东中国农发重点建设基金有限公司和兴宁市齐昌资产经营管理有限公司签订股权转让协议，协议约定中国农发重点建设基金有限公司对兴宁城投进行增资，增资金额为17,600万元，同时按照如下条件无条件向兴宁市齐昌资产经营管理有限公司支付股权和让价款：

序号	每期转让标的股权比例 (%)	每期标的股权转让价款支付日	每期标的股权转让价款 (万元)
1	8.52	2019年6月20日	1,500
2	8.52	2020年6月19日	1,500
3	8.52	2021年6月18日	1,500
4	8.52	2022年6月21日	1,500
5	8.52	2023年6月20日	1,500
6	8.52	2024年6月20日	1,500
7	24.44	2025年6月20日	4,300
8	24.44	2026年6月5日	4,300
合计	<b>100.00</b>	-	<b>17,600</b>

2020年5月21日，兴宁城投召开股东会，同意中国农发重点建设基金有限公司将持有的公司注册资本3.99%的股权，以1500万元的价格转让给新增股东兴宁市齐昌资产经营管理有限公司。

6月2日，兴宁城投取得兴宁市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91441481068493382D的《营业执照》。本次股权转让后，兴宁城投股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
1	兴宁市永业基础设计建设投资有限公司	20,000.00	53.19
2	中国农发重点建设基金有限公司	16,100.00	42.82
3	兴宁市齐昌资产经营管理有限公司	1,500.00	3.99
合计		<b>37,600.00</b>	<b>100.00</b>

## 6、2020年7月，兴宁城投第二次股权转让

2020年6月28日，兴宁城投召开股东会，同意中国农发重点建设基金有限公司将占公司注册资本3.99%的股权，以1,500万元的价格转让给股东兴宁市齐昌资产经

营管理有限公司。

2020年7月9日，兴宁城投取得兴宁市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91441481068493382D的《营业执照》。本次股权转让后，兴宁城投股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	兴宁市永业基础设计建设投资有限公司	20,000.00	53.19
2	中国农发重点建设基金有限公司	14,600.00	38.83
3	兴宁市齐昌资产经营管理有限公司	3,000.00	7.98
合计		<b>37,600.00</b>	<b>100.00</b>

### 7、2021年7月，兴宁城投第三次股权转让

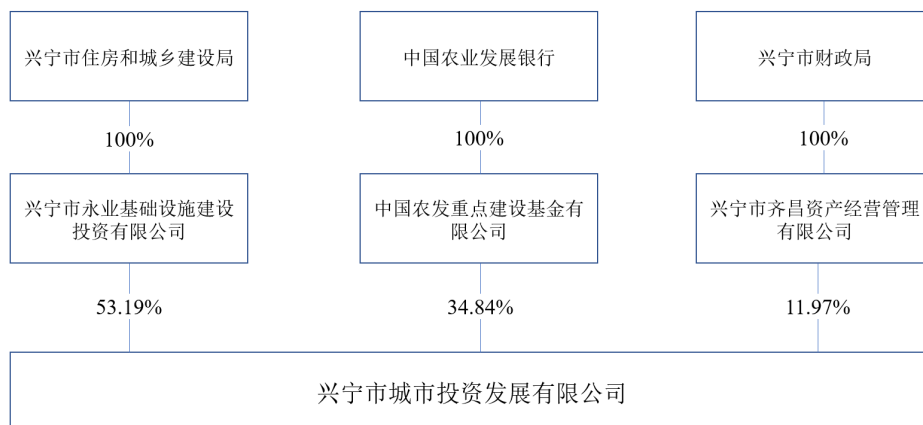
2021年7月12日，兴宁城投召开股东会，同意中国农发重点建设基金有限公司将占公司注册资本3.99%的股权，以1,500万元的价格转让给股东兴宁市齐昌资产经营管理有限公司。

2021年7月26日，兴宁城投取得兴宁市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91441481068493382D的《营业执照》。本次股权转让后，兴宁城投股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	兴宁市永业基础设计建设投资有限公司	20,000.00	53.19
2	中国农发重点建设基金有限公司	13,100.00	34.84
3	兴宁市齐昌资产经营管理有限公司	4,500.00	11.97
合计		<b>37,600.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）兴宁城投与其控股股东、实际控制人的产权控制关系

截至本报告书出具日，兴宁城投的控股股东为兴宁市永业基础设计建设投资有限公司，实际控制人为兴宁市住房和城乡建设局，股权及控制关系如下：



#### (四) 交易对方的主要股东及其他关联人的基本情况

##### 1、交易对方的控股股东兴宁市永业基础设施建设投资有限公司基本情况

公司名称	兴宁市永业基础设施建设投资有限公司
企业类型	有限责任公司(国有独资)
注册地址	兴宁市住房和城乡建设局大楼内
主要办公地址	兴宁市住房和城乡建设局大楼内
法定代表人	黄筱强
注册资本	20,000万元
成立时间	2009-07-01
统一社会信用代码	9144148169050597X6
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；工程管理服务。（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）

##### 2、兴宁城投其他持股 5%以上股东的基本情况如下：

###### (1) 中国农发重点建设基金有限公司

公司名称	中国农发重点建设基金有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	北京市延庆区湖南东路1号
法定代表人	赵鹏
注册资本	5,000,000万元
成立时间	2015-08-26
统一社会信用代码	91110000717846134F
经营范围	非公开募集资金用于项目投资（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

	动。)
--	-----

## (2) 兴宁市齐昌资产经营管理有限公司

公司名称	兴宁市齐昌资产经营有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册地址	兴宁市财政局办公大楼内
法定代表人	刘怀春
注册资本	500万元
成立时间	2010-07-09
统一社会信用代码	914414815573497951
经营范围	承接经营管理本级行政事业单位的经营性国有资产和闲置资产；承接国有企业改制以后未处置的资产和国有股权；为本级城市建设和国有企业开展投资、融资。（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）

## (五) 主要的下属企业

截至本报告书出具日，兴宁城投下属公司如下：

序号	企业名称	注册资本（人民币万元）	出资比例（%）	经营范围
1	兴宁市恒安工程建设监理有限公司	300.00	100.00	房屋建筑工程监理乙级、市政公用工程监理乙级；可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务；工程招标代理机构乙级；可承担工程总投资1亿元人民币以下的工程招标代理业务。（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	兴宁市齐昌供水有限公司	1,893.00	100.00	饮用水供水；管道安装；生活污水处理；收水费；自来水管道的维修。（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）
3	兴宁市产业转移工业园基础设施建设投资有限公司	82,000.00	46.35	兴宁市人民政府和园区管委会授权范围内的土地一级开发、国有资产经营、商业开发、园区市政基础设施工程、建筑工程和水利基础设施工程及相关项目的投资、策划、融资、经营、管理、建设。

4	兴宁市兴路投资发展有限公司	55,235.00	27.58	交通基础设施、城市基础设施建设项目的投资、经营、管理。（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）
5	兴宁华润燃气有限公司	3,000.00	20.00	管道燃气、分布式能源、汽车和船舶加气、燃气器具的供应与销售；设计、建设、维护和经营燃气管网、加气站及其配套设施；提供相关的安装、检修、抢修和更新改造服务。（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）
6	海油泰歌（梅州）销售有限公司	10,000.00	10.00	成品油的批发与零售（不含危险化学品）；石油制品、化工产品销售（不含危险化学品）；汽油、煤油、柴油【闭环闪点≤60℃】批发；汽车及零配件、日用百货、农产品、烟草制品、办公用品、体育用品及器械、摩托车零配件、汽车饰品销售；加油站、加气站、充电站、油库及油品码头的开发建设；成品油、燃料油、化工品的物流仓储（不含危险化学品）；企业管理服务；租赁经营加油站；汽车美容；洗车服务；地磅经营；自有设备、场地租赁；货物计量称重服务；票务代理；单用途商业预付卡代理销售；广告设计、制作、发布、代理。（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）
7	广东原苏区绿色发展投资基金（有限合伙）	14,000.00	7.14	创业投资业务；股权投资及咨询；创业投资咨询；企业管理及咨询服务；投资实业。（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）
8	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	300,000.00	6.33	土地一级开发；城市基础设施、公共设施、市政公用设施开发建设；城市基础设施、公共设施、市政公用设施经营管理；拆迁安置相关服务；能源及交通行业投资及管理；教育产业投资及管理；文化传媒投资及管理；投资管理咨询服务。（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)
--	--	--	--	-----------------

#### (六) 主营业务发展情况

兴宁城投主要经营活动为城镇基础设施工程、安置区开发建设及相关项目建设的策划、投资、经营、管理。

城投公司最近三年营业收入稳步增长，收入来源主要包括安置房销、租赁、担保、投资性房地产销售等。营业收入均为自身性经营收入。2018年度、2019年度、2020年度利润逐年增加，平均年利润为9,762.89万元，经营情况良好。

#### (七) 简要财务报表及主要财务指标

单位：万元、%

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	584,536.81	586,007.83	594,796.79
负债总额	201,942.31	200,982.49	219,257.39
归属于母公司股东所有者权益	382,594.50	285,025.33	375,539.40
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	46,110.37	49,391.73	41,504.83
利润总额	12,520.06	12,368.66	8,633.19
归属于母公司股东净利润	12,950.75	9,485.83	6,852.09

#### (八) 兴宁城投与上市公司的关联关系说明

本次交易前，兴宁城投持有上市公司控股子公司城运公司6.33%的股权，与上市公司不存在关联关系，且兴宁城投与上市公司控股股东以及实际控制人之间亦不存在关联关系。

#### (九) 交易对方兴宁城投及其主要管理人员最近五年之内受到处罚的情况

截至本报告书签署日，兴宁城投及其主要管理人员最近5年内未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

#### (十) 交易对方兴宁城投及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，兴宁城投及其主要管理人员最近5年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处

分的情况。

**（十一）交易对方及其控股股东、实际控制人是否存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情形的说明**

本次重大资产重组的交易对方及其控股股东、实际控制人已出具承诺，承诺不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕消息进行内幕交易之情形。

## 第四节 拟出售资产基本情况

### 一、基本情况

公司名称	广东明珠集团城镇运营开发有限公司
企业性质	其他有限责任公司
注册地址	兴宁市官汕路99号5楼
主要办公地址	兴宁市官汕路99号5楼
法定代表人	彭胜
注册资本	300,000.00万元
成立时间	2014年11月20日
统一社会信用代码	91441481323234784Q
经营范围	土地一级开发；城市基础设施、公共设施、市政公用设施开发建设；城市基础设施、公共设施、市政公用设施经营管理；拆迁安置相关服务；能源及交通行业投资及管理；教育产业投资及管理；文化传媒投资及管理；投资管理咨询服务。

### 二、设立及股本变动情况

#### （一）2014年11月，城运公司设立

2014年11月20日，城运公司全体股东召开股东会并通过决议，同意成立广东明珠集团城镇运营开发有限公司，注册资本100,000万元，其中广东明珠集团股份有限公司（股东乙）出资76,000万元，占注册资本的76%；兴宁市城市投资发展有限公司（股东甲）出资19,000万元，占注册资本的19%；恩平市二建集团有限公司（股东丙）出资5,000万元，占注册资本的5%。

城运公司备案的《公司章程》第十二条约定：“各方股东应在公司成立之日起2年内以货币形式分期足额缴纳其认缴的注册资本。公司首期应缴注册资本贰亿元整，其中：股东甲缴纳人民币叁仟捌佰万元，股东乙缴纳人民币壹亿伍仟贰佰万元；股东丙缴纳人民币壹仟万元。

在公司需要资金时，在注册资本范围内，由股东乙发出书面通知，告知各股东需要缴纳的注册资本金额。各股东在收到股东乙通知后10个工作日内按照各自的出资比例向公司缴纳注册资本直至缴足其认缴的注册资本。”



城运公司备案的《公司章程》第四十八条约定：“除公司股东会决定当年不进行利润分配，公司在按照法律规定弥补亏损和提取各项公积金后仍有剩余当年税后可分配利润的，应于当年将剩余部分按以下顺序分配给各股东：

(1) 向股东甲优先分配利润，优先分配数额以下述数额为限优先分配给股东甲的利润上限数额=当年及以前各年度兴宁市人民政府及兴宁市土地储备和征地服务中心(以下称“兴宁市政府及土地储备中心”)累计已向公司支付的贷款利息专项资金、亏损弥补专项资金之和+当年及以前各年度兴宁市政府及土地储备中心累计已向股东乙和股东丙支付的投资弥补专项资金总额-以前各年度(不包括当年)股东甲已获得优先分配的利润。

(2) 按照各股东在公司的实际已缴纳注册资本的比例向各股东分配。”

2014年11月20日，兴宁市工商行政管理局注册登记并领取了《企业法人营业执照》。城运公司设立时股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东明珠	货币	76,000.00	76.00
2	兴宁城投	货币	19,000.00	19.00
3	恩平市二建集团有限公司	货币	5,000.00	5.00
合计		-	100,000.00	100.00

截至2015年2月26日，城运公司收到全体股东第一期缴纳的实收资本100,000万元，占注册资本的20%，其中广东明珠货币出资76,000.00万元，占注册资本的76%；兴宁城投货币出资19,000.00万元，占注册资本的19%；恩平市二建集团有限公司货币出资。

## (二) 2015年8月，城运公司第一次增资

2015年6月6日，广东明珠、兴宁城投及恩平市二建集团有限公司签署《广东明珠集团城镇运营开发有限公司增资协议》，约定城运公司注册资本增加至30亿元，广东明珠认缴城运公司全部新增注册资本，增资后，广东明珠认缴注册资本27.6亿元，持有标的公司92%股权，乙方持股6.33%、恩平市二建集团有限公司持股1.67%。

2015年7月10日，城运公司召开第一届股东会第二次会议，会议审议通过：全体股东一致同意公司注册资本由人民币壹拾亿元增加至人民币叁拾亿元，增加部

分贰拾亿元整全部由广东明珠集团股份有限公司认缴并在2019年11月19日前分期缴足。增加注册资本后，公司的股权结构如下：

兴宁市城市投资发展有限公司认缴人民币壹亿玖仟万元，占注册资本总额的6.33%；广东明珠集团股份有限公司认缴人民币贰拾柒亿陆仟万元，占注册资本总额的92%；恩平市二建集团有限公司认缴人民币伍仟万元，占注册资本总额的1.67%。

本次增资后，城运公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	广东明珠	货币	276,000.00	92.00
2	兴宁城投	货币	19,000.00	6.33
3	恩平市二建集团有限公司	货币	5,000.00	1.67
合计		-	300,000.00	100.00

截至2016年12月21日，广东明珠已缴纳新增注册资本200,000.00万元。

至此，各股东累计缴纳注册资本300,000万元，公司注册资本已全部缴足。

### （三）2017年8月，城运公司股东第一次名称变更

2017年8月4日，城运公司股东恩平市二建集团有限公司名称变更为广东旺朋建设集团有限公司。

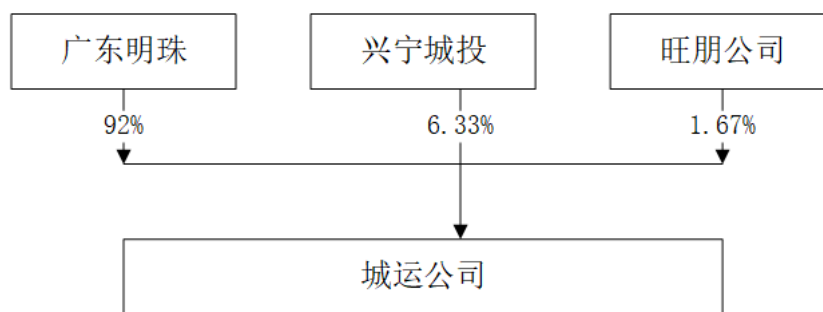
## 三、股东出资及合法存续情况

根据城运公司的工商资料及银行缴款凭证，城运公司自设立以来，实收资本已缴足，不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

## 四、股权结构及控制关系

### （一）股权结构

截至本报告书出具日，城运公司的股权结构情况如下：



## （二）控股股东及实际控制人

截至本报告书出具日，广东明珠直接持有城运公司92.00%的股权，系城运公司的控股股东。控股股东的基本情况详见“第二节上市公司基本情况”。根据“第二节上市公司基本情况”之“三、公司控股股东及实际控制人概况”，城运公司的实际控制人系张坚力和张伟标。

## （三）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

城运公司《公司章程》中对本次交易产生影响的主要内容如下：

“除公司股东会决定当年不进行利润分配，公司在按照法律规定弥补亏损和提取各项公积金后仍有剩余当年税后可分配利润的，应于当年将剩余部分按以下顺序分配给各股东：

（1）向股东甲优先分配利润，优先分配数额以下述数额为限优先分配给股东甲的利润上限数额=当年及以前各年度兴宁市人民政府及兴宁市土地储备和征地服务中心（以下称“兴宁市政府及土地储备中心”）累计已向公司支付的贷款利息专项资金、亏损弥补专项资金之和+当年及以前各年度兴宁市政府及土地储备中心累计已向股东乙和股东丙支付的投资弥补专项资金总额-以前各年度（不包括当年）股东甲已获得优先分配的利润；

（2）按照各股东在公司的实际已缴纳注册资本的比例向各股东分配。”

对本次交易产生影响的投资协议《兴宁市南部新城首期开发项目公司股东合作协议》主要内容如下：

“4.1项目公司经审计的当年税后可分配利润在按照法律规定提取各项公积金后仍有剩余的,原则上应于当年将剩余部分（以下称“当年可分配利润”）分配给股

东，但项目公司股东会决定当年不进行利润分配的除外。

4.2项目公司当年可分配利润将优先分配给甲方（以下称“当年优先分配利润”），当年优先分配利润以下述数额为限当年优先分配利润上限数额=当年及以前各年度兴宁市政府及土地储备中心累计已向项目公司支付的贷款利息专项资金、亏损弥补专项资金之和+当年及以前各年度兴宁市政府及土地储备中心累计已向乙方和丙方支付的投资弥补专项资金总额以前各年度（不包括当年）甲方已获得优先分配的利润。”

上述内容对本次交易作价产生影响。

#### （四）高级管理人员的安排

广东明珠出具了《劳动关系转移职工安置方案》，并且城运公司全体在职员工已签署《劳动关系转移同意函》，并已与广东明珠签署《兴宁市劳动合同》，城运公司全体在职员工的劳动关系自2021年12月1日均已转移至广东明珠。

本次出售上市公司持有的子公司城运公司92%股权资产的交易完成后，城运公司将不是上市公司的控股子公司，城运公司的主要管理人员将由交易对手方兴宁城投安排。

#### （五）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书出具日，城运公司不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

### 五、主要下属企业情况

截至本报告书出具日，城运公司不存在下属企业。

### 六、主要资产权属情况、主要负债、或有负债情况

#### （一）主要资产及权属状况

根据利安达会计师事务所出具的《审计报告》（利安达审字【2021】第2225号），截至2021年9月30日，城运公司主要资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占总资产比例
----	----	--------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	42.51	0.01
其他应收款	106,060.04	25.98
存货	302,095.94	74.01
<b>流动资产合计</b>	<b>408,198.49</b>	<b>100.00</b>
<b>非流动资产：</b>		
固定资产	3.23	0.00
递延所得税资产	0.01	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>3.25</b>	<b>0.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>408,201.74</b>	<b>100.00</b>

截至2021年9月30日，银行质押贷款金额为24,500万元。除上述银行质押担保情况外，城运公司所属房屋、土地等主要资产不存在其他第三方主张权利、争议、纠纷、诉讼等情况。截至本报告出具日，广东明珠已经进行部分清偿，剩余的59,289,436.24元质押担保贷款取得了中国农业银行股份有限公司兴宁市支行关于本次资产出售的同意。

#### 1、其他应收款

截至2021年9月30日，城运公司的其他应收款为106,060.04万元，具体构成如下：

单位：万元

单位名称	款项的性质	账面余额	账龄	坏账准备年末余额
广东明珠养生山城有限公司	往来款	106,059.50	1-4年	
广东明珠集团股份有限公司	租赁押金	0.60	2-3年	0.06
合计	-	106,060.10	-	0.06

#### 2、存货

截至2021年9月30日，城运公司存货账面价值为302,095.94万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2021-9-30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
一级土地开发成本	302,095.94	-	302,095.94
合计	302,095.94	-	302,095.94

## (二) 主要负债情况

截至2021年9月30日，城运公司主要负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占总负债比
<b>流动负债：</b>		
应付账款	35.00	0.07
应交税费	13,463.34	27.08
其他应付款	358.02	0.72
一年内到期的非流动负债	24,500.00	49.28
其他流动负债	11,362.37	22.85
<b>流动负债合计</b>	<b>49,718.73</b>	<b>100.00</b>
<b>非流动负债：</b>		
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债总计</b>	<b>49,718.73</b>	<b>100.00</b>

截至2021年9月30日，城运公司负债总额为49,718.73万元，均为流动负债，主要包括应交税费、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等。

### 应交税费

截至2021年9月30日，城运公司应交税费为13,463.34万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比(%)
增值税	1,569.40	11.66
城建税	109.86	0.82
教育费附加	78.47	0.58
企业所得税	11,705.60	86.94
个人所得税	0.0090	0.00
合计	13,463.34	100.00

## 2、一年内到期的非流动负债

截至2021年9月30日，城运公司一年内到期的非流动负债24,500.00万元。根据还款计划长期借款已经到期，公司已经申请延期。

## 3、其他流动负债

截至2021年9月30日，城运公司其他流动负债11,362.37万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
长期借款利息	34.41	0.30
财务资助款	11,144.00	98.08
财务资助回报款	22.34	0.20
税收滞纳金	161.63	1.42
合计	11,362.37	100.00

### （三）诉讼事项

截至本报告书出具日，城运公司不存在诉讼事项。

## 七、资产对外担保、抵押、质押等权利限制以及诉讼、仲裁、司法强制执行等妨碍权属转移的其他情况

### （一）资产对外担保、抵押、质押等权利限制情况

截至本报告书出具日，城运公司对外担保、抵押、质押等权利限制情况：

1、2016年9月28日，城运公司与中国农业银行股份有限公司梅州分行、兴宁市农村信用合作联社、梅县农村信用合作联社、五华县农村信用合作联社、丰顺县农村信用合作联社、广东大埔农村商业银行股份有限公司签订合同编号为（梅）农银团质字（2016）第001号的《兴宁市南部新城首期第一批项目应收账款质押合同》，约定将城运公司所享有《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目建设合同》项下全部权益和收益债权质押给上述中国农业银行股份有限公司梅州分行等6家银行，为城运公司向借款期限为5年的10亿元长期银行借款提供质押担保；截至2021年9月30日，借款余额为2.45亿元。

## （二）诉讼、仲裁、司法强制执行等妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书出具日，城运公司不存在涉及的诉讼、仲裁、司法强制执行等妨碍权属转移的其他情况。

## 八、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，以及受到行政处罚或者刑事处罚情况

报告期内，城运公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到刑事处罚的情形。

## 九、报告期经审计的财务指标

根据利安达出具的《审计报告》（利安达专字【2021】第2225号），城运公司最近两年一期的主要财务数据如下：

### （一）合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	408,198.49	382,044.06	394,288.75
非流动资产	3.25	5.09	7.90
资产总额	408,201.74	382,049.15	394,296.65
流动负债	49,718.73	42,470.40	34,240.53
非流动负债	-	-	27,000.00
负债总额	49,718.73	42,470.40	61,240.53
所有者权益	358,483.01	339,578.76	333,056.12

### （二）合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
营业收入	-	32,721.63	47,532.21
营业成本	-	11,753.67	17,261.07
营业利润	25,624.87	22,037.23	30,087.60
利润总额	25,310.47	22,037.23	30,087.60



净利润	18,904.25	16,522.63	22,562.51
-----	-----------	-----------	-----------

### (三) 合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额①	-12,834.58	7,436.65	1,675.54
投资活动产生的现金流量净额②	585.95	37,659.24	8,466.80
筹资活动产生的现金流量净额③	5,625.06	-38,495.21	-10,216.25
现金及现金等价物净增加额①+②+③	-6,623.58	6,600.68	-73.91

### (四) 主要财务指标

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
流动比率（倍）	8.21	9.00	11.52
速动比率（倍）	2.13	2.18	2.58
资产负债率（%）	12.18	11.12	15.53
毛利率（%）	-	64.08	63.69
销售净利率（%）	-	50.49	47.47

## 十、最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况

### (一) 最近三年发生的资产评估情况

除本次重大资产出售对城运公司进行资产评估外，最近三年城运公司未做过其他评估。

### (二) 最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异原因

除本次重大资产出售对城运公司进行资产评估外，最近三年城运公司未做过其他评估，不存在最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异。

## 十一、主营业务情况

### (一) 主营业务概况及所属行业

城运公司主营业务主要为土地一级开发相关服务。根据中国证监会颁布的《上

市公司行业分类指引》（2012年修订）及国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），城运公司所属行业为“房地产业”，行业代码为K70。

## （二）主要盈利模式

城运公司主要通过筹措资金、办理规划和项目核准（立项）等各种审批手续、征地、拆迁、组织实施市政基础建设并接受验收等，取得土地出让以及政府下拨专项款收入。

## 十二、其他事项的说明

### （一）关于是否涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易系现金购买股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的情况。

### （二）涉及立项环保、行业准入、用地、规划、施工建设等报批情况

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

### （三）关于许可他人使用交易标的的所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况的说明

本次交易的标的资产不存在其他未披露的许可他人使用交易标的的所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

### （四）关于本次交易债权债务转移的说明

根据合同双方确认并同意，兴宁城投在受让标的的股权后，标的公司的一切债权继续由标的公司享有；债务根据相关中介机构出具的审计报告所披露的标的公司债务，其中广东明珠集团广州阀门有限公司提供财务资助款11,144.00万元、广东明珠提供财务资助款358.02万元、中国农业银行股份有限公司梅州分行银团贷款24,500万元，2020年度应缴的企业所得税5,299.38万元，合计41,463.03万元由广东明珠承担；剩余债务继续由标的公司承担。因广东明珠提供资料的不完整性、不真实性、不合法性导致的债务均由广东明珠承担。

## 第五节 拟购买资产基本情况

### 一、基本情况

#### (一) 本次交易购买经营性资产包而未购买相关股权的原因

##### 1、标的资产在大顶矿业内以非股权形式存在

大顶矿业资产分为两部分，本次拟置入的经营性资产包为铁矿石采选、铁矿粉的生产销售业务的相关资产；其余资产主要为非经营性资产以及与主营业务无关的对外投资等，包括关联方往来款、对外投资等，资产边界清晰明确。

大顶矿业与矿山开采相关业务，通过大顶矿业下设的六大职能部门和四大车间开展。其中，六大职能部门主要包括综合管理部、营销部、财务结算部、安全生产技术部、采剥管理部及选矿管理部，四大车间包括了产业链的所有生产工作。大顶矿业通过各职能部门共同完成生产经营的管理工作。

本次拟置入经营性资产包包括大顶矿业控制的连平县金顺安商贸有限公司70%股权在内的模拟合并资产负债表中流动资产部分科目、非流动资产部分科目、流动负债部分科目、非流动负债部分科目。

##### 2、大顶矿业不宜以股权形式整体注入上市公司

大顶矿业成立时间较长，若整体注入则需要对其历次的股权转让和增资工作协调相关部门进一步完善，所需时间较长，不利于本重组方案快速推进。大顶矿业存在部分非经营性资产，不适宜置入上市公司。对外投资控股、参股公司中除连平县金顺安商贸有限公司及其连平县金顺安供应链管理有限公司参与铁矿石采选仓储运输外，其余控股、参股公司业务与上述业务无关，不宜置入上市公司。以经营性资产包注入在确保置入资产清晰完整并能够正常、独立开展业务，且不违反任何法律强制性规定的前提下，交易各方可基于正常商业考虑确定经营性资产包范围，有利于促进本次交易的推进和达成、维护上市公司利益。

#### (二) 本次交易中经营性资产包模拟财务报表主要经营假设

本次模拟财务报表按照拟重组标的资产的经营性资产和负债业务架构，并持

续经营，主要编制假设包括：

（1）模拟财务报表系大顶矿业拟转让与铁矿开采业务相关的经营性资产和经营性负债交易之目的而编制、以本次拟转让与铁矿开采业务相关的经营性资产和经营性负债为范围编制的。

（2）在编制模拟资产负债表时，将经营性资产与经营性负债的差额作为模拟资产负债表的股东权益列示。对股东权益部分仅列示归属于母公司股东权益和少数股东权益，归属于母公司股东权益列示为专项储备和其他股东权益，其他股东权益为除专项储备外的归属于母公司股东权益合计数，不再区分股东权益具体明细项目。

（3）由于应交税金无法随同经营资产转移等原因，大顶矿业母公司模拟财务报表未考虑税金余额，发生的税金视同缴纳完毕。

（4）由于期末应收票据大部分为已背书或已贴现未终止确认，无法随同经营资产转移等原因，大顶矿业母公司模拟财务报表未包含应收票据、应收款项融资及未终止确认形成的短期借款、其他流动负债等项目。

（5）大顶矿业母公司模拟财务报表对于可以随同经营资产转移银行借款，其本金及利息包含在经营性资产范围内，无法随同经营资产转移银行借款未包含在经营性资产范围内。

## 二、设立及股本变动情况

详见本报告书“第三节 交易对方基本情况”之“一、拟购买资产交易对手”之“（二）历史沿革及最近三年注册资本变化情况”。

## 三、股权结构及控制关系

### （一）股权结构

截至本报告书出具日，大顶矿业经营性资产包权属所有人大顶矿业的注册资本为66,000万元，实收资本66,000万元，股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	深圳众益福	52,866.00	52,866.00	80.10%	货币
2	广东明珠	13,134.00	13,134.00	19.90%	货币
合计		<b>66,000.00</b>	<b>66,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

## （二）控股股东及实际控制人

大顶矿业目前的控股股东为深圳众益福，持有大顶矿业80.10%的股份。张坚力单独持有深圳众益福67.00%股权，并与其配偶、子女合计持有深圳众益福100.00%股权，因此张坚力对大顶矿业的经营决策和未来发展具有主导作用，为大顶矿业的实际控制人。

## （三）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

大顶矿业的《公司章程》中不存在对本次交易产生影响的相关内容，不存在对本次交易产生影响的相关投资协议。

## （四）高级管理人员的安排

根据“人随资产走”的原则，大顶矿业根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规的规定，与职工协商处理置出经营性资产包涉及的人员安置问题。

2021年11月22日，大顶矿业工会委员会、工会代表经协商同意，就大顶矿业经营性资产包涉及的职工安置方案达成一致，具体内容如下：

1、大顶矿业全体员工劳动关系将转移至广东明珠或其设立的子公司，即由广东明珠或其子公司新签订劳动合同、办理养老、失业及医疗等各项保险以及其他依法向职工提供的福利。

2、自员工与广东明珠或其子公司签署劳动合同之日起至2022年6月30日止为过渡期（暂定），在过渡期内广东明珠或其子公司薪酬方案按照大顶矿业福利制度执行。过渡期结束前，广东明珠或其子公司将依据法律法规程序，根据实际经营情况调整各项制度。

3、现有在职职工全员解除劳动关系终止劳动合同，并按实际工龄依《劳动法》

《劳动合同法》给予经济补偿；补偿标准按《劳动合同法》第四十七条“经济补偿按劳动者在本单位工作的年限，每满一年支付一个月工资的标准向劳动者支付。六个月以上不满一年的，按一年计算；不满六个月的，向劳动者支付半个月工资的经济补偿。劳动者月工资高于用人单位所在直辖市、设区的市级人民政府公布的本地区上年度职工月平均工资三倍的，向其支付经济补偿的标准按职工月平均工资三倍的数额支付，向其支付经济补偿的年限最高不超过十二年。本条所称月工资是指劳动者在劳动合同解除或者终止前十二个月的平均工资”。丧失或者部分丧失劳动能力劳动者的劳动合同的终止，按照国家有关工伤保险的规定执行。

4、如未能完成交割，劳动关系维持不变。

#### **（五）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排**

截至本报告书出具日，大顶矿业经营性资产包不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

### **四、主要下属企业情况**

#### **（一）金顺安商贸**

金顺安商贸系大顶矿业持股70%的控股子公司，于2018年6月5日在广东省河源市设立，现持有连平县市场监督管理局于2021年2月4日核发的统一社会信用代码为91441623MA51T6ER1A的《营业执照》。金顺安商贸的基本登记信息如下：

<b>企业名称</b>	连平县金顺安商贸有限公司
<b>企业住所</b>	连平县油溪镇蕉园村（广东大顶铁矿股份有限公司办公楼一楼）
<b>法定代表人</b>	陈洪杰
<b>注册资本</b>	人民币 1,000 万元
<b>实收资本</b>	人民币 1,000 万元
<b>公司类型</b>	其他有限责任公司
<b>经营范围</b>	销售：矿产品（黑色金属、有色金属、非金属），建筑材料，钢材，矿山设备，农产品（茶叶、茶油），食品、酒类（黄酒、白酒）；商务辅助服务；货物运输代理服务；国内贸易；普通货运。（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）

成立日期	2018年6月5日
营业期限	2018年6月5日至长期

截至本报告书出具日，金顺安商贸注册资本为1,000万元，实收资本1,000万元。金顺安商贸经工商登记的股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
1	大顶矿业	700.00	700.00	70.00%	货币
2	吴锦伦	300.00	300.00	30.00%	货币
合计		<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>	——

## （二）金顺安供应链

金顺安供应链系金顺安商贸持股51%的控股子公司，于2019年7月1日在广东省河源市设立，现持有连平县市场监督管理局于2021年2月2日核发的统一社会信用代码为91441623MA53EUJLXJ的《营业执照》。金顺安供应链的基本登记信息如下：

企业名称	连平县金顺安供应链管理有限公司
企业住所	连平县油溪镇蕉园村（广东大顶铁矿股份有限公司办公楼一楼）
法定代表人	罗清云
注册资本	人民币 1,000.00 万元
实收资本	人民币 1,000.00 万元
公司类型	有限责任公司
经营范围	普通货运；货物仓储、装卸、搬运；货物运输代理，交通运输咨询服务；国内贸易；电子商务；广告设计服务；汽车销售；机动车维修；销售：矿产品、建筑材料、装饰材料、汽车配件、轮胎。（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）
成立日期	2019年7月1日
营业期限	2019年7月1日至长期

截至本报告书出具日，金顺安供应链的注册资本为1,000.00万元。金顺安供应链经工商登记的股东持股情况如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	出资方式
1	金顺安商贸	510.00	51.00%	货币
2	河源市兴马供应链管理 有限公司	490.00	49.00%	货币
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>	—

## 五、主要资产权属情况、主要负债、或有负债情况

### (一) 主要资产及权属状况

根据利安达会计师事务所(特殊普通合伙)出具的拟收购资产的《审计报告》，截至2021年9月30日，大顶矿业经营性资产包中主要资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月30日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	5,877.92	20.79	6,454.84	18.75	2,714.00	7.94
应收票据			100.00	0.29	4,500.00	13.17
应收账款	876.77	3.10	34.13	0.10	97.70	0.29
应收款项融资					750.00	2.19
预付款项	200.06	0.71	336.88	0.98	136.55	0.40
其他应收款	1,331.51	4.71	7,196.26	20.91	5,428.53	15.88
存货	5,215.11	18.45	5,512.88	16.02	6,411.61	18.76
其他流动资产	567.24	2.01	268.22	0.78	248.08	0.73
<b>流动资产合计</b>	<b>14,068.61</b>	<b>49.77</b>	<b>19,903.21</b>	<b>57.83</b>	<b>20,286.47</b>	<b>59.35</b>
非流动资产：						
固定资产	8,302.16	29.37	6,831.69	19.85	5,348.83	15.65
在建工程			734.11	2.13		
使用权资产	1,114.66	3.94	1,474.45	4.28	1,155.63	3.38
无形资产	4,503.76	15.93	5,199.95	15.11	7,006.98	20.50
长期待摊费用	97.49	0.34	120.52	0.35	72.02	0.21
递延所得税资产	183.09	0.65	153.52	0.45	309.83	0.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,201.15</b>	<b>50.23</b>	<b>14,514.23</b>	<b>42.17</b>	<b>13,893.29</b>	<b>40.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>28,269.76</b>	<b>100.00</b>	<b>34,417.45</b>	<b>100.00</b>	<b>34,179.76</b>	<b>100.00</b>



(1) 土地使用权

截至报告期末，大顶矿业拥有土地使用权的宗地 13 处（1-13），具体如下：

序号	权属证书编号	坐落位置	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	用途	土地使用权期限	他项权利
1	连府国用字（98）第 16231000034 号	连平县油溪镇蕉园村	320,000.00	出让	选矿场、生活区	2048.12.30	--
2	粤（2021）连平县不动产权第 0026256 号	连平县油溪镇蕉园村	1,328,666.67	出让	采矿	2052.08.20	--
3	粤（2021）连平县不动产权第 0008033 号	连平县油溪镇蕉园村	1,011,333.33	出让	采矿	2052.08.20	--
4	粤（2021）连平县不动产权第 0008034 号	连平县油溪镇蕉园居委会地段	589,333.00	出让	采矿	2058.12.28	--
5	连府国用（2015）第 000153 号	连平县油溪镇蕉园村地段	234,783.49	出让	采矿	2065.04.13	--
6	连府国用（2015）第 000154 号	连平县油溪镇蕉园村地段	177.90	出让	采矿	2065.04.13	--
7	连府国用（2015）第 000155 号	连平县油溪镇蕉园村地段	2,786.82	出让	采矿	2065.04.13	--
8	连府国用（2015）第 000156 号	连平县油溪镇蕉园村地段	11,353.06	出让	采矿	2065.04.13	--
9	连府国用（2015）第 000157 号	连平县油溪镇蕉园村地段	42,447.96	出让	采矿	2065.04.13	--
10	连府国用（2015）第 000158 号	连平县油溪镇石背村地段	111,283.53	出让	采矿	2065.04.13	--
11	无	连平县油溪镇蕉园和石背地段	106,085.00	出让	采矿	/	--
12	东国用(1999)字第 16110500023 号	涧头镇、涧新、涧头等管理区	530,283.33	出让	公路	2041.11	--
13	东国用（99）字第 1611020017 号	灯塔镇、结游草、新光管理区	37,762.00	出让	公路	2041.11	--

截至报告期末，上述第 11 项土地使用权大顶矿业尚未取得权属证书。2018 年 10 月 31 日，大顶矿业与连平县国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，约定大顶矿业取得位于大顶采矿场排土场宗地面积 106,085 平方米的宗地，并约定其应在 2018 年 12 月 31 日之前支付全部土地出让价款。大顶矿业直至 2019 年 6 月 13 日才支付第二期土地出让价款，因延期支付土地出让价款，大顶矿业需支付滞纳金 180.133339 万元，故该宗土地尚未办理产权证书。

根据连平县不动产登记中心 2021 年 12 月 6 日出具的档案查询结果,大顶矿业出具说明及大顶矿业历史债权人中国工商银行股份有限公司河源分行出具的《声明函》,截至 2021 年 12 月 6 日,大顶矿业前述序号 1-10, 12、13 号土地不存在抵押、查封等权属受限情形。

(2) 房屋所有权

序号	所有权人	权属证书编号	地址	证载建筑面积/m <sup>2</sup>	证载用途	他项权利
1	大顶矿业	粤房地证字第 C0744716	连平县油溪镇蕉园村洗矿车间、中碎车间及 2、3、4 通廊	769.93	矿区洗矿车间、中碎车间	--
2		粤房地证字第 C0744717	连平县油溪镇蕉园村	3130.2	办公楼	--
3		粤房地证字第 C0744718	连平县油溪镇蕉园村(炸药、雷管仓库)	276.88	炸药、雷管仓库	--
4		粤房地证字第 C0744719	连平县油溪镇蕉园村	1592.8	精矿仓	--
5		粤房地证字第 C0744721	连平县油溪镇蕉园村大顶矿区磨矿仓、11 号通廊	613.34	磨矿仓、11 号通廊	--
6		粤房地证字第 C0744722	连平县油溪镇蕉园村大顶矿区选厂办公楼	959.62	选厂办公楼	--
7		粤房地证字第 C0744723	连平县油溪镇蕉园村公安办公楼	1496.68	公安办公楼	--
8		粤房地证字第 C0744724	连平县油溪镇蕉园村 35 千伏变电所	403.76	35 千伏变电所	--
9		粤房地证字第 C0744725	连平县油溪镇蕉园村	344.16	化验室	--
10		粤房地证字第 C0744726	连平县油溪镇蕉园村大顶矿区	2083.32	宿舍	--
11		粤房地证字第 C0744728	连平县油溪镇蕉园村大顶矿区	975.12	职工饭堂	--
12		粤房地证字第 C0744730	连平县油溪镇蕉园村	3763.8	职工宿舍	--
13		粤房地证字第 C0744731	连平县油溪镇蕉园村	686.43	细碎车间	--
14		粤房地证字第 C0744732	连平县油溪镇蕉园村	1,526.22	干选车间、2、3 号转运站	--
15		粤房地证字第 C0744733	连平县油溪镇蕉园村	923.04	细碎、变电站	--

16		粤房地证字第 C0744734	连平县油溪镇蕉园村（球磨车间、碎选车间、5号转运站）	1,877.24	球磨车间	--
17		粤（2020）河源市不动产权第 0037070 号	河源市新区兴源路 4 号（一至三层）	1,733.47	住宅用地/商住	--

根据连平县不动产登记中心 2021 年 12 月 6 日出具的档案查询结果，大顶矿业出具说明及大顶矿业历史债权人中国工商银行股份有限公司河源分行出具的《声明函》，截至 2021 年 12 月 6 日，大顶矿业前述房屋建筑物不存在抵押、查封等权属受限情形。

大顶矿业部分拥有不动产权证书的房屋建筑物，存在加建、拆除部分未及时办理变更手续，瑕疵情形如下：

① 部分大顶矿业拥有不动产权证书的房屋建筑物，存在加建、拆除未及时办理变更手续的情形：

序号	使用人	名称	所属建筑物	地址	用途	是否为主要经营场所
1	大顶矿业	选厂集中控制系统和视频监控	选厂办公楼（粤房地证字第 C0744722 号）加建	连平县油溪镇蕉园村	矿区监控	否
2		炸药库(矿山)、炸药库	炸药、雷管仓库（粤房地证字第 C0744718 号）加建	连平县油溪镇蕉园村	炸药仓库的 2 间值班室	否
3		化验室综合楼	化验室（粤房地证字第 C0744725 号）加建	连平县油溪镇蕉园村	化验	否
4		炸药、雷管仓库	炸药、雷管仓库（不动产权证书编号：粤房地证字第 C0744718）拆除	连平县油溪镇蕉园村	/	否

对于前述已取得不动产权证书的房屋建筑物加建、拆除部分未办理相关建设工程规划及施工手续，变更不动产权证书所载信息，存在被有权机关责令拆除的风险，大顶矿业存在被行政处罚的风险。

② 除上述已取得房产证的房产外，大顶矿业以下建筑物均未办理不动产权证书：

序号	使用权人	建筑物名称	地址	用途
1	大顶矿业	生活用水净化处理系统	连平县油溪镇蕉园村	生活用水
2		回水泵房(包水池)	连平县油溪镇蕉园村	用水
4		新中地磅宿舍	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
5		职工宿舍(大选厂)	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
6		加油站	连平县油溪镇蕉园村	加油站
7		选矿厂员工宿舍 (含水电安装)	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
8		球二员工宿舍	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
9		采场值班室	连平县油溪镇蕉园村	值班室
10		员工宿舍(南和平)	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
11		员工宿舍(邓延宝)	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
12		综合服务中心	连平县油溪镇蕉园村	办公
13		粗破碎车间(土建)	连平县油溪镇蕉园村	生产
14		新宿舍楼	连平县油溪镇蕉园村	宿舍
15		球磨仓库	连平县油溪镇蕉园村	仓库
16		采场修建配电	连平县油溪镇蕉园村	配电室
17		化验楼	连平县油溪镇蕉园村	办公
18		选厂集中控制系统和视频 监控系统土建改造	连平县油溪镇蕉园村	监控

对于前述未取得产权证书的房屋建筑物，大顶矿业已向连平县自然资源局提

交序号 1、5、6、7、8、14、15、17 等八处建筑物报建审批手续，办理不动产权书，但截至本报告书出具之日，前述无证房屋建筑物均未办理完成相关报建审批手续。大顶矿业尚未办理建设工程规划及施工手续，存在被有权机关责令拆除的风险，存在被行政处罚的风险。

大顶矿业上述产权瑕疵情况不构成重大障碍，具体原因如下：

A. 未及时办理土地出让、房产规划建设手续、未办理房屋所有权证的房屋建筑物确系大顶矿业占有，大顶矿业能够正常占有及使用前述不动产，截至报告期末，不存在任何第三方提出异议或主张权利的情形，也不存在权属争议或纠纷。

B. 无法办理产权证书的房产主要为辅助性房产，未涉及大顶矿业核心的生产厂房、办公楼等，不会对大顶矿业的生产经营产生重大影响。

C. 已取得不动产权证书的房屋建筑物加建部分未办理相关建设工程规划及施工手续，均为在原有建筑物基础上加建，可能存在被有权机关责令拆除加建部分风险。房屋建筑物加建部分均承担辅助功能，如被有权机关责令拆除加建部分，不会对大顶矿业的生产经营产生重大影响。

D 报告期内，大顶矿业未收到有权机关做出的针对该等房产的行政处罚、责令搬迁或强制拆除等影响房产实际使用的决定。

E. 本次交易方案批准生效后，大顶矿业将积极协助明珠矿业开展不动产权转让变更登记工作，正在申请办理不动产权的土地房产待取得相应不动产权证后将依法转让给明珠矿业，加建、未办理不动产权证的房产将移交给明珠矿业占有并使用。

F. 大顶矿业及其实际控制人张坚力出具承诺，若因上述不动产权瑕疵事项导致明珠矿业遭受任何损失，包括但不限于被有关有权机关认定为违反相关法律规定而进行罚款，或要求对相关房产进行拆除、搬迁、重建以及其他任何形式的法律责任，则大顶矿业及张坚力将以现金方式承担赔偿责任。

综上所述，上述不动产的产权瑕疵不会对本次交易收购标的的生产经营构成实质性法律障碍，正在申请办理不动产权的土地、房产待取得相应不动产权证后可以依法转让，不会对收购标的中不动产权交割构成实质性障碍。

## 2、矿业权

大顶矿业存在如下矿业权：

矿山名称	证照编号	开采矿种	生产规模	有效期限
广东大顶矿业股份有限公司大顶铁矿	C4400002009012220002781	铁矿、 锌矿、 锡矿	300 万吨/ 年	2010.12.28-2029.01.04

根据大顶矿业出具的说明，大顶矿业历史债权人中国工商银行股份有限公司河源分行出具的《声明函》，截至 2021 年 12 月 5 日，大顶矿业拥有的矿业权不存在抵押、质押、冻结或其他权利限制的情形，不存在权属争议的情形。

### A、矿区位置

大顶铁矿矿区位于广东省河源市连平县城 158°，方位直距约 29.5 km；行政区划属于连平县忠信镇（油溪镇）所管辖。地理坐标：东经 114° 35'46"-114° 36'43"，北纬 24° 07'00"-24° 07'59"。中心坐标为：东经 114° 35'16"，北纬 24° 07'30"。

### B、矿业权历史沿革

1989 年广东省河源市大顶铁矿首次取得采矿许可证（采证冶字（89）第 001 号）。发证机关：广东省矿产资源管理委员会；有效期：贰拾年；开采规模：300 万吨/年（首期 100 万吨/年）。

2001 年申请了采矿权变更，换发新的采矿许可证。采矿权人：广东大顶矿业股份有限公司；发证机关：广东省国土资源厅；证号 4400000120058；有效期限：柒年零伍个月，自 2001 年 9 月至 2009 年 2 月；开采矿种：铁矿；开采方式：露天开采；生产规模：300 万吨/年；矿区面积：1.98 km<sup>2</sup>；开采深度：由 781m 至 460m 标高。

矿山于 2009 年 1 月因采矿许可证到期申请延续，取得广东省国土资源厅颁发的采矿许可证，证号：C4400002009012220002781；有效期：贰拾年，自 2009

年1月4日至2029年1月4日；开采矿种：铁矿、锌矿、锡矿；开采方式：露天开采；生产规模：300万吨/年；矿区面积：1.98平方公里；开采深度：由781m至460m标高；矿区范围拐点坐标不变。2010年12月，应国土资源部门的要求，需将矿区范围拐点坐标系由54北京坐标系变更为80西安坐标系，为此采矿许可证进行了变更。有效期限：自2010年12月28日至2029年1月4日，其他未变。

#### C、矿业权价款缴纳情况

截至本报告书出具日，大顶铁矿矿业权价款已缴清。

#### D、储量备案情况

2008年5月15日，广东省国土资源厅出具《关于〈广东连平县大顶矿区矿山头矿段铁矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（粤国土资储备字[2008]33号），大顶铁矿原批准的铁矿资源储量10,395.3万吨，消耗资源储量3800.76万吨，核实增减的资源储量合计减少634.45万吨，保有资源储量5,960.09万吨。

2020年12月由广东省有色金属地质局九三八队编制了《广东省连平县大顶矿区矿山头矿段铁矿2020年储量年度报告》（以下简称“《2020年储量年度报告》”），该报告已经河源市自然资源局委托河源市矿业协会组织专家评审通过。

根据《2020年储量年度报告》，截止2020年10月31日，保有铁矿石资源储量2,067.497万吨，其中证内保有铁矿石资源量（探明资源量+控制资源量+推断资源量）1,967.947万吨，证外保有铁矿石资源储量（探明资源量+控制资源量+推断资源量）99.550万吨。

### （二）主要负债情况

截至2021年9月30日，大顶矿业经营性资产包中主要负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						

短期借款	4,507.08	4.23	4,606.75	5.28	4,507.78	6.03
应付票据	3,138.92	2.94	2,200.00	2.52	850.00	1.14
应付账款	14,159.66	13.28	4,833.93	5.54	4,117.57	5.51
合同负债	45,627.72	42.80	33,741.26	38.65	24,893.36	33.32
应付职工薪酬	551.97	0.52	677.34	0.77	574.28	0.77
应交税费	449.48	0.42	264.18	0.30	237.54	0.32
其他应付款	8,981.60	8.42	8,742.68	10.01	11,109.34	14.87
一年内到期的	15,613.14	14.64	9,624.50	11.02	5,770.52	7.73
其他流动负债	5,860.66	5.50	4,600.80	5.27	7,420.39	9.93
<b>流动负债合计</b>	<b>98,890.22</b>	<b>92.75</b>	<b>69,291.45</b>	<b>79.36</b>	<b>59,480.80</b>	<b>79.62</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	815.00	0.76	5,825.00	6.67	2,125.00	2.84
租赁负债					608.09	0.81
长期应付款	4,891.39	4.59	10,082.77	11.55	11,637.20	15.58
预计负债	1,745.51	1.64	1,740.58	2.00	565.74	0.76
递延所得税负债	278.83	0.26	368.78	0.42	289.07	0.39
<b>非流动负债合</b>	<b>7,730.73</b>	<b>7.25</b>	<b>18,017.13</b>	<b>20.64</b>	<b>15,225.10</b>	<b>20.38</b>
<b>负债总计</b>	<b>106,620.95</b>	<b>100.00</b>	<b>87,308.58</b>	<b>100.00</b>	<b>74,705.90</b>	<b>100.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债总额分别为106,620.95万元、87,308.58万元和74,705.90万元，其中流动负债占负债总额比重分别为92.75%、79.36%和79.62%，占比有所升高，主要系部分长期借款随到期日转至流动负债（一年内到期的非流动负债）所致。经营性流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债。经营性非流动负债主要包括长期借款、租赁负债、长期应付款、预计负债及递延所得税负债。

经营性负债中预计负债主要为预计弃置费用，预计弃置费用主要系根据国家相关规定，对矿山地质环境保护与土地复垦而计提。

### （三）诉讼事项

截至本报告书出具日，大顶矿业经营性资产包不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。



## 六、资产对外担保、抵押、质押等权利限制以及诉讼、仲裁、司法强制执行等妨碍权属转移的其他情况

### （一）资产对外担保、抵押、质押等权利限制情况

截至本报告书出具日，大顶矿业经营性资产包除货币资金保证金和固定资产部分售后回租设备存在受限外，不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情况。

### （二）诉讼、仲裁、司法强制执行等妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书出具日，大顶矿业现存在尚未了结的诉讼，具体情况如下：

大顶矿业公司位于灯塔镇的房产系原股东铁矿集团1991年于广东粤东七二一电台处购买，但未办理过户手续。根据大顶矿业公司介绍，原股东铁矿集团因存续期间未承担其与第三方的借款担保合同项下的义务责任，导致该等未过户房产被债权人深圳市君和利达资产管理有限公司申请法院查封，大顶矿业公司据此向广东省河源市源城区人民法院提起诉讼，要求法院依法确认大顶矿业公司是该部分不动产所有权人，并要求法院判令不得执行该部分不动产。

2021年7月23日，广东省河源市源城区人民法院作出民事判决书（（2020）粤1602民初1482号），认为大顶矿业公司就执行标的的不享有足以排除强制执行的民事权益，驳回大顶矿业公司的诉讼请求，大顶矿业公司已向广东省河源市中级人民法院提起上诉。被查封不动产情况如下：

序号	权属证书编号	地址	面积 /m <sup>2</sup>	土地权利 性质	用途	权利 状态
1	粤房地权证东源县字 第 1820122779 号	东源县灯塔镇	823.49	划拨	住宅	查封
2	粤房地权证东源县字 第 1820122780 号	东源县灯塔镇	77.03	划拨	职工宿舍	查封
3	2594064	灯塔镇	734.40	划拨	住宅	查封
4	粤房地证字第 0074873 号	东源县灯塔镇镇东 路（桥头）第二栋	95.86	划拨	住宅	查封

		401号				
5	粤房地证字第 0074874号	东源县灯塔镇镇东 路（桥头）第二栋 402号	95.86	划拨	住宅	查封
6	粤房地证字第 0074875号	东源县灯塔镇镇东 路（桥头）第二栋 302号	202.42	划拨	住宅	查封
7	粤房地证字第 0074876号	东源县灯塔镇镇东 路（桥头）第一栋 101号	95.86	划拨	住宅	查封
8	粤房地证字第 0074877号	东源县灯塔镇镇东 路（桥头）第一栋 402号	95.86	划拨	住宅	查封
9	粤房地证字第 0074879号	东源县灯塔镇镇东 路（桥头）第一栋 401号	95.86	划拨	住宅	查封
10	粤房字第 3486046号	河源市新市区茶亭 街（12栋）	734.25	未载明	住宅	查封
11	粤房地证字第 3486072号	河源市新市区新风 路西边十排11号	133.34	未载明	住宅	--

前述不动产虽已被查封，但该部分不动产均处于闲置或对外出租状态，不属于大顶矿业公司主营业务所必须的经营性资产，亦不在本次上市公司购买大顶矿业公司经营性资产包范围内，故不会对本次交易收购标的的生产经营构成重大法律障碍，亦不会对本次重组构成实质性法律障碍。

截至本报告书出具日，大顶矿业不存在其他尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

## 七、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，以及受到行政处罚或者刑事处罚情况

报告期内，大顶矿业不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到刑事处罚的情形。

根据大顶矿业提供的《行政处罚告知书》（河应急[2019]执法-003号），大顶矿业受有一项行政处罚，具体情况如下：

2019年8月27日，河源市应急管理局执法人员与专家对公司露天采矿区进行了执法检查，发现露天采矿区、上山道路以及采矿区底部两个集水坑、水泵等有较大危险因素的生产场所和有关设施、设备上未设置明显的警示标志。以上行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第三十二条之规定，生产经营单位应当有较大危险因素的生产经营现场和有关设施、设备明显的安全警示标志。河源市应急管理局按照《中华人民共和国安全生产法》《安全生产行政处罚自由裁量标准》，对公司作出责令限期改正，并处人民币2.5万元罚款的行政处罚。

根据连平县应急管理局出具的说明，上述违规行为不属于情节严重情形，大顶矿业已完成整改并缴纳罚款，大顶矿业不存在其他因违反安全生产等方面的法律、法规、政策而被行政处罚的情形，目前亦不存在正在被调查或可能受到行政处罚的情形。

报告期内，除上述行政处罚外，大顶矿业经营性资产包不存在其他受到行政处罚的情形。

综上，大顶矿业上述行政处罚所涉及事项未构成重大违法违规行为，不构成本次重大资产重组的实质性障碍。

## 八、报告期经审计的财务数据

根据利安达出具的《审计报告》（利安达专字[2021]第2223号），大顶矿业经营性资产包最近两年一期的主要财务数据如下：

### （一）简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2021/09/30	2020/12/31	2019/12/31
流动资产合计	14,068.61	19,903.21	20,286.47
非流动资产合计	14,201.15	14,514.23	13,893.29
资产总计	28,269.76	34,417.45	34,179.76
流动负债合计	98,890.22	69,291.45	59,480.80

非流动负债合计	7,730.73	18,017.13	15,225.10
负债合计	106,620.95	87,308.58	74,705.90
所有者权益合计	-78,351.19	-52,891.14	-40,526.14

## (二) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
营业收入	128,102.30	106,780.18	96,567.95
营业成本	20,587.33	27,846.86	34,153.87
营业利润	96,611.51	67,516.61	50,854.25
利润总额	96,616.34	67,528.02	50,864.88
净利润	72,737.89	50,451.71	37,971.76

## 九、最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况

### (一) 最近三年发生的资产评估情况

除本次重大资产购买对大顶矿业经营性资产包进行资产评估外，最近三年大顶矿业经营性资产包未做过其他评估。

### (二) 最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异原因

除本次重大资产购买对大顶矿业经营性资产包进行资产评估外，最近三年大顶矿业经营性资产包未做过其他评估，不存在最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异。

## 十、主营业务情况

### (一) 主营业务概况及所属行业

大顶矿业的主营业务为铁矿石采选、铁精粉生产销售。大顶矿业的铁矿石具有品位高、低硫、低硅、低磷等特质，是高炉加工重要材料。

大顶矿业位于广东省河源市，根据广东省地质勘查局编制的《广东省连平县大顶矿区矿山头矿段铁矿资源储量核实报告》（粤国土资储备字[2008]33号备案），

大顶矿业累计探明铁矿石总储量为1.04亿吨；截止2020年10月，公司拥有可开采铁矿石资源储量2,067.497万吨，铁矿石平均品位为40.74%。

大顶矿业铁矿石均采用露天开采方式，根据原采矿许可证的规定，大顶矿业矿山的原矿生产规模为300万吨/年，属于大型矿山企业。原矿石经过选矿厂加工可制成机烧精粉、高富粉等产品，大顶矿业的铁矿粉产品年均生产量约为180万吨。大顶矿业的废岩、砂石作为铁矿采选加工过程中的副产品，具有良好的硬度和稳定的化学性质，作为建筑材料、混凝土原料广泛应用于公路、铁路等基础建设工程。

大顶矿业自成立以来，主营业务未发生重大变化。

根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T4754），铁矿石所属行业为“B采矿业”门类-“B08黑色金属矿采选业”大类-“B0810铁矿采选”小类；根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，铁矿石所属行业为“B采矿业”门类-“08黑色金属矿采选业”大类。

## （二）主要产品（或服务）所处的行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

### 1、行业主管部门及监管体制

我国铁矿石行业主管部门主要有中华人民共和国自然资源部，下属省、自治区、直辖市的自然资源厅（局），主要职责包括监督和管理全国的自然资源相关自然资源调查监测评价、自然资源统一确定权登记工作、自然资源资产有偿使用工作；组织拟定自然资源发展规划和战略，制定自然资源开发利用标准并组织实施。管理地质勘查行业和全国地质工作，并负责矿产资源的管理。

铁矿石行业自律部门主要有中国矿业联合会、中国钢铁工业协会、中国有色金属工业协会等，职责主要有：制定并监督执行行规、行约，规范行业行为；通过调查研究为政府制定行业发展规划、产业政策、有关法律法规提供意见和建议；协助政府主管部门制定、修订行业国家标准；根据政府主管部门的授权和委托，开展行业统计调查工作，采集、整理、加工、分析并发布行业信息，参与资质审查；组织科技成果鉴定、评奖；组织行业的国际经济技术交流与合作等。

### 2、主要法律法规

在矿业权、探矿权、采矿权规定方面，相关法律法规主要有《中华人民共和国矿产资源法》及其实施细则、《矿产资源勘查区块登记管理办法》和《矿产资源开采登记管理办法》《探矿权采矿权转让管理办法》，上述法律法规规定了矿产资源属于国家所有，国家对矿产资源的勘查、开采实行许可证制度，勘查和开采矿产资源，必须依法申请登记，领取勘查许可证和采矿许可证。国家实行探矿权、采矿权有偿取得的制度；设立矿山企业，必须符合国家规定的资质条件。矿业权人可以依照该办法的规定采取出售、作价出资、合作勘查或开采、上市等方式依法转让矿业权，还有规定了采取招标、拍卖、挂牌方式开展矿业权交易的操作要求和流程，并明确了各级自然资源主管部门的监管职责。

在安全生产规定方面，相关法律法规主要有《中华人民共和国矿山安全法》《中华人民共和国安全生产法》《安全生产许可证条例》，上述法律法规主要规定了国务院劳动行政主管部门和县级以上地方各级人民政府劳动行政主管部门对矿山安全工作实施监督管理。矿山企业必须具有保障安全生产的设施，建立、健全安全管理制度，采取有效措施改善职工劳动条件，加强矿山安全管理工作，保证安全生产。非煤矿山企业及其尾矿库必须取得安全生产许可证，未取得安全生产许可证的，不得从事生产活动。

在环境保护方面，相关法律法规主要有《中华人民共和国环境保护法》，该法律规定：国务院环境保护主管部门制定国家环境质量标准和国家污染物排放标准；建设项目中防治污染的设施，应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用；排放污染物的企业事业单位和其他生产经营者，应当采取措施，防治在生产建设或者其他活动中产生的废气、废水、废渣、医疗废物、粉尘、恶臭气体、放射性物质以及噪声、振动、光辐射、电磁辐射等对环境的污染和危害；国家依照法律规定实行排污许可管理制度，排污单位应当依法持有排污许可证，并按照排污许可证的规定排放污染物，应当取得排污许可证而未取得的，不得排放污染物。

在矿产资源开发相关的费用、税方面，法律法规主要有《矿产资源权益金制度改革方案》《中华人民共和国资源税法》《企业安全生产费用提取和使用管理办法》《矿山地质环境保护规定》等，上述法律法规主要说明了矿业权出让及占用的费用问题、环境保护税问题、安全生产费用、矿山地质环境恢复治理保证金问题和资源

税问题。

广东省内法律法规及规章制度主要有《广东省矿产资源管理条例》《广东省安全生产条例》《关于调整广东省矿山救援服务区域范围的通知》《广东省矿山地质环境影响评价基本要求（试行）》《广东省地质环境管理条例》《广东省安全生产监督管理局关于〈非煤矿山企业安全生产许可证实施办法〉的实施细则》《广东省安全生产监督管理局关于〈生产安全事故应急预案管理办法〉的实施细则》广东省能源管理局关于《广东省坚决遏制“两高”项目盲目发展的实施方案》等。

### 3、主要产业政策及行业发展规划

#### 铁矿石行业主要产业政策

发文日期	发文名称	发文单位	内容
2021.10.24	《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》	国务院	实现碳达峰、碳中和目标，要坚持“全国统筹、节约优先、双轮驱动、内外畅通、防范风险”原则。到2025年，绿色低碳循环发展的经济体系初步形成，重点行业能源利用效率大幅提升。到2030年，经济社会发展全面绿色转型取得显著成效，重点耗能行业能源利用效率达到国际先进水平。
2021.09.11	《关于完善能源消费强度和总量双控制度方案的通知》	中国国家发展和改革委员会	总体目标：到2025年，能耗双控制度更加健全，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高。到2030年，能耗双控制度进一步完善，能耗强度继续大幅下降，能源消费总量得到合理控制，能源结构更加优化。到2035年，能源资源优化配置、全面节约制度更加成熟和定型，有力支撑碳排放达峰后稳中有降目标实现。
2021.4	《关于做好2021年钢铁去产能“回头看”检查工作的通知》	国家发改委、工业和信息化部	做好“六稳”工作、落实“六保”任务、碳达峰碳中和长远目标节点要求以及钢铁行业平稳运行等因素，在保持钢铁行业供给侧结构性改革政策连续性和稳定性的同时，坚持市场化、法治化原则，区分情况，分类指导，重点压减环保绩效水平差、耗能高、工艺装备水平相对落后企业的粗钢产量，避免“一刀切”。
2017.3	《关于加快建设绿色矿山的	国土资源部、财政部、环境保护	三大建设目标：1、基本形成绿色矿山建设新格局2、构建矿业发展方式转变新途

发文日期	发文名称	发文单位	内容
	实施意见》	部、质检总局、银监会、证监会	径3、建立绿色矿业发展工作新机制。
2016.11	《全国矿产资源规划》(2016- (2020年)	国土资源部、发改委、工业和信息化部、财政部、环境保护部、商务部	目标：到2020年，我国将基本建立安全、稳定、经济的资源保障体系，基本形成节约高效、环境友好、矿地和谐的绿色矿业发展格局，基本建成统一开放、竞争有序、富有活力的现代矿业市场体系，显著提升矿业发展的质量和效益，重塑资源安全与矿业发展新格局。
2016.10	《钢铁工业调整升级规划》(2016-2020)	工业和信息化部	指出5个调整升级目标：1、去产能指标2、绿色发展指标3、产业集中度指标4、劳动生产率指标5、钢结构用钢指标。
2013.2	《产业结构调整指导目录》	中国国家发展和改革委员会	在国内开采利用低品位铁矿石技术属于鼓励类第八条“钢铁”中第12款“难选贫矿、(共)伴生矿综合利用先进工艺技术”以及鼓励类第三十八条“环境保护与资源节约综合利用”中第26款“低品位、复杂、难处理矿开发及综合利用”。
2012.7	《产业结构调整指导目录》	中国国家发展和改革委员会	目录指出：“推广共伴生矿产资源中有价元素的分离及综合利用技术”、“低品位、复杂、难处理矿开发及综合利用”和“尾矿、废渣等资源综合利用”属于鼓励类项目。
2009.3	《钢铁产业调整和振兴规划》	国务院	保持国内市场稳定，改善出口环境；严格控制钢铁总量，加快淘汰落后；促进企业重组，提高产业集中度；加大技术改造力度，推动技术进步；优化钢铁产业布局，统筹协调发展；调整钢材品种结构，提高产品质量；保持进口铁矿石资源稳定，整顿市场秩序；开发国内外两种资源，保障产业安全。

数据来源：公开资料整理

### (三) 主要产品(或服务)的用途及报告期的变化情况

大顶矿业的主要产品为机烧精粉、高富粉等，是钢铁企业高炉冶炼钢铁的重要材料，大顶矿业的机烧精粉、高富粉等销售收入是营业收入的主要来源。



大顶矿业的块矿产品



资料来源：大顶矿业

大顶矿业的高富粉（1#粉）产品



资料来源：大顶矿业

## 大顶矿业的机烧精粉产品



资料来源：大顶矿业

报告期内大顶矿业提供主要产品及服务未发生变化。

### （四）主要产品和服务的业务流程

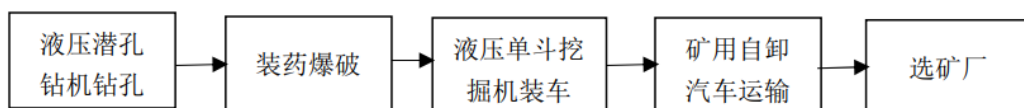
#### 1、采矿工艺

目前，大顶矿业铁矿石开采方式为露天开采，即通过矿机和炸药对矿床分台阶进行穿孔和爆破得到原矿石，再将原矿石装车运输至选矿厂，进行加工后制成铁粉，矿山表土和废石利用矿山挖掘机和自卸汽车配合装车运至排土场。

##### （1）露天采矿工艺流程图

露天采矿工艺流程图如下所示：

采矿工艺流程图



资料来源：大顶矿业

##### （2）露天开采境界

露天采场上部尺寸：长1500m，宽630m，最高开采标高+750m，最低开采标高+474m。

### 露天开采作业现场



资料来源：大顶矿业

### (3) 台阶参数

工作台阶的构成是为了对矿床进行穿孔和爆破，从而安全地开采出原矿石，目前大顶铁矿采场生产台阶共4个平台：+534m、+522m、+510m、+498m，工作台阶具体构成要素如下表所示：

台阶构成要素表

序号	要素项目	单位	要素参数
1	工作台阶高度	m	12
2	工作台阶坡面角	°	70~75
3	爆堆宽度	m	20~30
4	采掘带宽度	m	6~8
5	最小工作平台宽度	m	40
6	挖掘机正常工作线长度	m	120
7	挖掘机最小工作线长度	m	90
8	开段沟最小底宽	m	22
9	组合台阶非工作平台宽度	m	5

资料来源：大顶矿业

#### (4) 采剥方法

经过多年的开采，矿山采场形成了606m水平以上边帮较陡、606m水平以下较缓的状况。基于此，公司在606m以上水平地矿山采场使用陡帮扩帮剥离方法，对于606m以下水平则采用缓帮采剥方法。

#### (5) 穿孔爆破

矿山穿孔爆破作业是采矿工艺流程中的重要一环，公司的穿孔爆破作业由矿山人员负责，穿孔爆破方式具体如下：

##### 1) 爆破参数

爆破参数

序号	项目	单位	参数	备注
1	台阶高度(H)	m	12	
2	孔径( $\phi$ )	mm	120	
3	孔深(L)	m	14.07	
4	炮孔倾角( $\alpha$ )	°	70~75	同工作台阶坡面角
5	超深(h)	m	1.3	
6	最小抵抗线(W)	m	3.2	
7	孔间距(a)	m	5	
8	排间距(b)	m	4.33	
9	填塞长度(L <sub>2</sub> )	m	4.5	
10	单孔装药量	kg	86.4	

资料来源：大顶矿业

##### 2) 爆破方法

公司分台阶采用潜孔钻机凿岩，通过毫秒微差爆破方法，用数码电子雷管起爆、乳化炸药实现穿孔爆破。

##### 3) 炮孔布置

公司采用多排眼交错布孔方式。

##### 4) 装药与填塞

在对炮眼参数进行检查验收时，若炮孔过深，则用岩粉填塞至设计深度；若炮

眼中有碎石堵塞时，可用炮棍贯通；若孔内有水，采用乳化炸药或岩石膨化炸药爆破。验收无误则按设计说明的装药量和填塞量进行连续或间隔装药，并用炮棍加压捣实。

#### 5) 连线与起爆顺序

公司主要采用非电导爆管毫秒延时的起爆方式，按照最前排孔先响、再顺次后推的起爆顺序进行起爆。在连线过程中非电导爆管网路中不得有死结，孔内不得有接头，用于同一工作面的非电导爆管应是同厂同批号产品。

#### 6) 爆破安全距离

爆破安全警戒线距离为300m。

#### 7) 二次破碎

经装药爆破后，采掘工作面的矿岩从岩体中分离出来，其中会存在部分矿岩块度过大，不能满足破碎机的规格要求，需矿山作业人员对大块矿岩采用液压冲击锤进行二次破碎。

#### (6) 铲装作业

根据采场工作面布置、生产能力，利用挖掘机、自卸汽车运输方式完成矿石挖掘装载、剥离废石和出矿平台清理等作业。

#### 公司开采的原矿石



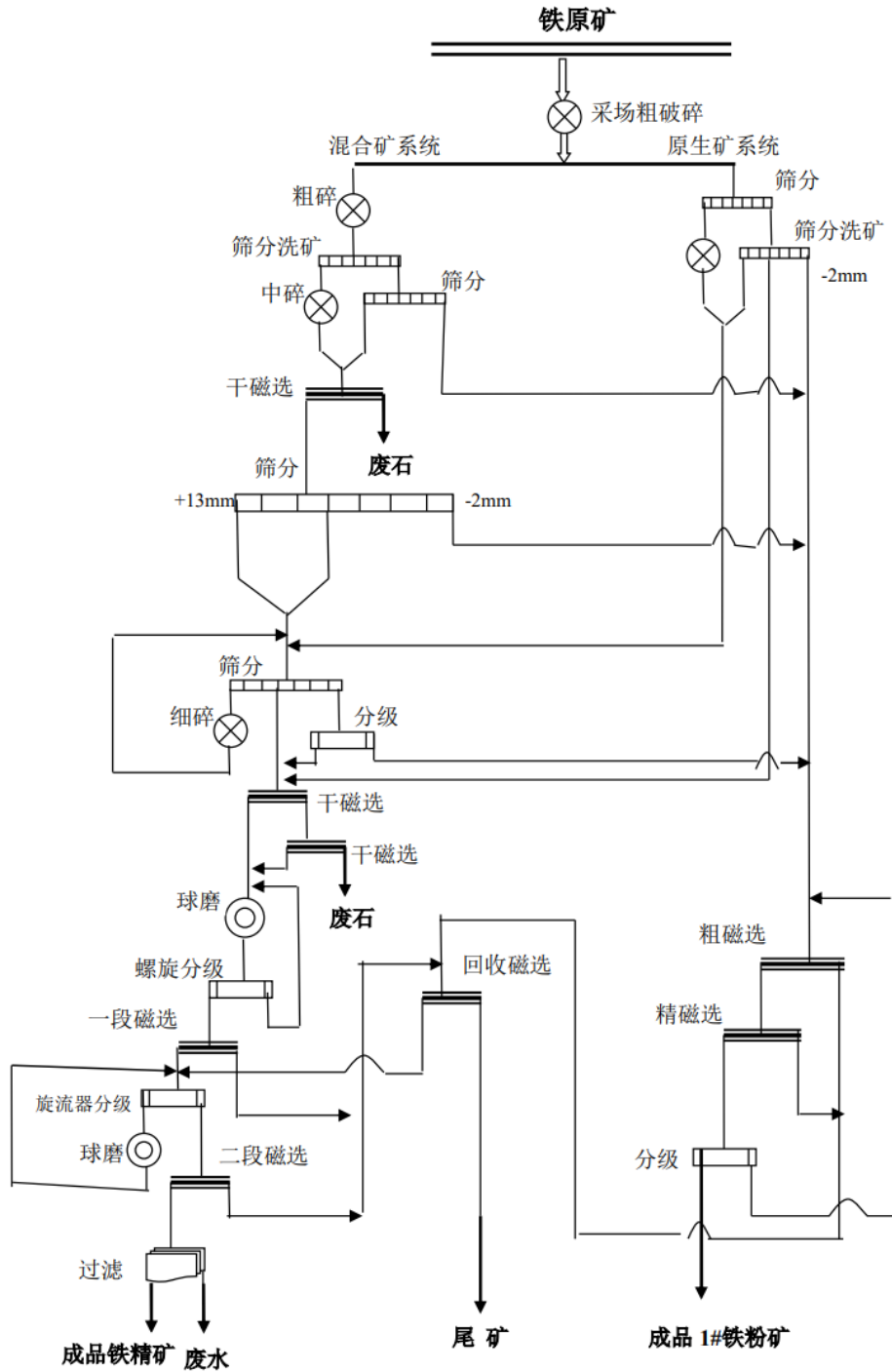
## 2、选矿流程

公司的选矿作业是由选矿管理部负责管理，直接由总经理进行统筹管理。公司的选矿管理部下设办公室、调度室、碎矿车间、球磨车间、维修车间和电工车间，分别负责选矿流程中的不同工艺流程。选矿工艺流程大致为粗碎（低品位预先抛废）、中碎洗矿抛废、细碎抛废、两段磨矿阶段湿式磁选（尾矿排入尾矿库）、精矿脱水、铁精粉。具体工艺流程说明如下：

原矿石经破碎后进行筛分并洗去表面沾有的泥土，其中小于2mm的矿石直接经过二级磁选得到1#铁精矿（1#铁粉矿）产品；其它大粒径的矿石破碎到40mm时进行磁选，将夹带的废石抛弃，其余矿石则继续进行破碎到13mm。将13mm的矿石通过一级磁选可得块矿产品，其中分离出的较低品位矿石破碎至2~13mm，再进行二级磁选，将部分废石抛弃可得2~13mm矿石。将2~13mm的矿石经球磨处理至-200目占65%时进行一段磁选，抛弃部分尾矿得到粉矿，再对粉矿球磨至-200目占82~87%时进行二段磁选，得到铁精矿产品和尾矿。选矿过程中大量的水经陶瓷过滤器过滤后，再用水矿分离工艺对其处理，水中含有的矿石可实现再次磁选回收。

选矿工艺流程具体如下所示：

选矿工艺流程图



资料来源：大顶矿业

### (五) 主要经营模式

#### 1、生产模式

经过多年的发展，公司在采矿、运输、破碎、筛分、磁选、球磨等采、选矿工

艺流程中积攒了丰富的生产经验。公司自成立以来，均采用露天开采的铁矿石开采方式，矿山开采后的原矿石经选矿厂加工处理形成粉矿产品。

公司已获得安全生产许可证、爆破作业单位许可证等资质证书，原矿开采主要为自行开采的开采方式。公司的生产技术部依据公司的开采规模与客户需求制定生产计划，矿厂则依据周、月、年生产计划进行矿石开采与选矿加工，形成粉矿销售给客户。目前，公司原矿石开采规模为300万吨/年，粉矿等产品的生产规模约为180万吨/年。

## 2、销售模式

公司的销售模式主要是客户直销，即与钢厂签订铁矿石购销合同，直接销售给钢铁厂。公司的销售业务目前主要以周边钢厂为主，如江西的新钢、萍钢，湖南的冷钢及浙江衢州的元立公司，公司与周边钢厂建立了长期的合作关系。

由于公司开采规模限制，公司现有的生产能力已达瓶颈，矿产品供不应求，公司的业务规模十分稳定，向外拓展销售业务压力较小。公司的客户多处于中部省份，陆路运输交通线十分完善，公司矿产品可先通过汽车中转到仙塘火车站货场，再经火车发往周边合作的钢厂，交通运输便捷性高，物流成本较低。

## 3、结算定价模式

公司矿产品的计量及质量检验以钢厂结果为双方结算依据。为确保货款及时回笼，公司执行“先付款后发货”的原则，即钢厂每月底按当月的价格预付下月90%的货款（预付货款=供货量\*当月价格\*0.95水份\*90%\*下浮幅度3%），公司按每月结算总货款下浮优惠3%给钢厂作为资金占用费，若钢厂无法预付货款可以寻找第三方代理商进行代理，由代理商先预付货款，公司再发货给钢厂，由钢厂直接与代理商进行结算，公司则按钢厂的过磅单及质量化验单与代理商进行结算。

公司矿产品销售定价模式是根据进口矿62%普氏指数进行定价：即次月价格=（当月最后一天指数-上月最后一天指数）\*当月最后一天汇率\*税率，当市场价格波动太大时，双方可以协商少涨或少跌，但少涨或少跌部分差价应该在下月调价时补回相应的差价。

## 4、采购模式



本公司根据矿区的生产计划制定公司的物资采购计划，对于公司采、选矿所需的机器设备、原材料等实施集中审核、分散采购，在公司确定的合格供应商中采取招标或比价采购等方式由选矿管理部统一采购，满足矿山日常作业需求。

## 十一、最近两年一期大顶矿业经营性资产包主营业务发展及主要产品（或服务）的销售情况

### （一）最近两年一期大顶矿业经营性资产包主要产品（或服务）的销售情况

报告期，大顶矿业经营性资产包主要产品为铁精粉，铁精粉的销售情况如下：

单位：万元

产品名称	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
机烧精粉	88,529.51	97,354.68	116,329.67
高富粉	4,720.50	7,660.62	8,304.90

最近两年一期大顶矿业经营性资产包主要产品铁精粉，包括机烧精粉和高富粉，销售额均逐年增长。

### （二）报告期内主要产品的销售及价格变动情况

报告期内，大顶矿业经营性资产包主要产品铁精粉的销售及价格情况如下：

产品名称	产品名称	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
机烧精粉	销量（吨）	1,867,401.12	1,602,838.12	1,169,977.87
	销售价格（元/吨）	474.08	607.39	994.29
高富粉	销量（吨）	107,588.11	147,311.58	83,034.48
	销售价格（元/吨）	438.76	520.03	1,000.17

报告期内，公司主要产品铁精粉，包括机烧精粉和高富粉，销售量均持续下降，而销售价格均持续上升，总体销售额持续增加。

### （三）大顶矿业经营性资产包的主要客户

报告期内，大顶矿业经营性资产包前五大客户情况如下：

单位：万元

年度	客户	销售内容	销售额	占全年销售总额的比重
2021年 1-9月	新钢国际贸易有限公司	矿产品	34,530.95	26.96%
	湖南博长控股集团有限公司	矿产品	23,986.04	18.72%
	辽宁方大集团实业有限公司（辽宁方大集团国贸有限公司、萍乡萍钢安源钢铁有限公司）	矿产品	21,282.84	16.61%
	新疆煤交亚欧供应链有限公司	矿产品	16,240.27	12.68%
	浙江元立金属制品集团有限公司（龙泉金恒经贸有限公司、衢州元立金属制品有限公司）	矿产品	12,758.70	9.96%
	合计		108,798.82	84.93%
2020年 度	新钢国际贸易有限公司	矿产品	26,032.57	24.38%
	新疆煤交亚欧供应链有限公司	矿产品	21,258.54	19.91%
	湖南博长控股集团有限公司（湖南博长控股集团有限公司、冷水江钢铁有限责任公司）	矿产品	20,264.89	18.98%
	辽宁方大集团实业有限公司（萍乡萍钢安源钢铁有限公司、宁波保税区方大钢铁贸易有限公司、江西方大钢铁有限公司）	矿产品	16,427.63	15.38%
	浙江元立金属制品集团有限公司（衢州元立金属制品有限公司、宁波盈禾国际贸易有限公司）	矿产品	12,738.42	11.93%
	合计		96,722.06	90.58%
2019年 度	辽宁方大集团实业有限公司（萍乡萍钢安源钢铁有限公司、江西方大钢铁有限公司）	矿产品	39,759.80	41.17%
	新钢国际贸易有限公司	矿产品	29,361.26	30.40%
	湖南博长控股集团有限公司（冷水江钢铁有限责任公司、湖南博长新材料科技有限公司）	矿产品	14,744.95	15.27%
	方大特钢科技有限公司	矿产品	2,782.44	2.88%
	湖南华菱钢铁集团有限责任公司（湖南华菱涟源钢铁有限公司、湖南华菱资源贸易有限公司）	矿产品	2,163.21	2.24%
	合计		88,811.67	91.97%

报告期内，大顶矿业不存在向单个客户的销售比例超过总额的50%或严重依赖于少数客户的情形。报告期内不存在大顶矿业董事、监事、高级管理人员和核

心技术人员，其他主要关联方或大顶矿业5%以上股份的股东在前五名客户中所占权益的情况。

## 十二、报告期内主要产品的原材料、能源采购情况

### （一）原矿采剥情况

大顶矿业原矿采剥地点为自有矿山大顶铁矿。

#### 1、原矿采剥数量与金额

报告期内，大顶矿业经营性资产包原矿采剥数量及金额情况具体如下：

单位：吨、元

2021年1-9月		2020年度		2019年度	
数量	金额	数量	金额	数量	金额
1,992,485.00	56,640,365.83	2,920,614.00	77,527,202.80	2,957,910.00	74,291,630.18

#### 2、报告期原矿采剥价格变动情况

大顶矿业经营性资产包获取原矿原材料的方式主要为自主采剥，根据原矿的采剥金额除以数量可得出历年平均单价：

单位：元/吨

年度	2021年1-9月	2020年度	2019年度
平均单价	28.43	26.54	25.12

#### 3、原矿采剥主要供应商基本情况

大顶矿业原矿采剥为露天采场生产，采剥工作由大顶矿业自行完成，包括自行组织采场穿孔爆破、铲装等现场施工和技术管理及给排水等安全管理等工作。

原矿采剥过程中，大顶矿业原材料采购情况如下：

单位：万元

供应商	采购内容	2019年		2020年		2021年1-9月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比

广东旺朋建设集团有限公司	原矿、抛废石转堆、装运, 以及送配矿	5,683.91	76.51%	6,162.32	79.49%	4,110.60	72.57%
中石化广东河源石油分公司	柴油	1,234.60	16.62%	1,021.31	13.17%	1,085.72	19.17%
江西国泰民爆集团股份有限公司	炸药、雷管	425.88	5.73%	454.05	5.86%	301.77	5.33%

## (二) 能源供应情况

能源支出主要为选矿厂的耗电支出, 包括选矿工艺中破碎、筛分、磁选、球磨等流程中各种车间、机器设备耗用电量。

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
数量(千瓦时)	57,521,800.00	66,899,000.00	65,860,200.00
金额(元)	22,193,383.23	27,285,626.07	27,928,058.59
平均单价(元/千瓦时)	0.39	0.41	0.42

## (三) 报告期主要原材料和能源占成本的比重

单位: 万元

原材料种类	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
炸药	288.59	1.40%	435.18	1.56%	412.21	1.21%
电雷管	13.15	0.064%	16.90	0.06%	1.09	0.00%
零配件及易损件	2,315.75	11.248%	2,985.08	10.72%	3,421.95	10.02%
能源耗用	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
0#柴油	1,148.27	5.58%	1,071.35	3.85%	1,333.66	3.90%
电力	2,792.81	13.57%	2,728.56	9.80%	2,219.34	6.50%

## (四) 报告期各期, 大顶矿业经营性资产包向前五名供应商采购情况

报告期内, 大顶矿业经营性资产包前五大供应商情况如下:

单位: 元

年度	序号	供应商名称	采购金额(不含税)	占采购金额比例
----	----	-------	-----------	---------

2021年1-9月	1	广东旺朋建设集团有限公司	41,105,997.35	27.18%
	2	广东明珠集团股份有限公司	25,638,616.16	16.95%
	3	广东电网河源连平供电局有限责任公司	22,193,383.23	14.67%
	4	中石化广东河源石油分公司	11,695,067.58	7.73%
	5	江西国泰集团股份有限公司	3,124,212.39	2.07%
	合计		103,757,276.71	68.60%
2020年度	1	广东旺朋建设集团有限公司	66,416,428.34	31.56%
	2	广东明珠养生山城有限公司	35,126,052.26	16.69%
	3	广东电网河源连平供电局有限责任公司	27,285,626.07	12.97%
	4	连平县润兴矿业有限公司	19,004,037.99	9.03%
	5	中石化广东河源石油分公司	10,166,260.43	4.83%
	合计		157,998,405.09	75.08%
2019年度	1	广东旺朋建设集团有限公司	61,566,059.53	31.19%
	2	广东明珠养生山城有限公司	37,778,899.91	19.14%
	3	广东电网河源连平供电局有限责任公司	27,928,058.59	14.15%
	4	连平县润兴矿业有限公司	15,502,180.72	7.85%
	5	中石化广东河源石油分公司	12,854,434.98	6.51%
	合计		155,629,633.73	78.85%

公司采购主要包括转运装卸采购、电力采购和火车运费采购，其中电力主要供应商为广东电网河源连平供电局有限责任公司，火车运费主要供应商为广梅汕铁路有限责任公司。除此之外，报告期内，标的资产不存在向其他单一供应商的采购比例超过当期采购总额50%或严重依赖于少数供应商的情形。

报告期内，养生山城、广东明珠的实际控制人为张坚力，与大顶矿业受同一实际控制人控制。除此之外，不存在大顶矿业董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或大顶矿业经营性资产包5%以上股份的股东在前五名供应商中所占权益的情况。

### 十三、大顶矿业经营性资产包业务资质取得情况

序号	持有人	资质名称	许可内容	证照编号	发证机关	有效期限
1	大顶矿业	采矿许可证	[注]	C440000200901 2220002781	广东省国土资源 局	2010.12.28- 2029.01.04
2		爆破作业单位 许可证（非营 业性）	--	4416001300003	河源市公安 局	2019.06.26- 2022.06.29

序号	持有人	资质名称	许可内容	证照编号	发证机关	有效期限
3		安全生产许可证	尾矿库运行	(粤)FM安许证字(2021)Pc003II3	河源市应急管理局	2021.06.08-2024.06.07
4		安全生产许可证	露天铁矿、锌矿、锡矿开采	(粤)FM安许证字(2021)Pa002III1	河源市应急管理局	2021.04.12-2024.04.11
5		固定污染源排污登记回执	--	91441600707674375F001X	--	2019.05.13-2024.05.12
6						2020.12.02-2025.12.01
7		安全生产标准化二级企业证书(金属非金属矿山)		粤AQBXKII20190001	广东省安全生产协会	2019.05.27-2022.05
8	金顺安供应链	道路运输经营许可证	普通货运	粤交运管许可河字441600035939号	连平县交通运输局	2019.10.29-2023.10.29

注：根据《采矿许可证》，广东大顶矿业股份有限公司大顶铁矿矿区面积 1.98 平方公里，大顶股份在矿区内采取露天开采方式开采铁矿、锌矿、锡矿，生产规模为 300 万吨/年。

#### 十四、安全生产和环保情况

大顶矿业安全生产技术部为其生产技术管理机构，负责安全培训和教育工作的。大顶矿业制定安全教育制度、安全培训计划，实行公司、部门单位、班组三级安全教育制度，新职工进矿需进行三级安全教育、换岗、复岗职工需经过安全教育才安排上岗；特殊工种经过专门培训考试合格后持证上岗。大顶矿业矿山主要负责人、安全管理员及特种人员已取得安全生产知识和管理能力考核合格证或特种作业操作证。

大顶矿业制定安全生产责任制、安全生产管理制度和岗位安全操作规程，建立蕉园南沟尾矿库生产安全事故应急预案。根据《安全生产许可证实施办法》的要求提取安全费用，并为矿区从业人员投保安全生产责任险。

大顶矿业根据《安全生产许可证条例》《非煤矿山企业安全生产许可证实施办法》的规定，取得露天开采和尾矿库运行的安全生产许可证，尾矿库建设、运行、

闭库和闭库后再利用的安全技术要求符合《尾矿库安全技术规程》。

报告期内，大顶矿业严格遵守国家法律、行政法规、部门规章，合法生产经营，报告期内未出现因重大违法生产经营而受到相关部门处罚的情形。2021年9月30日，连平县应急管理局出局《证明》，“广东大顶矿业股份有限公司大顶铁矿自2019年1月1日至2021年9月30日止，在日常生产经营活动中一直严格遵守国家和地方有关安全生产法律、法规及规范性文件的要求，我局没有收到有发生安全生产事故的报告。2019年8月27日，大顶矿业因违反《中华人民共和国安全生产法》第三十二条之规定，未在有较大危险因素的生产经营现场和有关设施、设备明显的安全警示标志，由市局按照《中华人民共和国安全生产法》《安全生产行政处罚自由裁量标准》，对大顶矿业作出责令限期改正，并处人民币2.5万元罚款的行政处罚。大顶铁矿已按市局要求改正，按时缴清了罚款，该案件不属于重大行政处罚案件。大顶铁矿不存在其他因违反安全生产等方面的法律、法规、政策而被行政处罚的情形，且大顶铁矿目前不存在正在被调查或可能受到行政处罚的情形。”

大顶矿业的主营业务为铁矿石采选、铁精粉生产销售。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），大顶矿业属于“08-黑色金属矿采选业”中的“0810-铁矿采选”行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，铁矿石所属行业为“B采矿业”门类-“08黑色金属矿采选业”大类。公司各阶段及矿区产生污染的情况如下：

- ①采矿阶段：挖掘、凿岩、爆破、铲装均会产生粉尘、噪声和少量废气；
- ②选矿阶段：破碎和筛分产生噪声、粉尘；分级、球磨产生噪声；磁选产生噪声、废水和尾矿；
- ③运输阶段：交通噪声、扬尘；
- ④原矿堆场、排土场和尾矿库：扬尘、尾矿废水；
- ⑤办公区域、生活区域：生活污水、生活垃圾。

大顶矿业在选矿过程产生的废水、废气和噪声，分别执行《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段一级标准、《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）第二时段二级标准、《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）；报告

期内污染物排放总量控制在指标之内，未出现超标超重量情况。

报告期内，大顶矿业遵守环保相关法律法规，未因违反环保法律法规而受到相关部门处罚的情形。2021年10月22日，河源市生态环境局连平分局出局《证明》，证明大顶矿业自2019年1月1日至今，该公司在日常生产经营活动中严格遵守有关法律、法规，至今为止没有生态环境保护方面的违规、违法行为。

## 十五、大顶矿业经营性资产包的质量控制措施

为强化生产过程的质量控制，提高产品质量，降低生产成本，提高金属回收率，消除非正常损失，实现销售利润最大化，大顶矿业根据实际发展的现状，制订详细的和切实可行的质量控制措施。

采选厂全过程控制及相关活动的主要措施为：对大顶矿业产品提出质量要求，成立质量管理小组，建立生产调度室以及实验室对进出矿工段、碎矿工段、干选工段、球磨工段、供水工段、粗破碎工段进行过程控制，对不合格品制定质量控制方案。

## 十六、税收优惠情况

大顶矿业及其子公司适用的主要税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	16%、13%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据《财政部国家税务总局关于安置残疾人员就业有关企业所得税优惠政策问题的通知》（财税[2009]70号）规定：企业安置残疾人员的，在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上，可以在计算应纳税所得额时按照支付给残疾职工工资的100%加计扣除。

大顶矿业现有残疾人员依据上述规定享受相关税收优惠政策。除此之外，大



顶矿业及其子公司2019年至今未享受其他税收优惠。

## 十七、报告期内主要会计政策及相关会计处理

### （一）收入确认原则和计量方法

本企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变大顶矿业未来现金流量的风险、时间分布或金额；大顶矿业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，大顶矿业识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，大顶矿业在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在大顶矿业履约的同时即取得并消耗大顶矿业履约所带来的经济利益；客户能够控制大顶矿业履约过程中在建的商品；大顶矿业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且大顶矿业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，大顶矿业已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则大顶矿业在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，大顶矿业考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹

象。

大顶矿业具体确认收入方法：销售铁矿、砂石料等业务在商品已经发出并经客户验收签署结算单据时，商品的控制权转移，大顶矿业在该时点确认收入实现。

## **（二）重大会计政策或会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对利润的影响**

截至本报告书签署日，大顶矿业经营性资产包所采用的重大会计政策或会计估计与同行业不存在重大差异。

## **（三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因**

### **1、编制基础**

本公司为广东明珠集团股份有限公司重组交易之目的，按照拟重组标的资产的经营性资产和经营性负债编制模拟财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日的模拟合并及公司资产负债表，2019年度、2020年度和2021年1-9月的模拟合并及公司利润表以及模拟财务报表附注。

本公司模拟财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### **2、持续经营**

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本模拟财务报表系在持续经营假设的基础

上编制。

### 3、合并财务报表的编制方法

#### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

#### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数

股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 十八、其他事项的说明

### （一）关于是否涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的情况。涉及的土地使用权、矿业权详见本报告书“第五节 拟购买资产基本情况”之“五、主要资产权属情况、主要负债、或有负债情况”之“（一）主要资产及权属状况”。

### （二）涉及立项环保、行业准入、用地、规划、施工建设等报批情况

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

### （三）关于许可他人使用交易标的的所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况的说明

本次交易的标的资产不存在其他未披露的许可他人使用交易标的的所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

### （四）关于本次交易债权债务转移的说明

本次交易涉及债权债务的转移。大顶矿业债权转让由大顶矿业以书面方式通知转让债权所对应的债务人，债务转移由大顶矿业与转移债务所对应的债权人进行沟通，获得转移债务所对应的债权人的书面同意，未能获得书面同意的债权事项由大顶矿业出具承诺进行支付，不存在损害相关债权人利益的情形，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

截至2021年9月30日，本次交易收购标的债务明细情况如下：

科目名称	账面价值（万元）
短期借款	4,507.08
应付票据	3,138.92
应付账款	13,840.01
合同负债	49,963.62
应付职工薪酬	538.52
其他应付款	10,044.43
一年内到期的非流动负债	13,776.90
其他流动负债	6,424.32

科目名称	账面价值（万元）
长期应付款	4,891.39
预计负债	1,745.51

截至 2021 年 9 月 30 日，本次交易收购标的债权明细情况如下：

科目名称	账面价值（万元）
应收账款	876.77
预付款项	99.99
其他应收款	1,913.99

## 第六节 交易标的评估情况

本次拟出售资产的评估对象为城运公司；本次拟购买资产的评估对象为大顶矿业经营性资产包。本次交易的评估机构选取大顶矿业母公司报表口径主体进行评估，如无特别说明，本节所引用的大顶矿业报告期财务数据均为母公司报表口径，提请投资者注意。

### 一、拟出售资产评估情况

#### （一）拟出售资产评估的基本情况

中企华评估采用资产基础法对城运公司股东全部权益进行了评估。城运公司评估基准日2021年9月30日归属于母公司所有者权益账面价值为358,483.01万元，评估值388,315.16万元，增值率8.32%。

#### 1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的城运公司资产总额为438,033.89万元，负债总额为49,718.73万元，净资产为388,315.16万元，增值为29,832.15万元，增值率8.32%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	408,198.49	438,029.72	29,831.23	7.31
非流动资产	2	3.24	4.17	0.93	28.70
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3.23	3.92	0.69	21.36
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.24	0.24	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.01	0.01	0.00	0.00

<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>408,201.73</b>	<b>438,033.89</b>	<b>29,832.15</b>	<b>7.31</b>
流动负债	12	49,718.73	49,718.73	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>49,718.73</b>	<b>49,718.73</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>358,483.01</b>	<b>388,315.16</b>	<b>29,832.15</b>	<b>8.32</b>

本次评估评估增值主要原因分析如下：

(1) 流动资产评估增值29,831.23万元，增值原因是开发成本中的征收土地主要系考虑通过招拍挂方式出让，以市场法评估可出让的征地，评估值中包含了部分利润，故评估增值。

## 2、评估方法选取

城运公司各项资产及负债权属清晰，且相关资料易于搜集，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

通过对城运公司的业务模式进行分析，城运公司的主要收入来源于对已征收土地的出让收益权，该业务模式的未来收益无法进行合理预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

通过对城运公司的业务模式进行分析，由于可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件，因此不适宜采用市场法进行评估。

## (二) 评估假设

1、假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3、假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；



4、假设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；

5、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

6、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

9、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

10、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

11、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。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。

### （三）评估方法及评估结果

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

评估方法选择采用理由如下：

城运公司各项资产及负债权属清晰，且相关资料易于搜集，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

通过对城运公司的业务模式进行分析，城运公司的主要收入来源于对已征收

土地的出让收益权，该业务模式的未来收益无法进行合理预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

通过对城运公司的业务模式进行分析，由于可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件，因此不适宜采用市场法进行评估。

## 1、资产基础法

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。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。各类资产及负债的评估方法如下：

### A. 关于流动资产的评估

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货。

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	425,122.30	425,122.30	0.00	0.00
其他应收款	1,060,600,403.97	1,060,600,403.97	0.00	0.00
存货	3,020,959,415.31	3,319,271,716.45	298,312,301.14	9.87
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
<b>流动资产合计</b>	<b>4,081,984,941.58</b>	<b>4,380,297,242.72</b>	<b>298,312,301.14</b>	<b>7.31</b>

流动资产评估值4,380,297,242.72元，评估值增值298,312,301.14元，增值率7.31%。评估增值原因主要如下：

存货-开发成本中的征收土地主要系考虑通过招拍挂方式出让，以市场法评估可出让的征地，评估值中包含了部分利润，故评估增值。

流动资产的具体评估方法如下：

(1) 货币资金

①库存现金

评估基准日库存现金账面价值1,761.52元，全部为人民币现金，存放在财务部门。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为1,761.52元，无增减值变化。

②银行存款

评估基准日银行存款账面价值423,360.78元，全部为人民币存款。核算内容为被评估单位在广发银行梅州兴宁支行、中国农业银行股份有限公司兴宁支行等银行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单，对其逐行逐户核对。经了解，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为423,360.78元，无增减值变化。

货币资金评估值为425,122.30元，无增减值变化。

(2) 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额1,060,600,978.21元，核算内容为被评估单位应收广东明珠集团股份有限公司租赁押金，应收广东明珠养生山城有限公司资金

占用本金及利息。评估基准日其他应收款计提坏账准备574.24元，其他应收款账面价值1,060,600,403.97元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，以核实后的账面价值作为评估值。

其他应收款评估值为1,060,600,403.97元，无增减值变化。

### （3）存货

评估基准日存货账面余额3,020,959,415.31元，核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备0.00元，存货账面价值3,020,959,415.31元。

评估基准日，开发成本主要由南部新城首期范围内征地拆迁成本以及部分公共设施建设成本构成。征地拆迁成本包括可供出让的住宅和商业用途土地征收成本，以及不可出让的公共设施项目和安置区土地征收成本。

#### A. 项目背景

2014年11月20日，兴宁市人民政府及兴宁市土地储备和征地服务中心（以下简称“市政府”或“土征中心”）、广东明珠集团股份有限公司、恩平市二建集团有限公司（现更名为“广东旺朋建设集团有限公司”，以下简称“旺朋公司”）就兴宁市南部新城约1.3万亩土地的一级开发及部分公共设施建设（以下简称“南部新城首期开发项目”）签订了《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》（以下简称《合作协议》）。兴宁城投、广东明珠及旺朋公司共同出资成立了城运公司。

《合作协议》约定市政府排他性授权城运公司在后者有效存续期内作为唯一主体对南部新城首期范围内土地进行土地一级开发及部分公共设施的建设。城运公司有权决定南部新城首期范围内所有土地的出让条件、出让时间和方式，同时城运公司有权与旺朋公司或通过招标选定第三方签订相关合同，由旺朋公司或第三方负责完成南部新城首期范围内的土地平整、管网、道路桥梁、安置房以及公共设施的建设等，由城运公司提供资金支持。

《合作协议》部分约定内容如下：

①南部新城首期开发项目预算直接总成本为753,790.00万元，超出预算直接总成本的部分由市政府负责筹措相应资金；

②南部新城首期范围内部分公共设施（包括兴宁市文化广场、兴宁市图书档案馆、兴宁市美术馆、兴宁市青少年活动中心、兴宁市大剧院、实验幼儿园、实验小学、实验中学）建设完成后归市政府所有；

③市政府承诺南部新城首期范围内可通过招拍挂出让的住宅和商业用地面积不少于6,000亩，该等土地全部为住宅或商业用地，不包括任何不能通过招拍挂出让的土地。

④市政府应向城运公司全额支付扣除相关基金及税费后的下述款项：南部新城首期范围内所有土地出让价款、土地出让前的土地利用收益、基础设施和拟建公共设施的运营收益。相关基金及税费中属于市政府本级收入的部分，在市政府获得该相关基金及税费后以扶持资金的形式全额支付给城运公司。

#### B. 评估基准日可供土地情况

评估基准日，南部新城一级开发范围内储备可供土地共计约871.90亩(约581,272.44平方米)，其中已挂牌出让250.11亩，未挂牌出让621.79亩（约414,531.61平方米）。未挂牌出让的原因系目前南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设尚不完善，现阶段南部新城首期范围内土地的出让价格难以体现其潜在价值，经各方同意暂不出让南部新城首期范围内的住宅和商业用地。

评估基准日，已征收尚未出让土地情况如下表：

序号	地块名称	已征土地面积 (m <sup>2</sup> )	已征未出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	土地规划用途	开发程度
1	地块一	11,771.06	11,771.06	国有出让	住宅用地	三通
2	地块二	38,504.86	38,504.86	国有出让	住宅用地	三通
3	地块三	8,844.04	8,844.04	国有出让	商住用地	三通
4	地块四	14,000.07	14,000.07	国有出让	商住用地	三通
5	地块五	19,297.56	6,510.83	国有出让	商住用地	三通
6	地块七	52,423.00	52,423.00	国有出让	商住用地	三通

序号	地块名称	已征土地面积 (m <sup>2</sup> )	已征未出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	土地规划用途	开发程度
7	地块八	24,601.99	24,601.99	国有出让	公园绿地、商业、商住用地	三通
8	地块九	7,986.71	7,986.71	国有出让	商业用地	三通
9	地块十	10,560.72	10,560.72	国有出让	商业用地	三通
10	地块十一	55,531.28	55,531.28	国有出让	商住用地	三通
11	地块十二	54,108.60	54,108.60	国有出让	商住用地	三通
12	地块十三	51,674.73	51,674.73	国有出让	商住用地	三通
13	地块十四	36,526.85	5,153.36	国有出让	商住用地	三通
14	地块十五	55,333.61	55,333.61	国有出让	商住用地	三通
15	地块十六	35,333.51	4,346.69	国有出让	商住用地	三通
16	地块十八	104,773.86	13,180.07	国有出让	商住用地	三通
<b>合计</b>		<b>581,272.44</b>	<b>414,531.61</b>			

### ① 评估方法的确定

评估基准日存货-开发成本包括：征地拆迁成本、市政工程成本。

市政工程成本包括：三所实验学校、兴宁大道、兴旺大桥、市政道路、四馆一场、南部新城安置区、亲水公园、公共费用、一级土地开发业务成本结转。

征地拆迁成本包括：可供出让的住宅和商业用途土地征收成本、不可出让的公共设施项目和安置区土地征收成本。

a.三所实验学校、兴宁大道、兴旺大桥、市政道路、四馆一场、南部新城安置区、亲水公园、公共费用评估值的确定

三所实验学校、兴宁大道、兴旺大桥、市政道路、四馆一场、南部新城安置区、亲水公园、公共费用以核实后的成本扣除可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本确认为评估值。

b.征地拆迁成本评估值的确定

征地拆迁成本中不可出让的公共设施项目和安置区土地征收成本以核实后的成本扣除可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本确认为评估值。

一级土地开发业务成本结转合并到征地拆迁成本中考虑。

征地拆迁成本中可供出让的住宅和商业用途土地征收成本主要通过转化为一级土地招拍挂出让获得利润。本次评估根据《合作协议》约定，南部新城首期范围内土地储备情况并结合兴宁市土地市场交易情况的具体特点及评估目的，评估方法确定如下：

i. 首先假设已征土地达到五通一平可供出让条件下，可供出让土地采用市场比较法进行评估，确定可出让土地通过招拍挂方式出让产生的收入；

ii. 根据《兴宁市城镇土地定级及基准地价更新成果》（2020）估算已征土地达到五通一平可供出让条件下后续仍需发生的支出；

iii. 根据相关文件计算需要缴纳的基金及税费；

iv. 计算征地拆迁的评估值。

根据上述评估方法确定具体评估计算公式如下：

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

市场比较法计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

征地拆迁评估值计算公式：

开发成本评估值=可供出让土地评估值+市政工程评估值

② 相关基金及税费的计算

土地出让取得收入需缴纳相关基金及税费包括农业土地开发资金、土地出让业务费、国有土地收益基金、保障性住房建设基金、教育基金及农田水利建设基金。相关基金及税费计算公式如下：

相关基金及税费=农业土地开发资金+土地出让业务费+国有土地收益基金+

保障性住房建设基金+教育基金+农田水利建设基金

a.土地出让收益

土地出让收益=未出让土地出让收入-（未出让土地预算成本+可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本）

未出让土地预算成本=单位土地预算成本×未出让土地面积

b.农业土地开发资金

农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（兴宁：35元/平方米）×各地规定的用于农业开发的比例

根据《转发国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（粤府〔2004〕59号），广东省土地出让金用于农业土地开发的比例为：各市、县（区）土地出让平均纯收益的20%，其中30%集中到省统一使用。

农业土地开发资金广东省级留成30%，兴宁市级留成70%。

c.土地出让业务费

土地出让业务费=国有土地出让收入×2%

土地出让业务费兴宁市级留成100%。

d.国有土地收益基金

国有土地收益基金=国有土地出让收入×5%

国有土地收益基金兴宁市级留成100%。

e.保障性住房建设基金

保障性住房建设基金=土地出让收益×10%

保障性住房建设基金兴宁市级留成100%。

f.教育基金

教育基金=土地出让收益×10%



教育基金省级留成30%，兴宁市级留成70%。

g.农田水利建设基金

农田水利建设基金=土地出让收益×10%

农田水利建设基金中央级留成20%，省级留成30%，兴宁市级留成50%。

③ 土地一级开发取得收入增值税的计算

根据国家税务局兴宁市税务局下发的《关于广东明珠集团城镇运营开发有限公司土地一级开发取得收入征税问题的处理意见》，城运公司在兴宁市南部新城首期土地一级开发取得的所有应税服务销售额按“贷款服务”和“建筑服务”二个征税品目，分别按各自适用税率或者征收率征收增值税。“贷款服务”适用增值税税率为6%，“建筑服务”适用增值税税率为3%。

土地一级开发取得收入增值税=贷款服务增值税+建筑服务增值税

a.贷款服务增值税

贷款服务增值税=(贷款服务本息收入-贷款服务本金)/1.06×6%

贷款服务本息收入=土地出让税前收入×(征收土地成本+征收房屋成本)/兴宁市南部新城首期范围土地一级开发预算直接成本金额×100%

土地出让税前收入=土地出让收入-上缴基金及税费

根据《合作协议》及《关于南部新城首期土地一级开发项目之备忘录》可知，贷款服务总本金为314,286.00万元，规划可供出让土地不低于6,000亩，则已征未出让土地贷款服务本金为：

贷款服务本金=贷款服务总本金/规划可供出让土地面积×已征未出让土地面积

b.建筑服务增值税

建筑服务增值税=建筑服务收入/1.03×3%

建筑服务收入=土地出让税前收入-贷款服务本息收入

#### ④ 附加税的计算

评估基准日，被评估单位适用的附加税率为城市建设维护税率7%，教育费附加率3%，地方教育费附加率2%，计税依据为土地一级开发取得收入的增值税。

附加税=土地一级开发取得收入增值税×(城市建设维护税率+教育费附加率+地方教育费附加率)

#### ⑤ 所得税额的计算

评估基准日，被评估单位适用的所得税率为25%。

所得税额=税前利润×25%

税前利润=土地出让不含税收入－(未出让土地预算成本+可供土地(约871.90亩)所分配的公共基础设施成本)

土地出让不含税收入=土地出让税前收入－土地一级开发取得收入增值税－附加税

#### ⑥ 适当净利润的计算

适当净利润=净利润×适当净利润率

净利润=税前利润－所得税额

#### ⑦ 后续开发成本的计算

后续开发成本=已征土地面积×后续单位开发成本

#### ⑧ 可供出让土地评估值的计算

可供出让土地评估值=土地出让不含税收入-后续开发成本-所得税额-适当净利润

#### ⑨ 市政工程评估值的计算

市政工程评估值=市政工程账面成本+未出让土地属于市政工程成本-可供土地(约871.90亩)所分配的公共基础设施成本

#### ⑩ 开发成本评估值的计算

开发成本评估值=可供出让土地评估值+市政工程评估值

案例：开发成本

①土地市场价值的确定

本部分选择地块十一作为土地市场法评估说明案例。地块十一位于兴宁大道以西，锦绣大桥以南，面积约55,531.28平方米，土地规划用途为商住用地。

根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与估价基准日最接近、与地块十一用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。搜集的与地块十一类似的土地出让实例如下表：

序号	项目位置	面积(m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	土地使用年限	土地用途	供地方式	出让日期
1	兴宁大道东侧、滨江东路北侧	31,378.41	20,514.87	6,538	70	住宅	拍卖出让	2020/10/13
2	兴宁大道西侧、南环大道北侧	49,343.51	29,620.82	6,003	70	住宅	拍卖出让	2019/7/9
3	兴宁大道西侧、南环大道北侧	35,926.20	21,556.44	6,000	70	住宅	拍卖出让	2019/7/10

根据地块十一与交易实例的实际情况，选用影响地块十一价值的比较因素，主要包括：交易日期、交易情况、区域因素、个别因素及土地使用年期等。评估人员结合地块十一与比较实例的具体情况，编制比较因素条件说明表。

由于地块十一尚未开发建设，亦未设定地块具体面积及容积率，故本次评估不考虑面积及容积率的修正。本次评估设定地块十一的土地使用权剩余年限为70.00年，设定开发程度为五通一平，可比实例出让时土地使用权剩余年限及土地开发程度与地块十一一致。

比较因素条件说明表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			6,538	6,003	6,000
土地用途		商住	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		设定拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易日期		2021/9/30	2020/10/13	2019/7/9	2019/7/10
土地尚可使用年限（年）		70	70	70	70
区域因素	距商务中心区距离	2000米	1500米	2500米	2500米
	交通便捷度	距公交站 500-1000米	距公交站 500-1000米	距公交站 500-1000米	距公交站 500-1000米
	居住聚集度	一般	一般	一般	一般
	基础设施状况	一般	一般	一般	一般
	公共服务设施状况	较差	较差	较差	较差
	自然环境	一般	一般	一般	一般
	人文环境	一般	一般	一般	一般
个别因素	临路状况	较优	较优	较优	较优
	开发程度	设定五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件	承载力较大	承载力较大	承载力较大	承载力较大
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	他项权利状况	无	无	无	无

市场交易情况修正，是指排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

可比实例土地用途均为住宅，出让方式均为拍卖出让，交易情况正常，修正系数均为100。

由于地块十一与可比实例交易日期存在差异，需对交易日期进行修正。经查询中国地价监测网，选择区域范围内相距较近且经济发展水平相近的汕头市2019年3季度至2021年3季度住宅地价增长率作为参考，确定交易日期修正如下：

项目	地块十一	实例一	实例二	实例三
交易日期	2021/9/30	2020/10/13	2019/7/9	2019/7/10
交易日期修正系数	100	96.75	92.94	92.94

设定地块十一的区域和个别影响因素比较系数为100，以地块十一的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出土地价格比较因素指数修正表，详见地块十一

及实例比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			6,538	6,003	6,000
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	96.75	92.94	92.94
土地尚可使用年限（年）		100	100	100	100
区域因素	距商务中心区距离	100	101	99	99
	交通便捷度	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100	100
	自然环境	100	100	100	100
	人文环境	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	形状	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100

以地块十一的各项影响因素指数分别与评估实例的指数相除，得出土地价格比较因素修正数系数表，详见地块十一及实例比较因素修正数系数表。

比较因素修正数系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
土地用途		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
交易方式		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.03	1.08	1.08
土地尚可使用年限（年）		1.00	1.00	1.00
区域因素	距商务中心区距离	0.99	1.01	1.01
	交通便捷度	1.00	1.00	1.00
	居住聚集度	1.00	1.00	1.00
	基础设施状况	1.00	1.00	1.00
	公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00
	自然环境	1.00	1.00	1.00
	人文环境	1.00	1.00	1.00

个别因素	临路状况	1.00	1.00	1.00
	开发程度	1.00	1.00	1.00
	形状	1.00	1.00	1.00
	地质条件	1.00	1.00	1.00
	规划限制	1.00	1.00	1.00
	他项权利状况	1.00	1.00	1.00
修正系数积		1.02	1.09	1.09
比准价格		6,691	6,525	6,521

以上三个可比实例求取的比准价格差异不大，因此取比准价格的算术平均值作为地块十一市场比较法的评估结果，即：

$$\text{地块十一土地单价}=(6,691.00+6,525.00+6,521.00)/3$$

$$=6,579.00\text{元/平方米(取整)}$$

$$\text{地块十一出让收入}=6,579.00 \times 55,531.28$$

$$=365,340,300.00\text{元(取整)}$$

同理，可计算得到基准日未出让土地通过招拍挂方式出让收入合计2,501,469,500.00元。

具体各地块出让收入市场法评估结果如下表：

序号	地块名称	已征土地面积 (m <sup>2</sup> )	已征未出 让土地面 积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用 途	土地市场法 单价(元/ m <sup>2</sup> )	土地出让收入 (元)
1	地块一	11,771.06	11,771.06	住宅用地	6,326.00	74,463,700.00
2	地块二	38,504.86	38,504.86	住宅用地	6,390.00	246,046,100.00
3	地块三	8,844.04	8,844.04	商住用地	6,263.00	55,390,200.00
4	地块四	14,000.07	14,000.07	商住用地	6,390.00	89,460,400.00
5	地块五	19,297.56	6,510.83	商住用地	6,466.00	42,099,000.00
6	地块七	52,423.00	52,423.00	商住用地	6,201.00	325,075,000.00
7	地块八	24,601.99	24,601.99	公园绿地、 商业、商住 用地	5,485.00	67,471,000.00
8	地块九	7,986.71	7,986.71	商业用地	3,578.00	28,576,400.00
9	地块十	10,560.72	10,560.72	商业用地	3,385.00	35,748,000.00
10	地块十一	55,531.28	55,531.28	商住用地	6,579.00	365,340,300.00
11	地块十二	54,108.60	54,108.60	商住用地	6,579.00	355,980,500.00
12	地块十三	51,674.73	51,674.73	商住用地	6,326.00	326,894,300.00

序号	地块名称	已征土地面积 (m <sup>2</sup> )	已征未出 让土地面 积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用 途	土地市场法 单价(元/ m <sup>2</sup> )	土地出让收入 (元)
13	地块十四	36,526.85	5,153.36	商住用地	6,326.00	32,600,100.00
14	地块十五	55,333.61	55,333.61	商住用地	6,263.00	346,554,400.00
15	地块十六	35,333.51	4,346.69	商住用地	6,263.00	27,223,300.00
16	地块十八	104,773.86	13,180.07	商住用地	6,263.00	82,546,800.00
合计		<b>581,272.44</b>	<b>414,531.61</b>			<b>2,501,469,500.00</b>

## ②相关基金及税费的计算

### a.土地出让收益

根据《关于南部新城首期土地一级开发项目之备忘录》，项目预算直接总成本为753,790.00万元，贷款服务总本金为314,286.00万元，建筑服务总成本为439,504.00万元。

根据《合作协议》约定南部新城首期范围内可通过招拍挂出让的住宅和商业用地面积不少于6,000亩(约4,000,020.00平方米)。

设定五通一平单位土地成本=贷款服务总本金/可出让总面积

$$=3,142,860,000.00/4,000,020.00$$

$$=785.71\text{元/平方米}$$

未出让土地设定五通一平成本=设定五通一平单位土地成本×未出让土地面积

$$=785.71 \times 414,531.61$$

$$=325,702,072.28\text{元}$$

评估基准日，经过评估人员现场勘察，及与被评估单位相关人员了解，已征土地的开发程度达到三通（通路、通电、供水），本次评估设定土地开发程度为五通一平（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），因此后续开发成本主要为通讯、排水以及场地平整的成本。

根据《兴宁市城镇土地定级及基准地价更新成果》（2020），商业及住宅土地开发程度修正值如下表：

单位：元/平方米

开发项目	通路	通电	供水	排水
开发费	40~70	20~35	15~25	10~25
开发项目	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	35~65	140~270

根据评估人员对已征土地现场勘察情况，确定后续开发成本支出通讯为20元/平方米，排水为25元/平方米，场地平整为65元/平方米，后续开发支出合计110元/平方米，即后续开发单位成本为110元/平方米。则已征土地后续开发成本为：

未出让土地后续开发成本=已征土地面积×后续开发单位成本

=414,531.61 ×110

=45,598,476.66元

则未出让土地现状成本=未出让土地设定五通一平成本-后续开发成本

=325,702,072.28-45,598,476.66

=280,103,595.63元

可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本=建筑服务总成本/可出让总面积×已征收总面积

=439,504,000.00/4,000,020.00×581,272.44

=638,675,712.45元

未出让土地总成本=未出让土地现状成本+未出让土地后续开发成本+可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本

=280,103,595.63+45,598,476.66+638,675,712.45

=964,377,784.73元

具体各地块成本明细如下表：

序号	地块名称	已征未出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	未出让土地总成本 (元)
1	地块一	11,771.06	住宅用地	22,182,155.23



序号	地块名称	已征未出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	未出让土地总成本 (元)
2	地块二	38,504.86	住宅用地	72,561,081.72
3	地块三	8,844.04	商住用地	16,666,296.90
4	地块四	14,000.07	商住用地	26,382,650.00
5	地块五	6,510.83	商住用地	26,318,917.70
6	地块七	52,423.00	商住用地	98,789,330.40
7	地块八	24,601.99	公园绿地、商业、 商住用地	46,361,602.69
8	地块九	7,986.71	商业用地	15,050,673.67
9	地块十	10,560.72	商业用地	19,901,312.32
10	地块十一	55,531.28	商住用地	104,646,781.23
11	地块十二	54,108.60	商住用地	101,965,801.46
12	地块十三	51,674.73	商住用地	97,379,240.57
13	地块十四	5,153.36	商住用地	44,183,091.57
14	地块十五	55,333.61	商住用地	104,274,283.33
15	地块十六	4,346.69	商住用地	42,238,094.53
16	地块十八	13,180.07	商住用地	125,476,471.43
合计		<b>414,531.61</b>		<b>964,377,784.73</b>

则评估基准日已征未出让土地让收益为：

土地出让收益=未出让土地出让收入-未出让土地预算成本

=2,501,469,500.00—964,377,784.73

=1,537,091,715.27元

#### b.农业土地开发资金

农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（兴宁：35元/平方米）×各地规定的用于农业开发的比例

根据《转发国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（粤府〔2004〕59号），广东省土地出让金用于农业土地开发的比例为：各市、县（区）土地出让平均纯收益的20%，其中30%集中到省统一使用。

农业土地开发资金=414,531.61×35.00×20%=2,901,721.24元

其中，省级留成=农业土地开发资金×30%=870,516.37元

兴宁市级留成=农业土地开发资金×70%=2,031,204.87元

c.土地出让业务费

土地出让业务费=国有土地出让收入×2%

=2,501,469,500.00×2%

=50,029,390.00元

兴宁市级留成=土地出让业务费×100%=50,029,390.00元

d.国有土地收益基金

国有土地收益基金=国有土地出让收入×5%

=2,501,469,500.00×5%

=125,073,475.00元

兴宁市级留成=国有土地收益基金×100%=125,073,475.00元

e.保障性住房建设基金

保障性住房建设基金=土地出让收益×10%

=1,537,091,715.27×10%

=153,709,171.53元

兴宁市级留成=保障性住房建设基金×100%=153,709,171.53元

f.教育基金

教育基金=土地出让收益×10%

=1,537,091,715.27×10%

=153,709,171.53元

其中，省级留成=教育基金×30%=46,112,751.46元

兴宁市级留成=教育基金×70%=107,596,420.07元

g.农田水利建设基金

农田水利建设基金=土地出让收益×10%

=1,537,091,715.27×10%

=153,709,171.53元

其中，中央级留成=农田水利建设基金×20%=30,741,834.31元

省级留成=农田水利建设基金×30%=46,112,751.46元

兴宁市级留成=农田水利建设基金×50%=76,854,585.76元

综上，相关基金及税费合计639,132,100.82元，其中兴宁市级留成基金及税费合计515,294,247.23元，则需上缴基金及税费为123,837,853.59元。

③土地一级开发取得收入增值税的计算

a.贷款服务增值税

土地出让税前收入=土地出让收入—上缴基金及税费

=2,501,469,500.00—123,837,853.59

=2,377,631,646.41元

根据《关于南部新城首期土地一级开发项目之备忘录》，预算征收土地成本为141,144.00万元，预算征收房屋成本为173,142.00万元，故贷款服务总本金为314,286.00万元，南部新城项目总预算为753,790.00万元，则（征收土地成本+征收房屋成本）/兴宁市南部新城首期范围土地一级开发预算直接成本金额×100%=41.69%，即贷款服务本金占南部新城项目总预算比例为41.69%。

贷款服务本息收入=土地出让税前收入×41.69%

=991,332,253.84元

贷款服务本金=未出让土地设定五通一平成本=325,702,072.28元

贷款服务增值税=(贷款服务本息收入-贷款服务本金)/1.06×6%

= $(991,332,253.84 - 325,702,072.28) / 1.06 \times 6\%$

=37,677,180.09元

b.建筑服务增值税

建筑服务收入=土地出让税前收入-贷款服务本息收入

= $2,377,631,646.41 - 991,332,253.84$

=1,386,299,392.57元

建筑服务增值税=建筑服务收入/1.03×3%

= $1,386,299,392.57 / 1.03 \times 3\%$

=40,377,652.21元

土地一级开发取得收入增值税=贷款服务增值税+建筑服务增值税

= $37,677,180.09 + 40,377,652.21$

=78,054,832.30元

④附加税的计算

评估基准日，被评估单位适用的附加税率为城市建设维护税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，计税依据为土地一级开发取得收入的增值税。

附加税=土地一级开发取得收入增值税×(城市建设维护税率+教育费附加率+地方教育费附加率)

= $78,054,832.30 \times (7\% + 3\% + 2\%)$

=9,366,579.88元

⑤所得税额的计算

土地出让不含税收入=土地出让税前收入-土地一级开发取得收入增值税-附加税

$$=2,377,631,646.41-78,054,832.30-9,366,579.88$$

$$=2,290,210,234.23\text{元}$$

评估基准日，被评估单位适用的所得税率为25%。

税前利润=土地出让不含税收入－（未出让土地预算成本+可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本）

$$=2,377,631,646.41-964,377,784.73$$

$$=1,325,832,449.50\text{元}$$

$$\text{所得税额}=\text{税前利润}\times 25\%=331,458,112.38\text{元}$$

#### ⑥适当净利润的计算

$$\text{净利润}=\text{税前利润}-\text{所得税额}$$

$$=1,325,832,449.50-331,458,112.38$$

$$=994,374,337.13\text{元}$$

评估人员了解了兴宁市土地市场供需行情、南部新城土地征收出让情况等，经过综合分析确定适当净利润率为70%。

$$\text{适当净利润}=\text{净利润}\times \text{适当净利润率}$$

$$=994,374,337.13\times 70\%$$

$$=696,062,035.99\text{元}$$

#### ⑦可供出让土地评估值的计算

可供出让土地评估值=土地出让不含税收入-后续开发成本-所得税额-适当净利润

$$=2,290,210,234.23-331,458,112.38-696,062,035.99-45,598,476.66$$

$$=1,217,091,609.21\text{元}$$

#### ⑧市政工程评估值的计算

市政工程账面成本为1,514,735,116.82元，评估基准日，征地拆迁累计成本为1,820,468,922.07元，已出让土地结转成本为314,244,623.58元，则未出让土地账面成本为：

$$\text{征地拆迁账面成本}=1,820,468,922.07-314,244,623.58$$

$$=1,506,224,298.49\text{元}$$

征地拆迁账面成本中属于市政工程成本=征地拆迁账面成本-未出让土地现状成本

$$=1,506,224,298.49-280,103,595.63$$

$$=1,226,120,702.86\text{元}$$

由上述计算得知，可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本为638,675,712.45元

则市政工程评估值=市政工程账面成本+征地拆迁账面成本中属于市政工程成本-可供土地（约871.90亩）所分配的公共基础设施成本

$$=1,514,735,116.82+1,226,120,702.86-638,675,712.45$$

$$=2,102,180,107.24\text{元}$$

### ③开发成本评估值的计算

开发成本评估值=可供出让土地评估值+市政工程评估值

$$=1,217,091,609.21+2,102,180,107.24$$

$$=3,319,271,716.45\text{元(取整)}$$

综上，存货评估值为3,319,271,716.45元，评估增值298,312,301.14元，增值率9.87%。增值原因是开发成本中的征收土地主要系考虑通过招拍挂方式出让，以市场法评估可出让的征地，评估值中包含了部分利润，故评估增值。

### C. 关于固定资产的评估

城运公司纳入评估范围的固定资产—电子设备共计18项，主要购置于2014-

2019年，分布于公司财务部和综合部，包括各型号电脑、打印机、服务器等。截至评估基准日，电子设备均能正常使用。

电子设备资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	182,261.68	32,346.53
减：减值准备	0.00	
<b>合计</b>	<b>182,261.68</b>	<b>32,346.53</b>

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定电子设备的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
电子设备	5-10	3	9.7-19.4

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

### 1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

对于小型设备，重置成本一般包括设备购置价。同时，根据增值税相关规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

小型设备重置成本=设备购置价-设备购置价中可抵扣的增值税

#### ①购置价

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

## ②设备购置价中可抵扣的增值税

根据增值税相关规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

### (2) 综合成新率的确定

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 2.市场法

对于部分实际使用年限超过其经济寿命年限电子设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

### 典型案例

案例：富士施乐2022CPSDA彩色多功能一体机(电子设备评估明细表序号16)

#### 1.概况：

设备名称：富士施乐彩色多功能一体机

规格型号：2022CPSDA

生产厂家：上海富士施乐复印机有限公司

启用时间：2019年1月

账面原值：11,601.94元

账面净值：5,600.02元

数量：1台

#### 2.主要技术参数：



机器型号:	2022CPSDA	连续输出速度:	A4/20ppm
内存:	1G	扫描分辨率:	600×600dpi
打印分辨率:	1200×2400dpi	预热时间:	少于44秒

### 3.重置成本的确定

经查询,该设备的含税报价为13,299.00元,故确定该设备的重置成本为不含税价11,800.00(取整)元。

### 4.成新率的确定

该设备的启用日期为2019年1月,截止评估基准日已使用2.69年,该类设备经济寿命使用时间一般为5.00年,剩余使用时间为2.31年。

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

= $(5.00-2.69)/5.00 \times 100\%$

=46.00%(取整)

### 5.评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

= $11,800.00 \times 46.00\%$

=5,428.00元(取整)

### D. 关于无形资产的评估

评估基准日其他无形资产账面价值0.00元。核算内容为外购的财务金蝶软件(KIS旗舰版)。

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用市场法进行评估,具体如下:

(1) 对于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值;

(2) 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件,按照评估

基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；

(3) 对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；

(4) 对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

(5) 对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

典型案例

案例：财务金蝶软件(KIS旗舰版)(明细表4-13-3序号1)

取得日期：2014年12月

原始入账价值：8,500.00元

账面价值：0.00元

经查询，该财务金蝶软件在评估基准日已没有市场交易，但该软件仍可以按原用途继续使用，故以该软件原始购置成本扣除适当贬值率确定评估价值。

该软件购置日期为2014年12月，原始入账价值为8,500.00元，故评估基准日不含税入账价值=8,500.00÷1.13=7,500.00元(取整)。

截止评估基准日该软件已使用6.75年，该类软件经济寿命使用年限一般为10.00年。

贬值率=已使用年限/经济寿命年限×100%

=6.75/10.00×100%

=68.00%(取整)

(5)评估值的确定

评估值=不含税入账价值×(1-贬值率)

=7,500.00×(1-68.00%)

=2,400.00元(取整)

#### (六)评估结果

其他无形资产评估值2,400.00元，评估值增值2,400.00元。评估增值原因主要如下：

由于其他无形资产的摊销年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

#### E. 关于流动负债的评估

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	350,000.00	350,000.00	0.00	0.00
应交税费	134,633,394.49	134,633,394.49	0.00	0.00
其他应付款	3,580,189.00	3,580,189.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	245,000,000.00	245,000,000.00	0.00	0.00
其他流动负债	113,623,738.71	113,623,738.71	0.00	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>497,187,322.20</b>	<b>497,187,322.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

流动负债评估值497,187,322.20元，无增减值变化。

具体评估方法如下：

#### (1) 应付账款

评估基准日应付账款账面价值350,000.00元。核算内容为被评估单位因接受劳务等经营活动应支付的款项。具体包括：应付广东旺朋建设集团有限公司梅州分公司的工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了工程项目情况，按照重要性原则，对应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账

面价值作为评估值。

应付账款评估值为350,000.00元，无增减值变化。

#### (2) 应交税费

评估基准日应交税费账面价值134,633,394.49元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：企业所得税、企业代扣代缴的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为134,633,394.49元，无增减值变化。

#### (3) 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值3,580,189.00元，核算内容为被评估单位应付广东明珠集团股份有限公司的往来款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为3,580,189.00元，无增减值变化。

#### (4) 一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值245,000,000.00元。核算内容为被评估单位各种非流动负债在一年之内到期的金额，具体为一年内到期的长期借款。

评估人员按照重要性原则，对大额的一年内到期的非流动负债进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为245,000,000.00元，无增减值变化。

#### (5) 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值113,623,738.71元，核算内容为应付兴宁市农村信用合作联社的借款利息、广东明珠集团广州阀门有限公司财务资助回报款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动负债形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他流动负债进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动负债评估值为113,623,738.71元，无增减值变化。

## 2、评估结论与分析

中企华评估采用资产基础法对城运公司股东全部权益进行了评估，对城运公司的股东全部权益在2021年9月30日的市场价值进行了评估。城运公司评估基准日总资产账面价值为408,201.73万元，评估价值为438,033.89万元，增值额为29,832.15万元，增值率为7.31%；总负债账面价值为49,718.73万元，评估价值为49,718.73万元，无增减值变化；净资产账面价值为358,483.00万元，评估价值为388,315.16万元，增值额为29,832.15万元，增值率为8.32%。

城运公司本次评估范围的总资产账面值为408,201.73万元，市场价值为438,033.89万元，增值额为29,832.15万元，增值率为7.31%。具体造成评估增值原因如下：

(1) 存货账面值为3,020,959,415.31元，评估值为3,319,271,716.45元，增值额为298,312,301.14元，增值率为9.87%。增值原因是开发成本中的征收土地主要系考虑通过招拍挂方式出让，以市场法评估可出让的征地，评估值中包含了部分利润，故评估增值。

(2) 固定资产账面值为32,346.53元，评估值为39,175.00元，增值额为6,828.47元，增值率为21.11%。增值原因是电子设备的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(3) 无形资产账面值为0.00元，评估值为2,400.00元，增值额为2,400.00元。增值原因是其他无形资产的摊销年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

## （四）公司董事会对拟出售资产评估合理性以及定价公允性的分析

### 1、评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性

广东明珠为本次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与广东明珠及本次交易各方之间无关联关系，具有独立性；该机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

#### 1、评估机构的独立性

广东明珠为本次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与广东明珠及本次交易各方之间无关联关系，具有独立性；该机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

#### 2、评估假设前提的合理性

本次交易的评估机构对标的资产进行评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合拟出售资产的实际情况，假设前提合理。

#### 3、评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定拟出售资产截至评估基准日的市场价值，作为本次拟出售资产的定价依据的参考。评估机构采用资产基础法对拟出售资产价值进行了评估，并最终采用资产基础法的评估值作为拟出售资产的评估值。评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了拟出售资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。本次评估目的是广东明珠拟出售其持有的城运公司的92%股权，为此需要对评估基准日时城运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。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结

论合理，评估方法与评估目的相关性一致。广东明珠为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

#### 4、评估定价的公允性

本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定拟出售资产的价格，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

综上所述，公司本次交易中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，评估定价公允。

## 2、估值依据的合理性

中企华评估采用资产基础法对城运公司的全部股东权益进行了评估，资产基础法下评估值为388,315.16万元。评估公司充分考虑了宏观经济环境、拟出售公司具体情况、行业政策及发展情况，从基础资产的角度反映出企业的价值。并且资产基础法在估值过程也考虑了经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响的因素，即估值结论充分涵盖了被估值单位股东全部权益价值。

### 3、拟出售标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

城运公司在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。本次评估是基于现有的国家法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次评估已充分考虑未来政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的发展，未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的准确性。

### 4、结合交易标的经营模式，分析报告期变动频繁且影响较大的指标（如成本、价格、销量、毛利率等方面）对评估或估值的影响，并进行敏感性分

析。

本次交易标的资产交易价格由资产基础法评估确定，成本、价格、销量、毛利率等因素不会对评估或估值产生影响，故未对评估结果按上述指标进行敏感性分析。

## 5、上市公司与拟出售资产之间的协同效应

拟出售资产后上市公司将战略退出一级土地开发行业，出售后拟出售标的公司与上市公司之间将不存在协同效应，本次交易完成后，上市公司主营业务转型为铁矿采选、铁精粉生产销售。本次交易不存在协同效应。

## 6、拟出售资产定价公允性分析

以2021年9月30日为评估基准日，城运公司全部股权的账面净资产为358,483.00万元，评估值为388,315.16万元；

本次出售的城运公司92%股权的交易价格系广东明珠和兴宁城投在《合作协议》第五十一条约定的股权购买价格及《资产评估报告》的基础上，双方协商确认本次股权转让交易作价276,000.00万元，较之评估结果折价81,249.95万元，折价比例为22.74%。折价产生原因系基于各方按照签订的《合作协议》执行下，对于少数股东权益归属的约定所致。

具体定价计算过程和依据请阅本报告书“第七节本次交易主要合同”之“一、出售资产协议的主要内容”之“（二）交易价格及定价依据”。本次拟出售资产的交易作价主要考虑到①城运公司属于非上市企业，较上市公司流动性较低；②城运公司主营业务为一级土地开发，《合作协议》第五十一条约定。

## 7、评估基准日至重组报告书出具日交易标的发生的重要变化事项及其对交易作价的影响

评估基准日至重组报告书出具日未发生重要变化事项。

## 8、交易定价与评估结果之间的差异分析

根据中企华评估以2021年9月30日为评估基准日出具的《评估报告》的评估结果，城运公司股东全部权益价值评估值为388,315.16万元，其92%的股东权益



对应的评估值为357,249.95万元。本次出售城运公司92%的交易作价276,000.00万元，较之评估结果折价81,249.95万元，折价比例为22.74%。

本次交易的交易定价与评估结果差异的原因主要是因为：

根据城运公司设立时各方签订的《合作协议》，其中第四十条约定：项目公司当年可分配利润将优先分配给兴宁市城投公司（以下简称“当年优先分配利润”），当年优先可分配利润以下述金额为限：当年优先分配利润上限数额=当年及以前各年度甲方累计已向项目公司支付的贷款利息专项资金、亏损弥补专项资金之和+当年及以前各年度甲方累计已向乙方（广东明珠）和丙方（恩平建设）支付的投资弥补专项资金总额-当年及以前各年度（不包括当年）兴宁市城投公司已获得优先分配的利润”。

截至2021年11月20日，兴宁市人民政府及土地储备中心已向上市公司支付115,615.99万元投资弥补专项资金，向城运公司支付6.10万元亏损弥补专项资金，合计115,622.10万元，兴宁城投已获得优先分配的利润10,000.00万元，兴宁城投当年优先分配利润上限数额合计105,622.10万元。根据城运公司的《资产评估报告》和《审计报告》，截至2021年9月30日，城运公司评估值388,315.16万元，净资产为358,483.01万元。根据城运公司经审计后存在的未分配利润51,634.71万元及本次评估增值29,832.15万元之和81,466.87万元未超过105,622.10万元。所以城运公司的未分配利润51,634.71万元及本次评估增值29,832.15万元均归属于少数股东权益。

其中第五十一条约定，“股权购买价格=（乙方（广东明珠）累计实际缴纳的项目公司注册资本+甲方（兴宁市人民政府）累计应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金+甲方累计应当支付给项目公司和乙方的补偿款项）÷乙方持有的项目公司股权数×乙方要求甲方购买的股权数”。

经各方确认，兴宁市人民政府应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金为0元，应当支付给但尚未支付的补偿款项为0元。因此，本次城运公司92%股权转让定价为广东明珠累计出资额276,000.00万元，与评估结果存在差异。

## （五）独立董事对本次评估的独立意见

## **1、评估机构的独立性**

广东明珠为本次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与广东明珠及本次交易各方之间无关联关系，具有独立性；该机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

## **2、评估假设前提的合理性**

本次交易的评估机构对拟出售资产进行评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合标的资产的实际情况，假设前提合理。

## **3、评估方法与评估目的的相关性**

本次拟出售资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易标的资产的定价依据的参考。评估机构采用资产基础法对拟出售资产价值进行了评估，并采用资产基础法的评估值作为拟出售资产的评估值。评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。

本次评估目的是为本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合拟出售资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。广东明珠为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

## **4、评估定价公允**

本次交易以《兴宁市南部新城首期开发项目公司股东合作协议》中约定的关于项目出现特殊情况时的股权购买价格作为定价依据，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。综上所述，公司本次交易中所选聘的

评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，评估定价公允。

## 二、拟购买资产评估情况

### （一）拟购买资产评估的基本情况

中企华评估采用资产基础法和收益法对大顶矿业拟重组经营性资产进行了评估，并最终收益法结果作为定价依据。大顶矿业拟重组经营性资产评估基准日2021年09月30日净资产账面价值为-79,849.20万元，评估值为160,146.59万元，增值额为239,995.79万元，增值率为300.56%。

#### 1、资产基础法评估结果

广东大顶矿业股份有限公司整体经营性资产及负债评估基准日总资产账面价值为28,323.36万元，评估价值为109,979.10万元，增值额为81,655.74万元，增值率为288.30%；总负债账面价值为108,870.69万元，评估价值为108,870.69万元，无评估增减值；净资产账面价值为-80,547.33万元，净资产评估价值为1,108.41万元，增值额为81,655.74万元，增值率为101.38%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	14,540.73	17,054.23	2,513.50	17.29
二、非流动资产	2	13,782.64	92,924.87	79,142.23	574.22
其中：长期股权投资	3	700.00	1,124.21	424.21	60.60
固定资产	5	8,301.53	43,279.09	34,977.56	421.34
无形资产	8	4,503.76	48,244.22	43,740.46	971.20
其中：土地使用权	9	4,192.90	38,251.54	34,058.64	812.29
其他非流动资产	10	277.35	277.35	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>28,323.36</b>	<b>109,979.10</b>	<b>81,655.74</b>	<b>288.30</b>
三、流动负债	12	102,233.79	102,233.79	0.00	0.00

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%
负债总计	14	108,870.69	108,870.69	0.00	0.00
净资产	15	-80,547.33	1,108.41	81,655.74	101.38

## 2、收益法评估结果

广东大顶矿业股份有限公司整体经营性资产及负债评估基准日总资产账面价值为28,323.36万元，总负债账面价值为108,870.69万元，净资产账面价值为-80,547.33万元。

收益法评估后净资产价值为160,146.59万元，增值额为240,693.92万元，增值率为298.82%。

本次评估主要增减值项目原因分析：

(一)存货增值原因是在评估时考虑了适当的利润。

(二)长期股权投资评估增值原因：账面价值为以成本法核算的子公司投资成本，而评估价值为基准日子公司资产基础法评估值，因子公司投资日期至评估基准日正常经营产生了相应的资产与负债，且目前处于盈利状态，导致评估增值。

(三)房屋建筑物类资产评估原值增值原因主要是房屋建筑物类资产的建造日至评估基准日的人工、材料、机械等价格上涨；房屋建筑物类资产净值增值原因主要是房屋建筑物类资产的会计折旧年限小于本次评估的经济寿命使用年限。

(四)机器设备：由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值减值；由于部分机器设备的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(五)运输设备：由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降的趋势，导致车辆评估原值减值；由于车辆的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(六)电子设备评估原值减值的原因是由于电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，因此，电子设备评估原值减值；由于部分电子设备的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(七)土地增值原因是随着区域经济发展，区域环境不断完善及土地稀缺性因素，导致土地价格上涨，评估增值。

(八)矿业权评估增值原因是考虑了未来年度矿业权开采收益，评估增值。

### 3、评估结果差异分析及评估结果选取

收益法评估后净资产价值为160,146.59万元，资产基础法评估后净资产价值为1,108.41万元，两者相差159,038.18万元，差异率为99.31%。

资产基础法是指在合理评估整体经营性资产及负债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，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估整体经营性资产及负债预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

收益法是在对未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对经营性资产包的影响，也考虑了企业行业竞争力、客户资源、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对经营性资产包的影响。根据本次评估的目的，委托人更看重的是经营性资产包未来的获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果。

根据上述分析，评估报告评估结论采用收益法评估结果，即广东大顶矿业股份有限公司整体经营性资产及负债的净资产价值为160,146.59万元。

### (二) 评估假设

本次资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、假设产权持有单位以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平为基准且持续经营；

2、假设产权单位持有的采矿许可证2029年1月04日到期后，可展期至固废原料加工销售完成；

3、假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5、假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6、假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、假设被产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；

8、假设评估基准日后无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

9、假设评估基准日后产权持有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；

10、假设评估基准日后产权持有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；

11、假设评估基准日后的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### **（三）评估方法及评估结果**

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、收益法和资产基础法。

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

#### **1、资产基础法**

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。各类资产及负债的评估方法如下：

### (1) 流动资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	58,693,462.99
应收账款	8,767,651.08
预付款项	999,885.69
其他应收款	19,139,922.05
存货	52,133,901.02
其他流动资产	5,672,443.03
流动资产合计	145,407,265.86

#### (二) 核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

##### 第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的存货进行了现场盘点。

### 第三阶段：评定估算阶段

将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

遵照评估准则的规定，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。

提交流动资产的资产评估说明。

## (三)评估方法

### 1.货币资金

#### (1)银行存款

银行存款账面价值74,886.67元，核算内容为在广发银行股份有限公司河源分行、中国工商银行股份有限公司河源分行、中国银行河源分行、广东龙川农村商业银行股份有限公司的人民币存款。

评估人员取得了银行存款的询证函、对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对产权持有单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为74,886.67元，无增减值变化。

#### (2)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值58,618,576.32元，主要为保证金、党务专户存款、定期存款。

评估人员对其他货币资金进行了函证，并取得了银行对账单进行核对。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为58,618,576.32元，无增减值变化。



综上，产权持有单位货币资金合计账面值为58,693,462.99元，无增减值变化。

## 2.应收账款

应收账款账面余额9,229,106.40元，核算内容为产权持有单位应收的货款、回收矿费用款项。评估基准日应收账款计提坏账准备461,455.32元，应收账款账面净额8,767,651.08元。

评估人员向企业财务了解欠款形成原因、应收款的账龄、查阅了相关总账、明细账等财务资料，通过审核债务人名称、金额、发生日期及相关凭证，确定以上债权成立，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。

评估师关于应收账款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断应收账款的可收回性一致，故确定评估风险损失为461,455.32元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估，应收账款评估值为8,767,651.08元，无增减值变化。

## 3.预付账款

预付账款账面价值999,885.69元，核算内容为产权持有单位按照合同规定预付的款项等。

评估人员向产权持有单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面价值作为评估值。

预付账款的评估值为999,885.69元，无增减值变化。

## 4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额20,015,624.81元，核算内容为产权持有单位除应收票据、应收账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备875,702.76元，其他应收款账面价值净额19,139,922.05元。

评估人员向产权持有单位调查了解了其他应收款形成的原因、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，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

经评估，其他应收款评估值为19,139,922.05元，无增减变动。

## 5.存货

评估基准日存货账面余额55,585,289.43元，核算内容为原材料、产成品、在产品、发出商品。评估基准日存货计提跌价准备3,451,388.41元，存货账面价值52,133,901.02元。

### (1)原材料

截至评估基准日，评估范围内的存货-原材料主要包括活动板手、球磨机衬板、定锥衬板、磁性衬板(筒体及两面端盖-内圈)、齿轮、电机、柴油、炸药、电雷管等。评估基准日账面值为38,961,467.69元，计提跌价准备3,451,388.41元，账面净值35,510,079.28元。

评估人员向产权持有单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额凭证合同进行了抽查。评估人员和产权持有单位存货管理人员共同对原材料进行了盘点，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量一致。

产权持有单位原材料采用实际成本核算，由于原材料周转较快，市场价格变化不大，故以审计后的账面值作为评估值。

经上述评估，原材料评估值为35,510,079.28元，无增减值变化。

### (2)产成品

截至评估基准日，评估范围内的存货-产成品主要包括机烧精粉、1号粉。评

估基准日账面值为2,083,317.90元，未计提存货跌价准备，账面净值2,083,317.90元。

评估人员向产权持有单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。评估人员和产权持有单位存货管理人员共同对产成品进行了盘点，并对产成品的残次冷背情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

### ①产成品

产成品，产权持有单位的产成品采用实际成本核算，包括直接材料、直接人工、制造费用。对于正常销售的产品，根据其评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

产成品评估值=该产品不含税销售金额-销售费用-税金及附加-所得税额-适当净利润

可变现不含税售价通过与企业管理层访谈、市场对该部分产品的市场需求及对评估基准日近期的销售合同进行了抽查来确定，实有数量通过对产成品抽查盘点后确定。

### ②各项参数的确定

产成品的销售价格取评估基准日不含税销售价格。

所得税率确定：产权持有单位为一般纳税人，评估基准日适用的所得税税率为25%。

销售费用、税金及附加费、财务及管理费用：根据利润表(2020年1-12月)确定的销售费用率、税金及附加率、财务及管理费用率如下表：

金额单位：人民币元

计算公式	销售费用/营业收入	税金及附加/营业收入	财务费用/营业收入	管理费用/营业收入
分子(元)	1,491,144.43	26,697,340.98	32,784,701.43	47,635,901.52
分母(元)	1,053,636,884.22	1,053,636,884.22	1,053,636,884.22	1,053,636,884.22

计算公式	销售费用/营业收入	税金及附加/营业收入	财务费用/营业收入	管理费用/营业收入
比率(%)	0.14	2.53	3.11	4.52

适当净利润确定：分析产品最近几个月的销售单价及数量，分析各个产品在市场上的竞争力及畅销程度，本次纳入评估范围的产成品均为正常销售产品，确定其适当数额净利润率为50.00%。

### ③评估案例

案例：机烧精粉(3-9-5产成品(库存商品)评估明细表序号1)

账面单价：143.62元/吨

账面价值：1,929,812.16元

核实后的商品结存数量：13,436.68吨。

经查阅企业近期销售合同，该产品不含税平均销售价格为997.47元/吨，按照合同价格确定不含税销售金额，确定扣除的适当数额净利润率为50.00%。

不含税销售金额=该产品不含税销售单价×库存数量

=13,436.68×997.47

=13,402,685.20元

销售成本=该产品账面值=1,929,812.16元

税金及附加=该产品不含税销售金额×税金及附加费率

=13,402,685.20×2.53%

=339,087.94元

销售费用=该产品不含税销售金额×销售费用率

=13,402,685.20×0.14%

=18,763.76元

管理费用=该产品不含税销售金额×管理费用率

$$=13,402,685.20 \times 4.52\%$$

$$=605,801.37 \text{元}$$

财务费用=该产品不含税销售金额×财务费用率

$$=13,402,685.20 \times 3.11\%$$

$$=416,823.51 \text{元}$$

税前利润=该产品不含税销售金额-销售成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

$$=13,402,685.20 - 1,929,812.16 - 339,087.94 - 18,763.76 - 605,801.37 - 416,823.51$$

$$=10,092,396.46 \text{元}$$

所得税额=税前利润×25%

$$=2,523,099.12 \text{元}$$

适当净利润=(税前利润-所得税额)×50.00%

$$=(10,092,396.46 - 2,523,099.12) \times 50.00\%$$

$$=3,784,648.67 \text{元}$$

产成品评估值=该产品不含税销售金额-销售费用-税金及附加-所得税额-适当净利润

$$=13,402,685.20 - 18,763.76 - 339,087.94 - 2,523,099.12 - 3,784,648.67$$

$$=6,737,085.71 \text{元}$$

经评估，产成品评估值为7,698,293.36元，评估增值5,614,975.46元，增值率269.52%。增值原因是在评估时考虑了适当的利润。

### (3)在产品

截至评估基准日，评估范围内的存货-在产品主要包括原矿。评估基准日账面值为7,298,087.70元，未计提存货跌价准备，账面净值7,298,087.70元。

评估人员向产权持有单位调查了解了在产品的生产工艺、流程；经现场了解及勘察，和产权持有单位存货管理人员共同对在产品进行了盘点，并对在产品的残次冷背情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日在产品数量、金额一致。在产品的评估价值以账面价值确认为评估值。

经评估，在产品评估值为7,298,087.70元，无增减值变化。

#### (4)发出商品

截至评估基准日，评估范围内的存货-发出商品为机烧精粉、1号粉。评估基准日账面值为7,242,416.14元，未计提存货跌价准备，账面净值7,242,416.14元。

评估人员向产权持有单位调查了解了发出商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。产权持有单位发出商品采用实际成本核算。评估方法同产成品。

经评估，发出商品评估值为26,762,459.10元，增值额19,520,042.96元，增值率269.52%。增值原因是在评估时考虑了适当的利润。

综上，存货评估值为77,268,919.44元，增值额为21,683,630.01元，增值率为48.21%。

金额单位：人民币元

存货类别	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
原材料	35,510,079.28	35,510,079.28	0.00	0.00
产成品	2,083,317.90	7,698,293.36	5,614,975.46	269.52
在产品	7,298,087.70	7,298,087.70	0.00	0.00
发出商品	7,242,416.14	26,762,459.10	19,520,042.96	269.52
存货合计	52,133,901.02	77,268,919.44	25,135,018.42	48.21

#### 6.其他流动资产

评估基准日企业的其他流动资产账面价值5,672,443.03元，核算内容为待抵扣进项税、预交税费。

评估人员抽查了相应的凭证，与账面金额核对无误。本次评估以审计后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为5,672,443.03元，无增减值变化。

#### (四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	58,693,462.99	58,693,462.99	0.00	0.00
应收账款	8,767,651.08	8,767,651.08	0.00	0.00
预付款项	999,885.69	999,885.69	0.00	0.00
其他应收款	19,139,922.05	19,139,922.05	0.00	0.00
存货	52,133,901.02	77,268,919.44	25,135,018.42	48.21
其他流动资产	5,672,443.03	5,672,443.03	0.00	0.00
流动资产合计	145,407,265.86	170,542,284.28	25,135,018.42	17.29

### (3) 长期股权投资评估技术说明

#### (一) 评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额7,000,000.00元，核算内容为1家控股子公司。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值净额7,000,000.00元。

评估基准日长期股权投资账面价值概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	连平县金顺安商贸有限公司	2018/06/05	70.00	7,000,000.00
合计				7,000,000.00

#### (二) 长期投资概况

1、连平县金顺安商贸有限公司

法定住所：连平县油溪镇蕉园村（广东大顶铁矿股份有限公司办公楼一楼）

法定代表人：陈洪杰

注册资本：1,000.00万人民币

实缴资本：1,000.00万人民币

统一社会信用代码：91441623MA51T6ER1A

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2018年6月05日

经营期限：2018年6月05日至无固定期限

主要经营范围：销售：矿产品(黑色金属、有色金属、非金属)，建筑材料，钢材，矿山设备，农产品(茶叶、茶油)，食品、酒类(黄酒、白酒)；商务辅助服务；货物运输代理服务；国内贸易；普通货运。(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)

评估基准日股权结构：

连平县金顺安商贸有限公司于2018年6月05日由广东大顶矿业股份有限公司、吴锦伦投资成立，注册资本1,000.00万元人民币。连平县金顺安商贸有限公司股权结构和出资情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例(%)
1	广东大顶矿业股份有限公司	700.00	700.00	70.00
2	吴锦伦	300.00	300.00	30.00
	合计	1,000.00	1,000.00	100.00

截至评估基准日，公司股权未发生其他变动。

（三）核实过程

根据纳入评估范围内整体评估的被投资单位的资产类型和分布状况等特点，



评估人员制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的控股长期股权投资的资产和负债进行了必要的清查核实。

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员对纳入评估范围的资产进行填报，同时收集相关产权证明文件等资料，对各项资产进行了现场勘查，评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

经过清查核实，资产核实结果与被投资单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

#### （四）评估方法

对控股的长期投资单位进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

序号	产权持有单位名称	持股比例%	是否控股	采用的评估方法	评估结果选取的方法
1	连平县金顺安商贸有限公司	70.00	是	资产基础法、收益法	收益法

#### （五）评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1	连平县金顺安商贸有限公司	7,000,000.00	11,242,119.41	4,242,119.41	60.60
	合计	7,000,000.00	11,242,119.41	4,242,119.41	60.60

长期股权投资评估增值原因：账面价值为以成本法核算的子公司投资成本，而评估价值为基准日子公司资产基础法评估值，因子公司投资日期至评估基准日正常经营产生了相应的资产与负债，且目前处于盈利状态，导致评估增值。

#### （4）房屋建(构)筑物评估技术说明

##### （一）评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为房屋建(构)筑物。评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建(构)筑物	444,774,558.57	46,893,815.24
合计	444,774,558.57	46,893,815.24

## (二)房屋建筑物类概况

### 1.房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于1992年至2021年，分布于河源市连平县油溪镇焦园村、惠州市大亚湾惠州港疏港大道水泥制管厂、东源县仙塘镇、东源县涧头镇、河源市新区兴源路4号，结构为框架、石全箱、混合、砖混、钢结构等。截至评估基准日，2项房屋建筑类资产已拆除外，其余房屋建筑物总体质量良好，内部设施完善，能正常使用。

### (三)利用状况与日常维护

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物除部分已废弃外，其他房屋建筑物均处于在用状态，日常维修保养状况良好。

### 相关会计政策

#### 1、账面原值的构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑物安装工程、设备安装工程、后期装修改造工程费用等构成。

#### 2、折旧方法

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	5-20	0-5	4.75-20.00

## (四)房屋建筑物及占用土地使用权属状况

房屋建筑所附着土地除采矿场、排土场土地使用权因未缴纳滞纳金导致土地使用权证尚未办理外，其他土地已办理土地使用权证。

## (五)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段

### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向产权持有单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导产权持有单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

### 第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据产权持有单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的房屋建筑物类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同、预(决)算书、工程图纸；收集了平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场查点：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### 第三阶段：评估估算阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评

估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

## (六)评估方法

### 1.房屋建(构)筑物类资产

根据评估准则规定，房屋建(构)筑物评估方法有成本法、市场法、收益法等，评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对于自建主要用于经营用房的房屋建筑物、构筑物则采用成本法进行评估。

对于产权清晰、具备完全产权，且周边类似物业市场交易案例较多的房地产，适宜通过对已交易的案例的可比性、适用性和合理性进行分析，选择最接近的交易案例作为参照物，来客观反映评估对象在估价时点的市场价值。

#### (1)成本法

对房屋建(构)筑物类资产主要采用成本法进行评估，成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

##### ①重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：建筑工程综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### A.建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估

基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将产权持有单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

#### C.资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率,加上产权持有单位的贷款利率浮动点数进行确定,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

#### D.可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

#### ②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳

定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### ③评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

## (2)市场法

对于产权清晰、具备完全产权，且周边类似物业市场交易案例较多的房地产，适宜通过对已交易的案例的可比性、适用性和合理性进行分析，选择最接近的交易案例作为参照物，来客观反映评估对象在估价时点的市场价值。

市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易(至少三个及三个以上)，同时价值影响因素明确，并且可以量化。

具体测算步骤：

搜索交易实例、选取可比实例、建立价格可比基础、进行交易情况修正、进行交易日期修正、进行区域因素修正、进行个别因素修正、求取比准价格。

公式如下：

估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正系数×  
房地产状况修正系数

## (七)典型案例

### 1.案例一：办公大楼(固定资产—房屋建筑物评估明细表序号58)

房产结构：框架结构

建筑面积：3,130.20平方米

竣工日期：1999年06月

### (1)建筑物概况

办公大楼建筑面积3,130.20m<sup>2</sup>，为自建所得，建成于1999年06月，结构为框架结构；办公大楼内部进行了简单装修，涂乳胶漆，吊天花，地面为瓷砖，铝合金窗，有齐全的消防设施及监控设施，房屋内上下水、通风、除尘、电器照明设施齐全。截至评估基准日，办公大楼可正常使用。该办公大楼已办理房地产权证，证号为粤房地证字第C0744717号。

### (2)重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税  
建筑安装工程综合造价

通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用单方造价法测算出各分部分项工程的单方造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建安综合造价，然后根据建筑面积，得出房屋建安综合造价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下：

#### 建筑工程费用计算表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	取费依据	金额
1	单项工程		
1.1	建筑工程	工程消耗量造价	1,757,330.53
1.2	装饰装修工程	工程消耗量造价	1,804,226.57
1.3	安装工程	工程消耗量造价	1,160,003.40
1.4	项目措施费	工程消耗量造价	1,059,259.02
1.5	税金	工程消耗量造价	578,082.94
2	含税工程造价		6,358,900.00

含税建安综合造价=6,358,900.00(元)

#### ① 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用具体计算如下表：

前期及其他费用

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计费基础	费率	金额(元)
1	建设单位管理费	含税建安综合造价	1.01%	64,224.89
2	招标代理服务费	含税建安综合造价	0.09%	5,723.01
3	工程建设监理费	含税建安综合造价	1.61%	102,378.29
4	工程勘察及设计费	含税建安综合造价	3.07%	195,218.23
5	前期工程费			14,625.47
5.1	环境影响评价费	含税建安综合造价	0.04%	2,543.56
5.2	可行性研究费	含税建安综合造价	0.19%	12,081.91
合计			6.01%	382,169.89

前期及其他费用=含税建安综合造价×费率

=382,170.00(元)

② 资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。房屋建筑物的施工期限为一年以内，按照评估基准日2021年9月30日的贷款市场报价利率，加上产权持有单位的贷款利率浮动点数进行确定，资金成本率采用取3.85%。

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×合理工期×利率×1/2

=(6,358,900.00+382,170.00)×1.00×3.85%×1/2

=129,770.00元(十位取整)

③ 可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安综合造价/1.09×9%+前期费用可抵扣增值税

=含税建安综合造价/1.09×9%+(勘察设计及工程监理费+工程招投标代理服务费等前期工程费)/1.06×6%



$$=525,046.79+17,996.89$$

$$=543,040.00\text{元(十位取整)}$$

④ 重置成本=建安综合造价+前期及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=6,358,900.00+382,170.00+129,770.00-543,050.00$$

$$=6,327,800.00\text{元(百位取整)}$$

### (3)综合成新率

经现场勘察，该建筑物使用及维护状况正常，具体情况如下：

该建筑物为1999年6月建成投入使用，该房屋为框架结构车间，经济寿命年限50年，至评估基准日已使用22.27年，评估人员通过对该房屋进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断。考虑房屋保养情况较好，综合确定其尚可使用年限为27.73年，则综合成新率：

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

$$\text{综合成新率}=27.73/(27.73+22.27)\times 100\%$$

$$=55.00\%(取整)$$

### (4)评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times\text{综合成新率}$$

$$=6,327,800.00\times 55.00\%$$

$$=3,480,290.00\text{(元)}$$

## 2.案例二：办公大楼(固定资产—房屋建筑物评估明细表序号162)

资产名称：河源市区综合楼

建成日期：1993年

建筑面积：1,733.47m<sup>2</sup>

账面原值：2,420,084.43元

账面净值：0.00元

装修情况：建筑结构为钢筋混凝土结构，地板铺有瓷砖及木地板，内墙及天花刷白，房屋装有铝合金窗、入户木门，房屋内上下水、通风、电器照明齐全。

由于评估对象产权清晰且具备完全产权，采用市场法进行评估。

评估人员参考掌握的有关市场资料，根据替代性原则，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	广晟花园 A	广晟花园 B	广晟花园 C
项目位置	源城区东华路与文明路交叉口	源城区东华路与文明路交叉口	源城区东华路与文明路交叉口
交易时间	2021/10/31	2021/08/27	2021/09/06
交易类型	出售	出售	出售
交易面积 (m <sup>2</sup> )	110.00	121.74	110.00
用途	住宅	住宅	住宅
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	5,046.00	5,340.00	5,273.00
产权状况	独立产权	独立产权	独立产权

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，通过分析交易情况修正、交易日期修正、区域因素、个别因素等诸多因素差距，确定不同指数水平，编制“待估对象及案例比较因素条件指数表”如下表：

表二：案例比较因素影响说明

项目名称	估价对象	广晟花园 A	广晟花园 B	广晟花园 C
交易单价 (元/平方米)	/	5,046.00	5,340.00	5,273.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2021/09/30	2021/10/31	2021/08/27	2021/09/06
区域状况因素	交通便捷度	距离公交站 60m	距离公交站 210m	距离公交站 210m
	环境状况	周边环境好	周边环境好	周边环境好
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全

项目名称		估价对象	广晟花园 A	广晟花园 B	广晟花园 C
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	总层/楼层	7层/3层	7层/4层	7层/4层	7层/6层
	面积大小	1,733.47	110.00	121.74	110.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3.00	3.00	3.00	3.00
	装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修
权益状况因素	房屋朝向	南北	南北	南	南
	城市更新因素	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出影响因素修正比较表如下：

表三：比较因素条件说明表

项目名称		估价对象	广晟花园 A	广晟花园 B	广晟花园 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		/	5,046.00	5,340.00	5,273.00
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
区域状况因素	交通便捷度	100.00	99.00	99.00	99.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	产业聚焦度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
实物状况因素	土地红线内基础设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	总层/楼层	100.00	100.00	100.00	102.00
	面积大小	100.00	105.00	105.00	105.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修状况	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况因素	房屋朝向	100.00	100.00	102.00	102.00
	城市更新因素	100.00	100.00	100.00	100.00
	产权人状况	100.00	100.00	100.00	100.00

表四：因素条件修正系数表

项目名称		广晟花园 A	广晟花园 B	广晟花园 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		5,046.00	5,340.00	5,273.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
交易时间		1.00	1.00	1.00
区域状况 因素	交通便捷度	1.01	1.01	1.01
	环境状况	1.00	1.00	1.00
	产业聚焦度	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	1.00	1.00	1.00
实物状况 因素	土地红线内基础设施	1.00	1.00	1.00
	总层/楼层	1.00	1.00	0.98
	面积大小	0.95	0.95	0.95
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	层高	1.00	1.00	1.00
	装修状况	1.00	1.00	1.00
权益状况 因素	房屋朝向	1.00	0.98	0.98
	城市更新因素	1.00	1.00	1.00
	产权人状况	1.00	1.00	1.00
修正系数积		0.96	0.94	0.92
比准价格		4,844.00	5,020.00	4,851.00
评估单价(元/m <sup>2</sup> )		4,900.00		

修正后，并结合待估对象的地理位置、区域、实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为河源市区综合楼的评估单价，为4,900.00元/m<sup>2</sup>，则河源市区综合楼的市场价值为8,494,000.00元。

#### (八)评估结论

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	444,774,558.57	46,893,815.24	668,829,600.00	373,724,245.00	50.37	696.96
合计	444,774,558.57	46,893,815.24	668,829,600.00	373,724,245.00	50.37	696.96

房屋建筑物类原值评估增值224,055,041.43元，增值率50.37；净值评估增值

326,830,429.76元，增值率696.96。评估增值原因主要如下：

房屋建筑物类资产评估原值增值原因主要是房屋建筑物类资产的建造日至评估基准日的人工、材料、机械等价格上涨；房屋建筑物类资产净值增值原因主要是房屋建筑物类资产的会计折旧年限小于本次评估的经济寿命使用年限。

#### (4) 设备评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
设备类合计	252,394,145.14	36,121,450.85
机器设备	226,864,775.96	34,636,415.61
车辆	9,102,608.92	350,956.29
电子设备	16,426,760.26	1,134,078.96

##### (二)设备概况

###### 1.机器设备

纳入评估范围的机器设备共计431项，购置1991年至2021年，主要为企业正常生产运营所需的生产设备，包括中型圆维破碎机、陶瓷过滤机、磁选柱、全自动淘洗磁选机、液压圆锥机、低品位铁矿石收回生产线等。截至评估基准日，部分设备已报废，其他机器设备使用状况良好，能满足企业正常经营需求。

###### 2.车辆设备

纳入评估范围的车辆共计44项，购置于1999年至2020年，主要用于企业办公、运输，包括徐工随车超重运输车、丰田车、汽车超重机、五十铃轻型汽车、白云牌客车、江铃牌多用途乘用车、长城牌多用途货车、庆铃牌厢式运输车等。截至评估基准日，部分车辆已报废，其他车辆使用状况良好，能满足企业日常经营使用需求。

###### 3.电子设备

纳入评估范围的电子设备共计96项,购置于1997年至2021年主要包括各型号电脑、打印机、电视机、空调等。截至评估基准日,部分电子设备已报废,其他电子设备使用状况良好,能满足企业日常经营使用需求。

### (三)相关会计政策

#### 1.账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用等构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费、装卸费、安装费等构成。

#### 2.折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值,确定各类设备资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5.00-16.00	0.00-5.00	5.94-20.00
车辆	4.00-10.00	0.00-5.00	9.50-25.00
电子设备	3.00-10.00	0.00-5.00	9.50-33.33

### (四)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

#### 第一阶段:准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解,制定了初步评估计划;向产权持有单位提交评估资料清单和评估申报明细表,按照资产评估准则的要求,指导产权持有单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

#### 第二阶段:现场调查阶段

1.核对账目：根据产权持有单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同；收集了车辆行驶证复印件；收集了生产工艺流程图及相关说明；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场盘点：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

### (五)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

#### 1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

## (1)重置成本的确定

### ①机器设备

A.对价值较大设备的重置成本，主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费、设备基础费、安装工程费、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额。

B.对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

### C.设备购置费

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

### D.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

### E.设备基础费的确定

设备基础费统一在房屋建筑类资产中评估，设备评估时不再计取。

### F.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。



## G.前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

## H.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

### ②运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

### ③电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

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，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

## (2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

### ①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况

的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③对于车辆，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成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

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

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

### (3)评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times \text{综合成新率}$$

## 2.市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具和废弃设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

## (六)典型案例

### 1.案例一：减速机(4-8-5机器设备明细表序号350号)

设备名称：减速机

规格型号：ZSY315-31.5-IIS

启用年月：2014年02月

账面原值：22,705.13元

账面净值：5,487.02元

#### (1)重置成本的确定

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①设备购置费、运杂费、安装工程费

经评估人员网上查阅并向经销商询价，评估基准日该设备含税报价为16,000.00元，该价格包含运输安装费用，故确定该台设备的设备购置价格、运杂费和安装工程费用为含税价格16,000.00元。

②前期费用

序号	费用名称	费率	取费基数
一	建设单位管理费	1.01%	工程费用
二	可行性研究报告编制费	0.19%	工程费用
三	环境评估咨询费	0.04%	工程费用
四	勘察设计费	3.07%	工程费用
五	工程监理费	1.61%	工程费用
六	招投标代理费	0.09%	工程费用
合计		6.01%	

前期费用=16,000.00×6.01%

=961.60元

③资金成本

该机器设备的安装期限较短，本次评估不考虑资金成本。

④待抵扣增值税

待抵扣增值税=含税设备购置费/1.13×13%+(前期及其他费用-建设单位管理费)/1.06×6%

=16,000.00/1.13×13%+(961.60-161.6)/1.06×6%

=1,885.99元

⑤重置成本

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可

抵扣增值税

$$=16,000.00+0.00+961.60-1,885.99$$

$$=15,100.00\text{元}$$

(2)成新率的确定

该设备经济寿命使用年限为20.00年，至评估基准日止已使用7.59年，实体损耗情况基本一致，尚可使用时间为12.41年。则：

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

$$=12.41/(7.59+12.41)\times 100\%$$

$$=62.00\%(取整)$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times \text{成新率}$$

$$=15,100.00\times 62.00\%$$

$$=9,362.00\text{元}$$

2.案例二：长城牌多用途货车(4-8-6车辆评估明细表序号39)

车辆名称：长城牌多用途货车

车辆牌号：粤P73H66

规格型号：长城牌CC1032PA41A

制造厂家：长城汽车股份有限公司

启用年月：2020年9月

账面原值：84,317.20元

账面净值：0.00元

行驶里程：22450.00公里

### (1)重置成本的确定

车辆重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

根据网上询价得知，委估车辆目前的含税购置价为93,000.00元。

车辆购置税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取,即车辆购置税=93,000.00/1.13×10%=8,230.09元。

新车上户手续费即车辆上牌费，按照机动车辆现行交纳费用的规定取300.00元。

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 93,000.00 / (1 + 13\%) + 8,230.09 + 300.00 \\ &= 90,800.00 \text{元} \end{aligned}$$

### (2)成新率的确定

#### ①年限及里程成新率

该车经济使用年限为15.00年，至评估基准日已使用年限1.00年，尚可使用年限14.00年，即

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= 14.00 / (1.00 + 14.00) \times 100\% \\ &= 93.00\% \end{aligned}$$

根据有关文件，该车规定行驶里程为600,000.00公里，截止评估基准日，已行驶公里为22,450.00公里，则：

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 22,450.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 96.00\% \end{aligned}$$

根据孰低原则，确定理论成新率，即：

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

=MIN(93%, 96%)

=93.00%

## ②观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：外观：门窗整洁，车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动加速平稳，无异常声响，温度正常。变速较轻，无撞击声。车底盘无变形。该车加速性好，行驶平稳。紧急制动时，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，洁净。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故不做系数调整。

## ③综合成新率

综合成新率=理论成新率×调整系数

=93.00%

## (3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=90,800.00×93.00%

=84,444.00元

## 3.案例三：分析天平(4-8-7电子设备评估明细表序号20)

设备名称：分析天平

规格型号：CP225D

生产厂家：德国赛多利斯

启用时间：2008年5月

账面原值：23,138.98元

账面净值：0.00元

主要技术参数：

可读性：0.01/0.01/0.1mg

量程：40/80/220g

称盘尺寸：Φ80\*mm

平均响应时间：≤Φ80\*12/12/3s

#### (1)重置成本的确定

通过向经销商咨询及网上查询，购置价为27,800.00元，不含税价为24,600.00元(取整)为重置成本。

#### 成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

经济寿命年限为16年，至评估基准日已使用13.34年。

成新率=(16-13.34)/16×100%=17.00%(取整)

#### 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=24,600.00×17.00%

=4,182.00(元)

#### (七)评估结果

1.机器设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	226,864,775.96	34,636,415.61	94,243,800.00	55,429,397.00	-58.46	60.03
车辆	9,102,608.92	350,956.29	4,044,870.80	1,971,496.52	-55.56	461.75
电子设备	16,426,760.26	1,134,078.96	2,588,800.00	1,665,759.00	-84.24	46.88
合计	252,394,145.14	36,121,450.85	100,877,470.80	59,066,652.52	-60.03	63.52

## 2.设备类资产评估增减值原因分析：

(1)机器设备：由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值减值；由于部分机器设备的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(2)运输设备：由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降的趋势，导致车辆评估原值减值；由于车辆的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(3)电子设备评估原值减值的原因是由于电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，因此，电子设备评估原值减值；由于部分电子设备的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

## (5) 土地使用权评估技术说明

### (一)评估范围

#### 1.土地基本状况

纳入评估范围的土地使用权13宗土地，账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	连府国用(2002)字第6231000032号	原土地使用权	2002/08/21	2052/08/20	采矿	1,328,673.31	31,040,000.00	0.00
2	连府国用(2002)字第6231000033号	土地使用权	2002/08/21	2052/08/20	采矿	1,011,338.39	38,820,000.00	0.00
3	连府国用(98)字第6231000034号	土地使用权	1999/03/19	2049/03/18	选矿场、生活区	320,001.60	0.00	0.00
4	连府国用(2008)字第	第二尾矿	2008/12/2	2058/12/2	工矿	589,333.0	94,766,71	0.00



序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
	000586号	库用地	9	8		0	6.63	
5	连府国用(2015)字第000153号	采矿、排土场使用权	2015/04/14	2065/04/13	采矿	234,783.49	82,126,193.62	30,007,679.19
6	连府国用(2015)字第000154号	采矿、排土场使用权	2015/04/14	2065/04/13	采矿	177.90		
7	连府国用(2015)字第000155号	采矿、排土场使用权	2015/04/14	2065/04/13	采矿	2,786.82		
8	连府国用(2015)字第000156号	采矿、排土场使用权	2015/04/14	2065/04/13	采矿	11,353.06		
9	连府国用(2015)字第000157号	采矿、排土场使用权	2015/04/14	2065/04/13	采矿	40,447.96		
10	连府国用(2015)字第000158号	采矿、排土场使用权	2015/04/14	2065/04/13	采矿	111,283.53		
11	无	采矿场、排土场土地使用权	2018/10/31	2058/10/30	采矿	106,085.00	15,382,325.00	11,921,301.92
12	东国用(1999)字第16110500023号	公路用地	1999/03/19	2041/11/01	公路用地	530,283.33	0.00	0.00
13	东国用(99)字第1611020017号	公路用地	1999/03/19	2041/11/01	公路用地	37,762.00	0.00	0.00
合计						4,324,309.39	262,135,235.25	41,928,981.11

## 2. 土地使用权概况介绍

### (1) 连府国用(2002)字第6231000032号

连府国用(2002)字第6231000032号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2002年08月21日，终止日期为2052年08月20日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地，已进行抵押，存在他项权利。

### (2) 连府国用(2002)字第6231000033号

连府国用(2002)字第6231000033号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限

公司，取得日期为2002年08月21日，终止日期为2052年08月20日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地，已进行抵押，存在他项权利。

(3)连府国用(98)字第6231000034号

连府国用(1998)字第6231000034号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为1991年03月19日，终止日期为2049年03月18日，土地性质为国有出让用地，土地用途为选矿场、生活区用地，已进行抵押，存在他项权利。

(4)连府国用(2008)字第000586号

连府国用(2008)字第000586号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2008年12月29日，终止日期为2058年12月28日，土地性质为国有出让用地，土地用途为工矿用地，已进行抵押，存在他项权利。

(5)连府国用(2015)字第000153号

连府国用(2015)字第000153号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2015年4月14日，终止日期为2065年4月13日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地。

(6)连府国用(2015)字第000154号

连府国用(2015)字第000154号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2015年4月14日，终止日期为2065年4月13日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地。

(7)连府国用(2015)字第000155号

连府国用(2015)字第000154号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2015年4月14日，终止日期为2065年4月13日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地。

(8)连府国用(2015)字第000156号

连府国用(2015)字第000154号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2015年4月14日，终止日期为2065年4月13日，土地性质为国有出让用

地，土地用途为采矿用地。

(9)连府国用(2015)字第000157号

连府国用(2015)字第000154号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2015年4月14日，终止日期为2065年4月13日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地。

(10)连府国用(2015)字第000158号

连府国用(2015)字第000154号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为2015年4月14日，终止日期为2065年4月13日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地。

(11)尚未办理土地使用权证

采矿场、排土场土地使用权的土地尚未办理土地使用权证，取得日期为2018年10月31日，终止日期为2068年10月30日，土地性质为国有出让用地，土地用途为采矿用地。

(12)东国用(1999)字第16110500023号

东国用(1999)字第16110500023号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为1991年11月01日，终止日期为2041年11月1日，土地性质为国有出让用地，土地用途为公路用地。

(13)东国用(99)字第1611020017号

东国用(99)字第1611020017号的土地权利人为广东大顶矿业股份有限公司，取得日期为1991年11月01日，终止日期为2041年11月1日，土地性质为国有出让用地，土地用途为公路用地。

### 3.土地利用状况

根据企业提供的权属资料及现场勘查情况，委估宗地已进行了现状利用，现状利用方向为采矿、办公、存货堆场用地，宗地内的建筑物主要为生产车间、办公、职工宿舍、职工食堂。

## (二)评估原则

1.预期收益原则，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2.替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件类似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3.最有效利用原则，是指土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

4.供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5.报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

6.贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

7.变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

## (三)评估过程

### 1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助产权持有单位填写“土地使用权评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

### 2.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

### 3. 评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用适当的评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

#### (四) 价格定义

##### 1. 地价内涵

本报告所评估的委估宗地价格是指委估宗地在估价基准日2021年9月30日宗地外达到通水、通电、通路“三通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发条件下，土地用途为采矿、选矿场、生活区、工矿、公路用地，性质为国有出让、有限使用年限的市场价值。

##### 2. 土地实际开发程度和用途

委估宗地实际开发程度为：宗地上已建成正在使用中的房屋建筑物。宗地外达到通水、通电、通路“三通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发水平，土地用途为采矿、选矿场、生活区、工矿、公路用地，土地用途为采矿、选矿场、生活区、工矿、公路用地。

#### (五) 地价影响因素分析

##### 1. 一般因素

###### (1) 地理位置

河源市位于广东省东北部，地处东江中上游，东靠梅州市，南接惠州市，西连韶关市，北邻江西省赣州市。其范围是东经114度14分至115度36分，北纬23度10分至24度47分。全市面积1.5642万平方公里。

河源地形以山地、丘陵为主，其中山地占53%，丘陵占36%，谷地和平原占11%。全市山势分别向东江、新丰江倾斜，罗浮山脉呈现东北—西南方向斜贯本境，九连山脉由和平、连平向西南延伸至广州白云山。紫金东南部山地属莲花山支脉。连平县的黄牛石，海拔1340米，是全市最高峰。河源山地、丘陵大部分海拔较低，坡度在30°以下，宜植面积90%以上。全市有三大台地平原：一是灯塔盆地，位于东源县中部、连平县东南部、和平县西南部，面积1941平方公里；二

是川南盆地，位于龙川县南部、东源县东北部，面积1000平方公里；三是源城盆地，位于源城区及紫金县西北部，面积1230平方公里。丘陵主要分布在三大盆地四周。

## (2)自然环境

河源年平均相对湿度为77.4%，空间分布上呈东高西低。一年中3~8月平均相对湿度较大，其中又以6月湿度最大，为82.8%，而12月湿度最小，为69.6%。

河源年平均气温20.7℃，1月平均气温最低，为11.6℃；7月平均气温最高，达28.0℃。根据全市气象站50多年观测记录，全市极端最高气温为39.6℃，出现于1990年7月10日的龙川；极端最低气温为-5.4℃，出现于1963年1月15日的连平。高温日数呈增加趋势，低温日数呈减少趋势。

河源年平均降水量为1768.9毫米，降水量年际变化较大，源城1959年的年降水量为3002.2毫米，创全市最多年降水量记录，紫金1963年的年降水量为935.9毫米，创全市最少年降水量记录。全年降水量有76%出现在4~9月，其中4~6月平均降水量达783.8毫米，占全年的44.3%，主要由锋面低槽造成。7~9月平均降水量为561.8毫米，占全年降水量的31.8%，主要由热带气旋、热带辐合带、热带低压等热带天气系统造成。一年中各月降水量变化北部呈单峰型，中南部呈双峰型，6月月平均降水量为最多，达307.8毫米，最少是12月，平均只有36.5毫米。年平均降水（ $\geq 0.1$ 毫米）日数为154.3天，空间上呈北多南少、西多东少的形式。

河源年平均日照时数1687.0小时，日照最多的年份为2552.2小时，最少的年份为1179.8小时，空间分布上自南向北逐渐减少。全年中2~4月的日照时数相对较少，7月的日照时数为全年最多，平均207.4小时。

## (3)交通条件

公路：国道有205国道、105国道贯通本市，开通高速公路分别有广河高速公路（S2）、惠河高速公路（G35）、粤赣高速公路（G4511）、梅河高速公路（G35）汕湛高速公路（S14）、大广高速公路（G45）等，在建高速有汕昆高速公路（G78）和河惠莞高速公路（G25）和武深高速公路（G4E）和河源东环高速公路和河惠汕高速公路等。

铁路：河源市是京九铁路进入广东省的第一座城市，又是广东省拥有铁路最长的市；铁路有京九铁路、广梅汕铁路。

水路：新丰江贯通东西，东江贯通南北并两江在市区交汇，其中东江水运上至龙川，下通惠州、东莞、广州

#### (4)基础设施

供电：区域内目前可提供10kv，35kv，110kv的电力供应。

供水：区域内实现自来水供应。

排水：区域内污水、雨水管网已铺设到位。

场地平整：区域内场地已平整完毕，具备建造多层厂房的条件。

## 2.个别因素

### (1)宗地条件

委估地块共13宗，宗地位置位于连平县油溪镇石背村、焦园村、涧头镇、涧新、涧头、大面田管理区公路用地(K26-919段)、灯塔镇结游草、新光管理区公路用地(K29+900段)，为采矿、选矿场、生活区、工矿、公路用地。

### (2)宗地基础设施条件

委估宗地形状规则，对外交通较好。开发程度为红线外“三通”(通路、通电、通下水)，红线内宗地为硬化地坪正在使用。地质条件较好，地形地势较平坦。

### (3)估价对象使用年限设定

估价对象土地使用权性质为采矿、选矿场、生活区、工矿、公路用地。

## (六)评估方法的确定

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)相关规定，同时参照《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价主要方法有市场比较法、基准地价修正法、成

本逼近法、剩余法、收益还原法等。

由于待估土地为采矿、选矿场、生活区、工矿、公路用地，其土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益法进行评估。

广东大顶矿业股份有限公司取得土地的目的不是用于开发后进行出售，不能通过未来收益来确定土地价格，无法采用剩余法(假设开发法)。

评估基准日，待估宗地周边相类似的土地市场成交案例较少，故不适宜选用市场法评估宗地价值。

土地用途为公路用地，土地性质为出让用地，待估宗地土地级别不明确，故不适宜采用基准日地价修正法进行评估；由于公路用地所在区域内土地补偿资料较为完善，并可收集到此类资料，可选用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

河源市连平县人民政府于2020年8月25日颁布了基准日为2018年12月31日的当地基准地价，考虑待估宗地所处土地级别明确，且基准地价在施行有效期内，可以通过区域已有基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析，故适宜采用基准地价修正法对采矿、选矿场、生活区、工矿用地评估。

基准地价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,对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估价基准日价格的方法。

其计算公式为：待估宗地单价=基准地价×区域因素修正系数×容积率修正×使用年期修正×期日修正×临路条件修正×其他个别因素修正系数×土地用途修正+开发程度修正值。

## (七)评估案例

### 1.案例一：公路用地(无形资产-土地使用权评估明细表序号12)

#### (1)土地概况



土地用途：公路用地

土地性质：出让

土地面积：530,283.33m<sup>2</sup>

土地证号：东国用(1999)字第16110500023号

## (2)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

### ①土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。经查询土地占用类别为林地，面积530,283.33平方米，土地为空地，所以土地开发费用未考虑青苗补偿费、地上建筑物补偿费及耕地占用税，根据广东省河源市东源县征地补偿标准，灯塔镇征地补偿标准为20.80元/平方米。

### ②土地开发费

土地开发费按待估宗地所在区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算，估价对象设定的基础设施开发程度为宗地红线外“三通”（即通路、供电、排水）和宗地红线内场地平整。根据评估人员对待估宗地所在区域实地勘察，确定待估宗地设定开发程度的开发费用为55.00元/平方米。

### ③土地开发利息

根据估价对象的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为一年。假定土地取得费和税费在取得土地时一次付清，土地开发费在开发期内均匀投入，年利率取估价基准日同期的一年期银行贷款利率3.85%，则按单利计算利息为：

利息=土地取得费×利率×开发周期+土地开发费×利率×1/2×开发周期

#### ④土地开发利润

投资的目的是为了获取相应的利润，投资者是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，结合采矿业用地的社会投资利润率的一般水平，待估宗地取一年投资利润率为10%。则利润为：

$$\text{利润}=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费})\times\text{利润率}$$

#### ⑤土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值，是指因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种：（1）土地用途转换型增值；（2）外部投资作用型增值。由于当地政府近几年连续加大对基础设施的投入，良好的基础设施条件为当地经济发展奠定了基础。土地增值收益率取15%。

$$\text{土地增值收益}=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费}+\text{利润})\times\text{土地增值收益率}$$

#### ⑥使用年期修正系数

基准地价为各用途法定最高使用年限的价格，工业用地法定最高使用年限为50年，待估宗地为出让用地，本次评估设定为基准日出让，则使用年期修正系数为0.68。

#### ⑦区域及个别因素修正

影响待估宗地地价的区域及个别因素修正系数表

因素	因子	条件说明	优劣度	修正系数%
微观区位因素	交通条件	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	较劣	-0.02
	基本设施状况	市政供水、供电保证率较低、排水状况较差	较劣	-0.02
	环境条件	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	一般	0.00
	产业聚集效益	产业聚集度低	劣	-0.03
	城镇规划	规划前景较差	较劣	-0.01
区位因素修正系数				0.92

因素	因子	条件说明	优劣度	修正系数%
宗地条件	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.00
	宗地形状	形状不规则, 较难不局	劣	-0.02
	宗地地势	地势不太平坦, 需经过平整才能使用	劣	-0.02
	宗地地质	承载力一般	一般	0.00
个别因素修正系数				0.96

⑧待估宗地地价的确定

估价结果计算表

序号	项目名称	计算式	费率或标准(元/每平)	金额(元)	取费依据
1	(一)土地取得费用	1=2		11,032,489.52	
2	1.农地取得费	2=3+4+5+6		11,032,489.52	
3	土地补偿费		20.80	11,032,489.52	广东省河源市东源县征地补偿标准
4	安置补助费				
5	地上建筑物补偿费				
6	青苗补偿费				
7	(二)土地开发费		55.00	29,165,583.15	
8	(三)投资利息		3.85%	980,886.07	
9	(四)开发利润		10.00%	4,019,807.27	
10	(五)土地增值收益		15.00%	6,779,814.90	
11	(六)重置成本合计	10=1+7+8+9		51,978,580.91	
12	年期修正系数			0.68473	
13	区位因素修正系数			0.92330	
14	个别因素修正系数			0.96000	
15	(七)评估值	13=10×11×12		31,547,000.00	

公路用地土地的评估值确定为31,547,000.00元。

2.案例二：第二尾矿库用地(无形资产-土地使用权评估明细表序号4)

(1)基准地价内涵

根据《连平县人民政府关于公布连平县土地定级及基准地价更新成果的通知》，基准地价是政府定期制定公布的各土地利用类型现状条件下评估的某一估

价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格，是土地使用权法定年期未来纯收益的现值总和。具体内容包括：

①土地权利状况为完整的国有出让土地使用权；

②容积率：设定标准容积率；

③土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地40年，住宅用地70年，工业用地50年；

④平均开发程度设定为：按熟地设定，即达到市政基础设施配套的“五通一平”宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内土地平整）、“三通一平要求”（宗地红线外通电、通路、通下水，宗地红线内土地平整）；

⑤基准地价基准日为2018年12月31日。

(2)基准地价修正法如下：

①确定估价对象基准地价

该地块为采矿用地三级用地，本次评估参照同级别工业用地。根据待估宗地所处的位置确定连平县油溪镇焦园村的基准地价为146.00元/平方米

②开发程度修正

待估宗地经产权持有单位开发程度方才达宗地内外三通，宗地内土地平整，根据基准地价体系开发程度内涵三通一平，故开发程度修正值为0.00。

③使用年期修正系数

基准地价为各用途法定最高使用年限的价格，工业用地法定最高使用年限为50年，待估宗地为出让用地，本次评估设定为基准日出让，则使用年期修正系数为0.92。

④容积率修正

待估宗地为工业用地，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，因此本次评估不对容积率进行修正。

⑤区域及其他个别因素修正

影响待估宗地地价的区域及个别因素修正系数表

因素	因子	条件说明	优劣度	修正系数%
微观区位因素	交通条件	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	较劣	-0.0213
	基本设施状况	市政供水、供电保证率较低、排水状况较差	较劣	-0.0167
	环境条件	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	一般	0.0000
	产业聚集效益	产业聚集度低	劣	-0.0257
	城镇规划	规划前景一般	一般	0.0000
区位因素修正系数				0.94
宗地条件	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.0000
	宗地形状	形状不规则，对布局有一定影响	较劣	-0.0100
	宗地地势	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	一般	0.0000
	宗地地质	承载力一般	一般	0.0000
个别因素修正系数				0.99

该地块区域修正系数为0.9363，其他个别修正系数为0.9900。

⑥期日修正

连平县基准地价的基准日为2018年12月31日。截至评估基准日，根据中国地价动态监测网河源市工业用地综合地价增长率得出期日修正系数为1.0195。

⑦土地用途修正

委估宗地土地性质为工业用地，用途为工矿用途，根据《连平县人民政府关于公布连平县土地定级及基准地价更新成果的通知》，采矿用地三级用途修正系数为0.80。

⑧临路条件修正

委估土地临支路，故修正系数取0.96。

⑨确定待估宗地地价

待估宗地为出让用地，在现状利用状况下、设定土地开发程度与用途，设定

为基准日出让的正常市场条件下的土地使用权价格。出让用地地面单价  
=146.00×0.9363×1.0000×0.9154×1.0195×0.9600×0.9900×0.8000+0.0000

=97.00元/平方米(个位取整)

待评估土地评估值=评估宗地单价×面积

=97.00×589,333.00

=57,165,300.00元(百位取整)

#### (八)评估结果

本次申报评估的无形资产—土地使用权共13宗，评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	41,928,981.11	382,515,400.00	340,586,418.89	812.29

土地增值原因是随着区域经济发展，区域环境不断完善及土地稀缺性因素，导致土地价格上涨，评估增值。

#### (6) 矿业权评估技术说明

本次评估机构为中企华，持有《探矿权采矿权评估资格证书》（矿权评资[2000]005号）。中企华以2021年09月30日为评估基准日，采用收入权益法对本次交易资产中大项矿业采矿权进行了评估。

本次评估的采矿权已编制提交了资源储量核实报告，在此之后每年都按相关部门的要求做储量年报，且矿山生产多年，采选资料及财务资料完备。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，其资源开发利用主要技术经济参数可参考企业实际生产情况确定。因此，评估认为本采矿权的地质研究程度较高，资料基本齐全、可靠，这些报告和有关数据基本达到采用收益法评估的要求。根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》和《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》，该矿生产规模为大型，但其矿山服务年限已低于5年，依据企业提供的开采计划，

其每年的采出量均低于采矿许可证证载生产规模，即该矿已进入残采，故本次评估采用收入权益法进行评估。计算公式如下：

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

式中：P — 采矿权评估价值；

SI<sub>t</sub> — 年销售收入；

K — 采矿权权益系数；

i — 折现率；

t — 年序号(t=1, …, n)。

本次评估利用的资源储量依据主要为《广东省连平县大顶矿区矿山头矿段铁矿2020年储量年度报告》(以下简称“储量年报”)，资源开发利用依据主要为《广东省连平县大顶矿区矿山头矿段铁矿矿产资源开发利用方案》(以下简称“开发利用方案”)，其他主要技术经济指标参数的选取参考矿山的财务数据、实际采选指标、《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》、其他有关政策法规、技术经济规范和评估人员掌握的资料确定。

在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取恰当的评估方法和评估参数，经估算得广东大顶矿业股份有限公司大顶铁矿采矿权评估价值为9,992.68万元

## (7) 长期待摊费用、递延所得税资产评估技术说明

### (一)长期待摊费用

长期待摊费用账面值974,880.25元，核算内容为河源市区综合楼装修费用。

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了所有的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

长期待摊费用评估值为974,880.25元，无增减值变化。

## (二)递延所得税资产

递延所得税资产账面值1,798,640.57元，核算内容主要为产权持有单位计提的坏账准备、资产减值准备产生的时间性差异对企业所得税的影响值。评估人员结合相关往来科目坏账准备，核实了递延所得税资产的计算过程。本次评估以审计后的账面价值确认为评估值。评估以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税资产的评估值为1,798,640.57元，无增减值变化。

## (8) 负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	45,070,750.00
应付票据	31,389,153.33
应付账款	138,400,101.64
合同负债	499,636,158.44
应付职工薪酬	5,385,169.72
其他应付款	100,444,278.57
一年内到期的非流动负债	137,769,046.65
其他流动负债	64,243,219.31
流动负债合计	1,022,337,877.66

纳入评估范围的非流动负债，包括长期应付款、预计负债。上述非流动负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期应付款	48,913,940.33



科目名称	账面价值
预计负债	17,455,071.50
非流动负债合计	66,369,011.83

## (二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向产权持有单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导产权持有单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

### 第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据产权持有单位提供的负债评估申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向产权持有单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

## (三)评估方法

### 1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值45,070,750.00元。核算内容为产权持有单位向

广发银行河源分行营业部的借款及利息。

评估人员查阅了相关借款合同，核对了记账凭证、借款利率等。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为45,070,750.00元，无增减值变化。

## 2.应付票据

评估基准日应付票据账面价值31,389,153.33元。核算内容为广东明珠集团股份有限公司、连平县金顺安供应链管理有限公司的应付票据。

评估人员向产权持有单位按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付票据进行了函证，并对相应的合同、凭证进行了抽查。应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付票据评估值为31,389,153.33元，无增减值变化。

## 3.应付账款

评估基准日应付账款账面价值138,400,101.64元。核算内容为因日常经营活动应支付的款项。

评估人员向产权持有单位调查了解了业务模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同、凭证进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为138,400,101.64元，无评估增减值。

## 4.合同负债

评估基准日合同负债面价值499,636,158.44元。核算内容主要为预收销售产品的货款。

评估人员向产权持有单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对相应的合同、凭证进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为499,636,158.44元，无评估增减值。

## 5.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值5,385,169.72元。核算内容为产权持有单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、工会经费、住房公积金、社会保险。

评估人员向产权持有单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为5,385,169.72元，无评估增减值。

## 6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值100,444,278.57元，核算内容为产权持有单位应付的保安服务费、巡逻、稽查服务费、代垫运费、运杂费等。

评估人员向产权持有单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为100,444,278.57元，无评估增减值。

## 7.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值为137,769,046.65元，核算内容为横琴华通金融租赁有限公司在1年内到期的融资租赁款、向广州龙川商业银行的借款。

评估人员向产权持有单位调查了解了一年内的非流动负债形成的原因，按照重要性原则，对合同和凭证进行了抽查。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债账面价值为137,769,046.65元，无增减值变化。

## 8.其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值64,243,219.31元，核算内容为产权持有单

位的待转销项税。

评估人员向产权持有单位调查了解了其他流动负债形成的原因，以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动负债评估值为64,243,219.31元，无增减值变化。

#### 9.长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值48,913,940.33元。核算内容为产权持有单位应付的蕉园居委的土地补偿费、横琴华通金融租赁有限公司的融资租赁款。

评估人员向产权持有单位调查了解了长期应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额的长期应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期应付款评估值为48,913,940.33元，无增减值变化。

#### 10.预计负债

评估基准日预计负债账面价值17,455,071.50元。核算内容为产权持有单位计提的矿山治理及复垦的费用支出。

评估人员向产权持有单位调查了解了预计负债形成的原因。预计负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

预计负债评估值为17,455,071.50元，无增减值变化。

### (四)评估结果

#### 1.流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	45,070,750.00	45,070,750.00	0.00	0.00
应付票据	31,389,153.33	31,389,153.33	0.00	0.00
应付账款	138,400,101.64	138,400,101.64	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
合同负债	499,636,158.44	499,636,158.44	0.00	0.00
应付职工薪酬	5,385,169.72	5,385,169.72	0.00	0.00
其他应付款	100,444,278.57	100,444,278.57	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	137,769,046.65	137,769,046.65	0.00	0.00
其他流动负债	64,243,219.31	64,243,219.31	0.00	0.00
流动负债合计	1,022,337,877.66	1,022,337,877.66	0.00	0.00

流动负债评估值1,022,337,877.66元，无增减值变化。

2.非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

#### 非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期应付款	48,913,940.33	48,913,940.33	0.00	0.00
预计负债	17,455,071.50	17,455,071.50	0.00	0.00
非流动负债合计	66,369,011.83	66,369,011.83	0.00	0.00

非流动负债评估值66,369,011.83元，无增减值变化。

## 2、收益法

### (1) 收益法具体方法和模型的选择

#### (一)收益法模型

本次收益法评估模型选用自由现金流折现法。

本次评估采用收益法对整体经营性资产及负债进行评估。

经营性资产包价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非常正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

经营性资产包价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值+期末固定资产回收价值+期末营运资金回收价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的非

流动负债、带有借款性质的长期应付款。

其中：

经营性资产是指与生产经营相关的，评估基准日后经营性资产自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_o}{(1+r)^{(m/12/2)}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+m/12)}} + \frac{F_z}{(1+r)^{(h+m/12+k/12)}} \\ + \frac{F_b}{(1+r)^{(n+m/12+w/12)}} + \frac{F_d}{(1+r)^{(n+m/12+w/12)}} \\ + \frac{F_t}{(1+r)^{(n+m/12+w/24)}} \leftarrow$$

其中：

P：评估基准日的经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第i年预期的经营性资产自由现金流量；

F0：评估基准日至当年年底的经营性资产自由现金流量；

Ft：经营期最后一年的经营性资产自由现金流量；

r：折现率(加权平均资本成本,WACC)；

n：完整年度预测期；

m：基准日至当年年底月数；

i：完整年度预测期第i年；

w：经营期最后一年的经营月数；

Fz：采矿资产回收金额；

Fb：制石制砂资产回收金额；

Fd：经营期期末营运资金回收金额。

h: 完整的采矿年度。

k: 采矿最后一年的经营月数。

其中，经营性资产自由现金流量计算公式如下：

经营性资产自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+铁矿资产回收+制砂石资产回收+营运资金回收

## (二)预测期的确定

由于评估基准日经营性资产主要收益来源为经营铁矿石的开采和建筑石料加工业务，局限于矿石、建筑石料为不可再生能源，本次评估根据已取得的采矿权证列示的可采储量以及生产能力综合确定其收益年限确定，根据已取得的采矿权证列示的可采储量预计于2027年2月全部采完，根据产权持有单位提供的《广东大顶矿业有限公司尾矿库、排土场测绘报告项目技术报告》，预计2035年12月全部加工处理完历史年度采矿、选矿产生的固废原料。

## (三)收益期的确定

本次评估收益期为2021年10月至2035年12月

## (四)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)-所得税+利息×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

## (五)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率选取加权平均资本成本WACC。

公式：

$$WACC = K_e \times \left[ \frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[ \frac{D}{E + D} \right]$$

式中：

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：适用所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中：

Rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

Rc：特定给风险调整系数。

#### (六)铁矿资产回收

铁矿期末固定资产回收的确定：根据评估基准日固定资产价值结合预测期资本性支出的情况，确定铁矿经营期末的固定资产价值，经折现后得到铁矿期末收回固定资产价值。

#### (七)制砂石资产回收

制砂石期末固定资产回收的确定：根据评估基准日固定资产价值结合预测期资本性支出的情况，确定制砂石经营期末的固定资产价值，经折现后得到制砂石期末收回固定资产价值。



#### (八)期末营运资金回收价值

期末营运资金收回的确定：根据评估基准日营运资金的情况，考虑预测期内营运资金的增加与回收情况，计算得到期末收回营运资金金额及现值。

#### (九)溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过经营所需的多余资产，主要包括溢余现金，采用成本法进行评估。

#### (十)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与纳入资产包范围与经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

#### (十一)单独评估的长期股权投资

对外长期股权投资是指资产包中于评估基准日时已形成的对外股权投资。评估范围内的长期股权投资单位为1家，本次评估对连平县金顺安商贸有限公司采用资产基础法、收益法进行整体评估，以收益法评估后的股东全部权益价值乘持股比例确定为评估值。

#### (十二)付息债务价值

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的非流动负债、带有借款性质的长期应付款。

### (2) 收益法预测的假设条件

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、假设产权持有单位以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平为基准且持续经营；

2、假设产权单位持有的采矿许可证2029年1月04日到期后，可展期至固废原料加工销售完成；

3、假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5、假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6、假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、假设被产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；

8、假设评估基准日后无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

9、假设评估基准日后产权持有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；

10、假设评估基准日后产权持有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；

11、假设评估基准日后的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### **(3) 收益法评估计算与分析过程**

#### **(一) 预测期收益预测与分析**

##### **1. 营业收入**

产权持有单位主营业务为铁精矿开采与加工建筑石料，营业收入构成为铁精粉、建筑石料销售。

铁矿年销售收入=铁精矿年销量×铁精矿销售价格

建筑石料年销售收入=年销量×销售价格

##### **(1) 销售数量的确定**

铁精矿年销量=矿石年产量×铁地质品位×(1-矿石贫化率)×铁选矿回收率÷铁精矿品位。根据以上公式，计算得出2021年10-12月至2027年2月的销售数量为554.86万吨。

根据企业2020年至评估基准日加工固废原料回收铁中矿情况，预计在加工处理固废原料可收回铁精矿为24.78万吨。

根据企业提供的《广东大顶矿业股份有限公司尾矿库、排土场测绘项目技术报告》，历年开采铁矿产生的固废原料可用于加工成建筑石料有9,458.88万吨，经与企业访谈，固废原料利用率为70%。

## (2)销售单价的确定

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，建议使用定性分析法和定量分析法确定矿产品市场价格。可在对获取充分市场价格信息的基础上利用时间序列平滑法，对矿产品市场价格作出判断，一般采用历史监测数据的简单平均或加权移动平均的方法进行预测。通常是依据评估基准日前几个年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格。由于本项目矿山服务年限较短，综合考虑该矿产品方案市场价格波动情况，确定采用评估基准日前二年一期加权平均销售价格。

依据销售合同，主要销售客户为冷水江钢铁有限责任公司、萍乡萍钢安源钢铁有限公司、新钢国际贸易有限公司、连平县金顺安商贸有限公司、湖南博长控股集团有限公司、宁波保税区方大钢铁贸易有限公司等，企业将铁精粉运到仙塘火车站，价格为随市场变化的车板价。根据搜集到的大顶铁矿近几年主营业务收入明细账，大顶铁矿评估基准日前二年一期平均销售价格取整为685.00元/吨，本次评估确定铁精矿销售价格为685.00元/吨。

建筑石料的价格参考基准日产权持有单位签订的合同，以石料产品在产权持有单位交货的合同价格确定。

综上所述，产权持有单位营业收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
精矿销售收入	29,386.50	73,466.25	61,225.30	57,142.70	61,225.30	81,631.45	16,001.60
制砂线回收矿	29.22	175.33	292.22	292.22	292.22	292.22	292.22
制石线回收矿	94.70	568.21	947.01	947.01	947.01	947.01	947.01
机制砂	875.58	5,253.45	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75
碎石	2,196.90	13,181.42	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03
合计	32,582.90	92,644.66	93,189.31	89,106.71	93,189.31	113,595.46	47,965.61

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
精矿销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
制砂线回收矿	292.22	292.22	292.22	292.22	292.22	292.22	292.22	292.22
制石线回收矿	947.01	947.01	947.01	947.01	947.01	947.01	947.01	947.01
机制砂	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75	8,755.75
碎石	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03	21,969.03
合计	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01

## 2.营业成本

对于采矿，成本一般由直接原料、直接人工、制造费用(折旧费、机物料消耗、水电费、修理费、装运费、安全生产费、运杂费、公路维修费、拆封箱费)等组成。对于营业成本的预测，首先根据各环节的产能预测其总成本，从而计算出各生产环节的单位成本，然后根据销售量确定其主营业务成本。

采矿成本=单位成本×销量

对于直接材料首先根据历史数据确定其单位消耗，然后根据产销平衡表确定的产能计算出总消耗量，最后按直接材料的单价确定其消耗总额；直接人工、制造费用(机物料消耗、水电费、修理费、装运费、安全生产费、运杂费、公路维修

费、拆封箱费)等首先预测总额,然后按比例分摊到各生产环节;折旧费按照企业评估基准日现有用采矿的固定资产及以后每年新增的资本支出所转资产,按各类资产折旧年限进行折旧确定

对于建筑石料,成本由资源有偿使用费、加工费、折旧费、水电费、运输费构成。资源有偿使用费按照文件规定10元/吨确定;折旧费按照企业评估基准日现有用建筑石料的固定资产及以后每年新增的资本支出所转资产,按各类资产折旧年限进行折旧确定;加工费、水电费、运输费按照单位成本确定。

对于矿回收,成本主要为加工费,加工费按照单位成本确定。

如上分析,产权持有单位未来年度营业成本的预测如下:

金额单位:人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
直接材料	1,777.93	4,444.82	3,704.01	3,457.08	3,704.01	4,938.69	968.24
直接工资	904.79	3,619.15	3,619.15	3,619.15	3,619.15	3,619.15	603.19
制造费用	3,184.15	8,305.26	7,270.28	6,826.02	7,227.30	9,302.12	2,643.40
折旧费	195.50	833.63	1,043.92	1,014.75	1,000.94	1,000.31	1,015.83
机物料消耗	660.32	1,650.80	1,375.67	1,283.96	1,375.67	1,834.23	359.60
水电费	652.07	1,630.16	1,358.46	1,267.90	1,358.46	1,811.28	355.10
修理费	41.60	104.00	86.67	80.88	86.67	115.56	22.66
装运费	110.72	276.80	230.66	215.29	230.66	307.55	60.30
安全生产费用	294.12	735.31	612.76	571.91	612.76	817.01	160.18
其他	10.30	25.76	21.47	20.04	21.47	28.62	5.61
运杂费	1,171.70	2,929.26	2,441.05	2,278.31	2,441.05	3,254.73	638.09
公路维修费、拆封箱费	47.82	119.54	99.62	92.98	99.62	132.82	26.04
折旧费	76.44	543.26	772.24	770.70	770.70	770.70	770.70
资源有偿使用费	575.00	3,450.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00
加工费	340.66	2,043.98	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64
水电费	152.35	914.10	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50
物料配件	120.45	722.67	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
运输费	212.50	1,275.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00
回收矿	0.99	6.14	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
合计	7,345.26	25,324.38	29,385.51	28,692.77	29,340.99	32,650.49	19,005.36

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
直接材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
直接工资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
制造费用	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
机物料消耗	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水电费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
装运费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
安全生产费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61
运杂费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公路维修费、拆封箱费	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04
折旧费	763.65	715.91	682.74	543.46	293.70	109.36	121.82	124.95
资源有偿使用费	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00	5,750.00
加工费	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64	3,406.64
水电费	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50	1,523.50
物料配件	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46	1,204.46
运输费	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00
回收矿	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	9.38	9.05
合计	14,815.13	14,767.39	14,734.22	14,594.94	14,345.18	14,160.84	14,172.45	14,175.25

### 3.税金及附加

产权持有单位评估基准日主要涉及的税种有增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、资源税、车船税、印花税、环境保护税、房产税、土地使用税、车船使用税、水利基金以及所得税等等。

产权持有单位的城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照5%、3%、2%的税率以当期实际缴纳的增值税为计税基数计算。

产权持有单位的资源税按照精矿收入1.5%、建筑石料收入2%计算。

产权持有单位的印花税主要涉及企业的购销合同，法定税率为0.03%。

房产税、土地使用税、车船使用税均与企业持有和使用的固定资产、无形资产有关，按照当地税务制定的税额标准计算缴纳。

环境保护税参照历史年度缴纳情况计算。

产权持有单位未来年度的税金及附加预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
城建税	142.01	478.44	501.26	477.76	501.25	618.11	242.23
教育费附加	85.21	287.06	300.75	286.66	300.75	370.86	145.34
地方教育费附加	56.81	191.37	200.50	191.10	200.50	247.24	96.89
资源税	504.11	1,481.84	1,551.46	1,490.22	1,551.46	1,857.56	873.11
车船税	0.52	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
印花税	29.76	81.29	81.29	81.29	16.26	8.13	8.13
环境保护税	0.80	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
房产税	91.86	159.91	159.91	159.91	159.91	159.91	159.91
土地使用税	47.26	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71
合计	958.34	2,766.09	2,881.36	2,773.13	2,816.30	3,347.99	1,611.78

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
城建税	150.70	150.70	149.85	147.90	150.12	150.69	150.69	150.68

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
教育费附加	90.42	90.42	89.91	88.74	90.07	90.41	90.41	90.41
地方教育费附加	60.28	60.28	59.94	59.16	60.05	60.28	60.27	60.27
资源税	633.08	633.08	633.08	633.08	633.08	633.08	633.08	633.08
车船税	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
印花税	8.13	8.13	8.13	8.13	8.13	8.13	8.13	8.13
环境保护税	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
房产税	159.91	159.91	159.91	159.91	159.91	159.91	159.91	159.91
土地使用税	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71
合计	1,188.70	1,188.70	1,187.01	1,183.10	1,187.54	1,188.68	1,188.68	1,188.67

#### 4.销售费用

销售费用包括折旧费用、办公费、差旅费、业务费、油料费、其他费用、工资、职工福利、住房公积金、统筹保险费、业务招待费。

(1)工资主要与销售人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。销售人员数量根据企业业务发展需求确定。

(2)职工福利、住房公积金、统筹保险费根据评估基准日企业销售人员平均缴费基数结合人数变动以及工资增长幅度计算社会保险费及住房公积金的缴费基数，再分别乘以单位承担的社会保险费比例、住房公积金比例计算缴纳。

(3)对于折旧及摊销的预测，未来年度折旧及摊销与企业目前固定资产及无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧及摊销政策相关。在企业折旧及摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧和摊销可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

(4)除上述费用外的企业日常办公费、差旅费、业务费、油料费、其他费用、业务招待费等，根据企业核算方式，分析前几年费用的状况，确定合理的费用金额，结合未来的预期收入进行预测。



产权持有单位未来年度的销售费用预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
折旧费	7.23	30.82	38.59	37.51	37.00	36.98	37.55
办公费	5.06	15.58	15.58	15.58	15.58	15.58	15.58
差旅费	5.12	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
业务费	1.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32
油料费用	16.24	33.14	33.80	34.48	35.17	35.87	36.59
其他	4.27	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06
工资	17.24	70.33	71.74	73.17	74.63	76.13	77.65
职工福利费	0.91	3.70	3.78	3.85	3.93	4.01	4.09
住房公积金	0.56	2.28	2.33	2.38	2.42	2.47	2.52
统筹保险费	1.90	7.78	7.94	8.10	8.27	8.42	8.59
社保费	0.90	3.68	3.75	3.82	3.90	3.98	4.06
业务招待费	0.10	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
合计	60.85	203.52	213.72	215.10	217.11	219.65	222.84

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
办公费	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
差旅费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
油料费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06
工资	79.20	80.79	82.40	84.05	85.73	87.45	89.19	90.98
职工福利费	4.17	4.25	4.34	4.42	4.51	4.60	4.69	4.79
住房公积金	2.57	2.62	2.67	2.73	2.78	2.84	2.90	2.95
统筹保险费	8.78	8.96	9.13	9.32	9.51	9.69	9.89	10.08
社保费	4.14	4.22	4.31	4.39	4.48	4.57	4.66	4.76

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
业务招待费	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
合计	116.52	118.50	120.51	122.57	124.67	126.81	128.99	131.22

## 5.管理费用

管理费用包括工资、职工福利、住房公积金、工会经费、办公费、差旅交通费、车辆费、业务招待费、诉讼费、会议费、水电费、统筹保险费、机物料消耗、其他、保安服务费、治安培训、奖励金、折旧费、咨询费、无形资产摊销、长期待摊摊销等费用，评估人员分别根据费用的实际情况对各项管理费用单独进行测算。

(1)工资主要与管理人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。未来年度平均工资水平每年将以一定比例逐年增长。管理人员数量根据企业发展需求确定，工资增长幅度按公司历史年度人均工资复合增长率计算。

(2)职工福利、住房公积金、工会经费、统筹保险费根据评估基准日企业管理类人员平均缴费基数结合人数变动以及工资增长幅度计算社会保险费及住房公积金的缴费基数，再分别乘以单位承担的社会保险费比例、住房公积金比例计算缴纳。

(3)对于折旧及摊销的预测，未来年度折旧及摊销与企业目前固定资产及无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧及摊销政策相关。在企业折旧及摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧和摊销可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

(4)环境恢复治理及土地复垦按照矿山静态投资与开采量比例确定。

(5)除上述费用外的企业日常办公费、差旅交通费、车辆费、业务招待费、诉讼费、会议费、水电费机物料消耗、其他、保安服务费、治安培训、奖励金、咨询费等，根据企业核算方式，分析前几年费用的状况，确定合理的费用金额，按

一定的年增长率进行预测。

经过如上测算，产权持有单位未来年度管理费用预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年 10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
工资	362.84	1,323.78	1,377.11	1,391.41	1,405.87	1,420.48	1,664.75
职工福利费	21.39	69.71	74.47	75.27	76.08	76.90	89.70
住房公积金	9.77	37.06	38.01	38.40	38.79	39.19	46.04
工会经费	5.76	23.27	23.50	23.74	23.98	24.22	28.53
社保费	0.61	0.62	0.63	0.65	0.66	0.67	0.69
办公费	56.54	142.09	118.81	111.08	118.93	157.91	32.84
差旅费	4.66	13.17	11.76	11.37	12.01	14.68	6.63
车辆费	42.71	108.42	91.22	85.58	91.50	120.53	27.76
业务费	47.14	119.08	99.86	93.52	100.05	132.34	28.95
诉讼费	0.49	1.22	1.02	0.95	1.02	1.36	0.27
会议费	21.60	54.00	45.00	42.00	45.00	60.00	11.76
水电费	32.10	80.25	66.88	62.42	66.88	89.17	17.48
统筹保险费	40.87	165.12	166.77	168.44	170.12	171.83	202.45
机物料消耗	15.38	38.44	32.03	29.90	32.03	42.71	8.37
其他	137.74	344.79	287.56	268.51	287.64	383.12	76.24
保安服务费	108.00	270.00	225.00	210.00	225.00	300.00	58.82
治安培训、奖励金	24.26	60.65	50.54	47.17	50.54	67.39	13.21
折旧费	19.83	84.54	105.87	102.91	101.51	101.45	103.02
咨询费	72.00	180.00	150.00	140.00	150.00	200.00	39.21
无形资产摊销	107.06	426.41	308.03	195.02	195.02	195.02	195.02
长期待摊摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
环境恢复治理及土地复垦	151.98	53.40	83.15	48.18	73.69	392.56	392.56
保险费	0.30	1.20	1.24	1.27	1.31	1.35	1.39
检测费	0.10	0.40	0.41	0.42	0.44	0.45	0.46
合计	1,283.13	3,597.62	3,358.87	3,148.21	3,268.07	3,993.33	3,046.15

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
工资	1,725.58	1,726.76	1,727.96	1,729.18	1,730.43	1,731.70	1,733.00	1,734.33
职工福利费	78.56	78.68	78.80	78.93	79.05	79.18	79.31	79.45
住房公积金	39.99	40.01	40.03	40.05	40.06	40.08	40.10	40.12
工会经费	24.70	24.70	24.70	24.70	24.70	24.70	24.70	24.70
社保费	0.70	0.71	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79	0.80
办公费	2.39	2.46	2.53	2.61	2.69	2.77	2.85	2.94
差旅费	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87
车辆费	5.25	5.41	5.57	5.74	5.91	6.09	6.27	6.46
业务费	3.82	3.93	4.04	4.17	4.30	4.44	4.57	4.70
诉讼费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
会议费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水电费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
统筹保险费	175.28	175.28	175.28	175.28	175.28	175.28	175.28	175.28
机物料消耗	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	76.28	76.32	76.37	76.41	76.46	76.51	76.56	76.61
保安服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
治安培训、 奖励金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产摊 销	195.02	195.02	195.02	195.02	195.02	195.02	195.02	195.02
长期待摊摊 销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
环境恢复治 理及土地复 垦	392.56	392.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
保险费	1.43	1.48	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76
检测费	0.48	0.49	0.51	0.52	0.54	0.55	0.57	0.59
合计	2,726.82	2,728.73	2,338.13	2,340.14	2,342.19	2,344.29	2,346.43	2,348.63

## 6.财务费用

产权持有单位财务费用主要为借款利息、存款利息以及手续费、贴现息组成。

借款利息根据未来所需的贷款水平结合长期利率进行测算，存款利息由于占财务费用比例较小，本次不预测算，手续费根据收入占比予以测算。

经过如上测算，产权持有单位财务费用的预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
借款利息	753.42	568.39	79.58	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费	11.42	32.47	32.66	31.23	32.67	39.81	16.81
贴现息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	494.11	1,404.93	1,413.19	1,351.28	1,413.19	1,722.65	727.39
合计	1,258.95	2,005.79	1,525.43	1,382.51	1,445.86	1,762.46	744.20

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20
贴现息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	484.73	484.73	484.73	484.73	484.73	484.73	484.73	484.73
合计	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93

## 7.营业外收支

营业外收支主要核算与日常生产经营不直接相关的偶发性收入或支出，本次评估中不予预测

## 8.所得税

评估基准日，产权持有单位无相关税收优惠，故预测期所得税率为25%，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
所得税费用	5,980.05	14,686.81	13,956.11	13,223.75	14,025.25	17,905.39	5,833.82
合计	5,980.05	14,686.81	13,956.11	13,223.75	14,025.25	17,905.39	5,833.82

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
所得税费用	3,155.23	3,166.19	3,272.05	3,306.83	3,367.12	3,411.87	3,407.88	3,406.08
合计	3,155.23	3,166.19	3,272.05	3,306.83	3,367.12	3,411.87	3,407.88	3,406.08

### 9. 折旧与摊销

对于企业未来的折旧及摊销，本次评估是以企业基准日生产、经营管理所需的资产为基础，根据资产的类别、原值、折旧及摊销方法确定折旧率及年摊销额，同时考虑资本性支出对资产原值的影响进行测算。

评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧及摊销的基数，并考虑维持企业预测的营业能力所必需的更新投资支出及新增资产支出综合计算得出预测期内的折旧及摊销额。

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
折旧摊销	406.05	1,918.65	2,268.65	2,120.89	2,105.17	2,104.45	2,122.11
合计	406.05	1,918.65	2,268.65	2,120.89	2,105.17	2,104.45	2,122.11

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
折旧摊销	958.67	910.93	877.76	738.49	488.73	304.38	316.83	319.97
合计	958.67	910.93	877.76	738.49	488.73	304.38	316.83	319.97

### 10. 资本性支出

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)，未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出和增量资产的资本性支出构成。

存量资产的更新支出：存量资产的正常更新支出，按估算的重置成本，考虑购置或发生日期以及经济耐用年限进行预测。

增量资产的资本性支出为机器设备，本次预测按业务增长所需增加的设备进行资本性支出。

经过计算，产权持有单位预测年度的资本性支出如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资本性支出	1,976.50	5,001.04	0.00	16.57	0.00	0.00	0.00
合计	1,976.50	5,001.04	0.00	16.57	0.00	0.00	0.00

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
资本性支出	0.00	0.00	129.58	429.80	87.97	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	129.58	429.80	87.97	0.00	0.00	0.00

## 11. 营运资金

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

产权持有单位不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、应付票据、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，分析历史年度剔除非正常因素之后企业正常所需要的营运资金占收入的比例。对于非正常因素的相关影响，则单独进行预测。然后以历史年度剔除非正常因素后营运资金占收入的比例测算未来年度营运资金的需求量，再扣减非正常因素对营运资金的影响，最后得出每个期间当期的营运资金需求量。

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，该企业营业流动资产(不含

非经营性资产及溢余资产)主要包括去除非经营性资产后的应收账款、预付账款、其他应收款、应收票据、存货、货币资金(不含溢余资产);无息流动负债主要包括去除非经营性资产后的应付账款、应付票据、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款等。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
运营资金	-10,034.20	3,563.23	7,902.28	2,434.51	-2,796.42	-13,947.82	44,677.45
合计	-10,034.20	3,563.23	7,902.28	2,434.51	-2,796.42	-13,947.82	44,677.45

续上表

金额单位:人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营资金	13,894.63	-2.40	-38.46	-7.20	-12.87	-9.49	0.67	0.24
合计	13,894.63	-2.40	-38.46	-7.20	-12.87	-9.49	0.67	0.24

## 12.净自由现金流量的预测

企业经营性自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用-所得税+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

## 收益法预测表-净自由现金流量

金额单位:人民币万元

项目	2021年10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、营业收入	32,582.90	92,644.66	93,189.31	89,106.71	93,189.31	113,595.46	47,965.61
减:营业成本	7,345.26	25,324.38	29,385.51	28,692.77	29,340.99	32,650.49	19,005.36
税金及附加	958.34	2,766.09	2,881.36	2,773.13	2,816.30	3,347.99	1,611.78
销售费用	60.85	203.52	213.72	215.10	217.11	219.65	222.84



项目	2021年 10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
管理费用	1,283.13	3,597.62	3,358.87	3,148.21	3,268.07	3,993.33	3,046.15
财务费用	1,258.95	2,005.79	1,525.43	1,382.51	1,445.86	1,762.46	744.20
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	21,676.37	58,747.25	55,824.43	52,894.98	56,100.99	71,621.54	23,335.28
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	21,676.37	58,747.25	55,824.43	52,894.98	56,100.99	71,621.54	23,335.28
减：所得税费用	5,980.05	14,686.81	13,956.11	13,223.75	14,025.25	17,905.39	5,833.82
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	15,696.33	44,060.44	41,868.32	39,671.24	42,075.74	53,716.16	17,501.46
扣税后利息支出	565.07	426.29	59.68	0.00	0.00	0.00	0.00
五、息前税后净利润	16,261.39	44,486.73	41,928.00	39,671.24	42,075.74	53,716.16	17,501.46
加：折旧及摊销	406.05	1,918.65	2,268.65	2,120.89	2,105.17	2,104.45	2,122.11
减：资本性支出	1,976.50	5,001.04	0.00	16.57	0.00	0.00	0.00
营运资金需求净增加	-10,034.20	3,563.23	7,902.28	2,434.51	-2,796.42	-13,947.82	44,677.45
加：其他：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、自由现金净流量	24,725.14	37,841.11	36,294.37	39,341.05	46,977.33	69,768.43	-25,053.88

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、营业收入	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01	31,964.01
减：营业成本	14,815.13	14,767.39	14,734.22	14,594.94	14,345.18	14,160.84	14,172.45	14,175.25
税金及附加	1,188.70	1,188.70	1,187.01	1,183.10	1,187.54	1,188.68	1,188.68	1,188.67
销售费用	116.52	118.50	120.51	122.57	124.67	126.81	128.99	131.22
管理费用	2,726.82	2,728.73	2,338.13	2,340.14	2,342.19	2,344.29	2,346.43	2,348.63
财务费用	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93	495.93
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	12,620.92	12,664.77	13,088.21	13,227.33	13,468.50	13,647.47	13,631.53	13,624.31
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	12,620.92	12,664.77	13,088.21	13,227.33	13,468.50	13,647.47	13,631.53	13,624.31
减：所得税费用	3,155.23	3,166.19	3,272.05	3,306.83	3,367.12	3,411.87	3,407.88	3,406.08
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	9,465.69	9,498.58	9,816.16	9,920.50	10,101.37	10,235.60	10,223.65	10,218.24
扣税后利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、息前税后净利润	9,465.69	9,498.58	9,816.16	9,920.50	10,101.37	10,235.60	10,223.65	10,218.24
加：折旧及摊销	958.67	910.93	877.76	738.49	488.73	304.38	316.83	319.97
减：资本性支出	0.00	0.00	129.58	429.80	87.97	0.00	0.00	0.00
营运资金需求净增加	13,894.63	-2.40	-38.46	-7.20	-12.87	-9.49	0.67	0.24
加：其他：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、自由现金流量	-3,470.27	10,411.91	10,602.79	10,236.38	10,515.00	10,549.47	10,539.81	10,537.97

## (二)折现率的确定

### 1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据WIND资讯系统所披露的信息，2021年9月30日10年期国债在评估基准日的到期年收益率为2.97%，本评估报告以2.97%作为无风险收益率。

### 2.权益系统风险系数的确定

产权持有单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

$\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：产权持有单位的所得税税率；

D/E：产权持有单位的目标资本结构。

根据产权持有单位的业务特点，评估人员通过WIND资讯系统查询了采掘行业中主要从事采掘业务的可比公司于评估基准日的原始 $\beta$ ，并根据上市公司的资本结构、适用的所得税率等数据将原始 $\beta$ 换算成剔除财务杠杆后的 $\beta_U$ ，取其平均值作为产权持有单位的 $\beta_U$ 值，具体数据见下表，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	$\beta_U$ 值
1	000655.SZ	金岭矿业	0.7996
2	601168.SH	西部矿业	1.2074
3	601969.SH	海南矿业	1.1341
$\beta_U$ 平均		1.0470	

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取可比上市公司资本结构平均D/E，为19.07%，企业所得税率按照预测期内各公司每年预测所得税测算。

经计算， $\beta_L=1.1968$

### 3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据中企华研发部公布的数据，本次评估市场风险溢价取7.10%。

### 4.企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，确定产权持有单位特有的风险调整系数为1.00%。

## 5.预测期折现率的确定

### (1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出产权持有单位的权益资本成本，由于采用合并口径测算，企业实际所得税率每年稍有不同，则 $K_e$ 为：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

$$=12.47\%$$

### (2)计算加权平均资本成本

评估基准日有付息债务，且企业日常经营需投入相应资金，根据企业经营特点和发展规划，本次评估 $K_d$ 按照基准日产权持有单位实际贷款利率7.58%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出产权持有单位的加权平均资本成本。

WACC为：

$$WACC = K_e \times \left[ \frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[ \frac{D}{E + D} \right]$$

$$=11.38\%$$

### (三)期末资产回收

#### 1.铁矿资产回收

铁矿期末固定资产回收的确定：根据评估基准日固定资产价值结合预测期资本性支出的情况，确定铁矿经营期末的固定资产价值，经折现后得到铁矿期末收回固定资产价值为1,095.83万元。

#### 2.制砂石资产回收

制砂石期末固定资产回收的确定：根据评估基准日固定资产价值结合预测期资本性支出的情况，确定制砂石经营期末的固定资产价值，经折现后得到制砂石期末收回固定资产价值为557.59万元。

### 3.期末营运资金回收价值

期末营运资金收回的确定：根据评估基准日营运资金的情况，考虑预测期内营运资金的增加与回收情况，计算得到期末收回营运资金金额现值为-4,926.29万元。

#### (四)测算过程和结果

金额单位：人民币万元

项目	2021年 10-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、自由现金净流量	24,725.14	37,841.11	36,294.37	39,341.05	46,977.33	69,768.43	-25,053.88
折现率年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75
二、折现率	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%
折现系数	0.99	0.92	0.83	0.74	0.67	0.60	0.54
三、各年净现金流量折现值	24,393.82	34,900.86	30,055.37	29,250.07	31,357.37	41,812.22	-13,481.49
四、期末资产回收							-3,272.88
1、铁矿固定资产回收							1,095.83
2、制砂石固定资产回收							557.59
3、营运资金回收							-4,926.29
五、预测期经营价值							196,898.25

续上表

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、自由现金净流量	-3,470.27	10,411.91	10,602.79	10,236.38	10,515.00	10,549.47	10,539.81	10,537.97
折现率年限	6.75	7.75	8.75	9.75	10.75	11.75	12.75	13.75
二、折现率	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%
折现系数	0.48	0.43	0.39	0.35	0.31	0.28	0.25	0.23
三、各年净现金流量折现值	-1,676.49	4,516.69	4,128.73	3,578.64	3,300.66	2,972.84	2,667.63	2,394.23
四、期末资产回收								-3,272.88
1、铁矿固定资产回收								1,095.83
2、制砂石固定资产								557.59

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
回收								
3、营运资金回收								-4,926.29
五、预测期经营价值								196,898.25

#### (五)其他资产和负债的评估

##### 1.非经营性资产和负债的评估

非经营性资产是指与该企业收益无直接关系的资产。

经分析，本次评估中非经营性资产包括预付账款、其他应收款、其他流动资产、投资性房地产、长期待摊费用以及递延所得税资产；非经营性负债为应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债、长期应付款、预计负债。经测算：

非经营性资产-非经营性负债=-19,480.51万元。

##### 2.溢余资产的评估

溢余资产主要为货币资金减最低现金保有量，最低现金保有量主要考虑企业经营所必须的人员工资、扣除折旧摊销后的管理费用、营业费用及财务费用等，经测算溢余资产为3,081.81万元。

##### 3.单独评估的长期股权投资

对外长期股权投资是指于评估基准日时已形成的对外股权投资。评估范围内的长期股权投资单位为1家，本次评估对连平县金顺安商贸有限公司采用资产基础法、收益法进行整体评估，以收益法评估后的股东全部权益价值乘持股比例确定为评估值，评估值为1,124.21万元。

##### 4.有息负债

评估基准日，产权持有单位的有息负债为包括短期借款、一年内到期的非流动负债、带有借款性质的长期应付款。经测算，有息负债为21,477.17万元。

#### (4) 收益法评估结果的确定

##### (一)经营性资产包价值的计算

经营性资产包价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值+单独评估的长期股权投资-付息债务价值

=196,898.25-19,480.51+3,081.81+1,124.21-21,477.17

=160,146.59(万元)

#### (四) 公司董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析

##### 1、评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性

###### 1、评估机构的独立性

广东明珠为本次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与广东明珠及本次交易各方之间无关联关系，具有独立性；该机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

###### 2、评估假设前提的合理性

本次交易的评估机构对标的资产进行评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合标的资产的实际情况，假设前提合理。

###### 3、评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易标的资产的定价依据的参考。评估机构采用资产基础法和收益法对标的资产价值进行了评估，并最终采用资产基础法的评估值作为标的资产的评估值。评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。本次评估目的是为本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评

估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。广东明珠为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

#### 4、评估定价的公允性

本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定标的资产的价格，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

综上所述，公司本次交易中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，评估定价公允。

## 2、估值依据的合理性

中企华评估采用资产基础法、收益法对大顶矿业拟重组经营性资产进行了评估，并最终采用收益法下评估值160,146.59万元。收益法是在对未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对经营性资产包的影响，也考虑了企业行业竞争力、客户资源、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对经营性资产包的影响。根据本次评估的目的，委托人更看重的是经营性资产包未来的获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果。

## 3、交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

大顶矿业拟重组经营性资产在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。广东明珠在本次交易完成后，拟与大顶矿业拟重组经营性资产在企业文化、治理结构、管理制度、业务经营、人员安排等方面实施多项整合计划，以保证大顶矿业拟重



组经营性资产持续、稳定健康发展。本次评估是基于现有的国家法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次评估已充分考虑未来政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的发展，未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的准确性。

#### **4、评估基准日至重组报告书出具日交易标的重要变化事项及其对交易作价的影响**

评估基准日至重组报告书出具日未发生重要变化事项。

#### **5、交易定价与评估结果之间的差异分析**

本次交易的交易定价与评估结果无显著差异。

### **（五）独立董事对本次评估的独立意见**

#### **1、评估机构的独立性**

广东明珠为本次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与广东明珠及本次交易各方之间无关联关系，具有独立性；该机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

#### **2、评估假设前提的合理性**

本次交易的评估机构对标的资产进行评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合标的资产的实际情况，假设前提合理。

#### **3、评估方法与评估目的的相关性**

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易标的资产的定价依据的参考。评估机构采用资产基础法和收益法对标的资产价值进行了评估，并最终采用未来收益法的评估值作为标的资产的评估值。评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。

本次评估目的是为本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。广东明珠为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

#### **4、评估定价公允**

本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定标的资产的价格，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

综上所述，公司本次交易中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，评估定价公允。

## 第七节 本次交易主要合同

### 一、出售资产协议的主要内容

#### （一）合同主体、签订时间

2021年12月7日，广东明珠与兴宁城投签署了附条件生效的《广东明珠集团城镇运营开发有限公司股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”）。

#### （二）交易价格及定价依据

根据《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》（以下简称“《合作协议》”）第五十一条约定“股权购买价格=（乙方（广东明珠）累计实际缴纳的项目公司注册资本+甲方（兴宁市人民政府）累计应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金+甲方累计应当支付给项目公司和乙方的补偿款项）÷乙方持有的项目公司股权数×乙方要求甲方购买的股权数”。

各方确认，“甲方”（兴宁市人民政府）累计应当支付但尚未支付的投资弥补专项资金为0元，“甲方”（兴宁市人民政府）累计应当支付给项目公司和“乙方”（广东明珠）的补偿款项为0元。

因此，本次股权购买价格=“乙方”（广东明珠集团股份有限公司）累计实际缴纳的项目公司注册资本÷“乙方”（广东明珠集团股份有限公司）持有的项目公司股权数×“乙方”（广东明珠集团股份有限公司）要求“甲方”（兴宁市人民政府）购买的股权数=276,000万元（以下简称“转让价款”）。

甲乙双方同意根据上述约定计算本协议项下实际应支付的转让价款为人民币211,045.51万元（以下简称“实际支付款”），具体计算过程如下：

广东明珠集团城镇运营公司实际支付款计算明细表

序号	项目	金额（万元）	备注
1	一、广东明珠集团股份公司投入的注册资本	276,000.00	
2	二、广东明珠集团股份公司关联方资金资助	41,301.40	
3	1、广东明珠集团广州阀门有限公司财务资助款	11,144.00	

4	2、广东明珠集团有限公司财务资助款	358.02	
5	3、广东明珠集团有限公司资助缴纳 2020 年度企业所得税	5,299.38	
6	4、中国农业银行股份有限公司梅州分行银团贷款	24,500.00	
7	三、广东明珠集团股份公司关联方资金占用	105,897.87	
8	1、关联方资金占用本金	78,059.92	
9	2、关联方资金占用利息	27,837.95	
10	四、至 2021 年 9 月 30 日兴宁城投垫付的征地拆迁安置费	358.02	
11	五、实际支付款（11=1+2-7-10）	211,045.51	

### （三）支付方式

#### 1、首期实际支付款

合同双方于2021年10月15日签署《股权转让意向协议书》后，兴宁城投已向广东明珠支付预付款人民币6,000万元，该款于双方正式签署股权转让协议后自动相应抵减首期实际支付款；

兴宁城投应于本协议生效之日起3日内向本协议第6.4条约定的银行账户支付首期实际支付款，首期实际支付款为实际支付款的30%，金额为人民币63,313.653万元。抵减兴宁城投已支付的预付款6,000万元后，兴宁城投实际应支付人民币57,313.653万元。

2、兴宁城投应于2022年1月1日-2024年12月31日期间平均每半年等额按如下时间节点及金额，向本协议第6.4条约定的银行账户支付剩余70%的实际支付款人民币147,731.857万元。每半年应付款=剩余70%的实际支付款/3年/2=147,731.857万元/6=24,621.976万元。具体支付如下：

（1）2022年：6月30日前支付24,621.976万元，12月31日前支付24,621.976万元；（2）2023年：6月30日前支付24,621.976万元，12月31日前支付24,621.976万元；（3）2024年：6月30日前支付24,621.976万元，12月31日前支付24,621.977万元。

3、根据兴宁市人民政府办公室于2021年10月14日作出的《市政府常务会议决定事项通知书》（兴市府办会函[2021]193号），兴宁市人民政府十五届第99次

常务会议研究并通过将兴宁市南部新城一级土地开发范围内福兴片区7号地块、宁新片区11、12、13号地块合计约434亩土地的出让收益（以下简称“专项收益”），专项用于兴宁城投支付实际支付款事宜。兴宁城投取得专项收益后，应将全部专项收益立即支付给广东明珠，用于支付剩余70%的实际支付款。如兴宁城投累计支付实际支付款超过当年应付金额，则当年无须再按6.3.2约定向广东明珠支付实际支付款；次年开始重新计算剩余每期应付款， $\text{剩余每半年应付款} = \text{剩余的实际支付款} / \text{剩余年限} / 2$ ，具体金额重新计算，依次类推。

4、合同双方同意，兴宁城投用其及其控股股东兴宁市永业基础设施建设投资有限公司（以下简称“永业公司”）名下约210亩，用途为住宅、商住的出让土地，为兴宁城投分期支付70%实际支付款即人民币147,731.857万元设定抵押，兴宁城投及永业公司应于协议生效之日起10日内为前述资产办理抵押登记手续，永业公司应于本协议生效前签署承诺函，承诺用其名下土地为兴宁城投支付实际支付款设定抵押。

#### （四）债务债权的承担

根据合同双方确认并同意，兴宁城投在受让标的股权后，标的公司的一切债权继续由标的公司享有；债务根据相关中介机构出具的审计报告所披露的标的公司债务，其中广东明珠集团广州阀门有限公司提供财务资助款11,144.00万元、广东明珠提供财务资助款358.02万元、中国农业银行股份有限公司梅州分行银团贷款24,500万元，2020年度应缴的企业所得税5,299.38万元，合计41,301.40万元由广东明珠承担；剩余债务继续由标的公司承担。因广东明珠提供资料的不完整性、不真实性、不合法性导致的债务均由广东明珠承担。

#### （五）资产交付或过户的时间安排

1、自协议生效之日起3日内且兴宁城投已支付全部首期实际支付款，广东明珠将与转让标的相关的权利证明文件、财务报表等文件资料移交给兴宁城投，由兴宁城投核验查收并签字盖章。

2、自协议生效之日起3日内，广东明珠应参与标的公司股东会并作出股东会决议、修改章程、移交经营管理权，并促使标的公司到登记机关办理标的公司股

权变更登记手续，广东明珠应给予必要的协助与配合。

#### **（六）过渡期间损益安排**

转让标的债权债务由转让后的企业享有或承担，评估基准日至标的交割日之间标的公司的经营损益，经审计后，如为盈利，则由转让前原股东按原转让股份比例享有，如为亏损，则由广东明珠按持股比例向兴宁城投补足，但实际支付款不作调整。

#### **（七）与资产相关的人员安排**

本次股权转让不存在职工安置问题。因本次股权转让产生的标的公司原职工的劳动纠纷及职工安置补偿等一切费用由广东明珠自行解决。

#### **（八）生效时间和生效条件**

本协议经双方法定代表人或签字代表签字、盖章后成立，经双方的董事会、股东会或股东大会等有权部门审议通过后生效。如本协议未能取得广东明珠股东大会审议通过，本协议双方无须履行，广东明珠在其股东大会审议未通过之日起3个工作日内退还乙方已支付的预付款。

#### **（九）适用法律和争议解决**

- 1、本协议及股权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。
- 2、有关本协议的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商解决不成的，任何一方有权向广州仲裁委员会申请仲裁。除发生争议的部分外，双方应继续履行协议的其他部分。

#### **（十）违约责任**

- 1、本协议生效后，任何一方无故提出终止协议，应按照本协议实际支付款的5%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。
- 2、兴宁城投未按协议约定期限支付实际支付款的，应向广东明珠支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的5%计算。

如兴宁市人民政府、兴宁城投未能根据本协议第6.3.3条之约定，将专项收益

用于向广东明珠支付实际支付款等，视为兴宁城投违约，兴宁城投应承担违约责任，并向广东明珠支付根据本协议实际支付款的5%违约金，且广东明珠有权就因此遭受损失向兴宁市人民政府及兴宁城投追偿。

3、广东明珠未按本协议约定履行相关报批和股权变更登记义务的，兴宁城投有权单方通知解除本协议，并要求广东明珠按照本协议实际支付款的5%向兴宁城投支付违约金，并赔偿兴宁城投因此遭受的直接损失。

4、标的公司资产、债务等存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的公司可能造成重大不利影响，或可能影响股权转让价格的，兴宁城投有权单方通知解除本协议，并要求广东明珠按照本协议实际支付款的5%承担违约责任。兴宁城投不解除协议的，有权要求广东明珠赔偿损失并按照本协议实际支付款的5%承担违约责任。

## **二、经营性资产包转让协议的主要内容**

### **（一）合同主体、签订时间**

2021年12月7日，大顶矿业与广东明珠、明珠矿业签署了附条件生效的《关于广东大顶矿业股份有限公司经营性资产转让协议》（以下简称“《转让协议》”）。

### **（二）交易价格及定价依据**

拟购买资产《评估报告》评估结论采用收益法评估结果，即广东大顶矿业股份有限公司的整体经营性资产及负债评估结果为160,146.59万元。

各方确认，标的资产转让价款为160,146.59万元人民币。

### **（三）支付方式**

本协议生效后五日内，各方应当就交易对价进行账务处理。

具体债权债务抵销处理路径详见本章节“三、三方债权债务抵销协议的主要内容”部分。

### **（四）员工、债权债务、资产过户、资质申请安排**

1、明珠矿业取得标的资产后，与标的资产相关的员工根据“人随资产走”的

原则，由明珠矿业负责接收，并由大顶矿业公司与明珠矿业共同配合完成相关劳动合同的变更工作。对于不愿变更劳动合同的员工，由大顶矿业公司按照相关法律规定妥善处理。因上述人员的接收所发生的包括但不限于经济补偿金、赔偿金以及其他成本和费用均由大顶矿业公司承担。

2、标的资产的债权转让由大顶矿业公司以书面方式通知转让债权所对应的债务人；债务转移由大顶矿业公司与转移债务所对应的债权人进行沟通，获得转移债务所对应的债权人的书面同意。大顶矿业公司应当将相关送达凭证和书面同意文件提交给明珠矿业，债权转让通知送达债务人以及债权人书面同意债务转移后，视为转让债权、债务的交割完成。转让债权交割完成后，如债务人仍向大顶矿业公司履行债务的，大顶矿业公司应立即将所收到的款项转交明珠矿业。债务转移未获债权人书面同意的，大顶矿业公司可以在债务履行期届满后自行清偿并要求明珠矿业退还相关款项。债权债务转移引起纠纷给明珠矿业造成损失的，大顶矿业应承担相应赔偿责任。

3、本协议生效后，大顶矿业公司应当及时将标的资产中的动产部分交付给明珠矿业，并积极协助明珠矿业开展不动产权、知识产权等变更登记的申请办理工作，以促成明珠矿业取得标的资产完整的所有权。

4、明珠矿业尚未取得与标的资产相关的资质证书，本协议生效后，大顶矿业公司应当积极协助明珠矿业开展资质证书的申请办理工作，以促成明珠矿业取得完备的资质证书。

#### **（五）过渡期间损益安排**

过渡期间，大顶矿业公司承诺：

1、适当维护其对标的资产所拥有的合法权利，未经广东明珠、明珠矿业同意，不得出售、转让、出租或以其它形式处置标的资产。

2、没有、也不会签订可能对标的资产产生不利影响的重要协议或安排。

3、保障明珠矿业的生产经营模式及盈利能力不会发生重大不利变化。

4、保障明珠矿业享有标的资产全部的收益权，标的资产生产经营所产生的



所有者权益增值将由明珠矿业享有，标的资产在过渡期内损失由大顶矿业公司承担。

#### **（六）生效时间和生效条件**

本协议自签署之日起成立，在下述先决条件全部满足之日（以最后一个条件的满足日为准）正式生效。本协议任何一项先决条件未能得到满足，本协议自始无效：

大顶矿业、广东明珠董事会通过决议，批准本次交易的具体方案。

大顶矿业、广东明珠股东大会通过决议，批准本次交易的相关事项。

#### **（七）适用法律和争议解决**

因本协议所发生的一切争议，各方应尽可能通过友好协商解决；协商不成时，应提交本协议签署地有管辖权的人民法院通过诉讼方式解决。

#### **（八）违约责任**

1、本协议生效后，一方没有履行其在本协议内的义务，或其在本协议中所作的任何声明或保证有失效、不真实、不准确的，均构成对他方的违约；守约方可书面要求违约方在三十天内做出适当的纠正或补救；如违约方未能如期做出令守约方合理满意的纠正或补救，守约方有权立即终止本协议。

2、任何一方违反本协议，均应负责赔偿他方因其违约而遭受的实际损失，如各方均构成违约，各违约方应分别承担其应负的违约责任；违约方纠正违约行为或采取其它补救措施不解除其赔偿责任。

3、大顶矿业资产、债权债务等存在重大事项未披露或遗漏，给广东明珠造成纠纷或损失的，广东明珠有权要求甲方赔偿相应损失。

### **三、三方债权债务抵销协议的主要内容**

#### **（一）合同主体、签订时间**

2021年12月7日，广东明珠（甲方1）、明珠矿业（甲方2）、大顶矿业（乙方）及张坚力（丙方1）、养生山城（丙方2）、深圳众益福（丙方3）签署了附条

件生效的《三方债权债务抵销协议》（以下简称“《抵销协议》”）。

## （二）债权债务抵销

鉴于：

（1）大顶矿业和广东明珠、明珠矿业签署《经营性资产转让协议》，约定大顶矿业经营性资产包以 160,146.59 万元转让给明珠矿业。

（2）张坚力所控制的深圳众益福和广东明珠分别持有大顶矿业 80.1%和 19.9%的股份，分别享有本次转让作价股东分红款对应的金额为 128,277.42 万元和 31,869.17 万元。

1、大顶矿业应支付给深圳众益福分红款为 128,277.42 万元；大顶矿业应支付给广东明珠分红款为 31,869.12 万元。

2、广东明珠全资子公司明珠矿业购买大顶矿业经营性资产包，广东明珠或广东明珠全资子公司明珠矿业应支付给大顶矿业转让价款为 160,146.59 万元。

3、张坚力及其关联方因对广东明珠资金占用，应支付给广东明珠 135,247.71 万元。

4、现三方同意，张坚力用深圳众益福对大顶矿业享有的 128,277.42 万元债权抵偿大顶矿业对广东明珠享有的 160,146.59 万元债权。

大顶矿业应支付给广东明珠的分红款 31,869.17 万元，用于抵偿广东明珠及广东明珠全资子公司明珠矿业应付的资产包转让款。

## （三）抵销后债权债务安排

1、抵销后，广东明珠对大顶矿业的应付账款余额为 0 元，即双方之间的债权债务消灭，视为广东明珠已按照《关于广东大顶矿业股份有限公司经营性资产转让协议》第 3 条的约定履行了付款义务。

2、抵销后，大顶矿业对张坚力及其关联方的应付账款余额为 0 元，大顶矿业、张坚力及其关联方其他债权债务关系另行处理，广东明珠对此不承担责任。

3、抵销后，张坚力及其关联方对广东明珠的应付账款余额为 6,970.29 万元

（鉴于张坚力及其关联方对广东明珠的资金占用金额自 2021 年 9 月 30 日后仍会出现变动，故最终以广东明珠召开股东大会后确定的金额为准，届时广东明珠与张坚力及其关联方另行确定应付账款余额），由张坚力及其关联方以现金方式抵偿，大顶矿业对此不承担责任。

#### （四）生效时间和生效条件

本协议自签署之日起成立，在下述先决条件全部满足之日（以最后一个条件的满足日为准）正式生效。本协议任何一项先决条件未能得到满足，本协议自始无效：

大顶矿业公司、广东明珠董事会通过决议，批准本次交易的具体方案。

大顶矿业公司、广东明珠股东大会通过决议，批准本次交易的相关事项，包括但不限于批准本次交易。

#### （五）适用法律和争议解决

因本协议所发生的一切争议，各方应尽可能通过友好协商解决；协商不成时，应提交本协议签署地有管辖权的人民法院通过诉讼方式解决。

### 四、业绩补偿协议的主要内容

#### （一）合同主体、签订时间

2021年12月7日，张坚力（甲方1）、大顶矿业（甲方2）与广东明珠（乙方1）、明珠矿业（乙方2）签署了《业绩承诺补偿协议》。

#### （二）利润补偿期间

协议各方同意，大顶矿业所承诺的利润补偿期间为2022年、2023年、2024年和2025年。

#### （三）保证责任及盈利预测与承诺

1、张坚力和大顶矿业承诺，明珠矿业 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年度实现的净利润分别不低于 44,060.44 万元、41,868.32 万元、39,671.24 万元和 42,075.74 万元。

2、本协议所称净利润均指明珠矿业经审计后扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润。

3、如果明珠矿业承诺期间四年合计实际净利润数未达到承诺净利润数，则大顶矿业须按照协议中的相关约定进行补偿。

#### **（四）利润差额的确定**

1、广东明珠将分别在 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年度报告中单独披露明珠矿业实际净利润数与前述承诺净利润数的差异情况，并由广东明珠聘请审计机构对此出具《专项审核报告》。上述实际净利润数，以广东明珠聘请的审计机构出具的《专项审核报告》中所披露的明珠矿业净利润数计算。

2、除非根据法律、法规、规章、规范性文件的规定或监管部门要求，否则，利润补偿期间内，未经广东明珠同意，不得改变明珠矿业的会计政策、会计估计。

#### **（五）利润补偿方式及数额**

1、明珠矿业在承诺期间四年合计实际净利润数未达到承诺净利润数的，张坚力及大顶矿业应依据协议约定计算出应补偿金额，以现金进行补偿。

2、补偿金额的计算方式如下：

明珠矿业在承诺期间四年合计实际净利润数低于承诺净利润数，张坚力、大顶矿业应对广东明珠进行补偿， $\text{补偿金额} = \text{承诺期间累计承诺净利润数} - \text{承诺期间累计实际净利润数}$ 。

3、利润补偿承担：

（1）如最终触发本协议业绩承诺补偿条件，张坚力最终承担的利润补偿范围为依据协议相关条款计算出的金额，大顶矿业对利润补偿范围应补偿金额承担连带责任。

（2）张坚力及大顶矿业合计最终支付的利润补偿上限为根据协议相关条款计算出的补偿金额。

#### **（六）减值测试**

在承诺期届满后，广东明珠将聘请专业的审计机构依照中国证监会、证券交易所的规则及要求，对标的资产出具《减值测试报告》。根据《减值测试报告》，如标的资产期末减值额>张坚力、大顶矿业已补偿现金总额，则张坚力、大顶矿业应就差额部分按本协议约定的补偿方式向明珠矿业另行进行减值补偿。

标的资产减值的应补偿金额计算公式如下：

减值补偿金额=标的资产期末减值额-大顶矿业已补偿现金总额

前述减值额为拟购买资产交易作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

标的资产减值补偿与利润补偿合计不应超过张坚力、大顶矿业于本次交易中获得的总对价 160,146.59 万元。

#### **（七）违约责任和争议解决**

1、除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在本协议项下之义务或承诺，则该方应被视作违反本协议。违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因违约方违约行为而遭受的所有损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

2、如张坚力、大顶矿业未能按期履行本协议约定的补偿义务，应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息，利率为未付部分的万分之一。

3、协议各方之间产生于本协议或与本协议有关的争议、诉求或争论，应首先通过友好协商的方式解决。如在争议发生之日起 30 日内，仍不能通过协商解决的，则任何一方均有权向广东明珠住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

4、本协议的订立和履行适用中国法律，并依据中国法律解释。

## 第八节 本次交易的合规性分析

### 一、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

#### （一）本次卖出资产交易符合国家产业政策

1、根据《广东省自然资源厅关于加强土地储备管理工作有关事项的通知》粤自然资规字（2019）4号第二条规定：土地储备工作只能由纳入土地储备名录管理的土地储备机构承担，纳入名录管理的土地储备机构应按相关法律法规和政策要求开展土地储备工作，违反相关要求的，给予警示直至退出名录。城运公司不具备一级土地开发资质，本次资产置出符合国家产业政策，有利于上市公司盘活资产。

2、本次交易标的资产为城运公司股权，不涉及土地非交易过户。

#### （二）本次购买资产交易符合国家产业政策

1、本次重大资产购买的交易对方大顶矿业主要从事铁矿石采选、铁精粉生产销售。根据中国证监会《上市公司行业分类指引》的规定，大顶矿业属于采矿业（B）中的黑色金属矿采选业（分类代码：B08）。根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），该公司所属行业为“B采矿业”门类—“B08黑色金属矿采选业”大类—“B0810铁矿采选”小类。

根据国家发改委公布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》，将“低品位难选矿综合选别和利用技术，高品质铁精矿绿色高效智能化生产技术与装备”、“带式焙烧等高效球团矿生产工艺技术，高炉高比例球团冶炼工艺技术”和“利用矿山尾矿、建筑废弃物、工业废弃物、江河湖（渠）海淤泥以及农林剩余物等二次资源生产建材及其工艺技术装备开发”等列入鼓励类项目。

根据2021年10月21日广东省能源局出具的《广东省能源局关于“两高”项目范围有关说明的复函》，广东大顶矿业股份有限公司主营业务“铁矿石采选”不属于“两高”项目，后续对“两高”范围国家如有明确规定的，从其规定。

根据国务院办公厅发布《国务院办公厅转发国土资源部等部门对矿产资源开发进行整合意见的通知》（国办发【2006】108号）、国土资源部发布《关于进一步推进矿产资源开发整合工作的通知》（国土资发【2009】141号）、国务院发布《国务院关于促进企业兼并重组的意见》（国发【2010】27号）等文件的要求，本次购买资产交易符合国家产业政策。

## 2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

根据河源市生态环境局连平分局出具的说明，报告期内，大顶矿业公司未受到环保部门的行政处罚。

根据连平县自然资源局出具的说明，报告期内，大顶矿业未受到国土资源部门的行政处罚。

## 3、本次交易符合土地方面的有关法律和行政法规的规定

本次交易标的资产为大顶矿业经营性资产包，不涉及土地非交易过户。

本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

### （三）本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

根据《中华人民共和国反垄断法》的规定：“本法规定的垄断行为包括：（一）经营者达成垄断协议；（二）经营者滥用市场支配地位；（三）具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中”，本次重组不存在“经营者达成垄断协议”、“经营者滥用市场支配地位”的情形；根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定》《金融业经营者集中申报营业额计算办法》的规定，本次重组未达到经营者集中的申报标准。本次交易不涉及违反反垄断的相关法律和行政法规的情形。本次交易完成后，城运公司与明珠矿业所从事的各项生产经营业务不构成垄断行为。本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断法律和行政法规的相关规定的情形。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项之规定。

## 二、本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

本次交易不涉及发行新股，不涉及控股股东、实际控制人变更，本次交易完成后，社会公众股东合计持股比例不低于上市公司总股本的 25%。上市公司仍具备股票上市的条件。

上市公司本次交易完成后仍符合《证券法》《股票上市规则》规定的关于上市公司股权分布的要求，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）款的规定。

综上，本次交易不会导致上市公司的股权结构出现不符合股票上市条件的情形。

## 三、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

### （一）标的资产定价

根据本次交易方案，本次交易的标的卖出资产定价以具有证券期货从业资格的评估机构中企华资产评估公司出具的评估报告对标的资产的评估值为参考，并由交易各方依据城运公司设立时的《合作协议》等约定协商确定。本次交易的标的买入资产定价以具有证券期货从业资格的评估机构中企华资产评估公司出具的评估报告对标的资产的评估值为依据，并由交易各方依据资产包的未来盈利能力协商确定。相关标的资产作价已经上市公司董事会审议通过，并将提交上市公司股东大会审议，上市公司独立董事已对本次交易发表独立意见。

### （二）本次交易程序的合法合规

本次交易依法进行，上市公司聘请了具有证券期货业务资格的审计机构、评估机构、律师和独立财务顾问等中介机构出具相关报告。整个交易严格履行法律程序，充分保护全体股东利益，尤其是中小股东的利益，不存在损害上市公司及全体股东权益的情形。

### （三）独立董事意见



上市公司独立董事在审阅了本次交易的相关评估资料后，就本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表了独立意见，对本次交易的公允性给予认可。

综上所述，本次交易涉及的资产依照具有证券期货从业资格的评估机构出具的评估报告显示的资产评估价值作为定价依据，本次交易资产定价公允；同时本次交易严格履行了必要的法律程序，独立董事发表了意见，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

#### **四、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

本次交易出售标的资产为上市公司持有的城运公司 92%的股权，本次交易收购标的资产为大顶矿业公司拥有的与主营业务相关的经营性资产及负债。根据交易对方出具的权属证明、资产证明以及承诺函，交易对方合法持有标的资产，标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易涉及城运公司债权债务处理由交易双方约定并已得到债权人的同意。大顶矿业公司债权转让由大顶矿业公司以书面方式通知转让债权所对应的债务人，债务转移由大顶矿业公司与转移债务所对应的债权人进行沟通，获得转移债务所对应的债权人的书面同意，未能获得书面同意的债权事项由大顶矿业出具承诺进行支付，不存在损害相关债权人利益的情形，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

综上，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

#### **五、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易前，上市公司的主营业务为土地一级开发、共同合作投资房地产开发项目等。本次交易完成后，上市公司的主营业务将发生变化，城运公司土地一

级开发、共同合作投资房地产开发项目等业务将剥离，上市公司主营业务将变更为铁矿石采选、铁精粉生产销售。本次交易有利于进一步提升上市公司的资产质量和盈利水平，有利于增强上市公司的持续经营能力。同时，本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项之规定。

综上，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

## **六、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立。本次出售资产的交易对方为兴宁城投，与上市公司不存在关联关系，本次购买资产的交易对方为大项矿业公司，为上市公司实际控制人之一张坚力实际控制的公司。本次交易不会导致上市公司的控制权及实际控制人发生变更。

本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项之规定。

## **七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，上市公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在公司章程的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。

本次重组完成后，上市公司仍将保持完善其健全有效的法人治理结构，符合

《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

综上，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

## 八、独立财务顾问和律师事务所对本次交易符合《重组管理办法》的规定的意见

### （一）独立财务顾问对于本次交易的意见

西部证券受上市公司委托担任本次交易的独立财务顾问，对本次交易发表意见如下：

1、本次广东明珠向兴宁城投出售资产与向大顶矿业购买经营性资产包的重组方案符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》及相关适用意见等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（1）本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

①本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；

②本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件；

③本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

④本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，债权债务已妥善处理；

⑤本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

⑥本次交易有利于广东明珠在人员、财务、资产、业务和机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

⑦本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

(2) 本次交易资产置出是现金交易，购买资产是债权支付，不涉及发行股份的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

2、本次交易完成后上市公司实际控制人未发生变更，不构成重组上市。

3、本次交易作价合理、公允，有利于保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

4、本次交易价格由交易各方协商确定，置入资产以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告中的评估结果为依据，定价公平、合理，置出资产以本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，重要评估参数取值合理，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性。

5、本次交易有助于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强持续发展能力，不存在损害股东合法权益的问题。

6、本次交易完成后，上市公司的市场地位将得到提高、经营业绩将得到提升、持续发展能力增强、公司治理机制健全发展，符合《上市公司治理准则》的要求。

7、在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，本次交易不存在上市公司在支付现金后不能及时获得对价的风险；相关的违约责任切实有效，有利于保护上市公司全体股东的利益。

8、本次交易资产卖出不构成关联交易；本次购买资产的交易对方为大顶矿业公司，为上市公司实际控制人之一张坚力实际控制的公司，构成关联交易。

上市公司第九届董事会第六次会议审议通过了《关于本次交易构成关联交易的议案》，在董事会审议本次交易事项时，已取得独立董事的事前认可，独立董事亦就本次交易方案及表决程序发表了独立意见。

上市公司控股股东、实际控制人张坚力和交易对方已出具关于规范并减少关联交易的承诺函，并为了避免未来与标的公司或上市公司产生同业竞争情形，已出具避免同业竞争的承诺文件。

9、本次交易中，资产买入存在利润补偿安排，有力的保护了上市公司及非

关联股东的利益。

10、本次交易有利于上市公司的长远发展，充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行；对本次交易可能存在的风险，广东明珠已经在重组报告书（草案）及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害股东的利益，对中小股东公平、合理，有利于上市公司的可持续发展，有利于保护上市公司及中小股东的合法权益。

## （二）法律顾问对于本次交易的意见

康达律所担任本次交易的法律顾问，根据其出具的法律意见书，对本次交易合规性发表意见如下：

1、上市公司及其全资子公司明珠矿业，交易对手方兴宁城投、大顶矿业是依法设立并合法存续的公司，未出现法律、法规和公司章程规定的应予终止的情形，具备本次交易的主体资格。

2、本次交易构成重大资产重组，但本次交易不会导致上市公司控股股东及实际控制人发生变更，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

3、本次交易已履行现阶段必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效；在取得本《法律意见书》之“三、本次交易的批准和授权”所述的全部批准后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

4、本次交易构成关联交易，上市公司已依法履行必要的信息披露义务和审议批准程序；本次交易的相关合同和协议已经成立，内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定，该等协议自其约定的生效条件全部满足之日起生效并对签署各方具有法律约束力。

5、交易对方合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，其中不动产的产权瑕疵不会对本次交易收购标的的生产经营构成实质性法律障碍，正在申请办理不动产权的土地、房产待取得相应不动产权证后可以依法转让，在取得本《法律意见书》之“三、本次交易的批准和授权”所述的全部批准后，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍。

6、本次交易涉及的协议已对债权债务处理做了明确约定，经本所律师核查，前述债权债务处理的约定符合相关法律的规定，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

7、上市公司在本次交易期间依照《重组管理办法》《股票上市规则》等相关中国法律法规及上交所的要求就本次重大资产重组的进展情况定期发布公告，依法履行了其现阶段法定的中国境内披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。上市公司应当根据项目进展情况，依法持续履行相关信息披露义务。

8、本次重大资产重组符合《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组原则和实质性条件。

9、中介服务机构具备为本次交易提供相关证券服务的适当资格。

10、上市公司已依据法律、法规、规范性文件制定了公司《内幕信息及知情人管理制度》，并已按照该等制度对本次重组的内幕信息采取必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了登记备案。上市公司将在取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果后向上交所提交自查报告和查询结果文件，并进行信息披露。

## 第九节 管理层讨论与分析

### 一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析

根据《广东明珠集团股份有限公司 2021 年第三季度报告》（未审财务报表）及华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的\*ST 广珠 2019 年度、2020 年度的《审计报告》（无法表示意见，华兴审字[2021]21003090015 号）、《广东明珠集团股份有限公司 2020 年年度报告（修订版）》，\*ST 广珠近两年一期的主要财务数据如下：

项目	2021 年 9 月 30 日/	2020 年 12 月 31 日/	2019 年 12 月 31 日/
	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度
<b>资产负债表摘要</b>			
资产总计（万元）	782,145.27	814,006.68	778,854.89
归属母公司股东的权益（万元）	631,479.98	636,002.92	600,041.38
<b>利润表摘要</b>			
营业总收入（万元）	19,626.39	56,827.97	118,610.55
营业利润（万元）	14,845.78	68,446.82	79,992.99
利润总额（万元）	14,234.32	67,295.57	79,760.94
归属母公司股东的净利润（万元）	11,255.99	33,375.44	37,100.39

#### （一）交易前财务状况分析

##### 1、资产结构分析

单位：万元、%

资产	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例
<b>流动资产：</b>						
货币资金	8,871.50	1.13	7,833.74	0.96	10,151.95	1.30
应收票据	2,586.69	0.33	2,516.19	0.31	6,509.84	0.84
应收账款	1,935.60	0.25	1,420.05	0.17	3,823.21	0.49
预付款项	212.05	0.03	107.50	0.01	1,751.07	0.22

资产	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例
其他应收款	112,172.20	14.34	4,456.96	0.55	519.04	0.07
存货	342,404.38	43.78	371,780.67	45.67	982.11	0.13
一年内到期的非流动资产	166,608.22	21.30	244,960.80	30.10	-	-
其他流动资产	50.00	0.01	4,394.55	0.54	360,406.85	46.27
<b>流动资产合计</b>	<b>634,840.62</b>	<b>81.17</b>	<b>637,470.46</b>	<b>78.31</b>	<b>384,144.08</b>	<b>49.32</b>
<b>非流动资产：</b>						
长期股权投资			52.10	0.01		
其他权益工具投资	130,313.12	16.66	130,313.12	16.01	122,010.02	15.67
投资性房地产	4,714.51	0.60	6,542.96	0.81	5,863.50	0.75
固定资产	4,128.94	0.53	2,709.48	0.33	4,009.43	0.52
无形资产	1,109.18	0.14	1,147.27	0.14	1,198.55	0.15
递延所得税资产	7,038.89	0.90	6,671.29	0.82	2,723.33	0.35
其他非流动资产			29,100.00	3.57	258,906.00	33.24
<b>非流动资产合计</b>	<b>147,304.64</b>	<b>18.83</b>	<b>176,536.22</b>	<b>21.69</b>	<b>394,710.82</b>	<b>50.68</b>
<b>资产总计</b>	<b>782,145.27</b>	<b>100.00</b>	<b>814,006.68</b>	<b>100.00</b>	<b>778,854.89</b>	<b>100.00</b>

注：2021年9月30日财务数据为未审数据，2020年财务数据被会计师出具无法表示意见。

2021年9月末、2020年末、2019年末，公司资产总额分别为782,145.27万元、814,006.68万元及778,854.89万元，2020年末资产总额较2019年末增加4.51%，增加原因主要为公司2020年一级土地开发成本投入以及通过向联营企业广东齐昌顺建筑材料有限公司支付资金所致。

#### （1）流动资产

2021年9月末、2020年末、2019年末，公司流动资产的总金额分别为634,840.62万元、637,470.46万元和384,144.08万元，占资产总额的比重分别为81.17%、78.31%、49.32%，2020年度流动资产占资产总额比例上升原因主要为2020年度公司按照合同约定，将一年内到期的共同合作投资款转入一年内到期的非流动资产，导致其他非流动资产减少，而流动资产增加所致。报告期内，公



公司的流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产及其他流动资产。

2020年末，公司货币资金余额较上年末减少22.84%，主要原因为公司2020年归还金融机构借款及分配股利所致；

2020年末，公司应收票据账面价值较上年末减少61.35%，主要原因为公司2020年按照合同约定收回贸易业务货款所致；

2020年末，公司应收账款账面价值较上年末减少62.86%，主要原因为2020年公司按照合同约定收到贸易款项所致；

2020年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加758.70%，主要原因为2020年公司按逾期的共同合作利润收入转入所致；

2020年末，公司存货余额较上年末增加37755.13%，主要原因为公司2020年按照新收入准则将其他流动资产转入存货列示所致；

2020年末，公司一年内到期的非流动资产账面价值为244,960.80万元，主要原因为公司按照合同约定，将一年内到期的共同合作投资款转入所致；

2020年末，公司其他流动资产余额较上年末减少98.78%，主要原因为2020年按照新收入准则将其他流动资产转入存货列示所致。

## （2）非流动资产

2020年末，公司长期股权投资余额521,006.00元，主要原因为新增对联营企业广东齐昌顺建筑材料有限公司投资所致；

2020年末，公司其他权益工具投资较上年末增加6.81%，主要原因为公司所投资企业广东大顶矿业股份有限公司公允价值增加所致；

2020年末，公司投资性房地产账面价值较上年末增加11.59%，主要原因为公司2020年将部分房屋建筑物转为投资性房地产所致；

2020年末，公司固定资产账面价值较上年末减少32.42%，主要原因为公司2020年将部分房屋建筑物转为投资性房地产所致；

2020 年末，公司无形资产账面价值较上年末减少 4.28%，主要原因为累计摊销的计提所致；

2020 年末，公司递延所得税资产余额较上年末增加 144.97%，主要原因为公司 2020 年减值准备计提增加所致；

2020 年末，公司其他非流动资产余额较上年末减少 88.76%，主要原因为公司按照合同约定，将一年内到期的共同合作投资款转出所致。

## 2、负债结构分析

单位：万元、%

负债	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占负债总额比例	金额	占负债总额比例	金额	占负债总额比例
<b>流动负债：</b>						
短期借款	17,022.00	20.64	36,138.72	33.12	38,053.96	32.80
应付票据	676.65	0.82				
应付账款	1,732.09	2.10	1,435.09	1.31	1,548.96	1.33
预收款项	0.82	0.00		-	646.02	0.56
合同负债	29.96	0.04	29.96	0.03	0.00	-
应付职工薪酬	0.92	0.00	244.76	0.22	242.50	0.21
应交税费	9,232.76	11.19	22,218.65	20.37	14,749.71	12.71
其他应付款	931.86	1.13	228.82	0.21	324.09	0.28
一年内到期的非流动负债	36,420.00	44.15	29,400.00	26.95	27,000.00	23.27
其他流动负债	65.05	0.08	44.03	0.04	81.93	0.07
<b>流动负债合计</b>	<b>66,112.11</b>	<b>80.15</b>	<b>89,740.03</b>	<b>82.25</b>	<b>82,647.17</b>	<b>71.23</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	7,810.00	9.47	10,800.00	9.90	27,000.00	23.27
递延所得税负债	8,561.38	10.38	8,561.38	7.85	6,375.20	5.49
<b>非流动负债合计</b>	<b>16,371.38</b>	<b>19.85</b>	<b>19,361.38</b>	<b>17.75</b>	<b>33,375.20</b>	<b>28.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>82,483.49</b>	<b>100.00</b>	<b>109,101.41</b>	<b>100.00</b>	<b>116,022.37</b>	<b>100.00</b>

注：2021年9月30日财务数据为未审数据，2020年及2019年财务数据被会计师出具无法表示意见。

2021年9月末、2020年末及2019年末，公司负债总额为82,483.49万元、109,101.41万元及116,022.37万元，2021年9月末较2020年末负债总额减少24.40%，主要系短期借款的偿还所致。2020年末负债总额较2019年末减少5.97%，减少原因主要是因为2020年度公司借款减少所致。

#### （1）流动负债

报告期内公司的流动负债主要为短期借款、应付账款、合同负债、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。2020年末、2019年末，流动负债的总金额分别为89,740.03万元、82,647.17万元，占总负债的比重分别为82.25%、71.23%，2020年度流动负债占负债总额比例上升原因主要为2020年末公司长期负债（主要为长期借款）较2019年末减少所致。

2020年末，公司短期借款余额较上年末减少5.03%，主要原因为2020年公司减少部分银行借款规模所致；

2020年末，公司应交税费余额较上年末增加50.64%，主要原因为公司2020年较上年同期预缴企业所得税减少所致；

2020年末，公司一年内到期的非流动负债余额较上年末增加8.89%，主要原因为长期借款按照到期时间重分类所致；

#### （2）非流动负债

公司的非流动负债主要为长期借款和递延所得税负债。2020年末、2019年末，非流动负债的总金额分别为19,361.38万元、33,375.20万元，占总负债的比重分别为17.75%、28.77%。

2020年末，公司长期借款余额较上年末减少60%，变动原因为根据借款到期时间将1年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债，同时公司偿还部分借款所致；

2020年末，公司递延所得税负债余额较上年末增加34.29%，主要原因为其他权益工具投资公允价值变动增加所致。

### 3、资本结构与偿债能力分析

项目	2021年9月30日	2020年12月31	2019年12月31
资产负债率(%)	10.55	13.40	14.90
流动比率(倍)	9.60	7.10	4.65
速动比率(倍)	1.90	0.18	0.25

注：资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货-预付款项-一年内到期的非流动资产-其他流动资产)/流动负债。

2021年9月末、2020年末、2019年末，公司流动比率分别为9.60、7.10、4.65，速动比率分别为1.90、0.18、0.25，2020年末流动比率较2019年度有所上升，而速动比率较2019年有所下降，主要原因为公司对共同合作投资款及一级土地开发成本进行重分类所致。速动比率的下降主要系由于公司偿还借款及分配股利导致货币资金余额下降所致。

2021年9月末、2020年末、2019年末，资产负债率分别为10.55%、13.40%、14.90%。资产负债率逐步下降，主要原因为公司2021年1-9月及2020年度偿还部分借款所致。目前公司的负债主要为应交税费、一年内到期的非流动负债和长期借款。

总体而言，虽然公司2021年9月末、2020年末资产负债率较2019年末有所下降，流动比率有所上升，但2020年末速动比率仍有所下降，公司资产变现能力整体不高，速动比率较低，存在一定的偿债风险。

#### (二) 本次交易前上市公司经营成果分析

##### 1、利润构成分析

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
一、营业总收入	19,626.39	56,827.97	118,610.55
其中：营业收入	19,626.39	56,827.97	118,610.55
二、营业总成本	8,314.89	21,001.43	31,742.63
其中：营业成本	4,035.37	15,121.08	26,511.39

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
税金及附加	190.47	564.66	581.11
销售费用		6.39	0.00
管理费用	2,009.52	2,040.08	2,039.62
财务费用	2,079.54	3,269.22	2,610.51
加：投资收益（损失以“-”号填列）	8,809.75	49,033.54	1,270.07
信用减值损失	-5,275.47	-16,417.55	-8,144.99
资产处置收益		4.28	0.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,845.78</b>	<b>68,446.82</b>	<b>79,992.99</b>
加：营业外收入	15.62	632.03	1,263.14
减：营业外支出	627.07	1,783.28	1,495.19
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>14,234.32</b>	<b>67,295.57</b>	<b>79,760.94</b>
减：所得税费用	3,698.89	17,428.91	19,679.49
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>10,535.43</b>	<b>49,866.66</b>	<b>60,081.45</b>
归属于母公司所有者的净利润	11,255.99	33,375.44	37,100.39
少数股东损益	-720.56	16,491.22	22,981.06
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>6,227.32</b>	<b>5,984.18</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,227.32	5,984.18
归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>10,535.43</b>	<b>56,093.98</b>	<b>66,065.63</b>
归属母公司所有者的综合收益总额	11,255.99	39,602.76	43,084.57
归属少数股东的综合收益总额	-720.56	16,491.22	22,981.06

2021年1-9月、2020年度、2019年度营业收入分别为19,626.39万元、56,827.97万元、118,610.55万元。2020年度公司实现营业收入56,827.97万元，与上年同期相比减少61,782.58万元，同比减少52.09%；归属于母公司股东的净利润为33,375.44万元，与上年同期相比减少3,724.95万元，同比减少10.04%。

## 2、盈利能力和收益质量指标分析

从收益质量来看，公司利润主要来自一级土地开发的主营业务以及共同合

作投资项目取得的利息收入。具体情况见下表：

项 目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
	2021年1-9月	2020年度	2019年度
销售毛利率（%）	79.44	73.39	77.65
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-0.16	0.27	0.65
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	8.00	8.06	9.89
基本每股收益（元/股）	0.14	0.42	0.47

注：销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；

每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司期末所有者权益/期末股本总额；

基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/期末股本总额。

2021年1-9月、2020年度、2019年度，公司销售毛利率分别为79.44%、73.39%、77.65%，每股经营活动现金流量净额分别为-0.16元/股、0.27元/股、0.65元/股；归属于母公司股东的每股净资产分别为8.00元/股、8.06元/股、9.89元/股；基本每股收益分别为0.14元/股、0.42元/股、0.47元/股。报告期内，公司收入规模及盈利能力均出现下滑。

## 二、标的公司所处行业特点

（一）行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况，行业利润水平的变动趋势及变动原因等

### 1、行业竞争格局和市场化程度

目前铁矿石行业的生产和出口主要由澳大利亚、巴西两国的四大巨头公司垄断，即巴西的淡水河谷，澳洲的必和必拓、FMG、力拓。

截至2020年，淡水河谷、必和必拓、FMG、力拓公司的铁矿石储量分别为51.29亿吨、16亿吨、8.26亿吨、2.37亿吨；平均品位分别为55.4%、57.7%、60.6%、61.5%；高于全球46.6%的平均品位，产量分别为3亿吨、2.55亿吨、2.07亿吨、3.33亿吨，合计达10.96亿吨，合计市场占有率为47%，市场优势明显，对中小型企业市场份额造成了挤压。

由于我国铁矿石一直处于供不应求状态，导致本土钢铁企业大量进口国际铁矿石，而基于运费因素及我国特色环境，本土铁矿石企业在国内销售铁矿石有着天然的竞争优势。随着我国铁矿石采选、生产装备和技术水平的提高，本土铁矿石产量将会逐年增加，将有利于改善我国铁矿石的供求状态。

## 2、行业内的主要企业

### (1) 淡水河谷 (ValeS.A, NYSE: VALE)

淡水河谷是一家巴西跨国公司，成立于1942年，主营金属冶炼和采矿业，并且是巴西最大的物流企业之一。淡水河谷是世界第二大矿业公司，同时是世界上最大的铁矿石（矿砂）供应商和第一大镍供应商，亦是全球铁矿石价格谈判的主要谈判方之一。淡水河谷铁矿石每年产出已达3亿吨，份额占到巴西的80%和世界的15%，主要矿产可维持开采近400年。同时，淡水河谷也是世界最大镍生产商，以及全球第二大锰与锰合金生产商，每年产出25万吨以上的镍、230万吨的锰50万吨的锰合金。据淡水河谷2020年财务报表显示，该年铁矿石粉矿产量为3亿吨，球团矿产量为2,970万吨，铁矿石粉矿和球团矿销量累计达到2.86亿吨，全年营收400.18亿美元。

### (2) 必和必拓 (BHPGroupLimited, NYSE: BHP)

BHP是世界最大的综合矿业公司，也是全球最大的矿产资源公司，成立于1885年墨尔本，经营石油和矿产为主。2018年公司总收入约为436.38亿美元，持续经营税后利润达66.94亿美元，已跻身全球五百强中发展最迅速的公司之一。截至2018年12月，公司市值约为1,073.03亿澳元。目前必和必拓在25个国家都拥有广泛的采矿业务，范围包括铁矿石、钻石、煤炭、石油、天然气、铜、铀和矾土等。BHP拥有目前铜开采量最大的埃斯孔迪达铜矿和铀储量最多的铀矿。

### (3) 力拓 (RioTintoGroup, NYSE: RIO)

力拓是一家成立于1873年的跨国性矿产及资源集团，集团总部在英国，澳洲总部在墨尔本，该公司同时还兼营煤、铁、铜、黄金、钻石、铝、能源等业务。自成立以来，陆陆续续兼并了全球数家有影响力的矿业公司，在2000年收购了澳大利亚北方矿业公司，成为在勘探、开采和加工矿产资源方面的全球佼佼者，被

称为铁矿石三巨头之一。据力拓2020年财务报表显示，该年铁矿石产量为3.51亿吨，销售量为3.49亿吨，营收446亿美元，净利润97.7亿美元。

#### (4) FMG (Fortescue Metals Group Ltd)

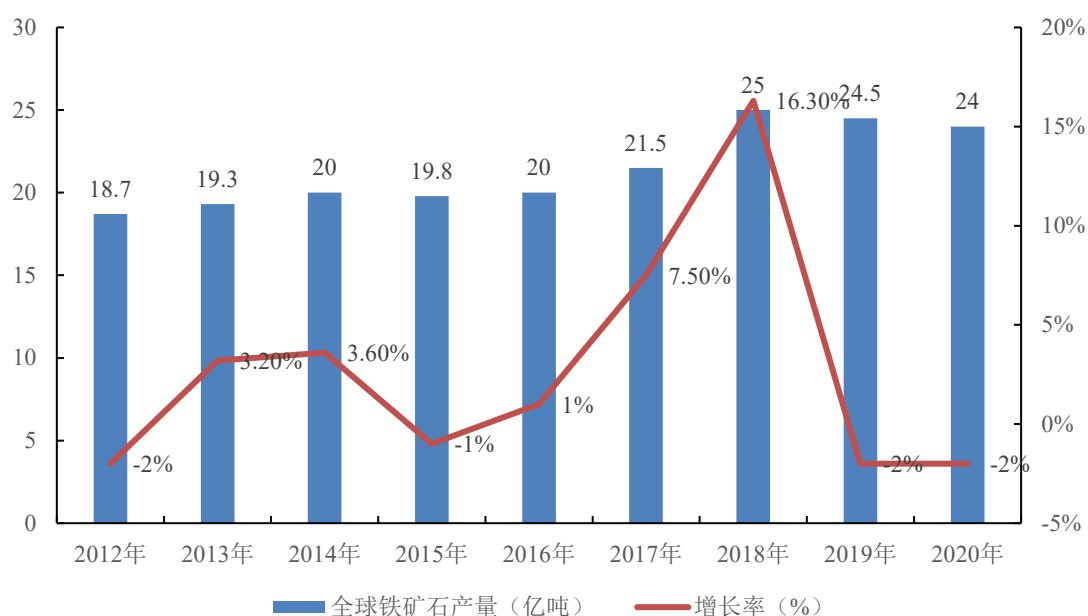
FMG公司成立于2003年，是澳大利亚第三大铁矿石出口商。自成立以来，凭借其300亿澳元的市值及因成功运作而不断扩大的声誉，以其惊人的发展速度，使FMG成为澳大利亚矿业出口中新的重量级公司。FMG目前拥有30.06亿吨铁矿石储量，主要铁矿位于西澳大利亚皮尔巴拉地区。FMG2017财年、2018财年和2019财年显示该公司铁矿石产量分别为1.91亿吨、1.93亿吨和2.11亿吨。

### 3、铁矿石供求状况

#### (1) 国际市场供给情况

据美国地质调查局（USGS）数据统计，2020年全球铁矿石产量达24亿吨，同比下降2.06%。产地主要集中在澳大利亚、巴西、中国、印度等国，符合储量分布情况。2020年，澳大利亚铁矿石产量达9亿吨，巴西铁矿石产量达4亿吨，澳大利亚和巴西的合计产量占全球总产量的54.20%，具有明显市场竞争优势。

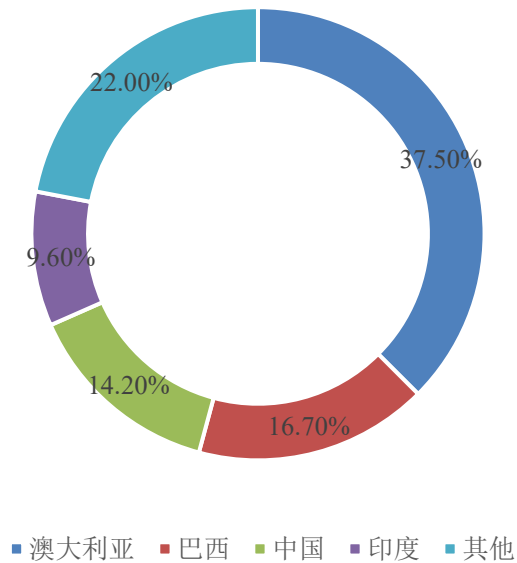
2012-2020 年全球铁矿石产量



数据来源：美国地质调查局（USGS）



2020 年全球铁矿石产量占比



数据来源：美国地质调查局（USGS）

我国铁矿石原矿品位低，不能直接用于冶炼钢铁，多数原矿需要经过加工成为铁精粉或球团矿，提高品位后才能供应给钢铁企业冶炼生铁使用，加之采选工艺流程较复杂，生产能力受限，本土企业生产的矿石难以满足国内钢铁生产需求。来自巴西、澳大利亚等的高品位进口矿是我国铁矿石消费的主要来源。但随着我国钢铁企业近些年来陆续收购海外铁矿石企业，供给端来源多样化，我国对巴澳两国的依赖性将进一步降低。

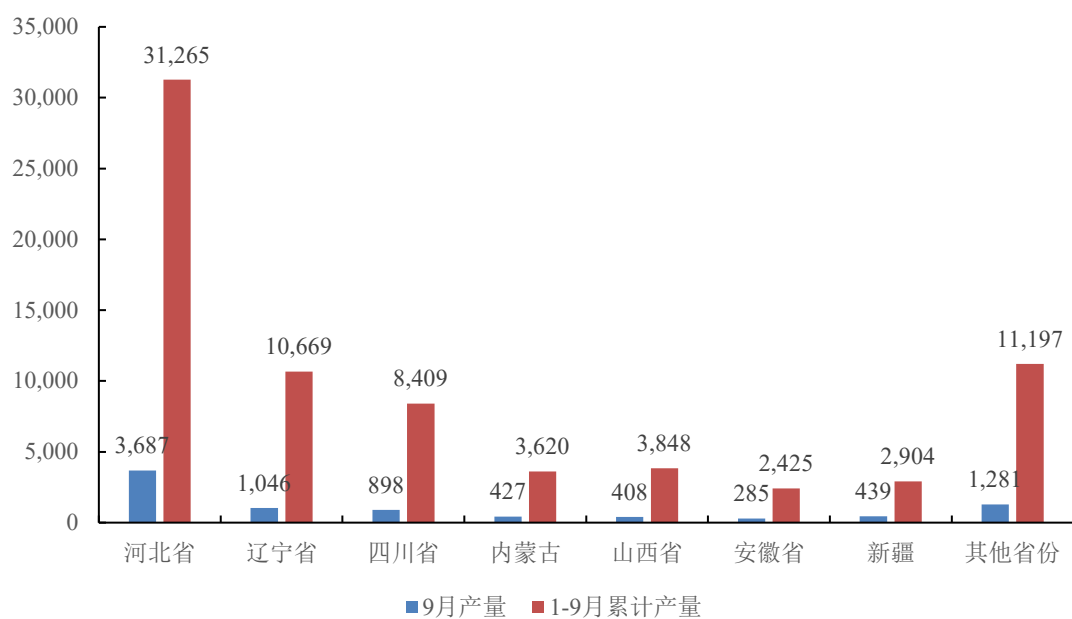
## （2）国内市场供应情况

我国铁矿石行业从市场化后，经历了几十年的快速发展，铁矿石已成为我国重要的战略储备之一。同时，我国钢铁行业的快速发展，带动上游铁矿石需求持续增长，进一步推动我国铁矿石行业迅速发展。

自2019年开始，我国铁矿石产量呈现稳步增长趋势，从地区分布来看，我国环渤海地区的铁矿石产量最多，约占全国总产量的60%；其次是四川省，产量占比超过10%。据2021年的国家统计局最新数据显示，2021年9月我国铁矿石原矿产量为0.84亿吨，同比增长9.6%；2021年1-9月铁矿石原矿量累计产量为0.74亿吨，同比增长13.4%。未来，随着我国铁矿石行业生产规模的扩大，我国铁矿石

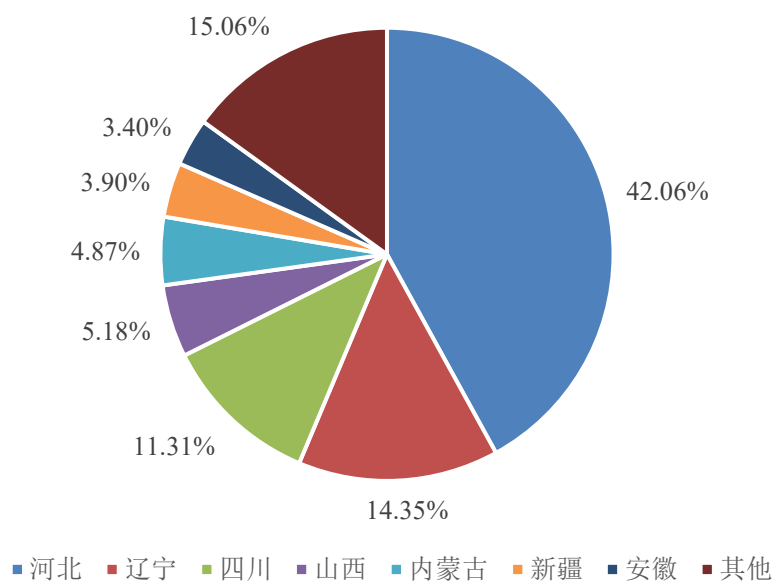
产量将随之增加，有利于缓解我国铁矿石过度依赖进口这一现象。

2021年1-9月全国各省份铁矿石产量（单位：万吨）



数据来源：国家统计局

2021年全国各省份累计铁矿石产量占比



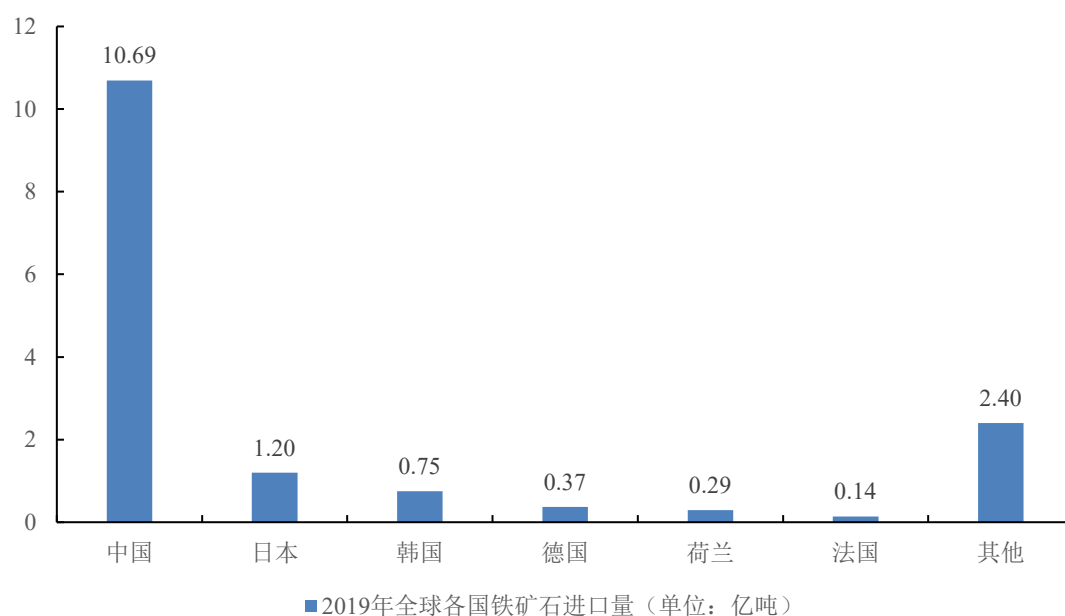
数据来源：国家统计局

### (3) 铁矿石及下游钢铁行业需求情况

受产品同质化及低端建设等因素的影响，我国钢铁行业竞争日趋激烈，在2015年，全行业效益达到最低点。但随着建筑钢材产能结构得以优化，我国已彻底清除了“地条钢”，钢铁行业的供需状况得到明显改善。同时，疫情过后全球经济复苏，钢铁加工企业恢复正常生产，全球钢材产量平稳增长。

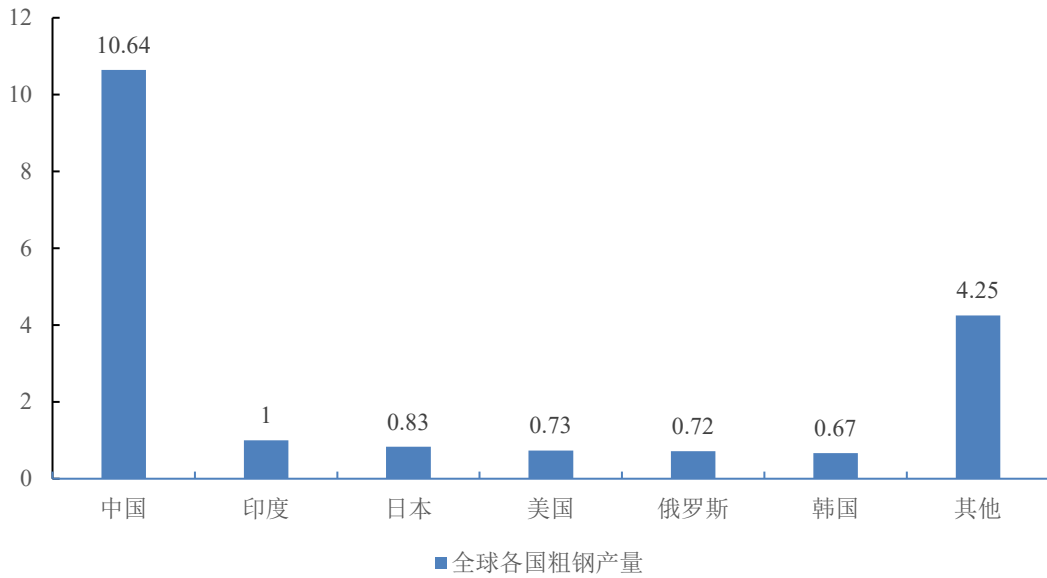
根据世界钢铁协会《世界钢铁统计数据2021》报告显示，2019年全球铁矿石进口量为15.84亿吨，其中我国进口铁矿石为10.69亿吨，占比达67.49%；2020年全球粗钢产量达到18.84亿吨，同比下降0.9%，其中我国粗钢产量为10.64亿吨，占比达56.48%。

2019年全球铁矿石进口量



数据来源：世界钢铁协会

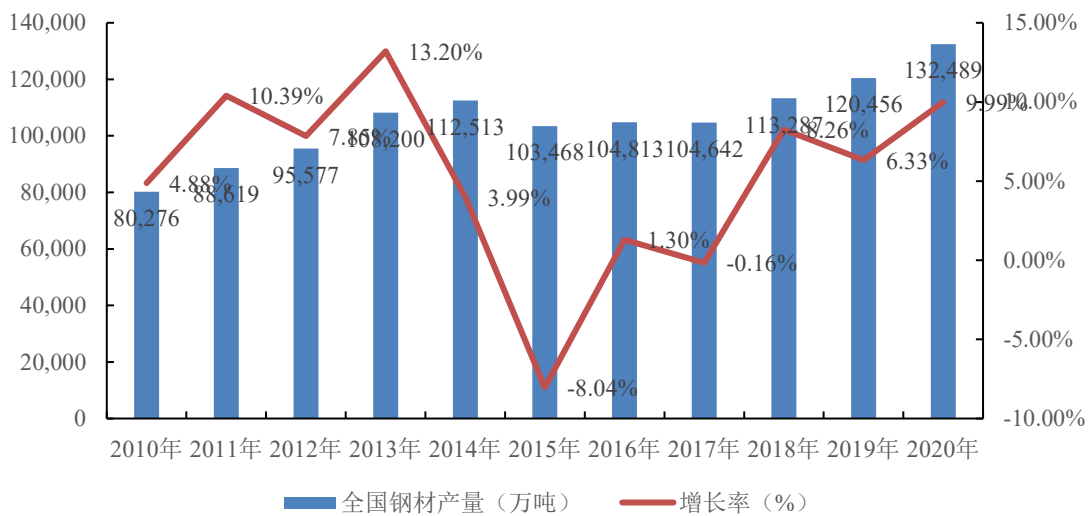
2020 全球各国粗钢产量（单位：亿吨）



数据来源：世界钢铁协会

如图表所示，铁矿石进口量前几名的国家和铁矿石消费量、粗钢生产产量排名靠前的国家基本一致，都是工业化程度较高以及经济实力较高的国家，即中日韩和欧盟发达国家。印度粗钢产量较高，但铁矿石进口很少，其主要原因在于印度铁矿可实现自给自足。到2020年，中国铁矿产量为8.67亿吨，进口量为11.7亿吨，进口依存度高达57.4%，表观需求量达到20.37亿吨。

2010-2020 年全国钢材产量



数据来源：国家统计局

自2015年来，我国钢材产量一直保持稳定增长趋势，年均复合增长率高达13.43%。未来，随着我国城镇化建设进程地加快，基础设施建设、铁路城轨等行业将快速发展，对钢铁的需求持续增长，铁矿石需求亦将随之稳步提升。

此外，2021年以来，国际政治形势复杂化，中澳两国近期关系逐步恶化，我国对澳方的大麦征收反倾销税、反补贴税等。澳大利亚是我国重要的铁矿石进口国，虽然铁矿石进口暂未受到国际政治关系的影响，但从长久来看，为降低我国对澳大利亚进口铁矿石的依赖性，我国钢铁企业及贸易商将逐步减少海外铁矿石的购买量。同时，面对我国采取的反倾销税、反补贴税等政策，澳方有可能会针对铁矿石出口出台相关限制措施。综上，随着国际政治管理复杂化、多元化，我国对于进口铁矿石的需求量将随之减少，国内钢铁企业及贸易商将转向国内铁矿采选企业，我国本土铁矿石企业将迎来新的发展机遇。

#### **4、行业利润水平的变动趋势及变动原因**

铁矿石销售的利润水平主要由铁矿石价格决定。

在国际市场上，铁矿石价格主要受经济周期影响，我国进口铁矿石价格主要与国际铁矿石供应商的谈判价格（长期协议价）有关。随着我国综合国力的增强，钢铁企业的自给能力提高，我国对进口铁矿石的谈判筹码增加，在一定程度上改善我国铁矿石进口价格偏高情况。

目前我国本土企业铁矿石实行现货交易模式，独立铁矿石开采企业的供给量与钢铁企业的需求量之间存在较大差额，因此国内铁矿石开采企业不具备定价能力，国产铁矿石价格主要受普氏62%指数水平、国际铁矿石现货价格、铁矿石期货价格等因素的影响。

2021 年铁矿石价格指数



数据来源：西本新干线

## （二）影响行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

#### （1）国家政策支持

近年来，为了减少我国铁矿石严重依赖海外进口状况，提高我国铁矿石自给率，国家及地方相继颁布了一系列政策支持性文件，并加快了相关矿产资质及项目审批通过时效性，鼓励有能力的企业去开发铁矿石资源。我国颁布的一系列政策包括工信部等六部门颁布的《关于加快建设绿色矿山的实施意见》、国家发改委制定发布的《产业结构调整指导目录》和《钒钛资源综合利用和产业发展“十二五”规划》、工信部发布的《钢铁工业调整升级规划》以及2021年党中央提出的“能耗双控”行动。在“十四五”规划中，我国政府进一步提出完善能源消费总量和强度双控制度，重点控制化石能源消费，2025年单位GDP能耗和碳排放比2020年分别降低13.5%、18%。国务院将全国“双控”目标分解至各地区，对河北等钢铁企业集中的地区影响较大，国内铁矿石企业在一定程度上迎来了新的发展机遇及竞争挑战。

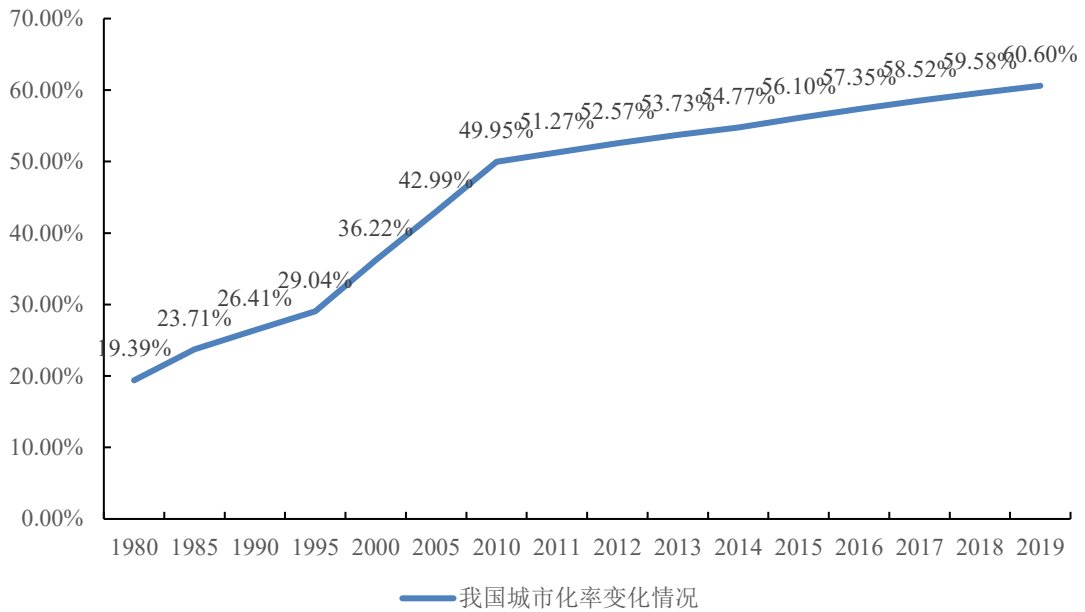
#### （2）新型城镇化战略带动铁矿石需求保持增长

我国的城镇化发展自20世纪80年代以来逐步加快，城镇化率已从1980年的19.4%提高到2019年的60.6%。城镇化水平的提升带动了住宅、铁路、公路等各种

现代化基础建设需求的急剧增加，亦使得钢铁及铁矿石的需求随之扩大。

同时，随着“十四五”提出的新型城镇化战略，我国城镇化水平的发展空间进一步扩增，尤其是在科技推动下，科学化、精细化、智能化的城市群、都市圈建设需求快速增长，5G基站、城际轨道交通等新型基础设施的建设需求将随之增长，从而带动上游钢铁消耗量的增加，推动铁矿石行业的快速发展。

我国城镇化率变化情况（1980年-2019年）



数据来源：《Statista》

### （3）宏观经济良好

2020年全球经济饱受疫情冲击，居民消费意愿大幅下降。随着全球疫情得到控制，各国经济逐步有序恢复正常，我国因严格的疫情控制措施，经济恢复态势良好。根据国家统计局的数据显示，2020年我国GDP已达101.60万亿元，同比增长2.3%，人均GDP达72,447元，在疫情冲击下我国宏观经济增速虽有所下降，但仍保持稳步增长态势。

未来，随着宏观经济高景气发展，房地产建设投资、工业化建设投资、公共工程件黑色投资将持续增长，带动我国对铁矿石和钢铁的需求稳步增长，有利于铁矿石行业高速、高质量发展。

## 2、不利因素

### （1）价格话语权不高

我国长期以来依赖铁矿石进口，巴澳两国四大铁矿企业凭借储量及产量优势在该行业形成了垄断，拥有铁矿石价格话语权，而我国钢铁行业集中度不高，大型钢企与中小型钢企利益无法保持一致，全球四大矿业公司可利用其垄断地位对铁矿石市场的产量和价格产生重大影响，从而对我国铁矿石生产企业的发展形成了威胁性。

### （2）市场化低

由于我国铁矿石资源大部分都是贫矿，品位偏低，普遍需要地下开采，生产成本高，市场化低。而国外的铁矿石资源大多是露天富矿，品位高且开采成本低，在全球市场竞争中占据主动优势。

### （3）价格容易波动

铁矿石属于大宗商品，其价格均受经济周期的影响而呈周期性波动。主要产品价格的波动对于铁矿石企业的生产、采购、库存、销售等各方面都构成显著影响，并造成企业业绩波动。

## （三）进入该行业的主要障碍

### 1、行政资质准入壁垒

国务院颁布的《地质勘查资质管理条例》表明，在我国勘查、开采矿产资源必须依法出让或受让矿业权，需要经过自然资源部的审批方可获得采矿权，未取得地质勘查资质证书的单位不得擅自从事地质勘查活动。而办理采矿许可证需要相关地质、环保、安全等批文及证书，加之当前我国实行“碳达峰”、“碳中和”和“能耗双减”政策，对环境保护的要求越来越高，对新进入铁矿石企业形成了很高的门槛。

### 2、技术人才壁垒

采矿行业有着一套严格的技术标准和规范，需要熟练掌握并运用相关技术标准和规范的人才，以及符合相关标准的设备、技术等，这是保证其勘查开采铁矿工作质量和效率的前提，也是新进入企业短时间面临的主要障碍。



### 3、铁矿资源壁垒

由于铁矿石是不可再生资源，随着社会经济消耗的增加，铁矿石的储量必将逐渐减少，因此该地区拥有的铁矿石存储量决定了铁矿企业的可持续生存能力。虽然我国铁矿石资源储量较大，但是由于形成条件和地势的差别我国各个矿山的铁矿石品位参差不齐，大部分地区的矿山都属于贫矿，能否获得更高品位的铁矿资源决定了铁矿石企业的盈利能力，新进入企业不仅要面对矿产储量的问题，也要面对勘查矿产资源的难题，形成了很高的壁垒。

### 4、资金和客户资源壁垒

一方面，铁矿石采选行业属于资本密集型行业，开采铁矿石资源需要探矿权、采矿权，申请这些权限需要大量的人力、物力、财力，以及在矿山建设过程中也伴随着水电、交通、环保、安全等生产设施的建设投资，整个项目下来的前中期投资金额较大。

另一方面，下游钢铁企业是矿产行业的主要用户，而钢铁行业受宏观经济影响，其铁矿石的成本对其利润水平影响颇大，大型钢企会对上游的中小铁矿石企业进行压价，加之我国大部分铁矿石资源都是贫矿，如何避免中小企业的在定价话语权及资金、客户方面存在劣势，这对新进铁矿石企业造成了很大的成长压力。

## **（四）铁矿石行业的周期性，区域性或季节性特征**

### 1、周期性

铁矿生产处于钢铁产业链的前端，受下游钢铁行业影响较大，而钢铁行业与宏观政策、经济周期密切相关。因此，铁矿石生产行业具有一定的周期性。

### 2、区域性

受地质环境、地质构造、地质发展、成矿因素等影响，我国铁矿石主要分布在四川、山东、安徽、内蒙古、河北、辽宁等地，考虑到运输成本，我国大型的钢铁企业生产基地也是在上述几个地区，钢铁的销售也具有明显的区域性特征。因此铁矿石资源的分布具有明显的区域性特征。

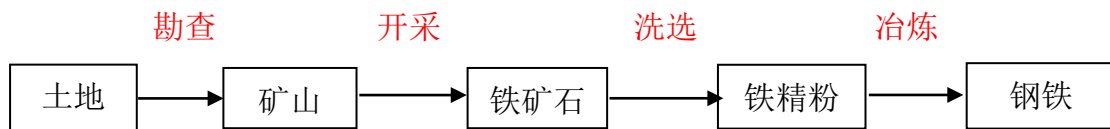
### 3、季节性

本行业下游钢铁行业无明显的季节性波动，结合本行业各季度的生产和销售情况，铁矿石行业无明显的季节性特征。

#### （五）所处行业与上、下游行业之间的关联性

铁矿石生产行业属于矿产采选加工行业，上游可为通用类设备制造、地质勘查设备行业、固定矿产勘查技术行业，下游可为钢铁生产企业，钢铁产量直接关系到对铁矿石的需求量，因此钢铁行业的景气程度对本行业有着重大影响。钢铁行业整个采选加工程序一般经过勘查勘探、开采、加工铁矿石、冶炼成粗钢销售，如下图所示：

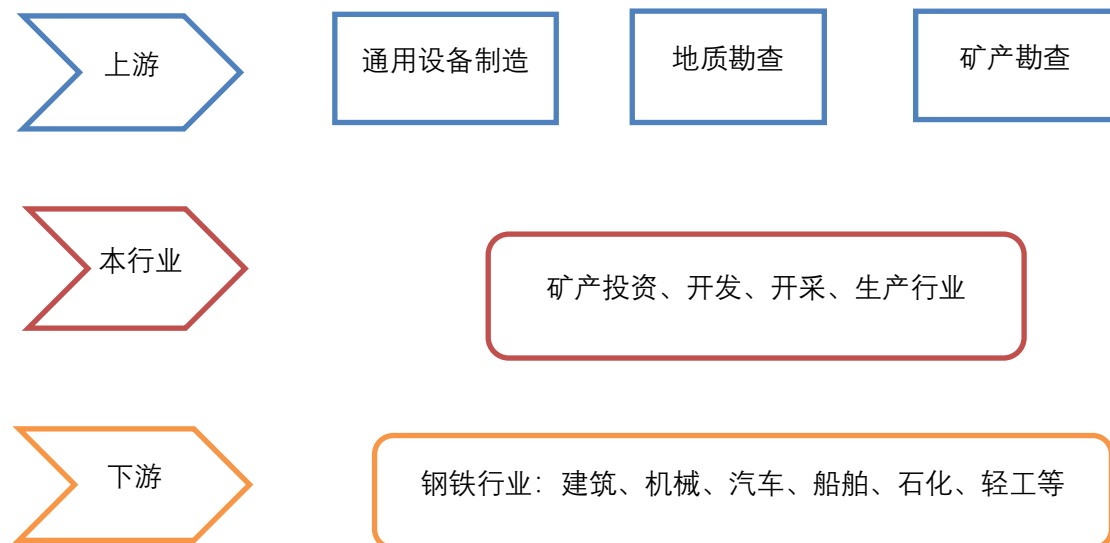
图表 1 铁矿石采选加工程序



数据来源：行业公开资料整理

铁矿石行业的产业链如下图所示：

铁矿石行业产业链



数据来源：行业公开资料整理

## 1、上游行业与本行业的关联性分析及其对本行业的影响

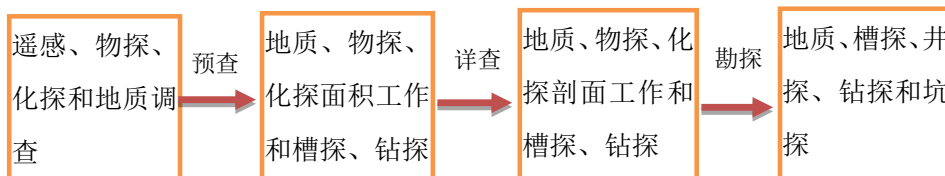
固体矿产勘查技术服务行业的上游行业主要为：通用类设备制造业、地质勘查设备行业。

(1) 通用类设备制造业：通用类设备主要是柴油发电机组、电焊机、管子车床等设备。通用类设备生产规模较大，货源充足，质量有保证，价格相对稳定，对本行业的持续稳定发展形成了有力支撑。

(2) 地质勘查设备行业：地质勘查设备及相关配件的生产用料主要以钢材、超硬材料为主，其价格除受其价格变动影响外，还要受到产品更新换代、技术进步、生产工艺、企业生产成本等因素影响。目前，钢材等材料价格处于平稳状态。随着生产技术不断进步，企业人力成本不断攀升，但地质勘查设备及相关配件价格整体表现平稳，略有上升，对本行业的发展影响较小。

(3) 矿产勘查技术服务企业位于矿业开发产业链的前端，而矿业投资公司和矿业开发公司位于矿业开发产业链的核心，决定矿产勘查的投资规模，进而影响矿产勘查技术服务的市场规模。

图表 1 固体矿产勘查过程



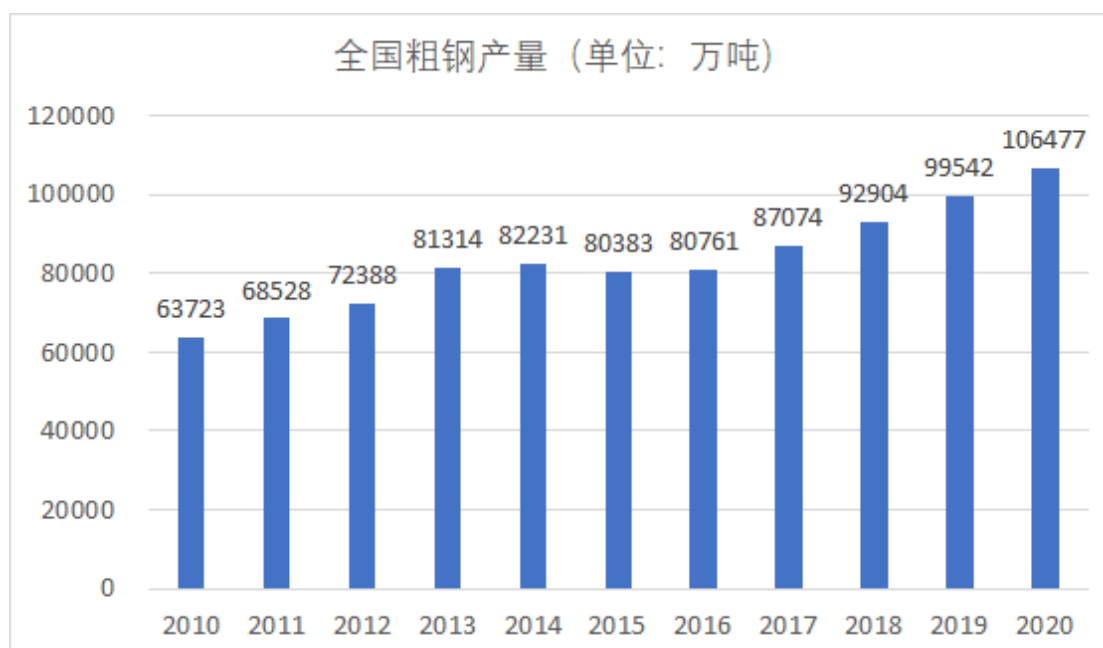
数据来源：行业公开资料整理

## 2、下游行业与本行业的关联性分析及其对本行业的影响

钢铁行业是铁矿石的主要消耗领域，其发展状况对铁矿石的需求产生重大影响，是本行业直接的下游行业。钢材消费量主要受经济总量和经济结构、发展阶段、固定资产投资规模等因素影响，建筑、机械、汽车、交通、石油化工等钢铁下游行业的发展以及周期性变化都对本行业的市场需求状况产生不同程度的影响。

2020年，中国粗钢产量首次突破10亿吨大关，据国家统计局公布的数据显示，

2020年中国粗钢产量达10.64亿吨，同比增长5.2%，与之相对的铁矿石产量在2020年也创新高。



数据来源：国家统计局

2021年来，我国部分钢企已逐步开展IDC业务，在“碳中和、碳达峰”政策下，钢铁行业未来发展方向将以深化供给侧结构性改革为主线，深化新一代信息技术在钢铁行业采购、销售、金融等全产业链的应用，形成数据资产向数据资源的传递机制，以数据供应链引领物流流、资金流、信息流，构建企业数字化-产业链数字化-数字化生态的典型发展模式，可以最大地集聚产业链资源，激发产业链价值创造功能，带动整个产业链及铁矿石行业发展。

### 三、标的公司所处行业地位及竞争状况

#### (一) 主要竞争对手

##### 1、金岭矿业（000655）

公司成立于1996年山东省，主营业务是铁矿石开采，铁精粉、铜精粉、钴精粉、球团矿的生产、销售及机械加工与销售。主要产品包括铁精粉、铜精粉、球团矿。公司具有优质铁矿石资源，属于国内富矿之一，主要产品铁精粉获得国家同类产品唯一“金质奖章”。公司产品为磁性铁精粉且为自熔性矿是各大钢厂造球、炼钢的原材料，加之品位高，S、P、SiO<sub>2</sub>、TiO<sub>2</sub>等有害元素含量低，产品销

路较好。据金岭矿业年报显示，2020年公司生产铁精粉121.09万吨；生产铜精粉金属量1,104.17吨；生产球团矿24.57万吨；生产钒钛球团12.34万吨；2021年1-9月季报显示，公司实现营业总收入15.02亿元，实现利润总额4.83亿元。

## 2、海南矿业（601969）

公司成立于2007年海南省，主营黑色、有色及非金属矿石采选；钢铁产品、橡胶制品、配件制造、加工、维修，有色金属冶炼等。2018年9月，公司推进机构改革，成立了石碌铁矿分公司，主营铁矿石生产与销售；旗下所属的石碌铁矿，矿产资源丰富，是一个多金属和非金属矿伴生的矿区，以富铁矿石储量大、品位高而著称，被誉为“亚洲第一富铁矿”。根据海南矿业2021年上半年年报显示，实现原矿产量320.28万吨，其中地采产量213.02万吨；实现成品矿产量170.57万吨，销量163.14万吨。2021年1-9月季报显示，公司营业收入31.85亿元，利润13.49亿元。

## 3、河钢资源（000923）

河钢资源股份有限公司始建于1950年，隶属于世界500强河钢集团，前身为宣化工程机械厂，是中国生产制造推土机等工程机械系列产品及零部件的大型国有企业，主要从事业务为铜、铁矿石和蛭石的开采、加工、销售等业务。2017年河钢资源收购四联香港公司并间接控股南非帕拉博拉矿业有限公司（PMC），实现了铜、铁等优质矿产资源的布局。2021年上半年，河钢资源矿石产量完成440.6万吨，销售高低品铁矿石合计356.3万吨。河钢资源2021年1-9月季报显示，公司实现营业收入57.79亿元，利润20.56亿元。

## 4、大中矿业（001203）

内蒙古大中矿业股份有限公司前身为内蒙古大中矿业有限责任公司，成立于1999年10月29日，并于2021年5月10日在深圳证券交易所主板正式挂牌上市。主要从事铁矿石采选、铁精粉和球团的生产销售以及机制砂石的加工销售，主要产品为铁精粉、球团、机制砂石。据大中矿业2021年半年报显示，报告期内大中矿业生产铁精粉154.09万吨，销售铁精粉109.15万吨；生产球团66.69万吨，销售球团63.09万吨；2021年1-9月季报显示，实现营业收入38.30亿元，利润14.22亿元。

## 5、西藏矿业（000762）

西藏矿业发展股份有限公司由西藏自治区矿业发展总公司为主要发起人联合其他四家公司共同发起成立的企业，并上市于1997年，主要从事铬铁矿、锂矿、铜矿、硼矿的开采、加工及销售和贸易业务。2021年半年报显示，西藏矿业在2020年年度生产铬铁矿石6.6万吨，生产锂精矿4,600吨，销售（自产）铬矿石1.9万吨，销售锂精矿355.64吨；销售高碳铬铁4.2万吨。2021年1-9月季报显示，实现营业总收入4.37亿元，净利润1.54亿元。

## 6、中国罕王（03788）

中国罕王于前身为抚顺罕王经贸集团并于1992年成立，1994年收购景佳铁矿，正式开始从事铁矿采掘及销售业务。1997年收购毛公铁矿，相继1998年收购傲牛铁矿，成为全国采矿成本最低的矿山之一。并于2011年在香港联交所主板上市。2020年，收购本溪玉麒麟高纯铁厂，产能提升至93万吨/年，为中国最大的风电球墨铸铁生产企业，市占率超过50%，成功转型为高端原材料生产及销售企业。目前产品主要有三大高品位优质铁矿资源：毛公铁矿、傲牛铁矿及上马铁矿，拥有铁矿石资源量约1亿吨，出产的铁精矿品位高达69%。根据2021年半年报显示，经营业务实现收入人民币15.91亿元，净利润为人民币3.21亿元。

### （二）标的公司的核心竞争力

#### 1、产品质量优良

公司拥有的大顶铁矿是国内少有的优质矿山，依据备案资料，公司铁矿资源储量的平均品位为40.76%，远高于国内铁矿石的平均品位。同时，大顶铁矿的原矿石具有低硫、低硅、低磷的特点，对于钢铁加工环节而言，含硫高在高温加工时易脆裂，含磷高在低温环境下可塑性与韧性则显著降低，含硅高则会影响加工用料配比实现酸碱平衡，增加生产成本。

#### 2、生产成本低

大顶铁矿属于露天磁铁矿，开采时只需剥离表面土层即可采掘，开采成本较低。公司的原矿石开采方式均为露天开采，露天矿山开采可使用高效率大型机械设备，提高矿山的生产能力，同时具有采矿成本低、安全性高的优点，有利于降

低矿石开采损失率，降低公司的原矿石开采成本。

### （三）竞争优势

#### 1、自动化管控优势

公司的自动化管控优势主要体现在公司选矿厂的集控系统工程与磨矿自动化生产线，该系统有效提高了矿山的生产管理效率，提升生产安全性与产品品质。

一方面，公司在选矿厂建立了集控系统工程，包括有“视频监控系统”和“生产集中控制系统”。“视频监控系统”将所有现场值守点的生产视频图像集中传送到集控室显示，值守职工可在集控室监测生产现场各设备的运行情况；而“生产集中控制系统”则实现了选矿厂加工设备的远程操作，值守职工通过计算机即可完成各类设备的启、停操作。公司的集控系统工程有效改善了职工的工作环境，降低了工作强度，极大地提高了职业健康管理水平。同时，覆盖面广、自动化程度高、实用性强的集控系统有效地实现了车间生产设备运行地实时监控，有利于提高公司地生产效率、降低设备故障概率。

集中控制系统监控室



资料来源：大顶矿业

另一方面，为及时适应原矿石性质的变化，进一步优化选矿生产工艺，公司采用计算机自动控制代替人工控制地方式进行球磨作业。计算机自动控制球磨工

艺实现了磨矿分级的操作参数自动化调节，有效提高了磨矿、磁选工艺操作对原矿性质适应性。公司该项技术的应用，使得球磨机台时平均提高7.25%、磨矿效率提高6%、选矿金属回收率提高1.0%。

综上，公司的集控系统与自动化球磨生产线的应用有效提高公司生产效率，降低公司成本，具有显著的自动化管控优势。

## 2、矿山质量优势

相比较于澳洲、巴西等铁矿资源大国，我国的铁矿存在原矿石品位较低的问题，国内大多数矿山企业的原矿石需经过选矿加工工艺制成铁精粉产品，方能提高铁矿石的品位，从而应用于钢铁厂的高炉加工。

目前，公司拥有的大顶铁矿是国内少有的优质矿山，依据备案资料，公司铁矿资源储量的平均品位为40.76%，远高于国内铁矿石的平均品位。同时，大顶铁矿的原矿石具有低硫、低硅、低磷的特点，对于钢铁加工环节而言，含硫高在高温加工时易脆裂，含磷高在低温环境下可塑性与韧性则显著降低，含硅高则会影响加工用料配比实现酸碱平衡，增加生产成本。

高炉炼钢简要工艺流程图



资料来源：中信期货研究部

此外，公司的矿山还有推断性锡、锌伴生矿，属于大型复合矿山。因此，大

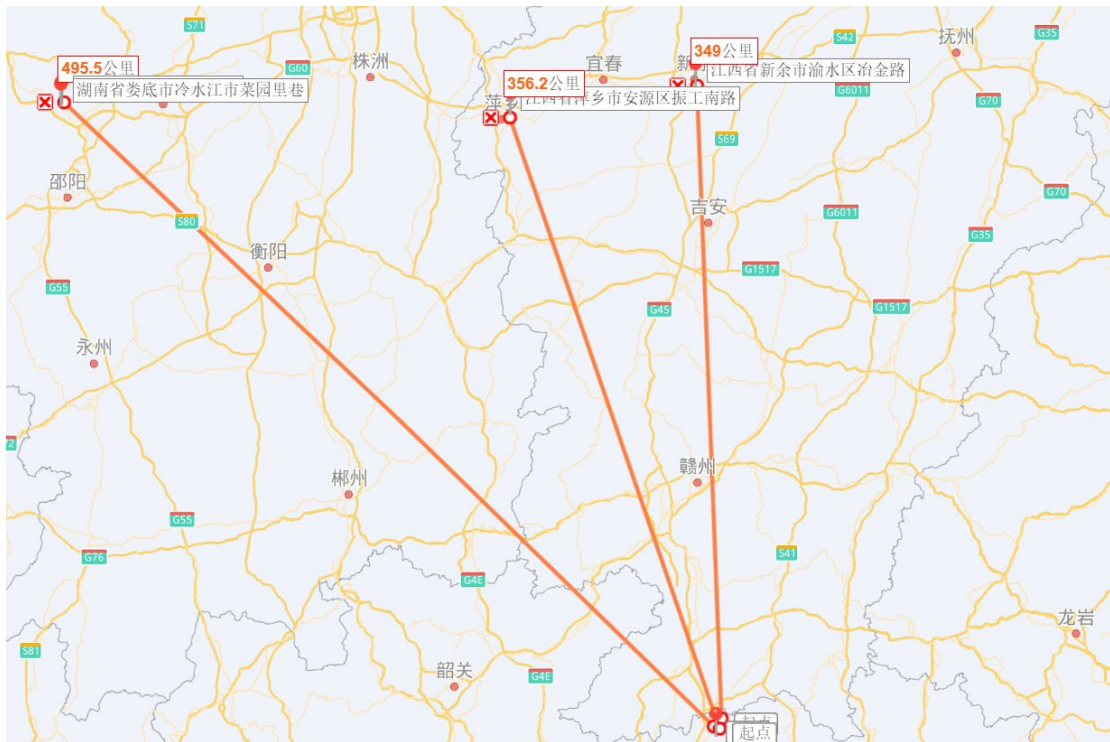


顶铁矿的原矿石具有明显的质量优势，是制造钢铁厂高炉制铁的优质材料。

### 3、客户资源优势

公司在长年的发展中，积攒了丰富的客户资源，并与客户形成了长期稳定的合作关系。公司的产品主要销往华南周边地区，包括有江西的新钢、萍钢，湖南的冷钢及浙江衢州的元立公司等，合作年限多高达十年之久。

公司主要客户分布图及距离



资料来源：公开资料整理

公司的产品销量相对集中，在2019年、2020年、2021年（1-9月）公司的前十大客户销售额占营业收入的比例合计均高达90%以上，前五大客户销售额合计占营业收入的80%以上。目前，公司的客户结构稳定，客户定期采购公司的铁矿粉，矿产品供不应求，公司不存在销售业务拓展压力，具有显著的客户资源优势。

### 4、产品成本优势

公司具有显著的产品成本优势，主要体现在以下三个方面：

首先，大顶铁矿属于露天磁铁矿，开采时只需剥离表面土层即可采掘，开采成本较低。公司的原矿石开采方式均为露天开采，露天矿山开采可使用高效率大

型机械设备，提高矿山的生产能力，同时具有采矿成本低、安全性高的优点，有利于降低矿石开采损失率，降低公司的原矿石开采成本。

其次，公司的选矿厂的生产加工技术与设备较为先进，对低品位矿的加工利用效率较高，公司的原矿石利用效率较高。同时公司原矿石品位较高，加工流程与环节相对简单，有利于降低矿产品加工成本。此外，公司选矿厂的自动化程度较高，能有效减少人工作业，降低公司的劳动成本，从而降低产品的加工成本。

最后，公司地处广东省河源市连平县，矿山周边交通便利，加工后的块矿、机烧精粉和高富粉等经汽车运输至山下，再经火车运输至客户，交通运输便捷性高，物流运输成本相对较低。

综上，公司的矿产品在开采、选矿加工、运输流程中具有明显的成本优势。

## 5、区位优势

广东省是国家未来重点建设的粤港澳大湾区的核心区域，随着粤港澳大湾区的建设进程持续加快，对于港口、航空、城际铁路等基础工程的建设需求不断提高，进而带动该区域对于钢材的需求，为华南周边的钢厂提供了良好的市场环境。

粤港澳大湾区基础建设规划图



资料来源：中国路面机械网

从铁矿石产量区域分布来看，我国环渤海地区的铁矿石产量最多，约占全国总产量的60%，河南省、辽宁省与四川省是我国铁矿石产量排名前三的省份，华

南及周边区域的铁矿储备资源相对较低，铁矿石产品全年产量处于全国较低水平。受益于粤港澳大湾区建设，华南区域的钢材需求量将快速增长，华南及周边的韶钢、萍钢、柳钢将做大做强，该区域的铁矿石需求将进入更旺盛的阶段。

公司的大顶铁矿位于广东省河源市，目前仍拥有可开采铁矿石资源储量2,067.5万吨，是华南周边地区铁矿石的主要供应商之一。公司的矿产品主要供应给周边钢厂，铁路、公路交通十分便利，运输成本相对较低，区位优势显著。未来，公司将充分发挥区位优势，凭借便捷的交通运输条件充分享受粤港澳大湾区的基建工程带来的广阔市场空间。

## 6、节能环保优势

大顶铁矿的矿石品位虽然较高，但公司仍重视低品位矿石的利用，以达到提高矿石利用率、节约资源的目标。公司在发展中不断提升选矿技术装备水平，通过粗碎预先抛废（表外矿抛废量达50%以上）、中碎和细碎流程改造（细碎后干抛废石量达5%），磨矿自动化应用（提高效率3-5%）、排尾扫选（回收铁精矿1.5万吨/年）、磁选柱（提高精矿品位0.5%）、陶瓷过滤机（降低水分2.5%）等项目改造，提高矿金属回收率，对低品位矿的加工利用率进一步提升。

同时，公司对于废石和剥离岩土的综合利用率较高。一方面，公司在尾矿库下游布置排土场，利用采场排弃岩石和碎矿抛弃废石进行筑坝；另一方面，公司将废石岩土作为建筑、水泥原材料销售，不但增加了公司营业收入，亦提高了公司的资源回收率。

此外，公司严格实施矿山地质环境恢复项目，矿山绿化覆盖率可达91.5%，公司亦重视污染物的处理和综合利用，对于废水、危险废物等严格按照规定进行处理。迄今为止，公司未发声重大环境和重大安全生产事故。

综上，公司在节能环保上优势显著，原矿石资源利用率与废石岩土综合利用率相对较高，且严格执行安全环保措施，有效降低了安全隐患、提高环境质量。

## 7、管理优势

公司经过近三十年的发展汇聚了一批优秀的管理人才，形成了优秀精干的管理团队，团队成员在矿业投资、矿山勘查、矿山建设管理、采选技术等方面积累

了丰富的经验，在业务技术方面具有较深造诣，深谙行业发展特点和趋势。此外，公司拥有自动化、信息化、数字化的集中管控系统，有利于提高公司生产和安全管理水平的提升。

公司自成立以来始终坚持贯彻“服从指挥、按章操作、安全第一、保质保量”的生产管理理念，制定了一系列安全生产规范性文件，为公司安全、保质、保量生产提供了制度基础。

#### 选矿厂安全生产标语



资料来源：大顶矿业

公司从采矿工艺、运输系统、排土系统、防排水系统、穿孔作业、爆破作业与爆破器材安全、铲装作业等生产流程制定了相应的管理制度文件，并要求矿山工作人员严格按照制度规范进行采矿、选矿作业，有利于提高公司的生产安全性与产品质量。同时，公司还制定了《安全生产责任管理制度》、《安全教育与培训管理制度》、《危险作业管理与审批制度》、《职业卫生管理制度》及《安全生产检查管理制度》等一系列安全生产标准化制度，为公司的生产安全管理提供了充分而详尽的制度基础。

综上，公司在管理团队、生产管理方式、管理制度上均拥有显著的优势。

#### 四、标的资产大顶矿业经营性资产及负债财务状况、盈利能力分析

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广东大顶矿业股份有限公司2019年度、2020年度及2021年1-9月拟重组经营性资产模拟财务报表专项审计报告》（利安达专字[2021]第2223号），大顶矿业经营性资产包2021年1-9月、2020年度及2019年度经模拟的主要财务数据如下：

（一）资产构成及变化情况

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月30日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	5,877.92	20.79	6,454.84	18.75	2,714.00	7.94
应收票据			100.00	0.29	4,500.00	13.17
应收账款	876.77	3.10	34.13	0.10	97.70	0.29
应收款项融资					750.00	2.19
预付款项	200.06	0.71	336.88	0.98	136.55	0.40
其他应收款	1,331.51	4.71	7,196.26	20.91	5,428.53	15.88
存货	5,215.11	18.45	5,512.88	16.02	6,411.61	18.76
其他流动资产	567.24	2.01	268.22	0.78	248.08	0.73
<b>流动资产合计</b>	<b>14,068.61</b>	<b>49.77</b>	<b>19,903.21</b>	<b>57.83</b>	<b>20,286.47</b>	<b>59.35</b>
非流动资产：						
固定资产	8,302.16	29.37	6,831.69	19.85	5,348.83	15.65
在建工程			734.11	2.13		
使用权资产	1,114.66	3.94	1,474.45	4.28	1,155.63	3.38
无形资产	4,503.76	15.93	5,199.95	15.11	7,006.98	20.50
长期待摊费用	97.49	0.34	120.52	0.35	72.02	0.21
递延所得税资产	183.09	0.65	153.52	0.45	309.83	0.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,201.15</b>	<b>50.23</b>	<b>14,514.24</b>	<b>42.17</b>	<b>13,893.29</b>	<b>40.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>28,269.76</b>	<b>100.00</b>	<b>34,417.45</b>	<b>100.00</b>	<b>34,179.76</b>	<b>100.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，大顶矿业经营性资产包模拟报表中资产总额分别为28,269.76万元、34,417.45万元及34,179.76万元，2020年末经营性资产总额较2019年末变动不大，2021年9月末经营性资产总额较2020年末同比下降17.86%，主要系经营性资产中其他应收款减少所致。

2021年9月末、2020年末及2019年末，标的资产包中流动资产占资产总额的比重分别为49.77%、57.83%、59.35%，标的资产中非流动资产占资产总额的比重分别为50.23%、42.17%、40.65%。大顶矿业经营性流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；非流动资产主要包括固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，其中占比较大的主要为货币资金、存货、固定资产及无形资产。

大顶矿业经营性资产中主要资产项目变动情况如下：

### 1、货币资金

报告期各期末，货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
库存现金			
银行存款	16.06	387.91	1,392.65
其他货币资金	5,861.86	6,066.92	1,321.34
<b>合计</b>	<b>5,877.92</b>	<b>6,454.84</b>	<b>2,714.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中货币资金余额分别为5,877.92万元、6,454.84万元和2,714.00万元，占资产总额的比例分别为20.79%、18.75%和7.94%。2021年9月末货币资金余额较之2020年末减少8.94%，主要系2021年公司购置固定资产支出以及支付融资租赁押金所致。2020年末货币资金余额较2019年末增加137.84%，主要系2020年公司盈利，经营活动收到的保证金及押金增加，导致货币资金余额增加。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行承兑汇票		100.00	4,500.00
商业承兑汇票			

合计		100.00	4,500.00
----	--	--------	----------

(2) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票				100.00		4,500.00
商业承兑汇票						
合计				100.00		4,500.00

### 3、应收账款

经营性资产中应收账款主要为应收客户的铁精粉款和砂石款项，具体分析如下：

(1) 应收账款规模分析

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
应收账款账面余额	922.91	35.93	102.84
坏账准备	46.14	1.8	5.14
应收账款账面净值	876.77	34.13	97.70

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中应收账款账面净值分别为876.77万元、34.13万元和97.70万元，占资产总额比例分别为3.10%、0.10%和0.29%。

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	922.91	46.15	35.93	1.80	102.84	5.14

其中：账龄组合	922.91	46.15	35.93	1.80	102.84	5.14
关联方组合	-		-	-		
合计	<b>922.91</b>	<b>46.15</b>	<b>35.93</b>	<b>1.80</b>	<b>102.84</b>	<b>5.14</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日			2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1年以内	922.91	100.00	46.15	35.93	100.00	1.80	102.84	100.00	5.14
1-2年									
2-3年									
3-4年									
4-5年									
5年以上									
合计	<b>922.91</b>	<b>100.00</b>	<b>46.15</b>	<b>35.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1.80</b>	<b>102.84</b>	<b>100.00</b>	<b>5.14</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，大顶矿业经营性资产中应收账款账龄均分布在一年以内，发生坏账损失的可能性较小，公司已按照账龄计提了足额的坏账准备。

### (3) 应收账款集中度分析

截至2021年9月30日，按欠款方归集的应收账款余额情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	应收账款余额	占应收账款合计数的比例
1	广东齐昌顺建筑材料有限公司	905.64	98.13
2	萍乡萍钢安源钢铁有限公司	17.27	1.87

上述欠款方与大顶矿业均不存在关联关系。

### 4、应收款项融资

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
----	------------	-------------	-------------



应收票据			750.00
应收账款			
合计			750.00

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内	197.83	98.89	334.66	99.34	134.10	98.20
1至2年	-		-		2.45	1.80
2至3年	0.23	0.11	2.22	0.66	-	
3年以上	2.00	1.00	-		-	
合计	200.06	100.00	336.88	100.00	136.55	100.00

### (2) 预付款项按账龄列示

截至2021年9月30日，按欠款方归集的预付款项余额前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	预付款项余额	占预付款项合计数的比例
1	中国石化销售股份有限公司广东河源石油分公司	100.67	50.32
2	广州华南重工有限公司	74.29	37.13
3	广东和谐工程建设有限公司	19.76	9.88
4	上海纶旋信息科技有限公司	2.88	1.44
5	广东明珠珍珠红酒业销售公司	2.45	1.23
	合计	200.06	100.00

## 6、其他应收款

2021年9月末、2020年末及2019年末，其他应收款账面价值分别为1,331.51万元、7,196.26万元和5,428.54万元，占资产总额比例分别为4.71%、20.91%和15.88%，2020年末较2019年末增幅32.56%，2021年9月末较2020年末下降了81.50%，上述变动的主要原因为2020年末其他应收广东凯明经贸实业有限公司

4900万元及2019年末其他应收广东明珠养山城有限公司3000万元往来款，两笔款项分别于2021年1-9月及2020年归还所致。

(1) 其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	1,435.32	103.81	7,318.04	121.78	5,537.11	108.58
其中：账龄组合	915.70	103.81	1,381.05	121.78	1,700.61	108.58
关联方组合	519.62		5,936.99		3,836.50	
<b>合计</b>	<b>1,435.32</b>	<b>103.81</b>	<b>7,318.04</b>	<b>121.78</b>	<b>5,537.11</b>	<b>108.58</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：万元、%

账龄	2021年9月30日			2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1年以内	614.53	67.11	30.73	876.67	63.48	43.83	1,568.82	92.25	78.44
1-2年	143.64	15.69	14.36	413.60	29.94	41.36	47.01	2.76	4.70
2-3年	131.01	14.31	39.30	44.01	3.19	13.20	84.78	4.99	25.44
3-4年	6.00	0.65	3.00	46.77	3.39	23.39	-	-	-
4-5年	20.52	2.24	16.42	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>915.70</b>	<b>100.00</b>	<b>103.81</b>	<b>1,381.05</b>	<b>100.00</b>	<b>121.78</b>	<b>1,700.61</b>	<b>100.00</b>	<b>108.58</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中超过3年的其他应收占比比较低，公司已按照账龄计提了足额的坏账准备。

(2) 其他应收款项性质分析

2021年9月末、2020年末及2019年末，其他应收款账面余额按其性质分类情

况如下：

单位：万元、%

款项性质	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
往来款	519.62	36.20	5,937.00	81.13	3,836.50	69.29
保证金及押金	419.90	29.25	778.03	10.63	631.33	11.40
代垫款项	492.41	34.31	599.63	8.19	1,069.27	19.31
其他	3.39	0.24	3.39	0.05	0.01	0.00
<b>合计</b>	<b>1,435.32</b>	<b>100.00</b>	<b>7,318.04</b>	<b>100.00</b>	<b>5,537.11</b>	<b>100.00</b>

经营性资产中其他应收款主要由往来款、保证金及押金、代垫款项及其他构成。

### （3）其他应收款集中度分析

截至2021年9月30日，按欠款方归集的其他应收款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
1	连平县金顺安物流配送有限公司	519.62	36.20
2	广东铁路有限公司仙塘站	492.40	34.31
3	新钢国际贸易有限公司	150.00	10.45
4	仙塘站运费下浮保证金	112.70	7.85
5	广东锦泰电力集团有限公司	35.60	2.48
	<b>合计</b>	<b>1,310.33</b>	<b>91.29</b>

上述欠款方，除连平县金顺安物流配送有限公司外，与大顶矿业均不存在关联关系。

## 7、存货

2021年9月末、2020年末及2019年末，大顶矿业经营性资产中存货余额构成具体如下表：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,896.15	345.14	3,551.01
在产品	729.81	-	729.81
库存商品	210.05	-	210.05
发出商品	724.24	-	724.24
<b>合计</b>	<b>5,560.25</b>	<b>345.14</b>	<b>5,215.11</b>

(续)

项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,496.64	-	3,496.64
在产品	534.07	-	534.07
库存商品	306.46	-	306.46
发出商品	1,175.71	-	1,175.71
<b>合计</b>	<b>5,512.88</b>	<b>-</b>	<b>5,512.88</b>

(续)

项目	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,375.17	-	3,375.17
在产品	509.95	-	509.95
库存商品	875.61	-	875.61
发出商品	1,650.88	-	1,650.88
<b>合计</b>	<b>6,411.61</b>	<b>-</b>	<b>6,411.61</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中存货账面价值分别为5,215.11万元、5,512.88万元和6,411.61万元，占资产总额比例分别为18.45%、16.02%和18.76%。2021年9月末存货余额较2020年末下降5.40%，2020年末存货余额较2019年末下降14.02%，主要原因为报告期内产品行情向好，产品单价及销量增加所致。

#### 8、其他流动资产

报告期各期末，其他流动资产构成具体如下表：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
暂估进项税额	567.16	268.17	248.07
代扣个税	0.08	0.05	0.01
<b>合计</b>	<b>567.24</b>	<b>268.22</b>	<b>248.08</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中其他流动资产主要为暂估进项税额和代扣个税，各期末其他流动资产余额不大。2021年9月末其他流动资产余额有所增加主要系待抵扣进项税增加所致。

## 9、固定资产

报告期各期末，经营性资产中固定资产账面价值构成具体如下表：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋建筑物	4,685.72	56.44	4,627.75	67.74	4,059.89	75.90
机器设备	3,461.19	41.69	2,115.02	30.96	1,088.58	20.35
运输设备	41.21	0.50	51.36	0.75	146.51	2.74
电子及办公设备	114.04	1.37	37.56	0.55	53.85	1.01
<b>合计</b>	<b>8,302.16</b>	<b>100.00</b>	<b>6,831.69</b>	<b>100.00</b>	<b>5,348.83</b>	<b>100.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中固定资产账面价值分别为8,302.16万元、6,831.69万元及5,348.83万元，占总资产的比重分别为29.37%、19.85%及15.65%。2021年9月末固定资产账面价值较2020年末增加21.52%，2020年末固定资产账面价值较2019年末增加27.72%，报告期内固定资产增加主要系公司因生产经营需要，新增化验楼、全自动淘洗磁选机及低品位铁矿石综合利用生产线等较大所致。

## 10、在建工程

报告期各期末，经营性资产中在建工程构成具体如下表：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
在建工程		734.11	
工程物资			
合计		734.11	

其中，在建工程项目具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日			2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
低品位铁矿石综合利用生产线				734.11		734.11			
合计				734.11		734.11			

2020年末，在建工程账面价值分别为734.11万元，占资产总额的比例分别为2.13%，在建工程余额主要系当期低品位铁矿石综合利用生产线所发生支出。

#### 11、使用权资产

报告期各期末，经营性资产中使用权资产的构成具体如下表：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
运输设备	1,114.66	100.00	1,474.45	100.00	1,155.63	100.00
合计	1,114.66	100.00	1,474.45	100.00	1,155.63	100.00

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中使用权资产账面价值分别为1,114.66万元、1,474.45万元及1,155.63万元，占总资产的比重分别为3.94%、4.28%及3.38%。使用权资产主要系公司租赁的运输设备。

#### 12、无形资产

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中无形资产账面价值构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地使用权	4,192.90	93.10	4,782.07	91.96	6,446.41	92.00
采矿权	310.86	6.90	417.88	8.04	560.56	8.00
合计	<b>4,503.76</b>	<b>100.00</b>	<b>5,199.95</b>	<b>100.00</b>	<b>7,006.98</b>	<b>100.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中无形资产账面价值分别为4,503.76万元、5,199.95万元和7,006.98万元，占资产总额比例分别为15.93%、15.11%和20.50%，无形资产主要包括土地使用权及采矿权。

### 13、长期待摊费用

单位：万元、%

项目	2020年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2021年9月30日
装修费	120.52		23.03		97.49
合计	<b>120.52</b>		<b>23.03</b>		<b>97.49</b>

(续)

项目	2019年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2020年12月31日
装修费	72.02	72.01	23.51		120.52
合计	<b>72.02</b>	<b>72.01</b>	<b>23.51</b>		<b>120.52</b>

(续)

项目	2018年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2019年12月31日
装修费		81.53	9.51		72.02
合计		<b>81.53</b>	<b>9.51</b>		<b>72.02</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性资产中长期待摊费用账面价值分别为97.49万元、120.52万元、和72.02万元，占资产总额比例分别为0.34%、0.35%和0.21%。长期待摊费用主要系应分摊的装修费用。

## (二) 负债构成及变化情况

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>						
短期借款	4,507.08	4.23	4,606.75	5.28	4,507.78	6.03
应付票据	3,138.92	2.94	2,200.00	2.52	850.00	1.14
应付账款	14,159.66	13.28	4,833.93	5.54	4,117.57	5.51
合同负债	45,627.72	42.80	33,741.26	38.65	24,893.36	33.32
应付职工薪酬	551.97	0.52	677.34	0.77	574.28	0.77
应交税费	449.48	0.42	264.18	0.30	237.54	0.32
其他应付款	8,981.60	8.42	8,742.68	10.01	11,109.34	14.87
一年内到期的非流动负	15,613.14	14.64	9,624.50	11.02	5,770.52	7.73
其他流动负债	5,860.66	5.50	4,600.80	5.27	7,420.39	9.93
<b>流动负债合计</b>	<b>98,890.22</b>	<b>92.75</b>	<b>69,291.45</b>	<b>79.36</b>	<b>59,480.80</b>	<b>79.62</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	815.00	0.76	5,825.00	6.67	2,125.00	2.84
租赁负债					608.09	0.81
长期应付款	4,891.39	4.59	10,082.77	11.55	11,637.20	15.58
预计负债	1,745.51	1.64	1,740.58	2.00	565.74	0.76
递延所得税负债	278.83	0.26	368.78	0.42	289.07	0.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,730.73</b>	<b>7.25</b>	<b>18,017.13</b>	<b>20.64</b>	<b>15,225.10</b>	<b>20.38</b>
<b>负债总计</b>	<b>106,620.95</b>	<b>100.00</b>	<b>87,308.58</b>	<b>100.00</b>	<b>74,705.90</b>	<b>100.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债总额分别为106,620.95万元、87,308.58万元和74,705.90万元，其中流动负债占负债总额比重分别为92.75%、79.36%和79.62%，占比有所升高，主要系部分长期借款随到期日转至流动负债（一年内到期的非流动负债）所致。经营性流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债。经营性非流动负债主要包括长期借款、租赁负债、长期应付款、预计负债及递延所得税负债。

经营性负债主要负债项目变动情况如下：

#### 1、短期借款

2021年9月末、2020年末及2019年末，短期借款情况如下：



单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
抵押借款	4,500.00	4,500.00	4,500.00
已贴现未终止确认的应收票	-	98.97	-
应付未到付息日的短期借款	7.08	7.78	7.78
<b>合计</b>	<b>4,507.08</b>	<b>4,606.75</b>	<b>4,507.78</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中短期借款主要为抵押借款、已贴现未终止确认的应收票据及应付未到付息日的短期借款利息，分别为4,507.08万元、4,606.75万元和4,507.78万元，2020年末短期借款余额略大，主要系2020年末已贴现未终止确认的应收票据所致。

## 2、应付票据

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行承兑汇票	1,900.00	2,200.00	850.00
商业承兑汇票	1,238.92	-	-
<b>合计</b>	<b>3,138.92</b>	<b>2,200.00</b>	<b>850.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中应付票据主要包括银行承兑票据、商业承兑汇票，应付票据余额分别为3,138.92万元、2,200.00万元及850.00万元，占负债总额比例分别为2.94%、2.52%、1.14%。

## 3、应付账款

(1) 2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中应付账款期末余额分别为14,159.66万元、4,833.93万元及4,117.57万元，占负债总额的比例分别为13.28%、5.54%和5.51%。

(2) 报告期各期末，应付账款按账龄分情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	14,115.53	3,069.48	4,117.57
1-2年	44.13	1,764.45	-
2-3年	-	-	-
3年以上	-	-	-

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
合计	14,159.66	4,833.93	4,117.57

#### 4、合同负债

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中合同负债情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	45,625.60	33,739.14	24,893.36
1至2年	-	2.12	-
2至3年	2.12	-	-
3年以上	-	-	-
合计	45,627.72	33,741.26	24,893.36

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中合同负债主要集中在一年以内，报告期内合同负债有所增长，主要系报告期内产品行情向好，公司营收规模上升，导致公司合同负债增加。

#### 5、应付职工薪酬

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中应付职工薪酬余额分别为551.97万元、677.34万元和574.28万元，占负债总额的比例分别为0.52%、0.77%和0.77%，占比不大。2020年末应付职工薪酬余额较2021年9月末及2019年末有所增加，主要原因为2020年业绩增加计提年终奖金增加所致。

#### 6、应交税费

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中应交税费余额分别为449.48万元、264.18万元和237.54万元，占负债总额比例分别为0.42%、0.30%和0.32%。2021年9月末，应交税费余额较2020年末增加185.30万元，变动幅度较大，主要原因系公司2021年1-9月业绩增长所致。

报告期各期末，应交税费分类情况如下：

单位：万元

税费项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
企业所得税	304.90	237.61	218.71

增值税	42.95	22.29	15.55
印花税	0.30	1.50	1.11
个人所得税	97.71	0.60	0.61
城市维护建设税	1.81	1.09	0.78
教育费附加	1.81	1.09	0.78
<b>合计</b>	<b>449.48</b>	<b>264.18</b>	<b>237.54</b>

## 7、其他应付款

2021年9月末、2020年末及2019年末，其他应付款余额分别为8,981.60万元、8,742.68万元和11,109.34万元，占负债总额比例分别为8.42%、10.01%、14.87%。2020年末，其他应付款较2019年末减少2,366.66万元，减幅21.30%，主要原因系2019年末其他应付代垫的运费款较大所致。

2021年9月末、2020年末及2019年末，其他应付款具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付利息	-	-	-
应付股利	390.26	-	-
其他应付款	8,591.34	8,742.68	11,109.34
<b>合计</b>	<b>8,981.60</b>	<b>8,742.68</b>	<b>11,109.34</b>

### (1) 应付股利：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
吴锦伦	390.26		

### (2) 其他应付款：

按款项性质列示其他应付款

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
质保金	513.00	550.00	394.00
代垫款项	6,351.56	5,549.52	8,899.35
往来款	-	1,700.00	1,000.00

其他	1,726.78	943.16	815.99
<b>合计</b>	<b>8,591.34</b>	<b>8,742.68</b>	<b>11,109.34</b>

#### 8、一年内到期的其他流动负债

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年内到期的长期借款	6,690.00	1,900.00	500.00
1年内到期的长期应付款	8,876.91	6,633.02	4,709.52
1年内到期的租赁负债	46.23	1,091.48	561.00
<b>合计</b>	<b>15,613.14</b>	<b>9,624.50</b>	<b>5,770.52</b>

#### 9、其他流动负债

2021年9月末、2020年末及2019年末，其他流动负债余额分别为5,860.66万元、4,600.80万元及7,420.39万元，占负债总额的比重分别为5.50%、5.27%及9.93%，2019年末其他流动负债较大，主要原因系2019年末存在已背书未终止确认的应收票据。

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
待转销项税	5,849.56	4,586.86	2,920.39
1年内应付长期借款利息	11.10	13.94	-
已背书未终止确认的应收票据	-	-	4,500.00
<b>合计</b>	<b>5,860.66</b>	<b>4,600.80</b>	<b>7,420.39</b>

#### 10、长期借款

单位：万元

项目单位：万元	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
抵押借款	815.00	5,825.00	2,125.00
<b>合计</b>	<b>815.00</b>	<b>5,825.00</b>	<b>2,125.00</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中长期借款主要为抵押借款，分别为815.00万元、5,825.00万元和2,125.00万元，报告期内长期借款余额逐年减少，主要系部分长期借款随到期日转至流动负债（一年内到期的非流动负债）

所致。

### 11、租赁负债

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
融资租赁款			608.09
合计			608.09

### 12、长期应付款

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
售后回租固定资产	3,182.09	8,453.51	9,997.19
分期购买土地使用权	1,709.30	1,629.26	1,640.01
合计	<b>4,891.39</b>	<b>10,082.77</b>	<b>11,637.20</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中长期应付款主要为售后回租固定资产及分期购买土地使用权，分别为4,891.39万元、10,082.77万元和11,637.20万元，报告期内长期应付款余额逐年减少，主要系随着公司售后回租固定资产款项的支付而逐渐减少所致。

### 13、预计负债

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
预计弃置费用	1,745.51	1,740.58	565.74
合计	<b>1,745.51</b>	<b>1,740.58</b>	<b>565.74</b>

2021年9月末、2020年末及2019年末，经营性负债中预计负债主要为预计弃置费用，分别为1,745.51万元、1,740.58万元和565.74万元，预计弃置费用主要系根据国家相关规定，对矿山地质环境保护与土地复垦而计提的预计负债。

### （三）偿债能力分析

偿债能力指标	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率（倍）	0.14	0.29	0.34
速动比率（倍）	0.08	0.20	0.23
资产负债率（%）	377.16	253.68	218.57

息税折旧摊销前利润（万元）	100,974.77	73,647.86	55,552.88
利息保障倍数（倍）	63.62	31.11	92.73

注1：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货-预付款项-其他流动资产-1年内到期的非流动资产）/流动负债；

息税折旧摊销前利润=净利润+所得税费用+利息支出+折旧+摊销；

利息保障倍数=（净利润+所得税费用+利息支出）/利息支出；

注2：上述指标以合并财务报表的数据为基础进行计算。

2021年9月末、2020年末及2019年末，大顶矿业经营性资产负债模拟报表中资产负债率整体较高，流动比率和速动比率较低，且呈下滑趋势，造成上述原因主要为大顶矿业产生的资金流被关联方占用，而关联方资金占用的款项作为非经营性资产不纳入本次重组所购买资产，导致模拟报表体现的公司偿债能力较弱。

考虑到公司报告期内，经营活动产生的现金流量净额较为充足，在资金占用情形得以规范之后，公司偿债能力将得到加强。

#### （四）资产周转能力分析

根据大顶矿业模拟经营报表，最近两年主要资产周转能力指标如下：

偿债能力指标	2021年1-9月	2020年度	2019年度
应收账款周转率（倍）	267.20	1,538.98	939.03
存货周转率（倍）	3.72	4.67	5.33

注1：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

注2：上述指标以合并财务报表的数据为基础进行计算。

报告期内，公司应收账款周转率普遍维持在较高水平，主要系由公司行业通常采取预收款项的特点所决定的，应收账款规模相比营业收入占比很小。存货周转率2021年1-9月周转速度较2020年有所提升，主要系公司产品行情向好，业务规模扩大，存货保有量减少所致。

## （五）盈利能力分析

最近两年一期的营业收入及利润情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
营业收入	128,102.30	106,780.18	96,567.95
营业成本	20,587.33	27,846.86	34,153.87
营业利润	96,611.51	67,516.61	50,854.25
利润总额	96,616.34	67,528.02	50,864.88
净利润	72,737.89	50,451.71	37,971.76
归属于母公司所有者的净利润	72,458.69	49,847.58	37,664.00

### 1、营业收入分析

#### （1）营业收入构成分析

大顶矿业报告期内营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	127,548.34	99.57	106,536.33	99.77	96,401.84	99.83
其中：球团精粉	-	-	152.48	0.14	2,967.12	3.07
机烧精粉	116,329.67	90.81	97,354.68	91.17	88,529.51	91.68
1号粉	8,304.90	6.48	7,660.62	7.18	4,720.50	4.89
机制砂	997.40	0.78	1,368.55	1.28	184.72	0.19
碎石	1,916.37	1.50	-	-	-	-
其他业务收入	553.96	0.43	243.85	0.23	166.10	0.17
合计	128,102.30	100.00	106,780.18	100.00	96,567.94	100.00

大顶矿业主营业务为铁精粉及机制砂、碎石的开采和销售。2020年1-9月、2020年度、2019年度，大顶矿业主营业务收入分别为127,548.34万元、106,536.33万元及96,401.84万元，占营业收入的比重分别为99.57%、99.77%和98.83%，大顶矿业主营业务突出，其中机烧精粉占比90%以上，为大顶矿业最主要产品。

2021年1-9月及2020年度，大顶矿业实现的营业收入明显增加，主要系铁矿

产品行情较好，产品价格提高，同时公司增加设备等投入，导致营业收入规模增加。

(2) 公司最近一期前五名客户的营业收入情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售金额（不含税）	占营业收入的比例
1	新钢国际贸易有限公司	34,530.95	26.96
2	湖南博长控股集团有限公司	23,986.04	18.72
3	辽宁方大集团实业有限公司（辽宁方大集团国贸有限公司、萍乡萍钢安源钢铁有限公司）	21,282.84	16.61
4	新疆煤交亚欧供应链有限公司	16,240.27	12.68
5	浙江元立金属制品集团有限公司（龙泉金恒经贸有限公司、衢州元立金属制品有限公司）	12,758.70	9.96
	<b>合计</b>	<b>108,798.82</b>	<b>84.93</b>

注：萍乡萍钢安源钢铁有限公司与辽宁方大集团国贸有限公司为同一控制。龙泉金恒经贸有限公司与衢州元立金属制品有限公司为同一控制。

报告期内，大顶矿业客户分布集中，为行业普遍现象，客户集中度高的原因主要来自两方面：一是公司产品属于大宗商品，客户需求量大；二是公司产品具有一定的运输半径，适宜区域内就近销售。公司不存在向单个客户的销售比例超过总额的50%的情形。报告期内不存在大顶矿业董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或大顶矿业5%以上股份的股东在前五名客户中所占权益的情况。

2、营业成本

(1) 营业成本分析

报告期内，大顶矿业营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月30日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比



<b>主营业务成本</b>	<b>20,315.76</b>	<b>98.68</b>	<b>27,753.89</b>	<b>99.67</b>	<b>34,064.14</b>	<b>99.74</b>
其中：球团精粉	-	-	76.94	0.28	1,237.28	3.63
机烧精粉	19,283.29	93.66	26,246.52	94.25	31,678.54	92.75
1号粉	827.03	4.02	1,430.43	5.14	1,148.32	3.36
机制砂	106.43	0.52	-	-	-	-
碎石	99.00	0.48	-	-	-	-
<b>其他业务成本</b>	<b>271.58</b>	<b>1.32</b>	<b>92.97</b>	<b>0.33</b>	<b>89.73</b>	<b>0.26</b>
<b>合计</b>	<b>20,587.33</b>	<b>100.00</b>	<b>27,846.86</b>	<b>100.00</b>	<b>34,153.87</b>	<b>100.00</b>

报告期内，大顶矿业营业成本主要包括主营业务成本和其他业务成本，主营业务成本主要由铁精粉及机制砂、碎石业务构成。2020年度大顶矿业营业成本有所下降，主要系公司为提升开采效率，2020年新增设备以替代人工所致。

### 3、利润来源及毛利分析

(1) 分产品毛利情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营营业毛利润</b>	<b>107,232.59</b>	<b>99.74</b>	<b>78,782.44</b>	<b>99.81</b>	<b>62,337.70</b>	<b>99.88</b>
其中：球团精粉	-	-	75.54	0.10	1,729.84	2.77
机烧精粉	97,046.38	90.26	71,108.16	90.09	56,850.97	91.09
1号粉	7,477.86	6.96	6,230.19	7.89	3,572.18	5.72
机制砂	890.96	0.83	1,368.55	1.73	184.72	0.30
碎石	1,817.38	1.69	-	-	-	-
<b>其他营业毛利润</b>	<b>282.38</b>	<b>0.26</b>	<b>150.88</b>	<b>0.19</b>	<b>76.37</b>	<b>0.12</b>
<b>合计</b>	<b>107,514.97</b>	<b>100.00</b>	<b>78,933.32</b>	<b>100.00</b>	<b>62,414.07</b>	<b>100.00</b>

2021年1-9月、2020年度及2019年，大顶矿业毛利分别为107,514.97万元、78,933.32万元和62,414.07万元，其中主营业务毛利的贡献率分别为97.74%、99.81%和99.88%，主营业务对毛利贡献显著。而主营业务毛利又主要来自于机烧精粉、1号粉业务，2021年1-9月，该两项业务毛利之和占公司毛利总额的97.22%。

(2) 毛利率分析

报告期内，大顶矿业分业务类型毛利率及综合毛利率情况如下：

单位：%

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
主营业务毛利率	84.07	73.95	64.66
其中：球团精粉	-	49.54	58.30
机烧精粉	83.42	73.04	64.22
1号粉	90.04	81.33	75.67
机制砂	89.33	100.00	100.00
碎石	94.83	-	-
其他营业毛利率	50.98	61.87	45.98
合计	<b>83.93</b>	<b>73.92</b>	<b>64.63</b>

2021年1-9月、2020年度及2019年度，大顶矿业综合毛利率分别为83.93%、73.92%及64.63%，主营业务毛利率分别为84.07%、73.95%及64.66%，2021年1-9月及2020年度利润率较2019年度有所上升，主要原因为报告期内产品价格上涨，销售毛利增加所致。报告期内，大顶矿业毛利率整体较高，主要原因为所开采矿山为露天开采，相应开采成本较低所致。

#### 4、税金及附加分析

报告期内，标的公司税金及附加情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
城市维护建设税	768.35	537.85	564.40
教育费附加	768.30	537.85	564.40
资源税	1,935.71	1,426.10	1,343.02
房产税	68.05	91.86	92.42
土地使用税	35.45	47.26	47.26
车船使用税	1.30	1.74	1.21
印花税	54.55	54.89	66.28
其他	1.61	1.36	3.46
合计	<b>3,633.32</b>	<b>2,698.91</b>	<b>2,682.45</b>

报告期内，资源税、城市维护建设税、教育费附加系大顶矿业主要缴纳的税金及附加。2021年1-9月税金及附加有所下降，主要原因为公司收入规模增加，相

应的矿产产品缴纳的资源税增加。

### 5、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
销售费用	133.22	0.10	176.67	0.17	243.71	0.25
管理费用	3,710.13	2.90	4,922.00	4.61	6,107.50	6.32
财务费用	3,071.70	2.40	3,613.74	3.38	2,459.82	2.55
<b>营业收入</b>	<b>128,102.30</b>	<b>100.00</b>	<b>106,780.18</b>	<b>100.00</b>	<b>96,567.95</b>	<b>100.00</b>

注：费用率指费用占营业收入的比重。

2021年1-9月及2020年度销售费用占营业收入比重较之2019年度有所下降，主要系报告期内公司产品行情较好，矿产品市场销路较好，相应销售费用支出较低。

2020年度管理费用较之2019年度管理费用有所下降，主要原因一方面为公司部分土地使用权已摊销完毕导致无形资产摊销额减少，另一方面2020年公司减少后勤支出，保洁保安费用减少所致。

2020年度财务费用较之2019年度有所增加，主要原因系2020年度公司来自金融机构的有息负债增加，导致利息支出增加。

#### (1) 销售费用

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
销售部门职工薪酬	43.70	93.12	96.87
租赁费	-	13.02	42.89
差旅费	1.31	8.76	6.58
办公费	10.36	11.97	18.78
折旧费	31.75	21.77	3.49
业务招待费	14.24	16.80	49.19
其他	31.86	11.23	25.91
<b>合计</b>	<b>133.22</b>	<b>176.67</b>	<b>243.71</b>

报告期内，大顶矿业销售费用主要为职工薪酬、折旧费、业务招待费等。2021

年1-9月、2020年度和2019年度，大顶矿业销售费用分别为133.22万元、176.67万元和243.71万元，销售费用率分别为0.10%、0.17%和0.25%，整体销售费用水平不高。

## (2) 管理费用

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
职工薪酬	1,294.02	1,590.74	1,477.26
办公费	379.87	188.89	280.39
差旅费	15.99	15.94	20.94
交通费	134.45	157.99	183.32
业务招待费	181.34	134.46	254.50
水电费	88.83	111.97	110.11
折旧费	123.89	162.98	153.92
长期待摊费用摊销	23.03	23.51	9.51
无形资产摊销	696.19	1,807.03	2,195.00
物料消耗	16.84	1.12	0.28
保洁保安费	314.44	447.08	1,179.05
咨询费	184.74	128.10	15.89
其他	256.50	152.18	227.32
<b>合计</b>	<b>3,710.13</b>	<b>4,922.00</b>	<b>6,107.50</b>

报告期内，大顶矿业管理费用主要为职工薪酬、折旧费、无形资产摊销、办公费、保洁保安费等。2021年1-9月、2020年度和2019年度，大顶矿业管理费用分别为3,710.13万元、4,922.00万元和6,107.50万元，管理费用率分别为2.90%、4.61%和6.32%。

## (3) 财务费用

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
利息费用	1,542.95	2,242.85	554.49
减：利息收入	101.33	120.91	4.66
汇兑损益	-	-	-
手续费	3.96	113.77	51.12
其他	1,626.12	1,378.03	1,858.87

合计	3,071.70	3,613.74	2,459.82
----	----------	----------	----------

2021年1-9月、2020年度和2019年度，大顶矿业的财务费用分别为3,071.70万元、3,613.74万元和2,459.82万元。财务费用主要系金融机构借款利息支出及票据贴现息。

#### 6、其他收益

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
个税手续费返还	0.65	0.47	1.76
政府补助	15.76	-	-
合计	16.42	0.47	1.76

2021年1-9月、2020年度和2019年度，大顶矿业的其它收益分别为16.42万元、0.47万元和1.76万元。2021年1-9月其他收益增加，主要系收到政府补助增加所致。

#### 7、信用减值损失

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
应收账款坏账损失	-44.35	3.35	-4.86
其他应收款坏账损失	17.97	-13.21	-79.41
合计	-26.38	-9.86	-84.27

2021年1-9月、2020年度和2019年度，大顶矿业的信用减值损失分别为-26.38万元、-9.86万元和-84.27万元。信用减值损失整体变动金额不大。

#### 8、资产减值损失

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
存货跌价准备	-345.14	-	-
合计	-345.14	-	-

报告期内，大顶矿业的资产减值损失主要系本期对原材料存货中长期积压的配件计提跌价准备所致。

#### 9、资产处置收益

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
固定资产处置收益	-	4.00	16.15
合计	-	4.00	16.15

#### 10、营业外收入

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
非流动资产毁损报废利得	-	1.20	6.19
政府补贴	-	-	-
其他	9.56	10.21	5.41
合计	9.56	11.41	11.60

#### 11、营业外支出

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
非流动资产毁损报废损失	4.47	-	-
罚款及滞纳金	0.26	-	0.98
合计	4.73	-	0.98

## 五、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

### （一）有助于上市公司业务转型，提升上市公司盈利能力和持续性发展能力

本次重组前公司主要从事一级土地市场开发，由于合作协议到期等多项原因，公司营收规模及盈利状况出现大幅下滑，公司面临新的业务转型压力。

本次重组后公司主营业务将变更为铁矿采选、铁精粉生产销售，能够提升上市公司的整体收入规模，提升公司的综合竞争力和抗风险能力，上市公司将迎来新的盈利增长点。本次交易完成后，上市公司在业务规模、持续发展能力等方面将得到进一步提升，预期将为投资者带来更稳定的回报。

### （二）有助于提升管理效率，降低业务转型风险

本次并购前，大顶矿业在矿山开采业务中持续经营二十余载，对行业公司运营有着成熟的生产及管理经验，拥有丰富的专业技术人员。

通过本次重组，将大顶矿业经营性资产和负债以及相应人员注入上市公司，可以避免上市公司在跨行业发展中面临的行业壁垒，降低业务转型风险。本次重组的完成将有助于补充上市公司管理方面的薄弱环节，提高上市管理效率。

### （三）偿还实际控制人资金占用，提高公司资产运营效率

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于广东明珠集团股份有限公司实际控制人及其关联方资金占用情况专项核查报告》（利安达专字【2021】第2224号），截至2021年9月30日，广东明珠实际控制人及其关联方尚未归还的资金占用余额108,937.10万元，资金占用利息余额30,810.61万元，合计本息余额139,747.71万元。

通过本次重组经营性资产的置入，将有效解决上市公司实际控制人资金占用本金问题，最大限度保障中小股东利益，有效盘活上市公司资产，提升业务规模及盈利水平，提升资产盈利能力。

## 六、本次交易对上市公司影响的分析

### (一) 本次交易对上市公司主要财务指标的影响

单位：万元、%

项目	2021/09/30			2020/12/31		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
流动资产	634,840.62	458,084.90	-27.84	637,470.46	468,000.92	-26.58
非流动资产	147,304.64	161,378.15	9.55	176,536.22	191,045.36	8.22
<b>资产总计</b>	<b>782,145.27</b>	<b>619,463.05</b>	<b>-20.80</b>	<b>814,006.68</b>	<b>659,046.28</b>	<b>-19.04</b>
流动负债	66,112.11	193,841.47	193.20	89,740.03	193,023.31	115.09
非流动负债	16,371.38	24,102.11	47.22	19,361.38	37,378.51	93.06
<b>负债总计</b>	<b>82,483.49</b>	<b>217,943.58</b>	<b>164.23</b>	<b>109,101.41</b>	<b>230,401.82</b>	<b>111.18</b>
归属于母公司的所有者权益	631,479.98	394,771.92	-37.48	636,002.92	421,657.62	-33.70
<b>所有者权益</b>	<b>699,661.78</b>	<b>401,519.46</b>	<b>-42.61</b>	<b>704,905.27</b>	<b>428,644.46</b>	<b>-39.19</b>

根据上表，假定本次交易完成后，截至2021年9月30日，上市公司的资产总额将从本次交易前的782,145.27万元，下降至619,463.05万元，降幅20.80%；负债总额将从本次交易前的82,483.49万元，增长至217,943.58万元，增幅164.23%；归属于母公司的所有者权益有所下降，下降为394,771.92万元，降幅37.48%。

本次交易导致上市公司所有者权益降幅较大的原因系拟购买大顶矿业经营性资产包的归属于母公司的所有者权益审计金额为-79,849.20万元，而支付对价按照收益法估值为160,146.59万元。本次购买重大资产构成同一控制下企业合并，根据《企业会计准则》规定，同一控制下企业合并，合并方应当按照合并日在被合并方的账面价值计量合并中取得的资产和负债，合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本次重大资产购买交易将冲减上市公司资本公积，从而摊薄上市公司股东权益。

### (二) 本次交易完成后上市公司的偿债能力指标

单位：%、倍



项目	2021/09/30		2020/12/31	
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)
资产负债率	10.55	35.18	13.40	34.96
流动比率	9.60	2.36	7.10	2.42

根据备考合并财务报表，本次交易完成后，2021年9月末上市公司流动比率有所下降，但均大于1倍，处于合理范围内。

根据备考合并财务报表，本次交易完成后，上市公司2021年9月30日的资产负债率由交易前的10.55%上升到交易后的35.18%，主要系流动负债增加，但上市公司的负债水平和偿债能力仍处于合理范围。

### (三) 本次交易对上市公司经营业绩的影响

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考审阅报告》（利安达专字【2021】第2226号），在本次交易完成前后，上市公司2021年1-9月及2020年度的经营业绩情况对比如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-9月			2020年度		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
营业收入	19,626.39	146,224.48	645.04	56,827.97	133,423.56	134.78
营业成本	4,035.37	23,032.84	470.77	15,121.08	33,594.89	122.17
营业利润	14,845.78	111,286.19	649.61	68,446.82	108,859.66	59.04
利润总额	14,234.32	110,993.97	679.76	67,295.57	107,719.83	60.07
净利润	10,535.43	83,292.22	690.59	49,866.66	78,730.07	57.88
归属于母公司所有者的净利润	11,255.99	83,082.44	638.12	33,375.44	78,157.35	134.18
基本每股收益	0.14	1.05	638.12	0.42	0.99	134.18

注：基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/期末股本总额。

据上表，假定本次交易完成后，上市公司的业务规模和盈利规模将实现大幅提升。其中2021年1-9月的营业收入将从交易前的19,626.39万元，增长至交易后的146,224.48万元，增幅645.04%；2021年1-9月的归属于母公司所有者的净利润

将从交易前的11,255.99万元，增长至交易后的83,082.44万元，增幅638.12%。

#### **（四）预计本次交易对上市公司未来资本性支出的影响及上市公司的融资计划**

截至本报告书出具日，上市公司尚未有其他未来资本性支出计划及融资计划。在未来经营中，上市公司将根据公司业务发展、融资需求制定资本支出计划和融资计划，并履行相应的审批决策、公告程序。

#### **（五）本次交易职工安置方案对上市公司的影响**

本次交易，卖出资产城运公司不存在职工安置。

买入大顶矿业经营性资产包，存在职工安置方案。大顶矿业全体员工已签署《劳动关系转移同意函》，不可撤销的同意自重大资产重组交割完成之日起，将劳动关系转移至广东明珠或其子公司，并确认，在劳动关系转移之时，与大顶矿业不存在劳动纠纷。

在本次重组方案经过上市公司股东大会审议通过并在进行资产交割后，大顶矿业全体员工的劳动关系将转移至上市公司全资子公司明珠矿业，日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责，组织架构和人员将不作重大调整，不会对上市公司的业务开展产生不利影响。

#### **（六）本次交易成本对上市公司的影响**

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

## 第十节 财务会计信息

### 一、拟购买资产的简要财务报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对大顶矿业经营性资产包最近两年及一期的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（利安达专字[2021]第2223号），利安达会计师事务所（特殊普通合伙）认为：大顶矿业经营性资产包所涉及财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大顶矿业经营性资产包2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日的财务状况以及2019年度、2020年度和2021年1-9月的经营成果。

大顶矿业经营性资产包经审计的最近两年及一期的财务报表如下：

#### （一）简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2021/09/30	2020/12/31	2019/12/31
流动资产合计	14,068.61	19,903.21	20,286.47
非流动资产合计	14,201.15	14,514.23	13,893.29
资产总计	28,269.76	34,417.45	34,179.76
流动负债合计	98,890.22	69,291.45	59,480.80
非流动负债合计	7,730.73	18,017.13	15,225.10
负债合计	106,620.95	87,308.58	74,705.90
所有者权益合计	-78,351.19	-52,891.14	-40,526.14

#### （二）简要合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
营业收入	128,102.30	106,780.18	96,567.95
营业成本	20,587.33	27,846.86	34,153.87
营业利润	96,611.51	67,516.61	50,854.25
利润总额	96,616.34	67,528.02	50,864.88
净利润	72,737.89	50,451.71	37,971.76

### 二、拟置出资产的简要财务报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对城运公司最近两年及一期的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（利安达专字[2021]第2225号），利安达会计师事务所（特殊普通合伙）认为：城运公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城运公司2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日的财务状况以及2019年度、2020年度和2021年1-9月的经营成果和现金流量。

城运公司经审计的最近两年及一期的财务报表如下：

**（一）简要合并资产负债表**

单位：万元

项目	2021/09/30	2020/12/31	2019/12/31
流动资产合计	408,198.49	382,044.06	394,288.75
非流动资产合计	3.25	5.09	7.90
资产总计	408,201.74	382,049.15	394,296.65
流动负债合计	49,718.73	42,470.40	34,240.53
非流动负债合计			27,000
负债合计	49,718.73	42,470.40	61,240.53
所有者权益合计	358,483.01	339,578.76	333,056.12

**（二）简要合并利润表**

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
营业收入		32,721.63	47,532.21
营业成本		11,753.67	17,261.07
营业利润	25,624.87	22,037.23	30,087.60
利润总额	25,310.47	22,037.23	30,087.60
净利润	18,904.25	16,522.63	22,562.51

**（三）简要合并现金流量表**

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	0.55	33,229.59	50,788.95

经营活动现金流出小计	12,835.13	25,792.94	49,113.41
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,834.58</b>	<b>7,436.65</b>	<b>1,675.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	585.95	63,559.24	49,819.00
投资活动现金流出小计		25,900.00	41,352.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>585.95</b>	<b>37,659.24</b>	<b>8,466.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	11,134.00	15,290.00	
筹资活动现金流出小计	5,508.94	53,785.21	10,216.25
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,625.06</b>	<b>-38,495.21</b>	<b>-10,216.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-6,623.58</b>	<b>6,600.68</b>	<b>-73.91</b>

### 三、上市公司简要备考财务报表

利安达会计师事务所对广东明珠编制的2020年度、2021年1-9月备考财务报表进行了审阅，并出具了《备考审阅报告》（利安达专字【2021】第2226号）。

经审阅的备考财务报表如下：

#### （一）简要备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日
流动资产合计	458,084.90	468,000.92
非流动资产合计	161,378.15	191,045.36
资产总计	619,463.05	659,046.28
流动负债合计	193,841.47	193,023.31
非流动负债合计	24,102.11	37,378.51
负债合计	217,943.58	230,401.82
归属于母公司所有者权益合计	394,771.92	421,657.62
少数股东权益	6,747.54	6,986.83
所有者权益合计	401,519.46	428,644.46

#### （二）简要备考合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度
营业收入	146,224.48	133,423.56
营业成本	23,032.84	33,594.89
销售费用	133.22	183.06
管理费用	5,669.52	6,825.42
财务费用	5,127.99	7,815.62
营业利润	111,286.19	108,859.66
利润总额	110,993.97	107,719.83
净利润	83,292.22	78,730.07

## 第十一节 同业竞争和关联交易

### 一、报告期内交易标的的关联交易情况

#### (一) 本次交易前交易标的的关联方情况

##### 1、大顶矿业

序号	关联方	与广东明珠的关联关系
1	广东明珠健康养生有限公司	受同一实际控制人控制
2	兴宁市明珠商贸有限公司	受同一实际控制人控制
3	广东明珠养生山城茶文化产业链有限公司	受同一实际控制人控制
4	广东明珠置业有限公司	受同一实际控制人控制
5	兴宁市明珠特色农业有限公司	受同一实际控制人控制
6	兴宁市众益福贸易有限公司	受同一实际控制人控制
7	兴宁市众益福投资有限公司	受同一实际控制人控制
8	兴宁市金顺安投资有限公司	受同一实际控制人控制
9	广东明珠养生山城有限公司	受同一实际控制人控制
10	深圳市众益福实业发展有限公司	受同一实际控制人控制
11	广东利通管道科技有限公司	受同一实际控制人控制
12	兴宁市众益福实业有限公司	受同一实际控制人控制
13	兴宁市明珠富拓实业有限公司	受同一实际控制人控制
14	广东众益福医药科技有限公司	受同一实际控制人控制
15	广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	受同一实际控制人控制
16	广东明珠集团深圳投资有限公司	受同一实际控制人控制
17	广东明珠珍珠红酒业有限公司	受同一实际控制人控制
18	河源市明珠银发实业投资有限公司	受同一实际控制人控制
19	河源市华兴隆实业有限公司	受同一实际控制人控制
20	深圳市金信安投资有限公司	受同一实际控制人控制
21	香港众益福有限公司	受同一实际控制人控制
22	广东明珠健康养生有限公司	受同一实际控制人控制
23	广东明珠集团股份有限公司	持有大顶矿业 19.90%股份的股东，受同一实际控制人控制

24	连平县金顺安物流配送有限公司	大顶矿业董事长、总经理担任董事长、总经理的企业
25	兴宁市东成物资回收有限公司	大顶矿业实控人张坚力近亲属控制的企业

## 2、城运公司

序号	关联方	与广东明珠的关联关系
1	广东明珠集团股份有限公司	母公司
2	广东明珠集团置地有限公司	同一集团内的子公司
3	广东明珠集团广州阀门有限公司	同一集团内的子公司
4	广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	实际控制人控制的企业
5	兴宁市明珠富拓实业有限公司	实际控制人控制的企业
6	广东众益福医药科技有限公司	实际控制人控制的企业
7	其他关联方	根据相关规定属于关联方的关联自然人及关联企业，由于未发生关联交易，根据重要性原则，未全部列示

## (二) 关联交易情况

### 1、大顶矿业关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联关系

##### ①采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2021年1-9月	2020年度	2019年度
广东明珠养生山城有限公司	材料	4,693,298.46	39,719,719.09	43,024,299.04
广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	酒、水	248,102.04	270,283.08	257,262.17
广东明珠集团股份有限公司	材料	28,971,636.26	-	-

##### ②采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2021年1-9月	2020年度	2019年度
兴宁市东成物资回收有限公司	废旧物资	2,072,623.00	440,292.00	17,940.00

#### (2) 关联担保情况

##### ①标的公司之子公司连平县金顺安商贸有限公司作为被担保方



单位：元

序号	担保方名称	担保金额	担保起始日	借款到期日	是否履行完毕
1	广东大顶矿业股份有限公司	30,000,000.00	2019/1/15	2022/1/24	否
2	广东大顶矿业股份有限公司	8,750,000.00	2021/3/11	2024/3/10	否

1) 2019年1月25日，金顺安商贸与广州农村商业银行股份有限公司河源分行签订《企业借款合同》，借款3,000.00万元，月利率为5.1459%，借款期限为2019年1月25日至2022年1月24日，大顶矿业与广州农村商业银行股份有限公司河源分行签订《保证合同》，为上述主合同项下全部债务提供连带责任保证。

2) 2021年3月，金顺安商贸与广州农村商业银行股份有限公司河源分行签订《企业借款合同》，借款875.00万元，浮动利率为前一工作日的1年期LPR基础上，加225个基点，借款期限为2021年3月11日至2024年3月10日，大顶矿业与广州农村商业银行股份有限公司河源分行签订《保证合同》，为上述主合同项下全部债务提供连带责任保证。

②标的公司之子公司连平县金顺安供应链管理有限公司作为担保方

单位：元

序号	担保方名称	担保金额	担保起始日	借款到期日	是否履行完毕
1	广东大顶矿业股份有限公司	9,499,122.00	2019/12/12	2021/12/15	否
2	广东大顶矿业股份有限公司	3,238,443.60	2019/12/12	2021/12/15	否

金顺安供应链和中集融资租赁有限公司签订《融资租赁合同》，设备起租日为2019年12月12日，终止日为2021年12月15日。大顶矿业为《融资租赁合同》中所约定的义务提供无条件的不可撤销的连带保证责任担保。

(3) 关联方应收应付款项

①应收项目

单位：元

项目名称	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：						
广东明珠珍珠红酒业销售公司	24,530.60		24,530.60		24,530.60	

项目名称	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计	24,530.60		24,530.60		24,530.60	
其他应收款：						
广东明珠养山城有限公司					30,000,000.00	
连平县金顺安物流配送有限公司	5,196,197.80		8,365,000.00		8,365,000.00	
合计	5,196,197.80		8,365,000.00		38,365,000.00	

## ②应付项目

单位：元

项目名称	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付账款：			
广东明珠集团股份有限公司	10,711,429.92		
合计	10,711,429.92		
其他应付款：			
连平县金顺安物流配送有限公司			3,180,000.00
广东明珠养生山城有限公司		7,000,000.00	
合计		7,000,000.00	3,180,000.00

## 2、城运公司关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联关系

#### ①采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2021年1-9月	2020年发生额	2019年发生额
广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	采购酒类和茶叶	1,980.00	156,680.00	296,836.00
兴宁市明珠富拓实业有限公司	采购高山茶油			37,000.00
广东众益福医药科技有限公司	采购酒类和茶叶		392,660.00	
合计		1,980.00	549,340.00	333,836.00

### (2) 关联方租赁情况

#### ①本公司作为承租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2021年1-9月确认的租赁费	2020年度确认的租赁费	2019年度确认的租赁费
广东明珠集团股份有限公司	房屋建筑物	25,714.26	34,285.68	34,285.68
合计		25,714.26	34,285.68	34,285.68

### (3) 关联方担保

#### ①本公司作为担保方

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东明珠集团股份有限公司	270,000,000.00	2019/9/26	债务履行期限届满之后两年止	否
广东明珠集团股份有限公司	150,000,000.00	2020/9/8	债务履行期限届满之后两年止	否

#### ②本公司作为被担保方

担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东明珠集团股份有限公司	1,000,000,000.00	2016-10-11	2021-10-10	否

### (4) 关联方财务资助

#### ①本公司作为资助方

单位：元

被资助方	2019年度贷款额	2019年度还款额	贷款利率定价依据	2019年度应计的利息收入
广东明珠集团广州阀门有限公司	413,470,000.00	498,190,000.00	8.00%（参照同期银行贷款利率确定）	33,640,268.45
合计	413,470,000.00	498,190,000.00		33,640,268.45

被资助方	2020年度贷款额	2020年度还款额	贷款利率定价依据	2020年度应计的利息收入
广东明珠集团广州阀门有限公司	24,000,000.00	389,680,000.00	8.00%（参照同期银行贷款利率确定）	9,457,771.56
合计	24,000,000.00	389,680,000.00		9,457,771.56

2018年1月1日，公司与广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门”）签订财务资助协议，公司向广州阀门提供不超过8亿元的财务资助款，资助期限不超过24个

月，广州阀门可在财务资助期限内分期提取财务资助款，年回报率不得低于 8.00%，回报款每月 21 日前进行结算并支付。2019 年 12 月 31 日，公司与广州阀门签订了补充协议，将财务资助的期限修订为：不超过 36 个月，自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。

截止 2019 年 12 月 31 日，公司向广州阀门提供财务资助款的余额为 365,680,000.00 元，根据财务资助协议 2019 年度计提利息收入 33,640,268.45 元；截止 2020 年 12 月 31 日，公司对广州阀门的财务资助款全部收回，2020 年度计提利息收入 9,457,771.56 元。

②本公司作为被资助方：

单位：元

资助方	2020 年度贷款额	2020 年度还款额	贷款利率定价依据	2020 年度应计的财务费用
广东明珠集团广州阀门有限公司	152,900,000.00	152,800,000.00	8.00%（参照同期银行贷款利率确定）	2,227,828.89
合计	152,900,000.00	152,800,000.00		2,227,828.89

资助方	2021 年 1-9 月贷款额	2021 年 1-9 月还款额	贷款利率定价依据	2021 年 1-9 月应计的财务费用
广东明珠集团广州阀门有限公司	111,340,000.00		8.00%（参照同期银行贷款利率确定）	3,990,815.56
合计	111,340,000.00			3,990,815.56

2020 年 9 月 30 日公司与广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门”）签订财务资助协议，广州阀门向公司提供不超过 2 亿元的财务资助款，资助期限不超过 12 个月，自 2020 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 30 日止，广州阀门可在财务资助期限内分期提取财务资助款，年回报率按 8.00% 计算，回报款每月 21 日前进行结算并支付。

截止 2020 年 12 月 31 日，广州阀门对公司提供的财务资助款的余额为 100,000.00 元，2020 年度计提财务资助的利息费用为 2,227,828.89 元；截止 2021 年 9 月 30 日，广州阀门对公司提供的财务资助款的余额为 111,440,000.00 元。

（5）关联方应收应付款项

①应收项目

单位：元

项目名称	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：						
广东明珠集团股份有限公司	1,622,308.71	574.24	6,000.00	214.38	6,000.00	102.60
广东明珠养生山城有限公司	1,058,978,669.5		859,250,512.10		882,282,056.14	
其他流动资产：						
广东明珠集团广州阀门有限公司					366,567,177.78	

## ②应付项目

项目名称	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31
其他流动负债			
广东明珠集团广州阀门有限公司	111,663,380.00	102,888.89	
其他应付款			
广东明珠集团股份有限公司	3,580,189.00		

## 二、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其控制的企业之间的同业竞争情况

(一) 本次交易前，上市公司与实际控制人及其控制企业之间不存在同业竞争

本次交易前，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情形。本次交易亦不会产生同业竞争的情形。

### (二) 本次交易新增同业竞争及解决措施

本次交易不涉及发行股份，交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人之间的控制权及实际控制关系没有发生变更，城运公司将成为兴宁城投控股子公司。上市公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不经营与城运公司相同或类似的业务，本次交易完成后亦不会致使上市公司与控股股东、实际控制人及其关联企业之间产生新的同业竞争。

### (三) 关于避免同业竞争承诺函

本次交易完成后，为避免与上市公司之间的同业竞争，上市公司控股股东、实际控制人张坚力出具《关于避免同业竞争的承诺》，内容如下：

“1、本人以及本人控制或施加重大影响的其他企业目前不拥有及经营任何在商业上与广东明珠正在经营的业务有直接或间接竞争的业务。

2、本次交易完成后，在作为上市公司实际控制人期间，本人及本人控制的企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务，亦不会投资任何与上市公司及其下属公司主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争的其他企业；如在上述期间，本人或本人控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及其下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。

3、本人保证严格履行本承诺函的承诺，如因本人违反上述承诺给上市公司造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。”

交易对方大顶矿业公司出具承诺函：

“1、本公司以及公司控制或施加重大影响的其他企业目前不拥有及经营在商业上与广东明珠正在经营的业务有直接或间接竞争的业务。

2、本公司控制或施加重大影响的其他企业将来不从事任何在商业上与广东明珠正在经营的业务有直接或间接竞争的业务。

3、如本公司及本公司控制或施加重大影响的其他企业将来经营的产品或服务与广东明珠的主营产品或服务可能形成直接或间接竞争，本公司同意或促使本公司控制或施加重大影响的其他企业同意广东明珠有权优先收购本公司拥有的与该等产品或服务有关的资产或本公司在相关企业中的全部股权，或在征得第三方允诺后，将该形成竞争的商业机会让渡给广东明珠，或转让给其他无关联关系的第三方。

4、如因本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业未履行本承诺而给广东明珠造成损失，本人公司承担相应赔偿责任。”

### 三、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间的关联交易情况

#### （一）本次交易前，与上市公司及关联方之间交易情况

本次交易前，兴宁城投与广东明珠及关联方之间不存在交易情况，大顶矿业与上市公司及关联方之间存在关联交易，详见本节之“一、报告期内交易标的的关联交易情况”。

#### （二）本次交易后，不会新增关联交易

本次出售资产的交易完成后，兴宁城投继续从事一级土地开发业务，在短期内，其业务构成不会发生重大调整。本次交易完成后，城运公司将成为兴宁城投的子公司，以城运公司现有业务为基础，广东明珠不会新增关联交易。

本次购买资产的交易完成后，大顶矿业经营性资产包将置入明珠矿业，不会导致广东明珠及明珠矿业新增关联交易。

#### （三）关于规范关联交易的措施

##### 1、关于规范关联交易的制度安排

上市公司制定了《关联交易管理制度》，管理制度对关联交易的决策程序、定价原则、审批权限和表决程序、信息披露进行了明确规定。本次交易完成后，将继续严格执行《关联交易管理制度》相关规定。

##### 2、关于规范并减少关联交易的承诺函

为了规范本次交易完成后交易对方与未来可能存在的关联交易，大顶矿业出具承诺：

“1、本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业将尽可能减少与广东明珠及其下属子公司的关联交易，若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业将与广东明珠及其下属子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行法定程序，并将按照有关法律法规和《公司章程》等内控制度规定履行信息披露义务及相关内部决策、报

批程序,关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定,保证关联交易价格具有公允性,亦不利用该等交易从事任何损害广东明珠的合法权益的行为。

2、本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业将杜绝非法占用广东明珠的资金、资产的行为,在任何情况下,不要求广东明珠向本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业提供任何形式的担保。

3、如因本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业未履行本承诺而给广东明珠造成损失,本公司承担相应赔偿责任。”

上市公司实际控制人张坚力、张伟标出具承诺函:

“1、本次交易完成后,本人及本人关联方将尽可能减少与广东明珠及其子公司之间的关联交易,不会利用自身作为广东明珠实际控制人之地位谋求广东明珠在业务合作等方面给予本人或本人关联方优于市场第三方的权利;不会利用自身作为广东明珠实际控制人之地位谋求与广东明珠达成交易的优先权利。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,将遵循市场公正、公平、公开的原则,并依法签订协议,履行合法程序,按照广东明珠《公司章程》和《股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和相关审批程序。本人及本人关联方保证不以与市场价格相比显失公允的条件与广东明珠及其子公司进行交易,不通过关联交易损害广东明珠及其股东的合法权益。

2、如因本人及本人关联方未履行本承诺而给广东明珠造成损失,本人承担相应赔偿责任。”



## 第十二节 风险因素

投资者在评价广东明珠此次重大资产重组时，除本重组报告书及同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本次交易有关的风险

#### （一）审批风险

本次交易尚需通过多项审批或同意方可完成，包括：

- 1、上市公司股东大会审议通过本次交易的相关议案；
- 2、交易对方大顶矿业股东大会及兴宁城投股东会及拟出售资产城运公司股东会审议通过本次交易的相关议案；
- 3、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准。

本次交易能否通过上述股东大会（股东会）审议和其他可能涉及的批准以及最终取得批准的时间均存在不确定性，提请投资者注意本次交易无法通过审批的风险。

#### （二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

1、在本次重大资产重组的筹划及实施过程中，交易各方采取了严格的保密措施；上市公司未接到相关主体因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的通知。如在未来的重组工作进程中出现“本次重组相关主体涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查”的情形，根据证监会颁布的《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》及上海证券交易所颁布的《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的通知》，可能导致本次重大资产重组的暂停或终止。

2、在本次交易过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求，并根据交易的推进不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易各方及上市公司均有可能选择终止本次交易，则本次交易存在可能终止的风险。

### （三）业务整合风险

本次交易完成后，公司计划进一步完善对大顶矿业经营性资产的管理，保持大顶矿业资产管理团队和核心业务团队的稳定，并为大顶矿业资产生产经营提供必要的支持。尽管如此，本次交易完成后上市公司与大顶矿业资产经营管理体系是否能顺利整合仍然存在一定的不确定性。如果整合无法达到预期效果或市场环境发生较大的变化，将会影响公司的经营与发展，影响上市公司的正常运营。

因此，公司本次重大资产重组，存在一定的业务整合风险。

### （四）出售资产的首付款比例较低及兴宁城投未能按约付款的风险

根据广东明珠与兴宁城投签署的附条件生效的《广东明珠集团城镇运营开发有限公司股权转让协议》，兴宁城投向广东明珠支付的首付款即总价款的30%后，上市公司将所持城运公司92%股权转让给兴宁城投，不再对城运公司保留权益。

尽管兴宁城投已将兴宁市南部新城一级土地开发范围内福兴片区7号地块、宁新片区11、12、13号地块合计约434亩土地的出让收益专项用于支付本次股权转让价款，并且将其名下210亩住宅、商业土地资产作为抵押担保，但因出售资产的首付款比例偏低，在出售城运公司股权后将形成巨额应收款，存在逾期风险。

提请投资者注意本次交易存在兴宁城投不能及时、足额按约定支付交易对价的风险。

### （五）本次重大资产购买溢价较高摊薄股东权益风险

报告期内，铁矿石价格处于市场价格的高位，本次评估综合考虑矿产品市场价格波动情况，采用评估基准日前两年一期的平均销售价格进行预测，大顶矿业经营性资产包收益法评估后的整体经营性资产及负债价值为160,146.59万元，较之经审计的归属于母公司股东权益的账面价值-79,849.20万元增加239,995.79万元，增值率为300.56%。本次重大资产购买交易价格以评估值为基础，溢价较高。

如未来铁矿石价格走低，可能导致本次评估价值及交易作价溢价较高。同时，本次重大资产购买构成同一控制下企业合并，根据《企业会计准则》规定，同一控制下企业合并，合并方应当按照合并日在被合并方的账面价值计量合并中取得

的资产和负债，合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本次重大资产购买交易将冲减上市公司资本公积，从而摊薄上市公司股东权益。提请投资者注意本次交易产生的摊薄股东权益风险。

## 二、拟购买资产之经营风险

### （一）国家产业政策不确定风险

近年来，我国大规模的城镇化和基础设施建设带动固定资产投资的不断加大，钢铁需求不断增加，促进了钢铁行业和铁矿石行业的迅速发展。目前国家正推动钢铁工业结构调整、转型升级，并对其落后产能进行调控。未来钢铁行业调控若加剧可能会给铁矿石行业发展带来负面影响。

此外，铁矿石行业属于资源型行业，国家对铁矿石的生产实施严格的行政许可制度，行政许可标准的提高可能会对铁矿石行业的再生产或对外扩张带来限制。同时，自然资源、林业、水利、安全等主管部门可能颁布的更加严格的政策法规。

上述国家政策变动情况会对本次重大资产购买项目的盈利性预期产生不确定性风险。

### （二）明珠矿业未能及时取得相关资质证书的风险

上市公司全资子公司明珠矿业在取得大顶矿业经营性资产包后，开展铁矿采选业务需要取得安全生产许可证等相关资质证书。尽管大顶矿业人员及经营性资产将平移装入明珠矿业，但如明珠矿业未能及时取得开展铁矿采选业务的必备资质，仍会对明珠矿业生产经营产生不利影响。

### （三）购买资产未能及时办理完成资产过户的风险

本次购买大顶矿业经营性资产包中涉及采矿权、不动产等资产，需要办理过户登记，特别是采矿权转让需要取得广东省自然资源厅的批准。如交易过程中未能及时通过政府相关部门审批变更过户到上市公司全资子公司明珠矿业，将影响购买的大顶矿业经营性资产包的正常经营，影响上市公司未来盈利能力。

#### （四）铁矿石价格波动风险

铁矿石经过破碎、磨碎、遴选、浮选、重选等加工程序生产出来的铁精粉、球团是冶炼钢铁的主要原料，也是国际贸易中重要的大宗商品，其价格受到供需关系、宏观经济状况、汇率、海运价格等多方面因素影响，近年来价格波动较大。目前国内铁矿石均以现货价成交，2021年以来，铁矿石现货价格曾在年中达到1,300元/吨以上的价格区间，但随着钢铁行业面临下游需求减弱、库存增加等困境，钢铁行业的不景气导致铁矿石需求减弱，港口铁矿石库存增加，铁矿石价格也随之走低。直至2021年10月已经回落至860元/吨左右的价格区间，波动性较大。铁矿石价格波动将影响本次重大资产购买的大顶矿业经营性资产包盈利能力。

#### （五）采矿技术迭代的风险

在采矿过程方面，铁矿石企业开采作业环境复杂，在采矿过程中，需要对采矿设备及其技术运用、地质结构标准、相关人员能力有着较高的技术和安全要求；在勘查矿山方面，随着地表矿、浅部矿、易识别矿的日益减少，矿产勘查工作正朝着寻找隐伏矿、深部矿、难识别矿的方向转变。钻探工作也向着深孔钻探、复杂地层钻探、缺水环境下的钻探、低温钻探等方向迈进。这就要求企业必须熟练掌握各类勘查技术，同时使用先进的电子技术，提高处理数据的效率和准确度。若企业不能及时掌握相关技术的更新迭代，则有可能对未来企业盈利能力产生影响。

#### （六）环境保护风险

随着我国环保政策的实施，维系可持续发展目标，应对气候变化，加强节能减排和生态环保工作。2021年10月，国务院出台了《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》措施，明确了“碳达峰”和“碳中和”工作的路线图、施工图，并印发2030年“碳达峰”行动方案的通知，明确指示将碳达峰贯穿于经济社会发展全过程和各个方面，重点实施“碳达峰十大行动”。对我国的环境指标进行了明确的要求，整治铁矿石生产过程中产生的粉尘、噪音、尾矿等污染物，与之有关的企业必须加大污染治理及环境保护设施的投资和改造，污染治理达到相关法律法规的要求，造成铁矿石开采企业的生产成本将上升。

### **（七）安全生产风险**

矿石采选行业属于需要取得安全生产证的行业，在采矿施工和运输中存在由于技术性操作不规范导致的安全事故，因此安全生产管理是矿石采选的重要工作。随着采矿工作的深入，对安全生产管理的要求更高，如因管理不当、技术性操作不规范等原因造成安全事故，将会对本次拟购买资产大顶矿业经营性资产包的经营业绩产生一定影响。

### **（八）本次重大资产购买的潜在债务风险**

目前已取得大顶矿业经营性负债的债权人转移债权的同意函，但因大顶矿业债权人较多且部分债务形成时间长，尚未全部取得拟将债务保留在大顶矿业的债权人的同意函。大顶矿业存在未取得联系或未转入上市公司的负债及潜在负债，如未来出现潜在债权人向上市公司追偿或要求上市公司承担连带清偿责任的情形，则可能增加上市公司未来债务。

### **（九）大顶矿业经营性资产包中涉及房产所有权瑕疵风险**

大顶矿业经营性资产包存在部分未及时办理土地出让、房产规划建设手续、未办理房屋所有权证的房屋建筑物。截至报告期末，无证房屋建筑物均未办理完成相关报建审批手续。大顶矿业尚未办理建设工程规划及施工手续，存在被有权机关责令拆除的风险。

### **（十）业绩承诺较高及实际控制人张坚力补偿能力的风险**

目前张坚力名下还有上市公司的股份、大顶矿业80.10%的股权、珍珠红酒业的92.23%股权等可供处置的资产，其中大顶矿业在置出经营性资产包以后，剩余资产主要是两家公司，其中养生山城为全资子公司，为从事房地产开发业务，参股公司明珠深投参股了两家具有金融牌照的公司，均为其后续履行还款承诺提供保证。但由于影响未来业绩实现的不可测因素较多，因此明珠矿业业绩承诺存在无法实现的风险；如果明珠矿业未来实际盈利与业绩承诺金额差异过大，超出本次交易补偿义务人获得的交易对价金额，则可能存在相关补偿义务人补偿能力不足的风险。

### **（十一）上市公司可能存在自我补偿的风险**

根据新签署的《业绩补偿协议》，张坚力最终承担的利润补偿范围为依据协议相关条款计算出的金额，大顶矿业对利润补偿范围应补偿金额承担连带责任。上市公司持有大顶矿业 19.9%的股权，上市公司可能存在自我补偿的风险。

## （十二）砂石价格波动风险

砂石价格受市场供需关系、宏观经济状况、汇率等多方面因素影响。近年来由于存在河砂无序开采、私挖乱采等问题，多地禁止河沙开采，砂石价格波动较大，砂石价格波动将影响本次重大资产购买的大顶矿业经营性资产包盈利能力。

## 三、其他风险

### （一）退市风险

公司2020年度审计报告为无法表示意见类型，公司股票已于2021年5月6日被实施退市风险警示\*ST（依据上市规则13.3.2）。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，如公司2021年度经审计的净利润为负值且营业收入低于1亿元，或者公司2021年度审计报告意见类型为保留意见、无法表示意见或否定意见类型，则公司面临退市风险。

### （二）股价波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生较大影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势、行业的景气度、资金供求关系、政府政策及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

### （三）内部控制风险

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司2020年度财务报告内部控制的有效性出具了否定意见的审计报告，说明上市公司在与资金业务、投资业务、购销业务的关联交易管理中缺少主动识别、获取、确认、审批、披露等机制，与之相关的财务报告内部控制运行失效。公司存在内部控制风险。

## 第十三节 其他重要事项

### 一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易前，广东明珠实际控制人之一张坚力控制的企业养生山城及其关联方存在非经营性占用公司子公司资金的情形。

本次重大资产购买有利于解决上市公司实际控制人资金占用问题，提升上市公司持续经营能力及盈利水平。

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人均未发生变化。本次交易不会导致上市公司新增资金、资产被实际控制人或其他关联方占用的情形。

### 二、本次交易对上市公司负债结构的影响

本次交易前，公司2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日的资产负债率分别为14.90%、13.40%和10.55%。本次交易完成后，根据利安达出具的《备考审阅报告》（利安达专字【2021】第2226号），公司2020年12月31日和2021年9月30日合并的资产负债率分别为34.96%和35.18%，资产负债率增加，但整体资产负债率仍偏低，本次交易不会导致公司面临重大的财务风险。

### 三、最近十二个月内与本次交易相关的资产交易情况

截至本报告书出具日，上市公司在最近12个月内未发生其他需要公告的资产购买、出售事项。

### 四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定了相应的议事规则，具有健全的法人治理结构和完善的内部控制制度。

本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》的要求规范运作，进一步完善公司法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

## 五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排

### （一）上市公司现行《公司章程》中利润分配相关条款

根据现行《公司章程》的规定，公司现行的利润分配政策如下：

#### 1、公司利润分配政策的基本原则：

公司实行稳定、持续、合理的利润分配政策，重视对投资者的合理回报并兼顾公司的可持续发展，每年将根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东利益的基础上正确处理公司的短期利益与长远发展的关系，充分听取股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定合理的利润分配方案。

#### 2、公司利润分配具体政策如下：

（1）利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润。

（2）利润分配的期间间隔：公司原则上每年度进行一次现金分红。经公司董事会提议，股东大会批准，可以进行中期利润分配。

（3）现金分红的具体条件和比例：在当年盈利的条件下，且在无重大投资计划或重大现金支出发生时，公司应当优先采用现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于母公司当年实现的可供分配利润的10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划或规划综合分析权衡后提出预案。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：



公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。重大资金支出安排是指：公司未来12个月内购买资产、对外投资、进行固定资产投资等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产30%。

(4) 发放股票股利的条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配方案。

(5) 股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

(6) 公司制定三年股东回报规划并至少每三年重新审定一次。

### 3、公司利润分配方案的审议程序：

(1) 利润分配方案的拟定：董事会结合公司章程的规定和经营状况，与独立董事、监事充分讨论，充分考虑中小股东的意见，在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上形成利润分配方案。

独立董事应当发表独立意见，独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并提交董事会审议。

(2) 利润分配的决策程序：董事会在审议利润分配方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例、调整的条件等事宜，应充分听取监事会的意见，独立董事应发表明确意见。

利润分配方案经董事会、监事会审议通过后提交股东大会进行审议。公司股东大会审议当年利润分配方案时，公司可以为股东提供网络投票方式，便于广大

股东充分行使表决权。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司因前述规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

(3) 利润分配的监督：监事会对董事会执行现金分红政策和股东回报规划以及是否履行相应决策程序和信息披露等情况进行监督，发现董事会存在以下情形之一的，应当发表明确意见，并督促其及时改正：

- ①未严格执行现金分红政策和股东回报规划；
- ②未严格履行现金分红相应决策程序；
- ③未能真实、准确、完整披露现金分红政策及其执行情况。

4、公司利润分配方案的实施：公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

5、公司利润分配政策的调整：公司因生产经营情况发生重大变化、投资规划和长期发展的需要等原因需调整利润分配政策的，应由公司董事会根据实际情况提出利润分配政策调整议案，调整后的利润分配政策应以股东权益保护为出发点，且不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

独立董事、监事会应当对调整利润分配政策发表审核意见，并由出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，公司可以采取提供网络投票等方式为中小股东参加股东大会提供便利。

## **(二) 最近三年现金分红的情况**

最近三年，公司累计实施的现金分红金额为14,331.52万元。

上市公司最近三年现金分红的具体情况如下：

单位：万元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	7,889.34	33,375.44	23.64%
2019年	3,641.23	37,100.39	9.81%
2018年	2,800.95	38,814.24	7.22%

### (三) 本次重组后上市公司的分红规划

本次交易完成后，上市公司将继续执行现行有效的现金分红相关政策。

## 六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等文件的规定，上市公司对本次交易相关方及有关人员在上市公司首次披露重组事项或就本次重组申请股票停牌（孰早）进行了自查。自查期间为上市公司首次披露重组事项前6个月至本报告书签署之日，自查范围具体包括：上市公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及对上述相关人员的直系亲属买卖该上市公司股票及其他相关证券情况进行自查，并出具了自查报告。

根据各方提供的自查报告，纳入本次交易的内幕信息知情人在自查期间不存在其他买卖股票的行为，上述主体已确认不存在利用内幕信息买卖股票的情形，上市公司将在重组报告书披露后提交中登系统查询，不排除存在内幕信息知情人买卖股票的其他情形。

## 七、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条规定：“剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股价在股价敏感重大信息公布前20个交易日内累计涨跌幅超过20%的，上市公司在向中国证监会提起行政许可申请时，应充分举证相关内幕信息知情人及直系亲属等不存在内幕交易行为。证券交易所应对公司股价敏感重大信息公布前股票交易是否存在异常行为进行专项分析，并报中国证监会。中国证监会可对上市公司股

价异动行为进行调查，调查期间将暂缓审核上市公司的行政许可申请。”

广东明珠集团股份有限公司（以下简称“广东明珠”、“上市公司”、“公司”）于2021年10月16日披露了《关于筹划重大资产重组暨签署相关意向性协议的提示性公告》，披露前20个交易日期间\*ST广珠（600382.SH）股价涨跌幅情况、同期上证综指（000001.SH）及万得房地产指数（882011.WI）涨跌幅情况如下：

日期	*ST广珠 (600382.SH) 收盘价	上证综指 (000001.SH) 收盘价	房地产指数 (882011.WI) 收盘价
披露前第21个交易日 (2021年9月8日)	3.88	3,675.19	3,140.22
披露前第1个交易日 (2021年10月15日)	3.73	3,572.37	3,115.15
涨跌幅	-3.87%	-2.80%	-0.80%

广东明珠股价在上述期间内下跌3.87%，剔除同期上证综指和房地产指数变动的影响，波动幅度分别为1.07%和 3.07%，公司股价在股价敏感重大信息公布前披露前20个交易日内累计涨跌幅未超过20%。

## 八、关于不存在依据《关于加强上市公司股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情况的说明

### （一）上市公司关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

经上市公司确认，上市公司及上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东、实际控制人，不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，最近三年不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。因此，上市公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司的重大资产重组情形。

### （二）交易对方关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情

## 形的说明

经本次交易对方确认，交易对方不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，最近三年不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。因此，交易对方不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司的重大资产重组情形。

### **(三) 其他参与方关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明**

经各方中介机构确认，各参与方及其经办人员，不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，最近三年不存在受过中国证监会作出的行政处罚、未受过任何刑事处罚，也未涉及任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。因此，上述参与方及其经办人员不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司的重大资产重组情形。

## **九、本次交易中保护投资者合法权益的措施**

公司在本次交易的决策过程中，按照《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发(2013)110号）的精神和中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，采取了多项措施以保护中小投资者的权益，具体措施如下：

### **(一) 严格履行上市公司信息披露义务**

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。

## **（二）严格履行上市公司审议及表决程序**

上市公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易方案在提交董事会讨论时，独立董事就该事项发表了独立意见。

## **（三）网络投票及股东大会表决**

上市公司将于股东大会召开15日前发出召开审议本次交易方案的股东大会的通知，敦促公司全体股东参加本次股东大会。

公司将严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。

## **（四）严格遵守上市公司利润分配政策**

本次重组完成后，上市公司将按照相关法律法规及《公司章程》的规定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高运营绩效，完善利润分配政策，维护全体股东利益。

## **（五）为防范本次交易摊薄即期每股收益拟采取的措施**

关于本次交易前后上市公司每股收益的影响分析详见本报告书“第九节管理层讨论与分析/六、本次交易对上市公司影响的分析/（三）本次交易对上市公司经营业绩的影响”。

## **（六）其他保护投资者权益的安排**

上市公司、交易对方及标的公司承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。上市公司已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

## **十、独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见**

## （一）独立财务顾问对于本次交易的意见

西部证券受上市公司委托担任本次交易的独立财务顾问，对本次交易发表意见如下：

1、本次广东明珠向兴宁城投出售资产与向大顶矿业购买经营性资产包的重组方案符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》及相关适用意见等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（1）本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

①本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；

②本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件；

③本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

④本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，债权债务已妥善处理；

⑤本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

⑥本次交易有利于广东明珠在人员、财务、资产、业务和机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

⑦本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

（2）本次交易不涉及发行股份的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

2、本次交易完成后上市公司实际控制人未发生变更，不构成重组上市。

3、本次交易作价合理、公允，有利于保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

4、本次交易价格由交易各方协商确定，拟置入资产以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告中的评估结果为依据，拟出售资产以《兴宁市南部新城首期开发项目公司股东合作协议》作为定价依据，定价公平、合理。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，重要评估参数取值合理，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性。

5、本次交易有助于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强持续发展能力，不存在损害股东合法权益的问题。

6、本次交易完成后，上市公司的市场地位将得到提高、经营业绩将得到提升、持续发展能力增强、公司治理机制健全发展，符合《上市公司治理准则》的要求。

7、在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，本次交易不存在上市公司在支付现金后不能及时获得对价的风险；相关的违约责任切实有效，有利于保护上市公司全体股东的利益。

8、本次交易资产卖出不构成关联交易；本次购买资产的交易对方为大顶矿业公司，为上市公司实际控制人之一张坚力实际控制的公司，构成关联交易。

上市公司第九届董事会2021年第六次临时会议审议通过了《关于本次交易构成关联交易的议案》，在董事会审议本次交易事项时，已取得独立董事的事前认可，独立董事亦就本次交易方案及表决程序发表了独立意见。

上市公司控股股东、实际控制人张坚力和交易对方已出具关于规范并减少关联交易的承诺函，并为了避免未来与标的公司或上市公司产生同业竞争情形，已出具避免同业竞争的承诺文件。

9、本次交易中，置入资产存在利润补偿安排，有力的保护了上市公司及非关联股东的利益。

10、本次交易有利于上市公司的长远发展，充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行；对本次交易可能存在的风险，广东明珠已经在重组报告书（草案）及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害股东的利益，对中小股东公



平、合理，有利于上市公司的可持续发展，有利于保护上市公司及中小股东的合法权益。

## （二）法律顾问对于本次交易的意见

康达律所担任本次交易的法律顾问，根据其出具的法律意见书，对本次交易合规性发表意见如下：

1、上市公司及其全资子公司明珠矿业，交易对手方兴宁城投、大顶矿业是依法设立并合法存续的公司，未出现法律、法规和公司章程规定的应予终止的情形，具备本次交易的主体资格。

2、本次交易构成重大资产重组，但本次交易不会导致上市公司控股股东及实际控制人发生变更，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

3、本次交易已履行现阶段必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效；在取得本《法律意见书》之“三、本次交易的批准和授权”所述的全部批准后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

4、本次交易构成关联交易，上市公司已依法履行必要的信息披露义务和审议批准程序；本次交易的相关合同和协议已经成立，内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定，该等协议自其约定的生效条件全部满足之日起生效并对签署各方具有法律约束力。

5、交易对方合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，其中不动产的产权瑕疵不会对本次交易收购标的的生产经营构成实质性法律障碍，正在申请办理不动产权的土地、房产待取得相应不动产权证后可以依法转让，在取得本《法律意见书》之“三、本次交易的批准和授权”所述的全部批准后，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍。

6、本次交易涉及的协议已对债权债务处理做了明确约定，经本所律师核查，前述债权债务处理的约定符合相关法律的规定，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

7、上市公司在本次交易期间依照《重组管理办法》《股票上市规则》等相关中国法律法规及上交所的要求就本次重大资产重组的进展情况定期发布公告，依法履行了其现阶段法定的中国境内披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。上市公司应当根据项目进展情况，依法持续履行相关信息披露义务。

8、本次重大资产重组符合《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组原则和实质性条件。

9、中介服务机构具备为本次交易提供相关证券服务的适当资格。

10、上市公司已依据法律、法规、规范性文件制定了公司《内幕信息及知情人管理制度》，并已按照该等制度对本次重组的内幕信息采取必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了登记备案。上市公司将在取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果后向上交所提交自查报告和查询结果文件，并进行信息披露。

## 十一、中介机构及有关经办人员

### （一）独立财务顾问

机构名称：西部证券股份有限公司

地址：陕西省西安市新城东大街319号8幢10000室

法定代表人：徐朝晖

电话：029-87406043

传真：029-87406134

经办人员：周汐、刘斌

### （二）法律顾问

名称：北京市康达律师事务所

地址：北京市朝阳区新东路首开幸福广场C座五层

负责人：乔佳平

电话：86-010-50867666

传真：86-010-65527227

经办律师：钟瑜、陈鸣剑

### **（三）审计机构**

机构名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：黄锦辉

地址：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

电话：（010）85886680

传真：（010）85886690

经办注册会计师：曹忠志、王亚平、孟占强

### **（四）备考财务报表审阅机构**

机构名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人：黄锦辉

电话：（010）85886680

传真：（010）85886690

经办注册会计师：曹忠志、王亚平、孟占强

### **（五）资产评估机构**

机构名称：北京中企华资产评估有限责任公司

地址：北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层

法定代表人：权忠光

电话：010-65881818

传真：010-65882651

经办资产评估师：王广宇、郑晓芳

# 第十四节 本次交易相关各方的声明

## 上市全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其相关文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性和完整承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

彭 胜 彭 胜                      欧阳璟 欧阳璟                      张文东 张文东

钟金龙 钟金龙                      钟健如 钟健如                      李 杏 李 杏

王志伟 \_\_\_\_\_                      李华式 \_\_\_\_\_                      吴美霖 \_\_\_\_\_

全体监事：

周小华 周小华                      幸柳斌 幸柳斌                      张东霞 张东霞

全体高级管理人员：

张文东 张文东                      欧阳璟 欧阳璟                      钟金龙 钟金龙

广东明珠集团股份有限公司

2021年12月7日



## 第十四节 本次交易相关各方的声明

### 上市全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其相关文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性和完整承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

彭 胜\_\_\_\_\_ 欧阳璟\_\_\_\_\_ 张文东\_\_\_\_\_

钟金龙\_\_\_\_\_ 钟健如\_\_\_\_\_ 李 杏\_\_\_\_\_

王志伟 \_\_\_\_\_ 李华式\_\_\_\_\_ 吴美霖\_\_\_\_\_

全体监事：

周小华\_\_\_\_\_ 幸柳斌\_\_\_\_\_ 张东霞\_\_\_\_\_

全体高级管理人员：

张文东\_\_\_\_\_ 欧阳璟\_\_\_\_\_ 钟金龙\_\_\_\_\_

广东明珠集团股份有限公司

2021年12月7日



# 第十四节 本次交易相关各方的声明

## 上市全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其相关文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性和完整承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

彭 胜\_\_\_\_\_ 欧阳璟\_\_\_\_\_ 张文东\_\_\_\_\_

钟金龙\_\_\_\_\_ 钟健如\_\_\_\_\_ 李 杏\_\_\_\_\_

王志伟\_\_\_\_\_ 李华斌\_\_\_\_\_ 吴美霖\_\_\_\_\_

全体监事：

周小华\_\_\_\_\_ 幸柳斌\_\_\_\_\_ 张东霞\_\_\_\_\_

全体高级管理人员：

张文东\_\_\_\_\_ 欧阳璟\_\_\_\_\_ 钟金龙\_\_\_\_\_

广东明珠集团股份有限公司

2021年12月7日



## 第十四节 本次交易相关各方的声明

### 上市全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其相关文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性和完整承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

彭 胜\_\_\_\_\_ 欧阳璟\_\_\_\_\_ 张文东\_\_\_\_\_

钟金龙\_\_\_\_\_ 钟健如\_\_\_\_\_ 李 杏\_\_\_\_\_

王志伟\_\_\_\_\_ 李华式\_\_\_\_\_ 吴美霖\_\_\_\_\_ 

全体监事：

周小华\_\_\_\_\_ 幸柳斌\_\_\_\_\_ 张东霞\_\_\_\_\_

全体高级管理人员：

张文东\_\_\_\_\_ 欧阳璟\_\_\_\_\_ 钟金龙\_\_\_\_\_

广东明珠集团股份有限公司

2021年12月7日





## 独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

如本次重大资产购买申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目主办人： 周汐      刘斌  
周汐                      刘斌

法定代表人： 徐朝晖  
徐朝晖



## 法律顾问声明

本所及经办律师已阅读并确认《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对上市公司在重大资产出售及购买资产暨关联交易报告中引用的意见书的内容无异议，确认重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

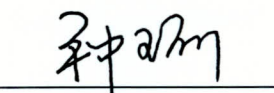
如本次重大资产购买申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。



负责人

  
乔佳平

经办律师

  
钟瑜

  
陈鸣剑

2021 年 12 月 7 日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读并确认《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要与本所出具的审计报告的内容无矛盾之处【利安达专字（2021）第2223号、利安达专字（2021）第2224号、利安达专字（2021）第2225号、利安达专字（2021）第2226号】。本所及签字注册会计师对广东明珠集团股份有限公司在重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重大资产购买申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册会计师：



曹忠志



王亚平



孟占强

单位负责人：

黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年12月7日



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读并确认《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要与本所出具的审阅报告【利安达专字（2021）第2226号】的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对广东明珠集团股份有限公司在重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重大资产购买申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册会计师：



曹忠志



王亚平



孟占强

单位负责人：

黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年12月7日



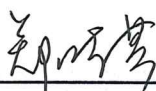
## 评估机构声明

北京中企华资产评估有限责任公司及经办评估师同意广东明珠集团股份有限公司在《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的资产评估报告结论性意见，并保证所引用的内容已经本公司及经办评估师审阅，确认《广东明珠集团股份有限公司重大资产出售及购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

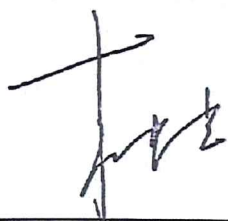
如本次重大资产购买申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字评估师：

  
\_\_\_\_\_  
王广宇

  
\_\_\_\_\_  
郑晓芳

单位负责人：

  
\_\_\_\_\_  
权忠光

北京中企华资产评估有限责任公司



2021年12月7日

## 第十五节备查资料

### 一、备查文件

- 1、上市公司关于本次交易的董事会决议；
- 2、上市公司独立董事关于本次交易的独立董事意见与事前认可意见；
- 3、交易各方签署的股权/资产转让协议及补充协议；
- 4、西部证券为本次交易出具的独立财务顾问报告；
- 5、康达律所为本次交易出具的法律意见书；
- 6、利安达为本次交易出具的审计报告；
- 7、利安达出具的广东明珠备考审阅报告；
- 8、中企华评估出具的评估报告及评估说明；
- 9、其他与本次交易有关的重要文件。

### 二、备查地点

#### 1、广东明珠集团股份有限公司

地址：广东省兴宁市官汕路99号

电话：0753-3327282

传真：0753-3338549

联系人：欧阳璟

#### 2、西部证券股份有限公司

地址：陕西省西安市新城东大街319号8幢10000室

电话：029-87406043

传真：029-87406134

联系人：周汐、刘斌

投资者亦可在中国证监会指定网站巨潮网（<http://www.cninfo.com.cn>）查阅本报告书全文。