

内蒙古兴业矿业股份有限公司拟收购
赤峰荣邦矿业有限责任公司全部股权项目

评估报告

天兴评报字（2015）第 1053 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年九月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告的使用限制说明	30
十三、评估报告日	30
评估报告附件	32

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

内蒙古兴业矿业股份有限公司拟收购 赤峰荣邦矿业有限责任公司全部股权项目

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 1053 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受内蒙古兴业矿业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对内蒙古兴业矿业股份有限公司拟收购赤峰荣邦矿业有限责任公司全部股权所涉及的赤峰荣邦矿业有限责任公司（以下简称：荣邦矿业）的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：因内蒙古兴业矿业股份有限公司拟收购荣邦矿业全部股权事宜，需对荣邦矿业的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：荣邦矿业于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：荣邦矿业的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，荣邦矿业资产账面价值 10,850.47 万元，评估价值 11,402.37 万元，评估增值 551.90 万元，增值率 5.09%；负债账面价值 7,736.94 万元，评估价值 7,736.94 万元，评估无增减值；净资产账面价值 3,113.53 万元，评估价值 3,665.43 万元，评估增值 551.90 万元，增值率 17.73%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	122.45	126.21	3.77	3.07
非流动资产	10,728.03	11,276.16	548.13	5.11
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	405.61	555.00	149.39	36.83
在建工程	3,032.02	3,414.89	382.87	12.63
工程物资	205.04	205.04	0.00	0.00
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,672.76	6,689.57	16.81	0.25
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	296.81	295.86	-0.94	-0.32
其他非流动资产	115.79	115.79	0.00	0.00
资产合计	10,850.47	11,402.37	551.90	5.09
流动负债	7,736.94	7,736.94	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	7,736.94	7,736.94	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	3,113.53	3,665.43	551.90	17.73

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的采矿权账面价值 66,668,479.23 元，该采矿权由委托方聘请的矿业权评估机构—北京天健兴业资产评估有限公司进行评估并出具了天兴矿评字[2015]第 0048 号采矿权评估报告。评估方法为折现现金流量法，评估值为 66,840,100.00 元。经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

截止评估基准日，荣邦矿业的矿山建设及生产经营过程中涉及的土地使用权目前尚处于征地前期准备阶段，本次评估未涉及土地使用权评估。

荣邦矿业纳入评估范围的全部房产均未取得房产证，也未办理建设工程规划许可证。本次评估中，房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

我们特别强调：本评估意见仅作为股权交易的价值参考依据，而不能取代当事方进行股权交易定价的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 8 月 31 日起，至 2016 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

内蒙古兴业矿业股份有限公司拟收购 赤峰荣邦矿业有限责任公司全部股权项目 评估报告

天兴评报字（2015）第 1053 号

内蒙古兴业矿业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟收购赤峰荣邦矿业有限责任公司全部股权所涉及的赤峰荣邦矿业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：内蒙古兴业矿业股份有限公司（以下简称“兴业矿业”）

注册地址：内蒙古自治区赤峰市新城区八家组团玉龙大街路北、天义路西兴业集团办公楼

法定代表人：吉兴业

注册资本：59,694.4528 万人民币元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

营业执照注册号：150000000006197

经营范围：一般经营项目：矿产品和化工产品销售（需前置审批许可的项目除外）；矿山机械配件、轴承五金、机电、汽车配件销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：赤峰荣邦矿业有限责任公司（以下简称“荣邦矿业”）

注册地址：克什克腾旗新开地乡苇塘河村

法定代表人：于庆有

注册资本：4,050.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资，私营）

营业执照注册号：150425000001950

经营范围：银、铜、铅、锌矿采、选、销售。矿山机械配件、化工产品、五金机电、汽车配件销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

1) 有限公司设立

赤峰荣邦矿业有限责任公司成立于 2005 年 04 月 11 日，由内蒙古兴业集团股份有限公司和自然人吉兴军共同出资组建的有限责任公司。注册资本 50 万元人民币，由内蒙古宏达益同会计师事务所审验，出具“内宏会验字（2005）第 45 号”验资报告。

截至 2005 年 04 月 04 日止，各股东的出资额及注册资本比例如下表：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	注册资本比例
1	内蒙古兴业集团股份有限公司	45.00	90%
2	吉兴军	5.00	10%
合计		50.00	100.00%

2) 有限公司第一次股权变更

2008 年 04 月，原股东吉兴军将其持有的荣邦矿业 10.00% 的股权全部转让给内蒙古兴业集团股份有限公司。

本次变更后，股东、出资额及注册资本比例如下表：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	占注册资本比例
1	内蒙古兴业集团股份有限公司	50.00	100.00%
合计		50.00	100.00

3) 有限公司第一次增资

2013年07月，根据荣邦矿业董事会决议和修改后章程的规定，荣邦矿业申请增加注册资本人民币4,000.00万元，变更后的注册资本为人民币4,050.00万元，由股东内蒙古兴业集团股份有限公司缴纳。此次出资由内蒙古中宏会计师事务所审验，并出具“内宏会验字（2013）第162号”验资报告。

截至评估基准日2015年08月31日，荣邦矿业股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	占注册资本比例
1	内蒙古兴业集团股份有限公司	4,050.00	100.00%
合计		4,050.00	100.00%

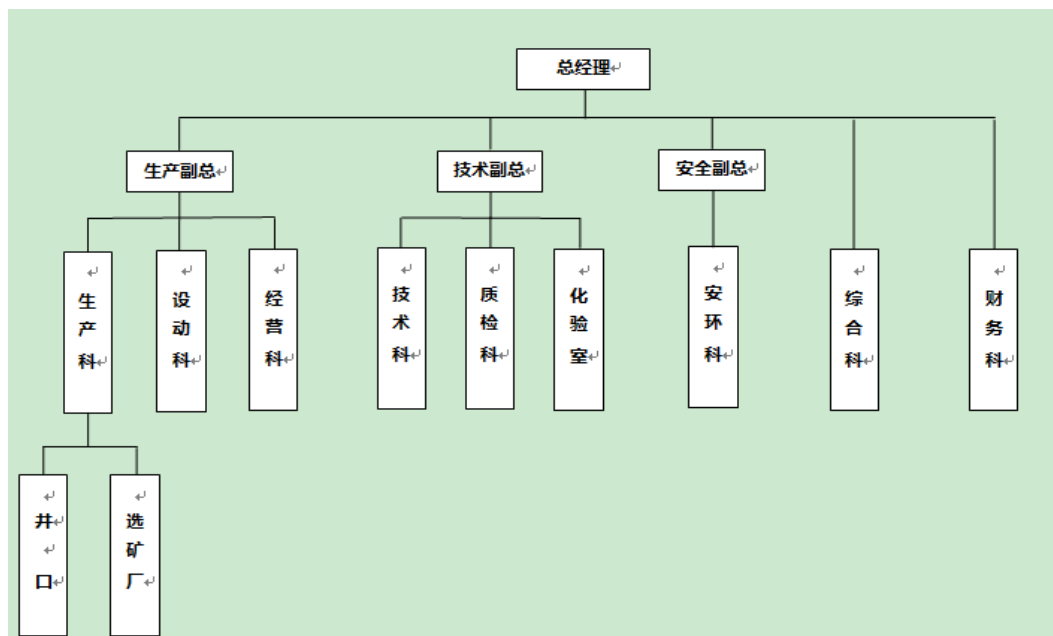
3. 公司主要资产概况

荣邦矿业的主要资产为无形资产--采矿权，在建工程—井巷工程，主要资产情况详见评估对象及范围中“（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况”。

4. 公司主营业务概况

荣邦矿业目前处在矿山建设前期阶段，主井、选厂及其他主要配套设施均未建，尚未开展采矿及选矿相关经营活动。

5. 公司组织结构



6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2015.08.31	2014.12.31
流动资产	122.45	116.86
非流动资产	10,728.03	10,508.26
其中：长期股权投资	0.00	0.00
固定资产	405.61	398.46
在建工程	3,032.02	3,006.20
工程物资	205.04	200.65
无形资产	6,672.76	6,639.27
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	296.81	263.68
其他非流动资产	115.79	0.00
资产总计	10,850.47	10,625.12
流动负债	7,736.94	7,409.34
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	7,736.94	7,409.34

项目	2015.08.31	2014.12.31
所有者权益	3,113.53	3,215.78

经营成果表

金额单位：万元

项目	2015.08.31	2014.12.31
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	130.38	95.04
财务费用	0.00	0.01
资产减值损失	1.90	4.17
投资收益	0.00	0.00
二、营业利润	-132.28	-99.22
加：营业外收入	0.00	0.20
减：营业外支出	3.10	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额	-135.38	-99.01
减：所得税费用	-33.13	-24.25
四、净利润	-102.25	-74.76

上表中列示的财务数据，均经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字(2015) 02109 号”无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为与本次经济行为相关的监管部门。

（四）委托方和被评估单位的关系

被评估单位的母公司是委托方的股东。

二、评估目的

因内蒙古兴业矿业股份有限公司拟收购荣邦矿业全部股权事宜，需对荣邦矿业的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为荣邦矿业的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为荣邦矿业于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 10,850.47 万元，负债账面价值 7,736.94 万元，净资产账面价值 3,113.53 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	122.45
非流动资产	10,728.03
其中：长期股权投资	0.00
固定资产	405.61
在建工程	3,032.02
工程物资	205.04
无形资产	6,672.76
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	296.81
其他非流动资产	115.79
资产总计	10,850.47
流动负债	7,736.94
非流动负债	0.00
负债总计	7,736.94
所有者权益	3,113.53

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡审字（2015）02109号无保留意见审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产为在建工程及无形资产采矿权。在建工程主要为井巷工程，井巷工程参数及账面值如下：

序号	项目名称	长度或深度（米）	断面尺寸（米）	开工日期	账面价值
1	北山1#竖井、平巷、天井				16,097,974.48
1-1	1#竖井	310	φ3.5	2005.09	
1-2	平巷	5351.05	2.2*2.3	2006.09	
1-3	天井	1995.8	1.2*1.6	2006.09	
2	南山平巷、天井				8,665,456.18
2-1	平巷	3407.04	2.2*2.3	2007.07	
2-2	天井	1590.97	1.2*1.6	2007.07	
3	2#平硐平巷、天井				4,339,998.26
3-1	平硐平巷	2295.8	2.2*2.3	2006.07	
3-2	天井	298.8	1.2*1.6	2006.07	
4	5#及6#平硐平巷、天井				636,460.20
4-1	5#平硐平巷	285.34	2.2*2.3	2006.07	
4-2	6#平硐平巷	544.61	2.2*2.3	2006.07	
4-3	天井	27	3.5*3.5	2006.07	

采矿权情况详见“（四）企业申报的无形资产情况”部分。

（四）企业申报的无形资产情况

荣邦矿业申报的无形资产为采矿权，权证编号为 C1500002015013210137183，开采矿种为锌矿、铅、铜、银、金，开采方式为地下开采，开采规模 30 万吨/年，矿区面积为 2.691 平方公里，权证期限为 2015 年 1 月 30 日至 2035 年 1 月 30 日，在采矿权有效期届满一个月前可到登记机关申请延续。

天津华北地质勘查总院于 2011 年 12 月编制完成《内蒙古自治区克什克腾旗油房西矿区铜铅锌银矿勘探报告》，经内蒙古自治区矿产资源储量评审中心评审通过（内国土资储评字[2012]50号），并在内蒙古自治区国土资源厅备案（内国土资储备字〔2013〕7号）。

依据上述报告，油房西矿区共圈定矿体 51 条（不包括低品位矿体），以 I 矿带矿体数量最多，共 38 条，其次为 III 矿带共 11 条，II 矿带最少，仅 2 条。51 条矿体中银铅锌矿体 10 条，银铅矿体 3 条，银锌矿体 2 条，银铜矿体 2 条，银铅铜矿体 1 条，银锌铜矿体 2 条，铅锌矿体 4 条，铅矿体 1 条，锌矿体 16 条，铜矿体 9 条，锌铜矿体 1 条。矿区单矿体长一般一百~数百米，厚数十厘米~数米，形态主要为脉状，少数为扁豆状、透镜状。矿体总体产状与破碎蚀变带一致，即走向 320~340°，主要倾向南西，局部倾向北东，倾角 60~90°。其中以 I 矿带中矿化最为集中，不仅矿体数量多，而且部分矿体规模较大，连续性较好，Ag、Pb、Zn 品位相对较高，尤其是 I-①是本区规模最大的矿体，其次为 I-②、I-③、I-③-3、I-③-8、III-①等矿体。I 矿带中矿体其资源储量占全区 90% 以上。除上述矿体以外，还有较多零星分布的各种低品位矿体，勘探报告中未估算其资源量。

截至评估基准日 2015 年 8 月 31 日，荣邦矿业克什克腾旗油房西矿区银铜铅锌矿保有总矿石量（331+332+333）1210.43 万 t；银矿石 174.90 万 t，银金属量 194.71t，银品位 111.33g/t；铅矿石 419.44 万 t，铅金属量 49629.89t，铅品位 1.18%；锌矿石 1017.08 万吨 t，锌金属量 163642.33t，锌品位 1.61%；铜矿石 128.39 万 t，铜金属量 8382.63t，铜品位 0.65%；伴生资源量：银矿石 1031.60 万吨 t，银金属量 433.51t，银品位 42.02g/t；铅矿石 269.46 万 t，铅金属量 9018.85t，铅品位 0.33%；锌矿石 81.88 万 t，锌金属量 5549.99t，锌品位 0.68%；铜矿石 69.93 万 t，铜金属量 1526.05t，铜品位 0.22%；金矿石 144.85 万 t，金金属量 281.97 千克，金品位 0.19g/t；全矿区伴生硫元素含量 80.98 万 t，硫平均含量 6.69%。

四、价值类型及其定义

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

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 兴业矿业与本机构签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
11. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
15. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 项目立项批复文件；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 采矿许可证；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>

的通知》（发改价格[2007]670号）；

5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）；

6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；

7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125号）；

8. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；

9. 《全国统一建筑工程基础定额》；

10. 《全国统一安装工程预算定额》；

11. 《内蒙古自治区建筑工程消耗量定额及基础价格》内建工字[2004]83号文件；

12. 《内蒙古自治区装饰装修工程消耗量定额及基础价格》内建工字[2004]84号文件；

13. 《内蒙古自治区安装工程消耗量定额及基础价格》内建工字[2004]85号文件；

14. 《内蒙古自治区建设工程费用计算规则》（2004年版）；

15. 《内蒙古自治区建筑工程预算定额》（DYD15-2009）；

16. 《内蒙古自治区装饰装修工程预算定额》（DYD15-2009）；

17. 《内蒙古自治区建设工程费用定额》（DYD15-2009）；

18. 2013版《有色金属工业矿山井巷工程预算定额》；

19. 机械工业出版社出版的《2015机电产品报价手册》；

20. 评估基准日银行存贷款基准利率；

21. 企业提供的相关工程预决算资料；

22. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

23. 企业提供的财务报表、审计报告以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
24. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
25. 我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
26. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

荣邦矿业目前处在矿山建设前期阶段，尚未开展采矿及选矿相关经营活动，其主要资产—采矿权已采用收益法评估，未再使用收益法对企业价值进行评估。

荣邦公司属于矿山采选企业，因矿石品位、储量、开采条件等差异性，在其他

金属矿山的可比性相对较弱，且差异因素也难以进行合理修正，不具备市场法评估的条件。

基于此，本次评估，选择采用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产；负债全部为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（1）货币资金：包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款：按个别认定法，对于有确凿根据表明是费用性质无法收回的，按零值计算；其他按账面值保留；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）其他流动资产：评估人员首先将评估申报表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致，确认其他流动资产金额，以核实后的账面价值确定评估值。

（5）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）房屋建（构）筑物

对于位于被评估单位厂区内的建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑

物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建（构）筑物；B类为一般建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的建（构）筑物。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建（构）筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、环境评价费。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.80%	财建[2002]394号
2	工程勘察设计费	工程造价	2.50%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程造价	1.80%	发改价格[2007]670号
4	前期工作咨询费	工程造价	0.30%	计价格[1999]1283号
5	环境评价费	工程造价	0.10%	计价格[2002]125号

	小计		5.50%	
--	----	--	-------	--

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用 + 配套规费) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

根据中国人民银行 2015 年 8 月 26 日发布的一年期贷款利率，该利率为 4.6%。

2) 综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

年限成新率 (%) = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

3) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 设备类资产

本次评估，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置价值 × 成新率

根据设备现场核查情况，对老旧且市场有二手成交价的设备，直接以二手价确定其评估值；对其余正常使用的设备，按重置成本法确定其评估值。

1) 机器设备的评估

① 机器设备重置全价的确定

设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。因公司的设备均为可独立使用的定型设备，从购置到投入使用的周期较短，前期及其他费用和资金成本可忽略不计。

重置全价=设备购置价+ 运杂费+安装调试费-可抵扣进项税

a) 对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

b) 运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。评估人员根据设备的重量和外形尺寸及运输距离的远近以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

c) 安装调试费

设备安装调试费用，我们参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备的重量及安装调试的复杂程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

② 成新率的确定

评估人员通过对设备使用状况的现场考察，根据其运行状况、主要技术指标，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑设备的已使用年限，预计出设备的寿命年限，从而计算出设备的成新率。

成新率 = (寿命年限 - 已使用年限) / 寿命年限

对于重大类型的机器设备，采用年限法和观察法分别计算出各自成新率，用加权平均法计算出设备的综合成新率。年限法成新率用成新率 1 表示，观察法成新率用成新率 2 表示，即

成新率 = 成新率 1 × 0.4 + 成新率 2 × 0.6

③评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

因委估的电子设备主要为办公设备，体积小、重量轻、基本不需安装调试，运费及安装调试费可忽略不计，本次评估中电子设备的重置全价直接以市场采购价减去可抵扣进项税确定，即：

重置全价 = 设备购置价 - 可抵扣进项税。

②成新率的确定

电子设备成新率，直接采用年限法确定其成新率，即：

成新率 = (寿命年限 - 已使用年限) / 寿命年限

③评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 在建工程

①开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量

所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

（4）工程物资

首先详细了解工程物资所对应的项目进展情况，对于工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购物资，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购物资按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

（5）矿业权

矿业权评估对象为荣邦矿业油房西矿区银铜铅锌矿采矿权，该采矿权系荣邦矿业于2015年1月由探矿权转换。评估范围为2015年1月30日内蒙古自治区国土资源厅及赤峰市国土资源局联合颁发的《采矿许可证》（证号：C1500002015013210137183）所标明的矿区范围。采矿许可证有效期限为20年，自2015年1月30日至2035年1月30日，开采矿种为锌矿、铅、铜、银、金，开采方式为地下开采，生产规模为30万吨/年，矿区面积为2.691平方公里。

根据经济行为整体方案，纳入评估范围的采矿权由委托方另外委托矿业权评估机构—北京天健兴业资产评估有限公司进行评估，北京天健兴业资产评估有限公司接受委托对纳入评估范围的采矿权进行了评估，并出具了天兴矿评字[2015]第0048号采矿权评估报告，在本次评估过程中，评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接，采矿权账面记录、权属、价格定义均一致，根据该采矿权评估报告，矿业权评估范围、评估对象、地价定义、评估基准日均与本资产评估报告均一致，矿业权评估方法采用折现现金流法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求。我们根据经济行为及评估目的的要求将矿业权评估机构—北京天健兴业资产评估有限公司出具的采矿权评估报告中的评估结果对应汇入本评估报告。

（6）其他无形资产

其他无形资产为外购软件，该软件目前使用正常，按现行市价评估。

（7）递延所得税资产

1) 计提坏账准备形成的可抵扣的暂时性差异，评估人员以评估预计的坏账损失金额结合企业所得税税率计算得出递延所得税资产的评估值。

2) 弥补以前年度亏损形成的暂时性差异，可用于以后年度抵减当年的应纳税所得额，依据核实后账面值确认评估值。

（8）其他非流动资产

其他非流动资产为荣邦矿业预付的设备款，本次评估按照个别认定的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断预付账款对应货物的可收回性，确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 9 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现

场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的

作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持

持续经营能力。

(二) 特殊评估假设：

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

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设荣邦矿业能顺利完成土地征用并取得工程建设相关行政许可，顺利完成矿山建设，并持续经营。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结。

十、评估结论

经资产基础法评估，荣邦矿业资产账面价值 10,850.47 万元，评估价值 11,402.37 万元，评估增值 551.90 万元，增值率 5.09%；负债账面价值 7,736.94 万元，评估价值 7,736.94 万元，评估无增减值；净资产账面价值 3,113.53 万元，评估价值 3,665.43 万元，评估增值 551.90 万元，增值率 17.73%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	122.45	126.21	3.77	3.07
非流动资产	10,728.03	11,276.16	548.13	5.11

可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	405.61	555.00	149.39	36.83
在建工程	3,032.02	3,414.89	382.87	12.63
工程物资	205.04	205.04	0.00	0.00
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,672.76	6,689.57	16.81	0.25
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	296.81	295.86	-0.94	-0.32
其他非流动资产	115.79	115.79	0.00	0.00
资产合计	10,850.47	11,402.37	551.90	5.09
流动负债	7,736.94	7,736.94	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	7,736.94	7,736.94	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	3,113.53	3,665.43	551.90	17.73

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场

的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2016年8月30日止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况：

根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的采矿权账面价值66,668,479.23元，该采矿权由委托方聘请的矿业权评估机构—北京天健兴业资产评估有限公司进行评估并出具了天兴矿评字[2015]第0048号采矿权评估报告。评估方法为折现现金流量法，评估值为66,840,100.00元。经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

荣邦矿业纳入评估范围的全部房产均未取得房产证。本次评估中，房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

荣邦矿业的矿山建设及生产经营过程中涉及的土地使用权目前尚处于征地前期准备阶段，本次评估未涉及土地使用权评估。

（六）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

三）因荣邦矿业生产的特殊性、安全性及井下建构筑物的复杂性，对现有井

下建构筑物，注册资产评估师主要依据企业提供的工程图纸、工程设计及工程施工合同等文件，对企业填报的井下构筑物的工程量进行复核，本次评估未对井下建筑进行实地核查。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需对评估结论进行调整的重大事项。

（八）其他事项：

由于荣邦矿业尚处于建设过程中，评估涉及资产的状态以及项目建设涉及行政审批的进展情况都处于持续变动之中。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 9 月 28 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年九月二十八日

评估报告附件

- 一、 《资产评估业务约定书》
- 二、 被评估单位（专项）审计报告
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 委托方和被评估单位产权登记证
- 五、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、 委托方和被评估单位承诺函
- 七、 签字注册资产评估师承诺函
- 八、 评估机构资格证书
- 九、 评估机构法人营业执照副本
- 十、 签字评估师资格证书