

内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司
拟收购赤峰恒久矿业有限公司
部分资产项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 0374 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

二〇一六年七月二十五日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托方、产权持有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	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告的使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
评估报告附件	22

资产评估师声明

一、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相关法律权属等资料由委托方、产权持有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产权持有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、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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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、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资产评估师无关。

内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司 拟收购赤峰恒久矿业有限公司 部分资产项目 评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0374 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司拟收购赤峰恒久矿业有限公司部分资产而涉及的赤峰恒久矿业有限公司的存货、固定资产及在建工程，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 3 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：内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司拟收购赤峰恒久矿业有限公司的部分资产，需要对该经济行为涉及的存货、固定资产及在建工程的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：赤峰恒久矿业有限公司的部分资产价值。

三、评估范围：赤峰恒久矿业有限公司于评估基准日纳入评估范围的部分资产，包括存货、固定资产及在建工程。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 3 月 31 日。

六、评估方法：重置成本法。

七、评估结论

纳入评估范围的资产账面价值 4,261.07 万元，评估价值 3,875.60 万元，评估增值-385.47 万元，增值率-9.05%。

评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	679.36	35.55	-643.81	-94.77

固定资产	3,400.50	3,748.08	347.58	10.22
其中：房屋建筑物类	2,869.84	3,082.01	212.17	7.39
设备类	530.65	666.07	135.42	25.52
在建工程	181.21	91.97	-89.24	-49.25
资产总计	4,261.07	3,875.60	-385.47	-9.05

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几项：

（一）委估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证或其他相关批准手续，房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。对该部分房屋建筑物，假设产权持有单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，评估值中未计算在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

（二）委估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证或其他相关批准手续，房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。对该部分房屋建筑物，假设产权持有单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，评估值中未计算在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

（三）据了解，产权持有单位自 2010 年 9 月起，一直停工未生产，不具备对井巷工程现场勘查的条件，本次评估，评估人员主要依据产权持有单位填报的井巷工程的工程量及相关参数进行评估。如最终经过核实，其工程量及相关参数与产权持有单位填报的存在差异，评估结果应作相应调整。

（四）截止评估基准日，委估范围内的部分在建工程项目已竣工，只是工程款发票未开，暂列在建工程。本次评估，对该部分在建工程，将其转入固定资产评估，评估结果中未扣除可能存在的未付工程款等，如最终经过核实，存在未付工程款等，该款项应由产权持有单位承担。

（五）根据内蒙古自治区环境保护厅出具的《关于赤峰恒久矿业有限公司翁牛特旗大座子山矿区 30 万吨/年（1000 吨/天）铅锌矿采选项目环境影响报告书的

批复》（内环审（2011）20 号），委估范围内的两个尾矿库（构筑物及其他辅助设施评估明细表序号 8、9）为非法建设，应采取闭库措施，恢复植被。鉴于此，本次评估，对上述两个尾矿库，评估值按零计。

（六）本次委估的设备因特殊原因停工，且停工时间较长，除选厂内设备相对完好，其余设备总体状况不佳。因条件限制，我们只对设备外观进行了观察，无法对设备进行诸如通电试车等检查和测试。对外观完整的设备结合经验判断，一般将其视为可正常使用的设备，并按正常设备，以原地持续使用为原则进行了评估。如最终经过检查，设备不能正常使用将对评估结果产生影响。

（七）本次设备评估值为不含税价。

（八）本次存货评估中存在如下事项：

（1）受条件限制，本次委估的原材料 1-17 项按账面值保留；

（2）由于面临失效风险，本次委估原材料 18-25 项评估为零；

（3）由于数量和品质无法确认，在产品评估为零，在实际交割时，买卖双方可根据在产品的实际状况商量确定相应的价值；

（4）存货评估值为不含税价。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

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 2016 年 3 月 31 日起，至 2017 年 3 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理解评估结论，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。

内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司 拟收购赤峰恒久矿业有限公司 部分资产项目 评估报告

天兴评报字（2016）第 0374 号

内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司：

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，采用适当的评估方法，对贵公司拟收购赤峰恒久矿业有限公司部分资产而涉及的赤峰恒久矿业有限公司的存货、固定资产及在建工程的市场价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 3 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、产权持有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：内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司（以下简称“融冠矿业”）

注册地址：内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗嘎海乐苏木巴音宝力格嘎查

统一社会信用代码：91152525783018337N

法定代表人：刘术生

注册资本：人民币 14,500.00 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006 年 7 月 31 日

经营范围：多金属矿采、选、销售；矿山机械配件、轴承、五金、机电、汽车配件、化工产品（危险品除外）（国家法律、法规规定应经审批的，未获审批前不得生产经营）。（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）

动。)

(二) 产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：赤峰恒久矿业有限公司（以下称“恒久矿业”）

注册地址：翁牛特旗五分地镇油房村

法定代表人：王军

注册资本：2400 万元人民币

实收资本：2400 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：2007 年 2 月 2 日

经营范围：铅锌矿采选；矿产品、矿山机械设备、建材、钢材、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、日杂、机电产品（不含小轿车）销售。

2. 公司主营业务概况

恒久矿业目前的主要业务为开采翁牛特旗大座子矿区铅锌矿。

大座子山矿区位于赤峰市翁牛特旗五分地镇油房村东，东距翁牛特旗五分地镇 12 公里，矿区面积为 1.1988 平方公里。

恒久矿业建设始于 2007 年，截止评估基准日，浮选车间、浓密车间、高位水池、井巷工程以及办公楼、宿舍等已完工，初步具备开工生产的条件。

恒久矿业自 2010 年 9 月起，一直停工未生产。

(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，本报告无其他报告使用者。

(四) 委托方和产权持有单位的关系

委托方融冠矿业拟收购产权持有单位恒久矿业的部分资产，委托方与产权持有单位不存在股权关系。

二、评估目的

融冠矿业拟收购恒久矿业的部分资产，需要对该经济行为涉及的存货、固定资产及在建工程的市场价值进行评估，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

评估对象为恒久矿业的部分资产价值。

（二）评估范围

评估范围为恒久矿业于评估基准日纳入评估范围的部分资产，包括存货、固定资产及在建工程。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
存货	6,793,600.52
固定资产	34,004,966.10
其中：房屋建筑物类	28,698,434.72
设备类	5,306,531.38
在建工程	1,812,076.07
合计	42,610,642.69

1. 资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。委托方和产权持有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。

2. 委估资产的分布情况及特点

（1）存货

存货包括原材料、在产品和在用周转材料。

原材料共申报 25 项，其中 17 项主要为设备维修用五金配件等，存放在选厂仓库，由于长期未正常管理，配件放置在货架上或堆放在地面上，无货物铭牌，无法进行逐项盘点；8 项为选厂用化学药品，堆放在选厂厂房内，外观难以辨认，数量无法确认，品质无法认定。

在产品主要为矿石，主要存在于矿井中，暂无法核实其数量。

在用周转材料为公司在用的办公用品、办公家具、后勤用设备及部分生产用

设备。

(2) 房屋建筑物类固定资产

纳入评估范围的房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、井巷工程三大类。

委估房屋建筑物共 24 项，总建筑面积 5,419.79 平方米，主要由浮选车间、破碎车间、浓密车间、卷扬机房、空压机房以及办公楼、宿舍、化验室、值班室等组成，其中浮选车间、破碎车间、浓密车间、办公楼、化验室为砖混结构，卷扬机房、空压机房、值班室等主要为砖木结构。

委估构筑物及其他辅助设施共 30 项。主要由高位水池、沉淀池、过滤池、矿仓、尾矿坝、场地、矿区公路以及设备基础等组成，高位水池、沉淀池、过滤池、矿仓以及设备基础等主要为钢砼结构，尾矿坝为土石结构，场地为土石结构，矿区公路为砾石结构。

委估井巷工程由竖井、斜井以及平巷（中段）、水仓等组成，其中竖井长 178.20 米，掘进断面为 $\Phi 3.3$ 米；斜井长 327.70 米，掘进断面 2.5m \times 2.3m，巷道倾角 25°；平巷（中段）长约 7,260 米，掘进断面 2m \times 1.8m~ 3.3m \times 2m 不等。井巷工程主要建成于 2008-2010 年期间。

(3) 设备类固定资产

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆和电子设备三大类。

恒久矿业申报的设备主要为高低压配电设备、输电线路、电机车、发电机、提升绞车、空压设备、电焊机、矿车、装岩机、风机、水泵、测试仪器、试验设备、监控设备、电脑、冰箱、电视机、打印机和车辆等。该公司自 2010 年开始一直处于停工状态，部分设备保留在原工位，如全部选厂生产设备、配电设备、井口提升绞机、空压机等，部分设备已拆离原工位，如风机、泵等设备。安装或存放在室内的设备外观总体尚可，露天存放的设备外观锈迹明显，部分设备可能存在配件缺失的现象。

(4) 在建工程

委估在建工程为因矿区建设占用土地支付给个人及村民组的土地补偿款以及截止评估基准日已竣工，但由于未开发票尚未结转固定资产的项目。

3. 引用其他机构出具的报告情况

北京天健兴业资产评估有限公司

本次评估未引用其他机构出具的报告。

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 2016 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

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）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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
6. 其它相关的法律法规文件。

（二）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. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
12. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
13. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）；
14. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246 号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

（四）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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)；

8. 《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)；

9. 《房屋完损等级及评定标准》(城住字[1984]第678号)；

10. 中国建材在线网站(<http://www.jc.net.cn>)公布的材料价格信息等资料；

11. 原内蒙古自治区建设厅发布的《内蒙古自治区建设工程费用定额》(DYD15-801-2009)；

12. 原内蒙古自治区建设厅发布的《内蒙古自治区建筑工程预算定额》(DYD15-301-2009)；

13. 中国有色金属工业工程建设定额站发布的《矿山井巷工程预算定额》(2013版)；

14. 中国有色金属工业工程建设定额站发布的《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》(2013版)；

15. 机械工业出版社出版的《2015机电产品报价手册》；

16. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；

17. 评估人员市场询价收集的价格信息；

18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

本次评估，针对委估的不同资产采用的评估方法如下：

1. 存货

存货包括原材料、在产品和在用周转材料。

原材料：包括维修配件与药品。维修配件存放在选厂仓库，由于长期未正常管理，配件放置在货架上或堆放在地面上，无货物铭牌，无法进行逐项盘点。评估人员抽盘了金额较大的品种，其数量与账面数差异不大，外形较完好，但能否使用未知，该部分原材料保留账面值作为评估值；药品堆放在选厂厂房内，外观难以辨认，数量无法确认，品质无法认定，评估为零。

在产品：主要为存于矿井中的矿石，暂无法核实其数量，暂评估为零。

在用周转材料：采用重置成本法进行评估。

2. 房屋建筑物类固定资产

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于位于产权持有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。

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

(1) 重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+前期及其他费用+配套规费+资金成本，其具体计算过程如下：

a) 工程综合造价

对房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算及建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价。

对井巷工程，根据岩石硬度系数、巷道断面、掘进工程量等，以《矿山井巷工程预算定额》及《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》等资料为依据，采用重编预算法计算该井巷的工程综合造价。

b) 前期及其他费用

根据行业及当地建设管理部门规定的各项费用标准和行政收费政策性文件，计取相关费用，其费用项目、取费依据及费率如下表：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费用	工程综合造价	1.20%	财建[2002]394号
2	工程勘察设计费	工程综合造价	2.00%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程综合造价	1.00%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	工程综合造价	0.30%	计价格[2002]1980号
5	前期工作咨询费	工程综合造价	0.30%	计价格[1999]1283号
6	环境评价费	工程综合造价	0.10%	计价格[2002]125号
	合计		4.90%	

c) 配套规费

委估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证及其他相关批准手续，本次评估，不计此项费用。

d) 资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期工程费用+配套费用+建设管理费用）×合理工期×0.5×贷款利率

（2）成新率的确定

委估建筑物属于矿山建筑，随着矿山服务年限的终止，建筑物将失去使用价值。因此评估时，根据耐用年限法、直接观察法分别计算成新率，然后按孰低原则计取。

对于结构相对简单的房屋建筑物以及构筑物及其他辅助设施、井巷工程，主要采用耐用年限法确定成新率。

a) 直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+配套设施部分得分×B

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

b) 耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%。

3. 设备类固定资产

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

1) 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

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。

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。

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。对已经拆离原工位的设备，不计算安装调试费。

（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

$$\text{成新率} = \text{成新率 1} \times 0.4 + \text{成新率 2} \times 0.6$$

(2) 车辆的评估

委托评估的车辆长期停驶，且未年检。露天存放，表面锈迹明显，就车辆机械性能而言，需进行彻底的检查和修理后才能行驶。同时，因长期未年检，预计难以再通过年检。最多只能作为矿山内部用车使用。因此，本次未将其作为运输车辆评估，视同待修复的设备进行了评估。

(3) 电子设备的评估

电子设备是使用时间较长的电脑、监控设备等，参照二手设备进行评估。

4. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1) 征地补偿款：根据产权持有单位提供的征地补偿协议，该费用系产权持有单位因矿区建设占用个人及村民组的土地所支付的补偿款（包括地上树木的补偿）。本次评估，评估人员在核实征地补偿协议的基础上，按账面值保留。

(2) 尚未结转固定资产的项目：经评估人员了解，截止评估基准日，该部分已竣工，但由于未开发票尚未结转固定资产，对该部分，转固定资产或并入固定资产评估。

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，按产权持有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 2016 年 3 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、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

根据委托方及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员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合法性。

对在建工程，评估人员查阅了相关的征地补偿协议、工程款项结算资料等，从而确定资产的真实性和合法性。

(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，在产权持有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

根据产权持有单位的资产特点，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和准确性、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，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

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，确定委托评估资产的评估结果。

(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

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. 资料的真实性假设：委托方及产权持有单位提供的资料具有真实、合法、完整性。

5. 假设本次委估范围内资产为原地继续使用。

十、评估结论

纳入评估范围的资产账面价值 4,261.07 万元，评估价值 3,875.60 万元，评估增值-385.47 万元，增值率-9.05%。

评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	679.36	35.55	-643.81	-94.77
固定资产	3,400.50	3,748.08	347.58	10.22
其中：房屋建筑物类	2,869.84	3,082.01	212.17	7.39
设备类	530.65	666.07	135.42	25.52
在建工程	181.21	91.97	-89.24	-49.25
资产总计	4,261.07	3,875.60	-385.47	-9.05

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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）委估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证或其他相关批准手续，房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。对该部分房屋建筑物，假设产权持有单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，评估值中未计算在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

（四）据了解，产权持有单位自 2010 年 9 月起，一直停工未生产，不具备对井巷工程现场勘查的条件，本次评估，评估人员主要依据产权持有单位填报的井

巷工程的工程量及相关参数进行评估。如最终经过核实，其工程量及相关参数与产权持有单位填报的存在差异，评估结果应作相应调整。

（五）截止评估基准日，委估范围内的部分在建工程项目已竣工，只是工程款发票未开，暂列在建工程。本次评估，对该部分在建工程，将其转入固定资产评估，评估结果中未扣除可能存在的未付工程款等，如最终经过核实，存在未付工程款等，该款项应由产权持有单位承担。

（六）根据内蒙古自治区环境保护厅出具的《关于赤峰恒久矿业有限公司翁牛特旗大座子山矿区 30 万吨/年（1000 吨/天）铅锌矿采选项目环境影响报告书的批复》（内环审（2011）20 号），委估范围内的两个尾矿库（构筑物及其他辅助设施评估明细表序号 8、9）为非法建设，应采取闭库措施，恢复植被。鉴于此，本次评估，对上述两个尾矿库，评估值按零计。

（七）本次委估的设备因特殊原因停工，且停工时间较长，除选厂内设备相对完好，其余设备总体状况不佳。因条件限制，我们只对设备外观进行了观察，无法对设备进行诸如通电试车等检查和测试。对外观完整的设备结合经验判断，一般将其视为可正常使用的设备，并按正常设备，以原地持续使用为原则进行了评估。如最终经过检查，设备不能正常使用将对评估结果产生影响。

（八）本次设备评估值为不含税价。

（九）本次存货评估中存在如下事项：

（1）受条件限制，本次委估的原材料 1-17 项按账面值保留；

（2）由于面临失效风险，本次委估原材料 18-25 项评估为零；

（3）由于数量和品质无法确认，在产品评估为零，在实际交割时，买卖双方可根据在产品的实际状况商量确定相应的价值；

（4）存货评估值为不含税价。

（十）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要对评估结论进行调整的重大事项。

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 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 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。

（五）在评估基准日后，至 2017 年 3 月 30 日止的有效期以内，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。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 7 月 25 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：孙建民

资产评估师：洪建树

资产评估师：谭正祥

二〇一六年七月二十五日

评估报告附件

- 一、 委托方和产权持有单位法人营业执照
- 二、 委托方和产权持有单位承诺函
- 三、 签字资产评估师承诺函
- 四、 评估机构资格证书
- 五、 评估机构法人营业执照副本
- 六、 签字评估师资格证书

委托方承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟收购赤峰恒久矿业有限公司部分资产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的赤峰恒久矿业有限公司的存货、固定资产及在建工程的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证产权持有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证产权持有单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司拟收购我公司部分资产的需要，内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司的存货、固定资产及在建工程的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项。
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有单位：赤峰恒久矿业有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

资产评估师承诺函

内蒙古兴业集团融冠矿业有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购部分资产事宜而涉及的赤峰恒久矿业有限公司的存货、固定资产及在建工程的价值，以 2016 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：洪建树

资产评估师：谭正祥

二〇一六年七月二十五日