

中国黄金集团公司、中国黄金集团辽宁有限公司

拟转让所持凌源日兴矿业有限公司 100%股权项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 777 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年七月十五日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程和情况.....	43
九、评估假设.....	45
十、评估结论.....	47
十一、特别事项说明.....	50
十二、评估报告使用限制说明.....	52
十三、评估报告日.....	53

**备查文件目录 .....56**

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、负债清单由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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托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。

中国黄金集团公司、中国黄金集团辽宁有限公司  
拟转让所持凌源日兴矿业有限公司 100%股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2015]第 777 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国黄金集团公司、中金黄金股份有限公司的委托，就中国黄金集团、中国黄金集团辽宁有限公司拟向中金黄金股份有限公司协议转让凌源日兴矿业有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的凌源日兴矿业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为凌源日兴矿业有限公司股东全部权益，评估范围是凌源日兴矿业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2014 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情

况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对凌源日兴矿业有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出凌源日兴矿业有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 10 月 31 日的评估结论如下：

凌源日兴矿业有限公司股东全部权益产账面价值为 6,995.12 万元，评估值为 37,226.93 万元，增值 30,231.81 万元，增值率 432.18%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自 2014 年 10 月 31 日至 2015 年 10 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中国黄金集团公司、中国黄金集团辽宁有限公司  
拟转让所持凌源日兴矿业有限公司 100%股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2015]第 777 号

**中国黄金集团公司：**

**中金黄金股份有限公司：**

中联资产评估集团有限公司接受贵方的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就中国黄金集团公司、中国黄金集团辽宁有限公司拟向中金黄金股份有限公司协议转让所持凌源日兴矿业有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的凌源日兴矿业有限公司股东部分权益在评估基准日 2014 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中国黄金集团公司、中金黄金股份有限公司，被评估单位为凌源日兴矿业有限公司。委托方中国黄金集团公司是

被评估单位的控股股东。

### **(一) 委托方之一概况**

公司名称：中国黄金集团公司

公司地址：北京市东城区柳荫公园南街 1 号

法定代表人：宋鑫

注册资本：人民币肆拾叁亿肆仟零贰拾叁万捌仟元整

经济性质：全民所有制

营业执照注册号：100000000001620

经营范围：许可经营项目：对外派遣与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目所需的劳务人员。

一般经营项目：组织黄金系统的地质勘查、生产、冶炼、工程招标；黄金生产的副产品及其制品的销售、仓储；承担本行业的各类国外承包工程及工程所需设备、材料的出口；进出口业务；技术咨询、技术服务。承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目。

### **(二) 委托方之二概况**

公司名称：中金黄金股份有限公司

公司地址：北京市东城区柳荫公园南街 1 号 5-7 层

法定代表人：宋鑫

注册资本：人民币贰拾玖亿肆仟叁佰贰拾贰万捌仟柒佰玖拾柒元整

实收资本：人民币贰拾玖亿肆仟叁佰贰拾贰万捌仟柒佰玖拾柒元整

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：100000000041214

经营范围：许可经营项目：（无）

一般经营项目：黄金、有色金属的地质勘查、采选、冶炼的投资与管理；黄金生产的副产品加工、销售；黄金生产所需原材料、燃料、设备的仓储、销售；黄金生产技术的研究开发、咨询服务；高纯度黄金制品的生产、加工、批发；进出口业务；商品展销。

## （二）被评估单位概况

公司名称：凌源日兴矿业有限公司

公司地址：凌源市刀尔登镇柏杖子村

法定代表人：夏良岷

注册资本：柒仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：211382004022606

### 1、公司简介

凌源日兴矿业有限公司前身系原凌源市柏杖子金矿，柏杖子金矿始建于 1977 年，为乡办企业。1987 年柏杖子金矿转为凌源市地方国营企业，2004 年凌源市经济贸易委员会根据朝阳市政府《关于进一步深化

国有企业产权制度改革的意见》(朝政发【2002】12号)和《凌源市市直企业产权制度改革实施方案》(凌政发【2002】22号)文件精神以及凌源市企业产权制度改革工作指导委员会关于《凌源市柏杖子金矿产权制度改革实施方案》的批复,对凌源市柏杖子金矿及部分附属企业实行出售,邀请凌源市国有资产管理办公室作为鉴证方,经朝阳拍卖行的公开竞价拍卖,最终由柏杖子金矿部分职工刘仕学等人竞得柏杖子金矿产权。同年2月25日凌源市经济贸易委员会与刘仕学签订《出售凌源市柏杖子金矿产权合同书》,将柏杖子金矿的产权转让给刘仕学等人,购买后,刘仕学等购买人成立了凌源市金山矿业有限责任公司,其后凌源市金山矿业有限责任公司与美国日兴科技公司成立中外合资经营企业凌源日兴矿业有限公司,并将原柏杖子金矿资产及采矿权出售给合资企业。凌源市金山矿业有限责任公司与美国日兴科技公司于2004年4月13日成立凌源日兴矿业有限公司,公司性质为中外合资公司,成立时注册资本为500万美元。2005年6月15日辽宁省对外贸易经济合作厅以辽外经贸资字(2005)213号文件《关于凌源日兴矿业有限公司修改合同、章程的批复》同意,凌源日兴矿业有限公司注册资本由500万美元增加到605万美元,营业执照登记注册资本为5000万元人民币。

2011年12月14日,中国黄金集团公司、中国黄金集团辽宁有限公司收购了凌源日兴矿业有限公司的股权,中国黄金集团公司持股

90%，中国黄金集团辽宁有限公司持股 10%。2012 年 12 月，凌源日兴矿业有限公司两股东以货币增资 2000 万元，注册资本变更为 7000 万元，增资后持股比例不变。

截至评估基准日，凌源日兴矿业有限公司实收资本为 7000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中国黄金集团公司	6300	90
2	中国黄金集团辽宁有限公司	700	10
	合计	7000	100

目前凌源日兴矿业有限公司正常生产经营，矿权面积为 1.8939km<sup>2</sup>，截止评估基准日保有资源储量为矿石量 176.43 万吨，金金属量 9614 千克，平均地质品位 5.45 克/吨。企业设计生产能力为采选 450 吨/日，实际可达 550 吨/日。矿山采用竖井开拓，竖井为 $\phi$ 4.5 米罐笼井，提升罐笼为 2 号双层双罐减轻式罐笼。采矿方法主要为有底柱分段崩落法、干式充填法和削壁充填法。选矿采用浮选提金工艺，产品为金精矿，尾矿湿法排放。

截至 2014 年 10 月，凌源日兴矿业有限公司共有在册员工 756 人，其中公司领导 4 人，中层干部 25 人；公司下设 2 个生产车间和 11 个职能部室，分别是分矿、选厂、综合办公室、企业管理部、资产财务部、

生产技术部、安全环保部、物资供应部、机电能源部、调度室、人力资源部、党群工作部、保卫部。

根据中国黄金集团公司整体发展战略，依托于矿山现有资源情况，2013 年初公司开始进行扩能改造，改扩建工程经辽宁省经济和信息化委员会以辽经信投资（2013）78 号文件《关于凌源日兴矿业有限公司扩建 450 吨/日低品位金矿石利用项目核准的批复》同意；改扩建工程主要改造项目有：新掘一条混合井、一条措施井、在 119 线下掘北风井、达产后相应的开拓和采准工程；在柏杖子村石渣沟新建一座库容 300 万立方米的尾矿库；将现一号尾矿库扩容至 426 米标高；新建一座 66KVA 变电所；选厂矿石处理能力将由现在的 450 吨/日提高到 1000 吨/日。

## 2、经营范围

黄金矿产开采（有效期至 2017 年 5 月 11 日止，凭有效审批或许可证经营）；金矿石选矿、加工、销售及开发。

## 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2014 年 10 月 31 日，公司资产总额为 21,059.20 万元，负债总额 14,064.08 元，净资产额为 6,995.12 万元，2014 年 1-10 月实现营业收入 6,823.62 万元，净利润 912.49 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014年10月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
总资产	21,059.20	13,119.94	10,013.02	6,469.07
负债	14,064.08	7,060.42	3,914.55	3,283.50
净资产	6,995.12	6,059.52	6,098.47	3,185.57
	2014年1-10月	2013年度	2012年度	2011年度
主营业务收入	6,823.62	7,919.77	9,724.36	5,617.45
利润总额	820.14	124.70	957.48	-622.51
净利润	912.49	29.09	844.86	-787.67
审计机构	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中勤万信会计师 事务所有限公司	中勤万信会计师事 务所有限公司	中勤万信会计师事 务所有限公司

### (三) 委托方与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托方为中国黄金集团公司、中金黄金股份有限公司，被评估单位为凌源日兴矿业有限公司。委托方中国黄金集团公司是被评估单位的控股股东。

### (四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据《中国黄金集团公司总经理办公会议纪要》(2014年12月15日)以及2015年3月2日召开的凌源日兴矿业有限公司临时股东会决

议，中国黄金集团公司、中国黄金集团辽宁有限公司拟将所持凌源日兴矿业有限公司 100%股权协议转让给中金黄金股份有限公司。

本次评估的目的是反映凌源日兴矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是凌源日兴矿业有限公司的股东全部权益。评估范围为凌源日兴矿业有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 21,059.20 万元、负债 14,064.08 万元、净资产 6,995.12 万元。具体包括流动资产 8,023.59 万元；非流动资产 13,035.61 万元；流动负债 13,978.08 万元；非流动负债 86.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为房屋建筑物、设备、在建工程、土地使用权、采矿权。

1、实物资产主要分布在凌源市刀尔登镇柏杖子村。

2、本次委估的建（构）筑物类资产账面原值 51,269,887.57 元，账面净值 24,306,350.93 元。账面房屋建筑物 91 项、构筑物项 77 项、井巷工程 27 项。91 项房屋建筑物中，有 28 项为改造费用，有 20 项由于凌源日兴公司正在进行采选工程的扩建而拟拆除，有 41 项已办理房屋所有权证，有 2 项未办理房屋所有权证。

3、凌源日兴矿业有限公司纳入评估范围内的机器设备类资产账面原值 26,869,673.52 元，账面净值为 16,456,225.38 元。包括机器设备、车辆、电子设备三大类,共计 571 项。其中：机器设备账面原值 22,813,363.18 元，账面净值 13,650,120.35 元；车辆账面原值 2,272,652.64 元，账面净值 1,807,320.38 元；电子设备账面原值 1,783,657.70 元，账面净值 998,784.65 元。该企业设备保养制度执行较好，能及时维护保养、大修及更换易损件，设备可满足正常生产和使用的需要。

4、在建工程账面值 42,035,144.54 元，在建工程全部位于凌源市刀尔登镇柏杖子村，均为自建项目，主要包括：3 号尾矿库、1000T 选厂、北风井工程、66KV 变电所工程、1 号尾矿库、混合井工程、坑探工程、钻探工程。在评估基准日均未完工，均在正常进行中。

## **（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况**

凌源日兴公司申报的无形资产为 7 宗土地使用权及 1 项采矿权。

## 1、土地使用权

7 宗土地均为出让性质工业用途土地，总面积 286,886.51 平方米，全部土地使用权均已在账面反映。原始入账值 25,477,048.80 元，账面值 23,013,433.80 元，具体情况如下表所示。

序号	宗地名称	土地使用权人	土地使用证号	宗地座落	用途	土地使用权类型	面积(平方米)	土地使用权终止日期	发证日期
1	南风井	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2003)字第12067259号	刀尔登柏杖子村	工业用地	出让	5,910.00	2044-3-10	2003-4-6
2	选矿厂	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2003)字第12067260号	刀尔登柏杖子村	工业用地	出让	3,380.19	2044-3-10	2003-3-4
3	尾矿坝一	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2003)字第12067261号	刀尔登柏杖子村	工业用地	出让	1,208.32	2044-3-10	2003-3-4
4	材料堆放场	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2003)字第12067262号	刀尔登柏杖子村	工业用地	出让	5,400.00	2046-11-26	2003-3-4
5	选矿厂一	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2014)字第2068755号	凌源市刀尔登镇柏杖子村	采矿用地	出让	27,232.00	2044-9-29	2014-10-28
6	尾矿库	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2014)字第2068756号	凌源市刀尔登镇柏杖子村	采矿用地	出让	68,651.00	2044-9-29	2014-10-28
7	选矿厂二	凌源日兴矿业有限公司	凌国用(2014)字第2068757号	凌源市刀尔登镇柏杖子村	采矿用地	出让	175,105.00	2044-9-29	2014-10-28

## 2、采矿权

采矿权为凌源日兴矿业有限公司柏杖子金矿采矿权，采矿权人为凌源日兴矿业有限公司，矿山名称为凌源日兴矿业有限公司柏杖子金矿，地址：凌源市刀尔登镇，开采矿种为金矿，开采方式为地下开采，生产规模为 13.5 万吨/年，矿区面积为 1.8939km<sup>2</sup>，开采深度为 418 至-200 m 标高，矿区共由 5 个拐点圈定。采矿许可证有效期限为叁年零陆个月，

即自 2014 年 11 月 27 日至 2018 年 5 月 27 日有效。

截至到 2014 年 10 月末，凌源日兴矿业有限公司矿区范围内金保有资源储量结果为：保有资源储量 ( 122b+333 ) 矿石量 1764.329kt。金金属量 9614kg，金平均品位  $5.45 \times 10^{-6}$ 。其中基础储量 ( 122b )：矿石量 429.387kt，金金属量 2821kg，金平均品位  $6.57 \times 10^{-6}$ ；资源量 ( 333 )：矿石量 1334.942kt，金金属量 6793kg。金平均品位  $5.09 \times 10^{-6}$ 。金矿体中伴生银资源储量( 122b+333 )金属量 24617kg，平均品位  $13.95 \times 10^{-6}$ ；石英脉型金矿体伴生硫资源储量 ( 122b+333 ) 组分量 9286t，平均品位 2.62%。根据财企 ( 2012 ) 312 号文件内容，凌源日兴矿业有限公司占用的黄金生产开发基金和黄金地质勘探基金已全额转增为黄金集团公司的国家资本金，免交矿业权价款。

截止基准日 2014 年 10 月 31 日，凌源日兴公司无账面未记录的无形资产。

### **( 三 ) 企业申报的表外资产的类型、数量**

截止基准日 2014 年 10 月 31 日，凌源日兴公司无表外资产。

### **( 四 ) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所 ( 特殊普通合伙 ) 的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

本次评估涉及的凌源日兴矿业有限公司的柏杖子金矿采矿权，单独出具评估报告，本报告中采矿权的评估价值引用【中联评矿报字[2015]第 778 号】采矿权评估报告。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2014 年 10 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### (一) 经济行为依据

1、《中国黄金集团公司总经理办公会议纪要》( 2014 年 12 月 15 日 )。

2、凌源日兴矿业有限公司临时股东会决议 ( 2015 年 3 月 2 日 )，

## (二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》( 2013 年修订 )；

2、《中华人民共和国证券法》( 2013 年 6 月 29 日修订 )；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》( 2009 年 5 月 1 日起施行 )

4、《国有资产评估管理办法》( 国务院第 91 号令，1991 年 )；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号 ( 2005 年 8 月 25 日 )；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》( 国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令 )；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》( 国资委产权[2006]274 号 )；

8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》( 国资发产权〔2006〕306 号 )；

9、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》( 国资发产权[2010]11 号 ) ；

10、《中华人民共和国土地管理法》( 2004 年 8 月 28 日第十届全

国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 )；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》( 2007 年修订 )；

12、国资发产权〔2013〕64 号——关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知

13、国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》( 国土资发[2001]255 号 )

14、《中华人民共和国矿产资源法》( 1996 年 8 月 29 日修改颁布 )；；

15、《矿产资源勘查区块登记管理办法》( 国务院 1998 年第 240 号令 )；

16、《矿产资源开采登记管理办法》( 国务院 1998 年第 241 号令 )；

17、国土资源部国土资[2000]309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；

18、国土资源部国土资发[2008]174 号文《关于印发<矿业权评估管理办法[试行]>的通知》；

19、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

### ( 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[2011]230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—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 8、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9、 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
- 10、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 11、 《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);
- 12、 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 13、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 14、 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014);
- 15、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
- 16、 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则 (财会[2006]3号);
- 17、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 18、 国土资源部公告 2004 年第 14 号、中国大地出版社出版《矿业权评估指南》(2004 版);

19、《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》及《矿业权评估指南》(2006年修订);

20、中国矿业权评估师协会(2008年第5号)8月1日发布的、2008年9月1日起施行的《中国矿业权评估准则》(一);

21、中国矿业权评估师协会(2010年第5号)12月发布的、2011年1月1日起施行的《中国矿业权评估准则》(二);

22、中国矿业权评估师协会(2008年第6号)10月17日发布的《关于发布〈矿业权评估参数确定指导意见〉(CMVS30800—2008)的公告》;

23、国家质量技术监督局1999年发布的《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);

24、国家质量监督局2002年8月发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2002);

25、国土资源部2002年发布的《岩金矿地质勘查规范》(DZ/T0205—2002)。

#### (四) 资产权属依据

1、《房屋所有权证》及房屋产权证明;

2、《国有土地使用证》;

3、《机动车行驶证》;

- 4、《采矿许可证》；
- 5、重要资产购置合同或凭证；
- 6、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号)；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)；
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)；
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；
- 6、《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)；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；
- 8、《2014机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
- 9、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号)；
- 10、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)

- 11、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行；
- 12、《辽宁省建设工程消耗量定额》(2008)；
- 13、《辽宁省安装工程消耗量定额》(2008)；
- 14、辽宁省2014年10月建设工程材料价格信息；
- 15、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)；
- 16、《黄金工业工程建设预算定额》矿山井巷工程(直接费部分)  
[国家经贸委黄金管理局(2008年10月)]；
- 17、《黄金工业工程建设预算定额》矿山井巷工程(辅助费部分)  
[国家经贸委黄金管理局(2008年10月)]；
- 18、《黄金工业工程建设预算定额》概预算费用定额[国家经贸委黄金管理局(2008年10月)]；
- 19、《机动车强制报废标准规定》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过)；
- 20、辽政办发〔2010〕2号文件《辽宁省人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价标准的通知》；
- 21、《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》(价费字[1992]597号)；
- 22、《关于印发辽宁省征(土)地管理费征收使用管理办法的通知》

(辽财非[2011]414号);

23、《辽宁省耕地占用税实施办法》(辽宁省人民政府令第 249 号);

24、《关于征收耕地开垦费、土地复垦费和耕地闲置费的通知》(辽政发〔2000〕48号);

25、上海黄金交易所近 5 年的行情月报;

26、其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1、凌源日兴矿业有限公司 2012 年、2013 年、2014 年 1-10 月的会计报表及审计报告;

2、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(机械工业出版社);

3、wind 资讯金融终端;

4、《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);

5、《价值评估:公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);

6、工程建设有关技术资料及地质勘查资料;

7、其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

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。凌源日兴公司为矿山企业,由于资源赋存条件的复杂性、多样性,难以找到在生产经营、财务数据方面与之可比的同类上市公司,所以本次评估未选取市场法。

本次评估目的是股权转让,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定,目前虽处于改扩建阶段,但根据其采选工程初步设计,未来年度的收益与风险可以进行估计,因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上,本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## (二) 资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失

的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### ( 3 ) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

### ( 4 ) 存货

存货全部为原材料，其账面值由购买价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

### ( 5 ) 其他流动资产

其他流动资产内容为企业多缴纳的矿产资源补偿费。评估人员核实了矿产资源补偿费计算的准确性后以账面值确认为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### 1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建(构)筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

主要建筑物的评估，由于评估对象部分建筑物建成较早，无法收集预决算资料，故评估人员参照当地同类结构建筑物的造价指标，并根据评估对象实际情况进行工程量调整后套用《辽宁省建设工程消耗量定额》(2008)、《辽宁省安装工程消耗量定额》(2008)、并参照评估基准日前后辽宁省建设工程材料价格信息进行材料价差调整后计算出建筑安装工程总造价，再加建设规费、贷款利率，并结合现场勘查情况确定建(构)筑物尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

井巷工程采用重编预算法进行计算，再加建设规费、贷款利率，计算出井巷工程的重置全价，并以矿区服务年限为尚可使用年限，确定成新率，进而计算出井巷工程评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

## 1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其它费用、资金成本三部分组成。

### ① 建安造价的确定

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用重编预算法与类比法确定建安工程造价。

重编预算法：评估人员参照当地同类结构建筑物的造价指标，并根据评估对象实际情况进行工程量调整后套用《辽宁省建设工程消耗量定额》（2008）、《辽宁省安装工程消耗量定额》（2008）、并参照评估基准日前后辽宁省建设工程材料价格信息进行材料价差调整后计算出建筑安装工程总造价。

类比法：根据当地建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息、工程造价指标，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

井巷工程采用重编预算法进行计算，评估人员根据企业提供的井巷数据，套用《黄金工业工程建设预算定额》矿山井巷工程（直接费部分）[国家经贸委黄金管理局（2008年10月）]、《黄金工业工程建设预算定额》矿山井巷工程（辅助费部分）[国家经贸委黄金管理局（2008年10月）]和《黄金工业工程建设预算定额》概预算费用定额[国家经贸委黄

金管理局( 2008年10月 )] ,并依据《辽宁省建筑材料价格信息表》( 2014年4季 ) 调整材料价差。

### ②前期及其他费用的确定

前期及其他费用 ,包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

### ③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息 ,利率按基准日中国人民银行公布的贷款基准利率计算 ,工期按项目建设正常合理周期计算 ,并假设资金均匀投入。

本次评估项目建设工期按18个月计算 ,利率取评估基准日1-3年期贷款利率6.15%。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times 6.15\% \times 18 / 12 // 2$$

### 2) 成新率的确定

本次评估对于井巷工程成新率采用矿产资源剩余服务年限结合其已使用年限确定。即 :

$$\text{成新率} = \text{矿产资源服务年限} / (\text{已使用年限} + \text{矿产资源服务年限})$$

本次评估对于建(构)筑物成新率采用现场勘查判定的尚可使用年限结合其已使用年限确定 ,即 :

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

3) 计算评估值：评估值 = 重置价 × 成新率

## 2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 机器设备及电子设备

#### 1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本。

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置价参照现行市场购置价确定。

#### A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2014 年《机电产品报价手册》等资料及网上询价来确定其购置价。

#### B、运杂费的确定

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费、保险费等部分组成，套用《黄金工业工程建设预算定额》标准，并结合企业合同实际情况综合确定运杂费。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

### C、安装调试费的确定

安装调试费是设备进行安装调试时所发生的相关费用，包括安装材料费、人工费、基础费、冷试车费用、检验费等，主要设备按照不同的设备类型，套用《黄金工业工程建设预算定额》标准确定安装调试费。

一般设备参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

### D、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费工程监理费、招投标管理费及环评费、劳动安全卫生评价费、水土保持咨询服务费、联合试运转费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备本身特点进行计算。其他费用取8.24%。

### E、资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于

大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，建设工期按矿山建设工期 18 个月计算。资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×  
建设工期/2

## 2)成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / ( 实际已使用年限+尚可使用年限 )×100%

## 3)评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

## ( 2 ) 运输车辆

本次车辆评估方法采用重置成本法进行评估。即：

车辆评估值 = 重置全价×成新率

### 1 ) 重置全价的确定

采用重置成本法的车辆重置全价由现行含税购价、车辆购置税、牌照费组成，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+牌照费

① 现行含税购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税按《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》国务院令[2000]第294号的规定计取，计算公式为：

$$\text{车辆购置税额} = \text{车辆含税购置价} \times \text{购置税率} / (1 + \text{增值税率})$$

③ 车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

## 2) 成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

式中a为车况调节系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行成新率的修正。若两者结果相当，则不进行调整。

## 3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## (2) 在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。因此在建工程计算方法为：

1) 账面价值中包含资金成本的项目

评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证等资料，企业实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本，对于账面价值中已经包含资金成本的项目，本次评估按核实后的账面值确认。

2) 账面价值中未包含资金成本的项目

①对于建设工期在6个月以上的在建工程（土建）项目，则：

在建工程（土建）评估值=在建工程（土建）账面值+资金费用

资金成本按照开工日期到基准日这一阶段同期贷款利率计算。

②对于建设工期不足6个月的在建工程（土建）项目，则以核实后的账面值确定为评估值。

**(3) 固定资产清理**

固定资产清理科目核算的资产为已报废的资产，账面值为3483.25元，包括冰柜、空调、电热开水器，在评估基准日后已处置，本次按照

处置价格作为评估值。

#### (4) 无形资产

##### 1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，现行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择根据凌源县地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，结合评估宗地用途及规划条件，本次评估方法采用基准地价系数修正法和市场比较法。

##### ① 市场比较法

市场比较法：指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干土地比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对比较实例土地使用权加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

市场比较法公式如下：

土地评估值=比较实例土地使用权价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

##### ② 成本逼近法

成本逼近法：是以取得和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、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价

格的一种估价方法。采用成本逼近法求取土地使用权价格的公式如下：

其基本计算公式为： $V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$

式中：V—土地价格；

Ea—土地取得费；

Ed—土地开发费；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值收益；

VE—土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常

回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

## 2) 采矿权

采矿权为凌源日兴矿业有限公司柏杖子金矿采矿权，单独出具采矿权评估报告。柏杖子金矿为改扩建生产矿山，已完成相关勘查和设计工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估，单独出具采矿权评估报告。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

i——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

## (5) 其他非流动资产

1) 对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

## 2) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以调整后账面值确定为评估值。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### (三) 收益法简介

#### 1、概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法 ( DCF ) 对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法 ( DCF ) 是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用

的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上公司报表中的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

## 3、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

$R_n$ ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：未来预测收益期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

$C_2$ ：基准日现金类资产（负债）价值；

$C_3$ ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

$C_4$ ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务价值。

## (2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基

本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} (\text{新增固定资产或其他长期资产}) \quad (6)$$

根据企业的经营历史以及改扩建情况等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

$w_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_t$ ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (12)$$

式中：

$K$ ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设  $K=1$ ；

$\beta_x$ ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中：

$Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

$\sigma_p$ ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1、2014年12月10日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2014年12月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2014年12月15日至2014年12月20日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核

实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### **(三) 评估汇总阶段**

2015年3月25日至4月10日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年4月10日至7月15日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

#### 1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观

经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、假设凌源日兴公司现在正在进行的改扩建工程能够顺利进行，且如期投产。评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，成本费用水平能够与初步设计一致。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对凌源日兴公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### (一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 21,059.20 万元，评估值 51,291.01 万元，评估增值 30,231.81 万元，增值率 143.56%。

负债账面价值 14,064.08 万元，评估值 14,064.08 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 6,995.12 万元，评估值 37,226.93 万元，评估增值 30,231.81 万元，增值率 432.18%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：凌源日兴公司

评估基准日：2014 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	8,023.59	8,023.59	-	-
2	非流动资产	13,035.61	43,267.42	30,231.81	231.92
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	3,916.64	4,983.53	1,066.89	27.24
	其中：建筑物	2,430.64	3,516.09	1,085.45	44.66
	设备	1,645.62	1,467.44	-178.18	-10.83
6	在建工程	4,203.51	3,876.65	-326.86	-7.78

7	无形资产	2,832.85	33,966.10	31,133.25	1,099.01
8	其中：土地使用权	2,301.34	4,810.41	2,509.07	109.03
9	采矿权	531.51	29,155.69	28,624.18	5,385.45
10	长期待摊费用	1,666.69	25.00	-1,641.69	-98.50
11	递延所得税资产	415.55	415.55	-	-
12	其他非流动资产	-	-	-	-
13	<b>资产总计</b>	<b>21,059.20</b>	<b>51,291.01</b>	<b>30,231.81</b>	<b>143.56</b>
14	流动负债	13,978.08	13,978.08	-	-
15	非流动负债	86.00	86.00	-	-
16	<b>负债总计</b>	<b>14,064.08</b>	<b>14,064.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
17	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>6,995.12</b>	<b>37,226.93</b>	<b>30,231.81</b>	<b>432.18</b>

资产基础法评估结果详见资产基础法评估明细表。

## (二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。凌源日兴公司在评估基准日2014年10月31日的净资产账面值为6,995.12万元，评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为35,577.31万元，评估增值28,582.19万元，增值率408.60%。

## (三) 评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为35,577.31万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值37,226.93万元，低1,649.62万元，低4.43%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是

资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2、评估结果的选取

凌源日兴公司为黄金矿山企业，其未来的发展受国民经济及金融行业的发展影响较大，其未来获得的收益依赖于国际、国内金价水平，而金价水平受政治、金融、经济发展等多重影响，存在较大的不确定性，对其未来收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值；再者，本次资产评估是确定企业净资产价值，为凌源日兴公司的股权转让提供价值参考依据，原有股东及股权结构将发生变化，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为凌源日兴公司股权转让价值参考依据。由此得到凌源日兴公司股东全部权益在基准日时点的价值为37,226.93万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

企业申报评估的范围内有2项房屋建筑物未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、评估基准日后2014年11月22日、2015年3月1日、2015年5月11日、2015年6月28日，中国人民银行四次下调了存贷款基准利率。本次报告仍按评估基准日利率进行评估，未考虑此事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、根据财税[2014]101号财政部、国家发展改革委《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》，自2015年1月1日起征地管理费

已取消。本次评估为估价对象基准日时点价值，故在成本法测算宗地地价时仍考虑了征地管理费，提请报告使用者注意此事项对评估结果的影响。

#### **(四) 其他需要说明的事项**

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、评估范围内的在建工程，其付款进度是按照工程进度的一定比例支付的，与形象进度有差异。本次评估在建工程的方法是通过核实账面价值，考虑一定的资金成本来确定评估值，未考虑未付款的情况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关

资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它

情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2014年10月31日起计算，至2015年10月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年七月十五日。

( 此页无正文 )

**中联资产评估集团有限公司**

**评估机构法定代表人：**

**注册资产评估师：**

**注册资产评估师：**

二〇一五年七月十五日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 凌源日兴矿业有限公司 2014 年 10 月 31 日专项审计报告(复印件)；
- 4、 凌源日兴矿业有限公司 2013 年、2012 年、2011 年的年度审计报告（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托方及被评估单位承诺函；
- 7、 签字注册资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 11、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。