

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

盛达矿业股份有限公司拟收购

内蒙古金山矿业有限公司股权评估项目

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2018)第 1064 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一八年九月十一日

# 目录

□资产评估师声明 .....	1
□评估报告摘要.....	3
□评估报告正文 .....	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型及其定义 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	26
九、 评估假设 .....	27
十、 评估结论 .....	28
十一、 特别事项说明 .....	30
十二、 评估报告使用限制说明 .....	32
十三、 评估报告日 .....	33
□附件	
□评估明细表	

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 盛达矿业股份有限公司拟收购 内蒙古金山矿业有限公司股权评估项目 评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受盛达矿业股份有限公司的委托，对内蒙古金山矿业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**经济行为：**盛达矿业股份有限公司拟收购内蒙古金山矿业有限公司的股权。

**评估目的：**对盛达矿业股份有限公司拟收购股权所涉及内蒙古金山矿业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为内蒙古金山矿业有限公司的股东全部权益；评估范围为评估基准日经审计后的账面资产及负债。截至本次评估基准日，内蒙古金山矿业有限公司账面资产 116,927.04 万元，其中：流动资产 75,032.67 万元；非流动资产 41,894.37 万元；账面负债总计 73,275.19 万元，其中流动负债 22,724.84 万元，非流动资产 50,550.35 万元；账面净资产 43,651.85 万元。

**价值类型：**评估对象在持续经营前提下的市场价值。

**评估基准日：**2018 年 6 月 30 日。

**评估方法：**资产基础法、收益法。

**评估结论：**本评估报告选用资产基础法评估结果为评估结论，即：评估前账面资产总计 116,927.04 万元，评估值 259,560.47 万元，评估增值 142,633.43 万元，增值率 121.98%；账面负债总计 73,275.19 万元，评估值 73,275.19 万元；账面净资产 43,651.85 万元，评估值 186,285.28 万元，评估增值 142,633.43 万元，增值率 326.75%。

评估结论详细情况见评估表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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

盛达矿业股份有限公司拟收购  
内蒙古金山矿业有限公司股权评估项目  
评估报告正文

卓信大华评报字（2018）第 1064 号

**盛达矿业股份有限公司：**

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对盛达矿业股份有限公司拟实施收购股权之经济行为涉及的内蒙古金山矿业有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况**

本次评估的委托人为盛达矿业股份有限公司，被评估单位为内蒙古金山矿业有限公司，其他评估报告使用者为相关监管机构。

**（一）委托人**

企业名称：	盛达矿业股份有限公司
注册地址：	北京市大兴区瀛海镇京福路瀛海段 1 号
办公地址：	北京市丰台区南方庄 158 号盛达大厦
法定代表人：	马江河
注册资本：	人民币 68996.9346 万元整
企业性质：	其他股份有限公司(上市)

盛达矿业股份有限公司（英文缩写 SDM，证券简称：盛达矿业，证券代码：SZ000603）1996 年在深圳证券交易所主板挂牌上市。公司控股子公司内蒙古银

都矿业有限责任公司（公司持有其 62.96%的股份），主要从事银、铅、锌等有色金属的采、选及勘查、开发、加工和销售等业务。该公司拥有的内蒙古赤峰市克什克腾旗拜仁达坝银多金属矿，银、锌的储量均达到国家大型矿山企业标准，年采、选矿石 90 万吨，综合生产规模在全国有色金属行业中名列前茅。毛利率位列有色金属行业上市公司第一、深交所上市公司前茅。

经营范围：销售矿产品、化工产品;矿山工程技术咨询、技术开发;投资及资产管理。

## （二）被评估单位

企业名称： 内蒙古金山矿业有限公司  
法定住所： 内蒙古自治区呼伦贝尔市新巴尔虎右旗阿镇乌尔逊大街  
法定代表人： 赵继仓  
注册资本： 人民币伍亿元整  
企业性质： 有限责任公司(自然人投资或控股)

### 1、企业历史沿革

内蒙古金山矿业有限公司（以下简称“金山矿业”），是于 2004 年 4 月 28 日成立，并取得呼伦贝尔市工商行政管理局核发的注册号 1521292100025 的企业法人营业执照，初始注册资本 6000 万元，由甘肃盛达集团股份有限公司及内蒙古自治区地质矿产勘查开发局共同出资设立，其中甘肃盛达集团股份有限公司出资 4200 万元，占 70%股份；内蒙古自治区地质矿产勘查开发局以探矿权出资 1800 万元，占 30%股份；营业期限：2004 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 27 日。

### 2、股权变更情况

2004 年 11 月 3 日，股东内蒙古自治区地质矿产勘查开发局将其持有公司 30.00%的股权转让给甘肃盛达集团股份有限公司。2004 年 11 月 18 日，股东甘肃盛达集团股份有限公司将其持有公司 10.00%的股权转让给自然人赵继仓。

2006 年 5 月 16 日，根据公司股东会决议，股东同意公司注册资本由 6,000.00



万元变更为 7,500.00 万元，新增加注册资本 1,500.00 万元，由甘肃盛达集团股份有限公司以货币出资。

2014 年 12 月 24 日，根据公司股东会决议，股东同意公司注册资本由 7,500.00 万元变更为 15,000.00 万元，新增加注册资本 7,500.00 万元，其中：甘肃盛达集团股份有限公司以货币出资 750.00 万元，赵继仓以货币出资 1,650.00 万元，赵志强以货币出资 1,800.00 万元，赵庆以货币出资 1,650.00 万元，赵敏以货币出资 1,650.00 万元。

2015 年 1 月 19 日，根据公司股东会决议，股东同意公司注册资本由 15,000.00 万元变更为 50,000.00 万元，新增加注册资本 35,000.00 万元，其中：甘肃盛达集团股份有限公司以货币出资 17,850.00 万元，赵继仓以货币出资 5,250.00 万元，赵志强以货币出资 4,200.00 万元，赵庆以货币出资 3,850.00 万元，赵敏以货币出资 3,850.00 万元。

2017 年 5 月 2 日，根据公司股东会决议，股东赵继仓将其持有公司 9.00% 的股权受让给甘肃盛达集团股份有限公司，股东赵志强将其持有公司 9.00% 的股权受让给甘肃盛达集团股份有限公司，股东赵敏将其持有公司 11.00% 的股权受让给甘肃盛达集团股份有限公司，股东赵庆将其持有公司 11.00% 的股权受让给甘肃盛达集团股份有限公司。

截至评估基准日，“金山矿业”注册资本为人民币 50,000.00 万元，由甘肃盛达集团股份有限公司出资 45,500.00 万元，占注册资本 91%；赵继仓出资 3,000.00 万元，占注册资本 6%；赵志强出资 1,500.00 万元，占注册资本 3%。

主要经营范围：许可经营项目：银、锰矿的开采。一般经营项目：银、锰矿的选、冶、加工、销售，地质勘查。

经营管理结构：“金山矿业”设股东会、董事会及监事一名负责公司经营管理活动，下设若干部门及 1 家全资子公司。

2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月金山矿业资产、负债、财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
流动资产	25,253.06	60,266.43	75,032.67
非流动资产	42,135.67	44,038.41	41,894.37
资产总计	67,388.73	104,304.83	116,927.04
流动负债	57,436.68	7,414.76	22,724.84
非流动负债	20,629.48	64,576.73	50,550.35
负债总计	78,066.16	71,991.49	73,275.19
净资产	-10,677.43	32,313.34	43,651.84
项目	2016年度	2017年度	2018年1-6月
营业收入	5,782.87	23,446.85	37,582.89
利润总额	-2,346.33	6,697.40	13,344.79
净利润	-2,005.61	5,649.77	11,338.50
经营性净现金流量	34,407.79	-42,620.44	27,982.32

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人“盛达矿业”与被评估单位同为大股东甘肃盛达集团股份有限公司控制，本次股权收购为关联方交易。

### （四）委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告书仅供委托人及业务约定书约定的相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

## 二、评估目的

根据《盛达矿业股份有限公司关于重大资产重组停牌的公告》（公告号2018-046），“盛达矿业”拟收购“金山矿业”的股权。本次评估目的是对“盛达矿业”拟实施收购股权之经济行为所涉及“金山矿业”的股东全部权益在评估

基准日 2018 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映,为该经济行为提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“金山矿业”的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

本次评估范围为“金山矿业”经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产负债情况（母公司口径）如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	212.77	应付票据及应付账款	5,655.45
应收票据及应收账款		预收款项	1,000.00
预付款项	108.87	应付职工薪酬	663.53
其他应收款	66,652.82	应交税费	211.50
存货	8,007.23	其他应付款	194.36
其他流动资产	50.99	一年内到期的非流动负债	15,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>75,032.67</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>22,724.84</b>
长期股权投资	3,145.85	长期借款	50,000.00
固定资产	20,833.62	应付债券	0.00
在建工程	11,187.83	递延收益	550.35
无形资产	6,052.91	递延所得税负债	0.00
长期待摊费用	184.20	其他非流动负债	0.00
递延所得税资产	72.85	<b>非流动负债合计</b>	<b>50,550.35</b>
其他非流动资产	417.10	<b>负债合计</b>	<b>73,275.19</b>
非流动资产合计	<b>41,894.37</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>43,651.85</b>
资产总计	<b>116,927.04</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>116,927.04</b>

本次评估对象和评估范围与拟实施收购“金山矿业”股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期专项审计范围一致。

“金山矿业”评估基准日的财务报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师审计，并出具了“大华审字[2018]第 009787 号”无保留意见审计报告。

申报的表外资产情况：本次被评估单位未申报其他表外资产、负债。

引用其他机构出具报告情况：纳入评估范围的无形资产——采矿权和在建工程——探矿权评估值引用了北京中煤思维咨询有限公司出具的“中煤思维评报字 [2018] 第 50 号”采矿权评估报告和“中煤思维评报字 [2018] 第 51 号”探矿权评估报告。

#### 四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

本次评估基准日为一个季度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）行为依据

1、《盛达矿业股份有限公司关于重大资产重组停牌的公告》（公告号2018-046）。

### （二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国矿产资源法》及其实施细则；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、国土资源部，国土资发【2008】174号《关于印发<矿业权评估管理办法（试行）>的通知》；
- 9、《矿产资源勘查区块登记管理办法》；
- 10、《探矿权采矿权转让管理办法》；
- 11、《矿业权出让转让管理暂行规定》；
- 12、《固体矿产资源 / 储量分类》(GB / T17766—1999)；
- 13、《固体矿产地质勘查规范总则》(GB / T13908—2)；

14、中国证监会 109 号令《上市公司重大资产重组管理办法》；

15、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；

2、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；

3、中评协【2017】31 号《资产评估执业准则--资产评估程序》；

4、中评协【2017】32 号《资产评估执业准则--资产评估报告》；

5、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；

6、中评协【2017】34 号《资产评估执业准则--资产评估档案》；

7、中评协【2017】35 号《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》；

8、中评协【2017】36 号《资产评估执业准则--企业价值》；

9、中评协【2017】39 号《资产评估执业准则--机器设备》；

10、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；

11、中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；

12、中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；

13、中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号发布的《矿业权评估技术基本准则》等 6 项评估规定；

14、中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 6 号发布的《矿业权评估参数确定指导意见》；

16、财政部【2006】第 33 号令《企业会计准则—基本准则》；

17、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则。

### （四）权属依据

1、中华人民共和国采矿许可证、探矿权许可证；

2、车辆行驶证；

- 3、重要资产订货合同、购置发票；
- 4、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、国家相关产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、“金山矿业”提供的企业未来发展预测；
- 3、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 4、“金山矿业”会计政策；
- 5、评估人员与企业管理层交流、询问所获取的信息资料；
- 6、2018年6月30日国债到期收益率数据；
- 7、Wind 资讯查询获取的相关资料；
- 8、《内蒙古自治区建筑工程预算定额》（2009）；
- 9、《内蒙古自治区装饰装修工程预算定额》（2009）；
- 10、《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2009）；
- 11、《内蒙古自治区建设工程费用定额》（2009）；
- 12、《海拉尔市工程造价信息（2018年第2期）》；
- 13、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 14、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 15、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 16、国家税务总局公告【2016】14号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；
- 17、商务部令 2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 18、国务院【2000】第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 19、2017年《机电产品报价手册》；
- 20、万车网 [www.wbcars.com](http://www.wbcars.com)；
- 21、中国土地市场网相关资料；

- 22、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 23、《资源税暂行条例》及其《实施细则》；
- 24、《矿产资源补偿费征收管理规定》；
- 25、《国土资源部关于加强矿山生态环境保护工作的通知》；
- 26、企业提供的项目可行性研究报告及市场调查报告；
- 27、《内蒙古自治区新巴尔虎右旗额仁陶勒盖矿区银矿生产深部及外围勘探报告》；
- 28、《内蒙古自治区新巴尔虎右旗金山矿业额仁陶勒盖矿区III-IX矿段银矿矿产资源储量年度检测报告(2017年)》及其审查意见；
- 29、《内蒙古金山矿业有限公司额仁陶勒盖矿区III-IX矿段银矿矿产资源开发利用方案》；
- 30、部分产品销售合同；
- 31、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、“大华审字[2018]第 009787 号”审计报告；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》最新版；
- 5、其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的适用性分析

资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估



基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑金山矿业自成立至评估基准日已持续经营数年；目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料较充分，故本项目适宜采用收益法评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置

成本为基础确定的，具有较高的可靠性，因此本次评估适宜采用资产基础法评估。

## (二) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产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；（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

### 基本计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

### (三) 收益法评定过程

#### 1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限至长期；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后4年零6个月根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第5年以后各年与第4年持平。

#### 2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，本次评估采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税税率)-资本性支出-营运资金净增加+资本性支出增值税进项税额

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表（合并报表口径）编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行必要的分析。

#### 3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R=Re \times We+Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本；

Rd：付息负债资本成本；

We：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

Wd: 付息负债价值在投资性资产中所占的比例;

T: 适用所得税税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

Rf: 无风险收益率

MRP:  $R_m - R_f$ : 市场平均风险溢价

Rm: 市场预期收益率

$\beta$ : 预期市场风险系数

Rc: 企业特定风险调整系数

#### 4、非经营性资产（负债）、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产。经分析本项目非经营性资产为部分其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产和其他非流动资产, 非经营性负债为部分其他应付款和递延收益, 对于非经营性资产（负债）本次评估采用成本法确定; 被评估单位无溢余资产。

#### 5、付息负债价值的确定

“金山矿业”评估基准日付息负债为银行借款, 以核实后账面值确定评估值。

#### 6、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产-非经营性负债

### (四) 资产基础法评定过程

#### 1、流动资产

包括: 货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

##### (1) 货币资金

包括: 为现金和银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

##### (2) 应收款项

包括：预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计坏账损失，确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### （3）存货

主要为原材料、在产品，委托加工物资。

1) 原材料大部分近期购入，以核实后的账面单价乘以实际数量确定评估值。

2) 在产品主要为开采出来的矿石和银泥加工成本，均为近期正常生产的、不可直接对外销售的在产品，本次评估按照矿石的平均品位和回收率，计算出所能冶炼银、金的产量，以银、金的单价乘以产量，再减去选矿、冶炼成本和税费确定评估值。

3) 委托加工物资为委托子公司甘肃国金国银有限公司加工的粗银，以所能冶炼银、金的产量，乘以单价，再减去加工成本和税费确定评估值。

## 2、长期股权投资

为“金山矿业”对甘肃国金国银有限公司的投资，持股比例 100%。

根据评估规范要求，对其全资子公司的企业整体资产经分析、判断，采用资产基础法对该公司的股东全部权益价值进行评估，依据“金山矿业”对其持股比例，确定长期股权投资的评估值。

## 3、固定资产

包括：房屋建筑物，机器设备。评估人员按照委估资产专业性质，将其分为房屋建筑物、构筑物、井巷工程、机械设备、车辆、电子设备、其他设备。主要采用成本法进行评估。

### （1）房屋建筑物

采用成本法评估

成本法是一种以资产更新重置成本为基础确定评估值的方法，是指在评估资

产时按委估资产的更新重置成本扣减其各项贬值后，确定委估资产评估值的方法。

建筑物评估值计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

a、重置成本的确定

评估人员根据建筑物相关施工图纸及对建筑物进行实地勘查测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用重编概（预）算法、预（决）算调整法、参照物对比法测算工程造价，并加计施工建设过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照评估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算工程造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

b、成新率的确定

房屋、构筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋、构筑物具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑；或以矿山经济寿命和矿山尚可服务年限，按孰低原则考虑。

完好分值法成新率主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S  
+设备部分成新率×B

综合成新率根据两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定  
综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%。

### 井巷工程成新率的确定

以现场勘查结果，结合井巷工程具体情况，分别按年限法和勘查法的不同权重加权平均后确定综合成新率。

年限法成新率：井巷工程属于特殊的构筑物，结合矿山尚可服务年限或经济寿命年限对具体资产的影响，确定年限法成新率。

当矿山经济寿命年限大于矿山尚可服务年限时，以较小者（即矿山尚可服务年限）作为成新率判断的依据；当矿山经济寿命年限小于矿山尚可服务年限时，以较小者（即矿山经济寿命年限）作为成新率判断的依据。因此，

成新率=矿山尚可服务年限÷（已使用年限+矿山尚可服务年限）×100%

矿山尚可服务年限  $T=Q \div [A \times (1-\rho)]$

式中：T—— 矿山尚可服务年限；

Q—— 可采储量；

A—— 矿山生产能力；

$\rho$ —— 贫化率。

勘查法成新率：根据现场勘查记录的各分部分项工程的测算结果确定。

勘查法成新率=勘查分析评分值×100%

综合成新率根据两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

### （2）机器设备

主要采用成本法进行评估，对部分电子设备采用市场法评估。

评估值=重置成本×综合成新率

#### A、重置成本的确定

通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，结合国家相关税费规定，确定重置成本。

机器设备重置成本的确定：

重置成本=设备购置价×（1+运杂费+安装调试费）—设备进项税

车辆重置成本的确定：

通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他合理费用-进项税

车辆进项税计算公式：

进项税=车辆含税购置价÷(1+增值税率)×增值税率

办公用电子设备通过市场询价确定重置成本。

### B、成新率的确定

主要设备成新率的确定

考虑设备属于正常使用状态，因此，采用综合成新率

综合成新率=实体性综合成新率×(1-经济性贬值率)

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

一般或低值机械设备成新率的确定

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定

评估人员根据车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定。以此为限，评估人员依据对车辆的现场观察评定的情况，通过调查了解车辆的运行情况、使用强度、频度、日常维护保养及大修理情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=年限法成新率×修正系数或：

=里程法成新率×修正系数

### 3、在建工程

为正在建设的土建工程、设备安装工程和探矿权支出。

根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所收集资料数据进行认真整理、



分析，根据工程施工合同实际完工进度确认单，分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例，采用具体评估方法，均以不含税价确定评估值。

对已完工并交付使用的在建工程，按照固定资产的评估思路，采用成本法确定评估值。

对正在建设期的土建工程、设备安装工程采用成本法，根据现场勘查实际完工比例，分析、判定已付工程款占建造合同价款的比例，以经审计确认核实后的账面价值，加计按照评估基准日合理建设工期的贷款利息和合理的已完工期资金成本确定评估值。

对筹备期的在建工程前期费用及其他开办费采用成本法，以经审计确认核实后的账面价值确定评估值。

对于改造费用已在相应的房屋建筑物的评估值中考虑，评估值为零。

探矿权支出，主要包括额仁陶勒盖矿区银矿生产深部及外围探矿支出和额仁陶勒盖矿 3-7 矿段及周围地区银矿探矿支出。其中额仁陶勒盖矿区银矿生产深部及外围探矿支出已在无形资产——采矿权评估值中考虑，评估值为零；额仁陶勒盖矿 3-7 矿段及周围地区银矿探矿支出，委托人已另行委托北京中煤思维咨询有限公司进行评估，并出具“中煤思维评报字【2018】第 51 号”探矿权评估报告，本报告中该项资产评估值系引用北京中煤思维咨询有限公司出具的探矿权评估报告的评估结果。

#### 4、无形资产

包括土地使用权和采矿权

##### 1) 土地使用权

为“金山矿业”所拥有的土地使用权，共计 18 宗地，面积 912,974.23 平方米。

根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法及成本逼近法进行评估。

市场法评估：

市场法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C$$

式中：

P--被估房地产评估价值；

P'--可比交易实例价值；

A--交易情况修正系数；

B--交易日期修正系数；

C--房地产状况因素修正系数；

土地容积率、土地使用年期修正计算公式：

$P=P' \times \text{交易情况修正系数} A \times \text{交易日期修正系数} B \times \text{房地产状况因素修正系数} C \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地年期修正系数}$

成本逼近法：

成本逼近法是以开发土地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缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地所有权收益

此为无限年期地价，需修正到有限年期，年期修正系数公式：

$$k = 1 - \frac{1}{(1+r)^m}$$

式中：k—年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—土地剩余使用年期；

B、采矿权

为内蒙古金山矿业有限公司额仁陶勒盖矿区III—IX矿段银矿采矿权，权证编号：C1500002009064210023021，证载权利人为内蒙古金山矿业有限公司，开采矿种：银矿、锰矿；开采方式：地下开采；生产规模 48 万吨/年；矿区面积：5.5143 平方公里；有效期限：叁年，自 2017 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 10 日。

2018 年 5 月 24 日，内蒙古自治区国土资源厅下发矿区划定范围批复（内国土资采划字【2018】047 号），矿区范围由 16 个拐点圈定，开采深度由 701 米至-118 米标高，矿区面积约 10.0304km<sup>2</sup>。金山矿业针对该批复文件正在办理新的采矿权证变更手续。纳入本次评估范围的采矿权为上述将要变更后的采矿权。

委托人已另行委托北京中煤思维咨询有限公司对采矿权进行评估，并出具“中煤思维评报字【2018】第 50 号”采矿权评估报告，本报告中采矿权评估值系引用北京中煤思维咨询有限公司出具的采矿权评估报告的评估结果。

#### 5、长期待摊费用

长期待摊费用为占地补偿款和道路维修费。评估人员通过查验原始凭证、对账面价值构成、会计核算方法和现场勘查状况进行了取证核实，确定长期待摊费用账面价值的真实、完整性；对所收集资料数据进行分析、计算，根据与未来收益相匹配的价值确定评估值。

#### 6、递延所得税资产

为计提的其他应收款坏账准备形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产，本次评估以其他应收款评估风险损失乘以所得税率确定评估值。

#### 7、其他非流动资产

为购置长期资产的预付款项。评估人员通过查验账簿、原始凭证，索取采购合同，对大额应收款发函询证，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定应收款项账面价值真实、完整性，根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

#### 8、负债

为流动负债。具体包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、一年内到期的非流动负债。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值

#### （六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对“金山矿业”采用资产基础法、收益法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

### 八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现股权交易之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“金山矿业”股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估业务约定书。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对企业填报的资产评估申报表进行复核和鉴别，并与其提供的有关财务记录数据进行核实；收集企业历史经营数据资料并对未来经营预测进行分析。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### （一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。
- 3、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。
- 4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

### （二）特殊假设

- 1、假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。
- 2、假设企业保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 3、假设企业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。
- 4、假设企业的相关资质证书到期后能够正常顺延。
- 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。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后,对委托人应用于拟实施股权收购之目的所涉及“金山矿业”的股东全部权益在2018年6月30日所表现的市场价值,得出如下评估结论:

### (一) 资产基础法评估结果

评估前账面资产总计116,927.04万元,评估值259,560.47万元,评估增值142,633.43万元,增值率121.98%;账面负债总计73,275.19万元,评估值73,275.19万元;账面净资产43,651.85万元,评估值186,285.28万元,评估增值142,633.43万元,增值率326.75%。

### 资产评估结果表

金额单位:人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	75,032.67	76,684.27	1,651.60	2.20
非流动资产	41,894.37	182,876.20	140,981.83	336.52
长期股权投资	3,145.85	2,877.36	-268.49	-8.53
固定资产	20,833.62	27,832.29	6,998.66	33.59
在建工程	11,187.83	1,705.24	-9,482.59	-84.76
无形资产	6,052.91	149,787.16	143,734.25	2,374.63
其中:矿业权	234.74	141,179.34	140,944.60	60,041.59
土地使用权	5,818.17	8,607.82	2,789.65	47.95
长期待摊费用	184.20	184.20	-	-
递延所得税资产	72.85	72.85	-	-
其他非流动资产	417.10	417.10	-	-
<b>资产总计</b>	<b>116,927.04</b>	<b>259,560.47</b>	<b>142,633.43</b>	<b>121.98</b>
流动负债	22,724.84	22,724.84	-	-
非流动负债	50,550.35	50,550.35	-	-
<b>负债总计</b>	<b>73,275.19</b>	<b>73,275.19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>43,651.85</b>	<b>186,285.28</b>	<b>142,633.43</b>	<b>326.75</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“金山矿业”在评估基准日的股东全部权益评估前账面价值 43,142.67 万元，评估价值 171,900.00 万元，评估增值 128,757.33 万元，增值率 298.45%。

## （三）评估方法结果的分析选取

“金山矿业”的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 186,285.28 万元，采用收益法评估结果 171,900.00 万元，两种评估方法确定的评估结果相差 14,385.28 万元。

收益法评估结果主要是以企业未来整体获利能力为基础，估算企业未来预期收益，并进行折现或本金化，借以确定企业整体获利能力的现行市场价值，比较完整地反映了企业整体获利能力对股东全部权益的贡献价值。因此，收益法注重企业在持续经营过程中采用收益口径测算的企业未来整体获利能力产生的股东全部权益价值，能比较完整地反映企业自身获利能力的价值。

资产基础法评估结果主要是以评估基准日企业各单项资产的更新重置成本为基础，比较全面、真实反映了企业各单项资产对股东全部权益的贡献价值。因此，资产基础法注重采用成本口径估算企业股东全部权益的现实市场价值，比较真实地反映了企业整体资产价值。由于二种评估方法的计算口径不同，导致二种不同表现形式的评估结果存在差异。

考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，鉴于被评估单位的主要资产为采矿权，资产基础法评估值中的采矿权评估已采用折现现金流量法，资产基础法的评估结果基本反映了评估对象的市场价值，具有较高的确定性和审慎性，故采用资产基础法的结果为最终的评估结论。

内蒙古金山矿业有限公司股东全部权益价值为 186,285.28 万元。

## 十一、特别事项说明

1、本报告中的无形资产—采矿权，委托人已另行委托北京中煤思维咨询有限公司进行评估，并出具“中煤思维评报字[2018]第50号”采矿权评估报告。本评估报告仅将其评估结果汇入“金山矿业”股东全部权益价值之评估结果中。

2、本报告中的在建工程——探矿权支出，委托人已另行委托北京中煤思维咨询有限公司进行评估，并出具“中煤思维评报字【2018】第51号”探矿权评估报告。本评估报告仅将其评估结果汇入“金山矿业”股东全部权益价值之评估结果中。

3、根据2016年11月15日兰州新区国土资源局出具的《关于闲置土地认定与处置意见的通知》，甘肃盛世国金国银有限公司2013年3月15日通过公开出让方式取得建设用地85.882亩。其中：35亩用地（以实测为准）超过土地出让合同约定开工期2013年7月15日两年以上未开工建设，被兰州新区国土资源局认定为闲置土地；并拟收回甘肃盛世国金国银有限公司未开发建设约35亩用地（以实测为准）的部分土地使用权。同时根据兰州新区国土资源局于2018年7月18日出具的《证明》，对于已经开发的约50.882亩的土地，该局确认不收回、不处罚，未开发建设的约35亩用地（面积以实测为准）将依据相关规定处理。审计机构对上述存在收回风险的35亩用地已全额计提减值，我们对上述35亩土地使用权按零值进行评估。

4、国金国银与中国建设银行股份有限公司甘肃省分行营业部签订《最高额抵押合同》，国金国银为盛达集团在中国建设银行股份有限公司甘肃省分行营业部开展的授信业务提供最高额抵押担保，以国金国银所拥有的“甘（2017）兰州新区不动产权第0007463号”不动产权设定抵押。

5、至评估基准日“金山矿业”为对外提供担保情况如下表：



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
甘肃盛达集团股份有限公司	900,000,000.00	2016年7月11日	2019年7月11日	否
甘肃盛达集团股份有限公司	400,000,000.00	2016年6月30日	2019年6月30日	否
甘肃盛达集团股份有限公司	300,000,000.00	2018年1月12日	2018年7月16日	是
甘肃华夏建设集团股份有限公司	300,000,000.00	2016年8月10日	2021年8月10日	否
甘肃陇原实业集团股份有限公司	200,000,000.00	2017年10月26日	2022年10月26日	否
甘肃陇原实业集团股份有限公司	150,000,000.00	2017年7月26日	2020年7月26日	否
甘肃华夏建设集团股份有限公司	100,000,000.00	2016年10月13日	2021年10月13日	否
甘肃陇原实业集团股份有限公司	60,000,000.00	2018年3月2日	2020年3月2日	否
甘肃盛达集团股份有限公司	50,000,000.00	2016年12月30日	2019年12月30日	否
甘肃盛达集团股份有限公司	20,000,000.00	2018年2月12日	2018年8月12日	是
甘肃盛达集团股份有限公司	24,489,200.00	2017年4月20日	2018年10月20日	否
合计	2,504,489,200.00			

评估基准日至评估报告日期间，大部分担保已解除，截止评估报告日，金山矿业对外担保情况如下表：

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
甘肃盛达集团股份有限公司	160,000,000.00	2016年7月11日	2019年7月11日	否
甘肃盛达集团股份有限公司	250,000,000.00	2018年7月20日	2019年7月19日	否
甘肃盛达集团股份有限公司	24,489,200.00	2017年4月20日	2018年10月20日	否
合计	434,489,200.00			

本次评估未考虑以上事项对评估值的影响。

6、本次纳入评估范围除位于生产场区的房屋建筑物截至评估基准日未办理房屋所有权证，资产权属资料不完备。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

7、2017年10月“金山矿业”与新右旗国地资源局签订国有建设用地使用权出让合同，取得位于新右旗克尔伦苏木芒来嘎查出让宗地编号为206010的土地使用权，共16宗，土地面积397,835平方米，至目前土地出让金和相关税金已缴纳，尚未办理土地使用权证，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

8、纳入评估范围的地下管道、隐蔽工程、架空配电线路、井巷工程等，由于受客观条件限制，评估人员未能现场勘查、测量，本次评估仅依据被评估单位

清查申报的数据为准，并对相关资料进行了必要的核查。

9、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

11、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

12、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于载明的评估目的、用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。
- 3、评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评

估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

5、评估结论使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2018年6月30日起至2019年6月29日止，超过本评估结论使用有效期不得使用评估报告。

6、评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、 评估报告日

二〇一八年九月十一日。

资产评估师： (赵留辉)

资产评估师： (刘昊宇)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一八年九月十一日