

内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买
内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的
博源控股集团总部大楼1号楼部分房产及装修工程项目
资产评估说明

华信众合评报字 [2018] 第1125号

(第二册, 共二册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十九日

内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买
内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的
博源控股集团总部大楼1号楼部分房产及装修工程项目
资产评估说明

华信众合评报字〔2018〕第1125号

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明	4
一、评估对象与评估范围说明	4
二、资产核实情况总体说明	5
第四部分评估技术说明	7
（一）评估范围	7
（二）投资性房地产概况	7
（三）评估过程	7
（四）评估方法	8
（五）评估结果及分析	10
（六）有关事项说明	10
（七）评估案例	11
第五部分评估结论及其分析	19
一、评估结论	19
二、评估结果与账面值比较变动情况及原因	19
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	20

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

第二部分进行资产评估有关事项的说明

此部分内容由委托方及产权持有单位提供，详细资料见本说明附件一。

（此页无正文）

第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

北京华信众合资产评估有限公司接受内蒙古远兴能源股份有限公司的委托，对内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的博源控股集团总部大楼1号楼部分房产及装修工程事宜所涉及的内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的坐落于内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街91号内蒙古博源控股集团总部大楼1号楼部分房产及装修工程在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买范围内房产及装修工程的价值。

评估范围为内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买范围内房产及装修工程，具体信息详见下表：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
							原值	净值
1	鄂房权证东胜区字第109051320216号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-3层-303	自建	钢混	2012-12	2,193.75	13,617,931.50	12,020,538.14
2	鄂房权证东胜区字第109051320247号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-4层-401	自建	钢混	2012-12	2,947.15	18,294,740.43	16,148,753.96
3	鄂房权证东胜区字第109051320253号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-10层-1001	自建	钢混	2012-12	2,958.15	18,363,024.08	16,209,027.88
4	鄂房权证东胜区字第109051320254号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-11层-1101	自建	钢混	2012-12	2,780.63	17,261,050.20	15,236,316.35
5	鄂房权证东胜区字第109051320257号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401	自建	钢混	2012-12	2,956.04	18,349,926.04	16,197,466.24
6		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-3层-303装修工程	自建		2013-06	2,193.75	10,203,034.75	9,490,573.52
7		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-4层-401装修工程	自建		2013-06	2,947.15	13,707,065.01	12,749,923.07
8		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-10层-1001装修工程	自建		2013-06	2,958.15	13,758,225.52	12,797,511.13
9		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-11层-1101装修工程	自建		2013-06	2,780.63	12,932,587.81	12,029,526.35
10		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401装修工程	自建		2013-06	2,956.04	13,748,412.00	12,788,382.88
		合计					150,235,997.34	135,668,019.52

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。上述评估范围内资产的账面价值未经审计。

（二）实物资产的分布情况及特点

委估房产位于内蒙古博源控股集团总部大楼1号楼3层、4层、10层、11层及14层。内蒙古博源控股集团总部大楼1号楼坐落于内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街91号，为企业自建。委估房产总建筑面积13,835.72m²，钢混结构，办公用途，已对外出租，使用情况正常。

委估房产为企业自建，均已取得《房屋产权证》，证载建筑面积合计为13,835.72m²，与产权持有单位申报的建筑面积相一致。

委估房产已取得《土地使用证》，权证编号：东国用（2009）第出让070号，土地用途为商务办公用地，使用权类型为出让，终止日期为2048年7月30日，使用权面积40,345.70m²。上述土地使用权面积为内蒙古博源控股集团总部大楼所在地块全部面积，委估房产应分摊的土地面积未分割单独列示，具体分摊面积以房屋国土管理部门确定的面积为准。

评估基准日内蒙古博源控股集团总部大楼1号楼房产已整体抵押，其中：中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行抵押权利4.50亿元，抵押登记时间为2016年5月5日，他项权利类型为最高额抵押权登记，第三顺位抵押；中国光大银行股份有限公司鄂尔多斯分行抵押权利6.80亿元，抵押登记时间为2016年5月6日，他项权利类型为最高额抵押权登记，第四顺位抵押。一般抵押权登记和第二顺位抵押于评估报告日2018年11月29日前已解除抵押。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，评估人员制定了现场清查核实计划，就本次评估范围内的所有资产情况进行清查核实。清查工作于2018年8月21日至22日进行。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、协助企业填写评估所需表格及收集资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔

细审核资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据企业提供的资产申报明细表，组织专业对口的评估人员进行现场核实。根据核实结果，由评估人员和企业各职能部门的相关人员共同对原申报明细表上反映的资产信息据实进行修改、补充和完善，使其账、表、实等记录的信息相符一致。

根据评估明细表、建筑平面图等资料，对建筑物进行逐一勘察，核实建筑结构、内外装修、附属设施等情况，在现场勘察过程中，查阅了主要资产的产权资料、工程施工资料等资料，与资产管理人员广泛交流，了解资产的建造日期、使用状况。

对土地，在查验土地权属的基础上，核实了土地的具体分布位置、实际用途、开发利用状况；同时，对土地所在地区的社会经济发展状况、基础设施条件及场地自然条件等影响地价的有关因素，通过“看地”、网上查询等方式进行了核实和了解，并根据核实情况进行了房地匹配。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，做到“表”、“实”相符。

4、核实产权证明文件

对房屋及土地的权属，本次主要通过查验房产证、土地证进行核实。同时，查验了有关产权证原件与复印件的一致性。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

委估房产已取得《土地使用证》，权证编号：东国用（2009）第出让070号，土地用途为商务办公用地，使用权类型为出让，终止日期为2048年7月30日，使用权面积40,345.70m²。上述土地使用权面积为内蒙古博源控股集团总部大楼所在地块全部面积，委估房产应分摊的土地面积未分割单独列示，具体分摊面积以房屋国土管理部门确定的面积为准。

（三）核实结论

评估人员按照评估工作要求，采取相应的清查核实措施，内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司申报数与实际清查数一致，委估资产与申报情况相符。

第四部分评估技术说明

（一）评估范围

列入本次评估范围的投资性房地产为内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司持有的位于内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街91号内蒙古博源控股集团总部大楼1号楼3层、4层、10层、11层及14层房产及装修工程，全部为企业自建，共计10项，建筑面积13,835.72m²，账面原值150,235,997.34元，账面净值135,668,019.52元，计提减值准备0.00元，账面净额135,668,019.52元。

（二）投资性房地产概况

1、资产分布位置

内蒙古博源控股集团总部大楼坐落于内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街91号，四至为东至商业北路，南至鄂托克西街，西至西贸路，北至商业三街。

2、建筑状况

1号楼坐落在地块东南部，钢混结构，地下3层、地上16层，总建筑面积74,163.24平方米。首层高5.1米、标准层高3.9米。外檐干挂石材。大楼地下3层为停车场及职工食堂。一层为大堂，2-16层办公。大堂出入口采用高级自动旋转门，设置多媒体信息显示系统，水、电、暖设施齐全。

本次内蒙古远兴能源股份有限公司拟收购的部分位于1号楼的3层、4层、10层、11层及14层，具体包括房产本身及相应楼层的装修工程。

3、产权状况

房屋建筑物均已办理房产证，房屋对应的土地均为出让土地使用权，房、地的权属主体一致均为内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司。

（三）评估过程

根据本次评估目的，结合委估房产的特点，本次对装修工程采用重置成本法评估，房产采用市场法评估。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘查时，还主要察看了房屋、构筑物的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、配套状况、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的查勘记录。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格增值的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。对于采用市场法评估，还需要收集可比案例信息资料。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明

（四）评估方法

在评估过程中，考虑到本次评估的投资性房地产为办公用房，其所在区域办公用房交易比较活跃，成交案例容易收集，故对房产用市场法进行评估。对于委估的装修工程，市场交易案例难于收集、客观租金也难于获得，根据评估目的、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，具备成本法评估的前提条件，因此本次评估采用重置成本法对其进行评估。

1、市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

2、重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

(1) 重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

建安工程造价的确定：

本次根据房屋建筑物的竣工结算资料、竣工图纸和现场勘察了解的工程技术状况，按内蒙古自治区2009届工程造价（预算）程序、定额和取费标准，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标投标代理服务费、项目可研费、环境影响评价费等。各项费用根据国家 and 地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

其各项费用的计算费率如下表：

工程建设其他费用费率表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.49%	工程费用	财建(2016)504号
二	勘察设计费	4.40%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.50%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.35%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	前期工程费			
	1、可行性研究费	0.70%	工程费用	计价格[1999]1283号

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
	2、环境影响评价费	0.15%	工程费用	计价格[2002]125号

③资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的同期贷款利率计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

上式中：合理工期，根据企业现有资产规模，考虑场地及施工条件、工程复杂程度等因素，按其建设项目所必要的建设工期0.5年确定。

贷款利率，按基准日中国人民银行执行的1年期贷款利率4.35%确定。

(2) 成新率的确定

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

(3) 评估值的确定

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

(五) 评估结果及分析

1、经测算，列入评估范围的投资性房地产评估结果如下：

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%
投资性房地产	135,668,019.52	162,998,192.00	27,330,172.48	20.14

2、增减值原因分析

投资性房地产评估增值27,330,172.48元，增值率20.14%，主要原因为：委估房产按原始建造成本入账并计提了折旧，评估时按市场价格计算，包含了合理的开发利润。

(六) 有关事项说明

1、委估房产已取得《土地使用证》，权证编号：东国用（2009）第出让070号，土地用途为商务办公用地，使用权类型为出让，终止日期为2048年7月30日，使用权面积40,345.70m²。上述土地使用权面积为内蒙古博源控股集团总部大楼所在地块全部面积，委估房产应分摊的土地面积未分割单独列示，具体分摊面积以房屋国土管理部门

确定的面积为准。

- 2、本次评估房产的评估值中，已包含了其应分摊的土地使用权的价值；
- 3、评估值均为包含增值税的完全价格；
- 4、评估值未考虑交易税费的影响；

5、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，但我们对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据被评估单位提供的资料进行评估。

（七）评估案例

案例一：内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401（投资性房地产评估明细表序号5）

（1）概况

1) 位置及周边环境

委估房产坐落于内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街91号，四至为东至商业北路，南至鄂托克西街，西至西贸路，北至商业三街。地理条件优越。周边配套成熟，东胜区政府、图书馆、银行、办公楼、公园、学校等，均在周边1公里范围内。周边有多条公交车从此经过，交通条件及其便利。

2) 产权状况

待估建筑物于2012年建成，建筑面积2,956.04平方米，已取得房产证，证号为鄂房权证东胜区字第109051320257号。

3) 建筑概况

委估房产为1号楼14层，1号楼坐落在地块东南部，钢混结构，地下3层、地上16层，总建筑面积74,163.24平方米。首层高5.1米、标准层高3.9米。外檐干挂石材。大楼地下3层为停车场及职工食堂。一层为大堂，2-16层办公。大堂出入口采用高级自动旋转门，设置多媒体信息显示系统，水、电、暖设施齐全。

待估房屋建筑物平面长方形布局，因装修工程已单独评估，此处按毛坯房考虑。

（2）评估方法

鉴于待估资产所处同一供需圈，交易市场较活跃，本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房产与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似房产进行比较，并对类似房产的成交价格作适当修正，以

此估算待估房产客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } V=VB \times a \times b \times c \times d$$

其中：

V-估价房产价格；

VB-比较实例价格；

a-待估房产交易情况指数/比较实例交易情况指数；

b-待估房产估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

c-待估房产区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

d-待估房产个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(3) 评估过程

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的评估申报表，在资产管理单位的配合下，对评估对象进行核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据委托方提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

1) 确定可比交易实例

评估人员到有关房地产租售机构及同一供需圈范围内实地调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

实例A：维邦金融广场写字楼。案例成交日期2018年8月16日，交易面积89平米，总价80万元，单价8,988.76元/m²。所在楼层为高区，建筑朝向：南北，平面布局规则。

简单装修。建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好，与委估房地产同在一供需圈内。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例B：万正广场B座。案例成交日期2018年8月9日，交易面积222平米，总价220万元，单价9,009.01元/m²。所在楼层为高区，建筑朝向：南北，平面布局规则。简单装修。建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好，与委估房地产同在一供需圈内。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例C：凤凰新城写字楼。案例成交日期2018年8月8日，交易面积166平米，总价150万元，单价9,036.14元/m²。所在楼层为高区，建筑朝向：南北，平面布局规则。毛坯。建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好，与委估房地产同在一供需圈内。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下：

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称		博源大厦 14 层	维邦广场 F 座	万正广场 B 座	凤凰新城写字楼	
位置		铁西鄂托克西街	铁西西贸路	铁西沙日乌素路	铁西万正路	
交易价格 (元/m ²)		待估	8988.76	9009.01	9036.14	
交易时间		2018/7/31	2018/8/16	2018/8/8	2018/8/8	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
土地用途		商务办公	商务办公	商务办公	商务办公	
房屋用途		办公	办公	办公	办公	
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、 煤气、通讯系统等 完善	电力、供水、排水、 煤气、通讯系统等 完善	电力、供水、排水、 煤气、通讯系统等 完善	电力、供水、排水、 煤气、通讯系统等 完善	
	交通便捷程度	公交车：5、k22、k25 路	公交车：5 路	公交车：8、13、19、 26 路	公交车：5、8、10、 11、13、19、26、27、 33、54、k2、k23、 k25、k27、k28 路	
	聚集效应	周边有银行、超市、 医院等，生活设施 齐全	周边有银行、超市、 医院等，生活设施 齐全	周边有银行、超市、 医院等，生活设施 齐全	周边有银行、超市、 医院等，生活设施 齐全	
	环境质量	绿化较好，物业管 理较好	绿化较好，物业管 理较好	绿化较好，物业管 理较好	绿化较好，物业管 理较好	
个别因素	房屋状况	楼龄	6 年	8 年	6 年	6 年
		楼层	高区	高区	高区	高区
		朝向	南北	南北	南北	南北
		建筑面积	2956.04	89	222	166
		户型布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
		临街状况	临街	临街	临街	临街

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
	装修情况	毛坯	简单装修	简单装修	毛坯
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

2) 编制估价对象与可比案例的因素条件指数

根据待估房屋与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下。

①进行交易情况修正：委估对象和案例均为正常交易，故不对交易情况进行修正。

②进行交易日期修正：委估对象和案例交易日期接近，不需修正。

③进行区域因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、周围景观、区域规划等因素存在的差异进行修正；

④进行个别因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的个别差异因素进行修正。

比较因素条件指数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称		博源大厦 14 层	维邦广场 F 座	万正广场 B 座	凤凰新城写字楼	
位置		铁西鄂托克西街	铁西西贸路	铁西沙日乌素路	铁西万正路	
交易价格 (元/m ²)		待估	8,988.76	9,009.01	9,036.14	
交易时间		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
土地用途		100	100	100	100	
房屋用途		100	100	100	100	
区域因素	基础设施	100	100	100	100	
	交通便捷程度	100	98	100	102	
	聚集效应	100	100	100	100	
	环境质量	100	100	100	100	
个别因素	房屋状况	楼龄	100	98	100	100
		楼层	100	100	100	100
		朝向	100	100	100	100
		面积	100	105	105	105
		户型	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		装修情况	100	103	103	100
		建筑结构	100	100	100	100

3) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

因素比较修正系数表

因素		案例 A	案例 B	案例 C	
名称		维邦广场 F 座	万正广场 B 座	凤凰新城写字楼	
位置		铁西西贸路	铁西沙日乌素路	铁西万正路	
交易价格 (元/m ²)		8988.76	9009.01	9036.14	
交易时间		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
房屋用途		100/100	100/100	100/100	
区域因素	基础设施	100/100	100/100	100/100	
	交通便捷程度	100/98	100/100	100/102	
	聚集效应	100/100	100/100	100/100	
	环境质量	100/100	100/100	100/100	
个别因素	房屋状况	楼龄	100/98	100/100	100/100
		层高	100/100	100/100	100/100
		朝向	100/100	100/100	100/100
		面积	100/105	100/105	100/105
		户型	100/100	100/100	100/100
		临街状况	100/100	100/100	100/100
		装修情况	100/103	100/103	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100
调整系数		0.9628	0.9246	0.9337	
比准单价		8,654.08	8,330.11	8,437.11	
评估单价		8,473.77			

4) 确定评估结果

经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值求取该类估价对象房地产单价。

评估单价=(案例1比准价+案例2比准价+案例3比准价)/3

=8,473.77元/平方米

可比案例均为个人房源，交易价格为包含增值税的价格，需扣除5%的增值税。

评估单价(不含税)=8,473.77/1.05=8,070元/平方米(取整)

评估总价=8,070×2,956.04=23,855,243.00(元，取整)

案例二：内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401装修工程(投资性房地产评估明细表序号10)

1、案例概况

博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401装修工程建成于2013年6月，主要内容为砌块隔断墙刷高级涂料，地面铺地毯，顶棚石膏板吊顶，高档实木门，部分墙面、柱面护墙板到顶，电梯间干挂石材。

2、重置全价计算

1) 建筑安装工程造价

对该建筑物的评估中采用成本法进行评定估算。建安工程造价采用预（决）算编制法进行计算，根据建筑工程竣工决算资料以及现场勘察情况，确定建筑物工程量，并参考2009届内蒙古自治区建设工程计价依据：包括《内蒙古自治区建设工程费用定额》、《内蒙古自治区建筑工程预算定额》、《鄂尔多斯造价信息》（2018年第7期）、《关于建筑业营业税改征增值税调整内蒙古自治区现行计价依据实施方案》，计算工程建安造价。具体计算过程详见下表：

装饰工程计算表

序号	费用项目	计算公式	费率	金额
一	直接费	按定额相关规定计算		9,776,154.60
1	直接工程费	按定额计算		8,641,492.73
1.1	其中：人工费	定额人工费		1,614,611.95
1.2	材料费	定额材料费×0.87		6,517,954.69
1.3	机械费	定额机械费×0.92		508,926.09
2	措施项目费			1,134,661.88
2.1	单项或专业措施项目费	按定额计算		1,036,979.13
2.1.1	其中：人工费	定额人工费		193,753.43
2.1.2	材料费	定额材料费×0.87		782,154.56
2.1.3	机械费	定额机械费×0.92		61,071.13
2.2	通用措施项目费	[1.1+1.3+商折]×费率	4.6%	97,682.75
2.2.1	其中：人工费	[1.1+1.3+商折]×费率×20%	4.6%	19,536.55
2.2.2	材料费	[1.1+1.3+商折]×费率×80%	4.6%	78,146.20
二	企业管理费	[1.1+1.3+2.1.1+2.1.3+2.2.1]×费率	21%	503,558.82
三	利润	[1.1+1.3+2.1.1+2.1.3+2.2.1]×费率	17%	407,642.86
四	其他项目费			
五	人材机价差调整			2,150,754.01
六	未计价材料费			
七	小计	一+二+三+四+五+六		12,838,110.29
八	规费	七×费率	4.17%	535,349.20
九	税金	(七+八)×10%	10%	1,337,345.95
十	建筑工程造价	七+八+九		14,710,805.44

经计算，14层-1401装修工程造价为14,710,805.44元。

2) 工程前期费用的确定

前期及其它费用是建设单位按规定应向政府缴纳和工程建设中必须支出的各项费用。本工程考虑了设计费、建设单位管理费、工程监理费、工程招投标代理服务费等，经计算前期及其他费用为1,410,766.24元。

前期及其他费用取费情况见下表：

前期及其他费用取费表

序号	费用名称	费率	取费基数	金额（元）
1	建设单位管理费	1.49%	14,710,805.44	219,191.00
2	勘察设计费	4.40%	14,710,805.44	647,275.44
3	工程监理费	2.50%	14,710,805.44	367,770.14
4	工程招投标代理服务费	0.35%	14,710,805.44	51,487.82
5	可行性研究费	0.70%	14,710,805.44	102,975.64
6	环境影响评价费	0.15%	14,710,805.44	22,066.21
7	合计			1,410,766.24
8	其中：增值税			67,447.66

3) 资金成本的确定

按合理建设工期，全部工程整体考虑，该工程合理建设工期为0.5年，前期及其他费用、建安成本按建设期内资金均匀投入计算，按中国人民银行公布的、于评估基准日执行的一年期内银行贷款年利4.35%计算，则资金成本：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

$$= 175,322.09 \text{ (元)}$$

4) 重置全价

$$\text{含税重置全价} = \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

$$= 14,710,805.44 + 1,410,766.24 + 175,322.09$$

$$= 16,296,893.77 \text{ (元)}$$

$$\text{其中：增值税额} = 1,337,345.95 + 67,447.66$$

$$= 1,404,793.61 \text{ (元)}$$

$$\text{重置全价 (不含税)} = 16,296,893.77 - 1,404,793.61$$

$$= 14,892,100.16 \text{ (元)} \text{ 取整为：} 14,892,100.00 \text{ (元)}$$

3、成新率的确定

1号楼-14层-1401装修工程建成于2013年6月，截止评估基准日已使用5.16年，委估资产经济耐用年限为20年，经观察尚可使用15年。则：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=15/(5.16+15)×100%

=74%(取整)

4、评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

=14,892,100.00×74%

=11,020,154.00（元）

第五部分评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序,对内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的博源控股集团总部大楼1号楼部分房产及装修工程项目事宜涉及的购买范围内资产进行了评估,评估结论根据以上评估工作得出,其评估结果如下:

一、评估结论

内蒙古远兴能源股份有限公司拟收购范围内资产截止评估基准日账面价值13,566.80万元,评估价值16,299.82万元,增值额2,733.02万元,增值率20.14%;评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	13,566.80	16,299.82	2,733.02	20.14
2	其中:投资性房地产	13,566.80	16,299.82	2,733.02	20.14
3	资产总计	13,566.80	16,299.82	2,733.02	20.14

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面值比较变动情况

评估结果与账面价值比较,增值额2,733.02万元,增值率20.14%。

2、评估结果分析

评估结果与委估资产的账面值比较,出现增值情况,主要原因为:委估房产按原始建造成本入账并计提了折旧,评估时按市场价格计算,包含了合理的开发利润。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为内蒙古远兴能源股份有限公司，产权持有单位为内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司。

(一) 委托人概况

企业名称：内蒙古远兴能源股份有限公司（以下简称：远兴能源）

住所：内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区伊煤南路 14 号创业大厦 B 座 16 层

经营场所：内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街博源大厦十二层

法定代表人：宋为兔

注册资本：人民币叁拾玖亿陆仟柒佰壹拾柒万贰仟玖佰玖拾贰元

类型：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：化工产品及其原料的生产、销售；经销化工机械设备及配件，出口本企业生产的化工产品；进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件。（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）

企业简介：内蒙古远兴能源股份有限公司坐落在素有“地下煤海”之称的鄂尔多斯市，是一家以天然气化工、煤化工、天然碱化工为主导，新能源化工、精细化工及物流业为发展方向的现代化能源化工企业。公司创立于 1997 年 1 月 23 日，并于当年 1 月 31 日在深圳证券交易所挂牌上市。2007 年 8 月，公司由“内蒙古远兴天然碱股份有限公司”更名为“内蒙古远兴能源股份有限公司”，股票简称变更为“远兴能源”。目前，公司拥有全资、参控股企业 44 家。截至 2016 年底，总资产 222 亿元，员工近 5000 多人。多年来，公司以“产业升级、转型发展”为重点，坚持产业发展与资本运营并重的发展思路，努力发展符合国家产业政策、环境友好、生命周期长、有进步空间、回报合理的长青产业，致力于打造循环经济特征鲜明的化工、能源及煤化工产业基地。公司拥有全国最大的天然碱产业循环经济示范基地。主要产业分布于乌审旗乌审召生态工业园区（天然气制甲醇及其下游产品）、纳林河化工园区（煤炭及煤化工）、伊金霍洛旗湾图沟（煤炭生产及销售）、乌兰察布市兴和庙梁煤炭循环经济产业园区（煤炭洗选及输配）、河南桐柏县（天然碱勘探开发及相关衍生产品加工与销售）等地。公司主

营煤炭、甲醇、天然碱、小苏打、化肥等能源及化工产品, 年产煤炭 500 万吨, 甲醇 135 万吨, 天然碱类化工产品 240 万吨, 尿素 100 万吨。目前, 公司的主要产品中, 小苏打在国内市场占据主导地位, 并占有 50% 以上的出口份额; 纯碱在国内拥有较高的市场占有率, 规模列全国第四。

(二) 被评估单位概况

公司名称: 内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司

住所: 东胜区鄂托克西街 91 号

经营场所: 东胜区鄂托克西街 91 号

法定代表人: 张凡

注册资本: 人民币壹拾陆亿元

类型: 其他有限责任公司(私营)

营业执照注册号: 911506006743794328

成立日期: 2008 年 05 月 14 日

经营期限: 2008 年 05 月 14 日至 2028 年 05 月 13 日

主要经营范围:

酒店营运及管理业务; 酒店投资; 酒店资产运营(包括酒店资产的收购、投资、销售、租赁); 酒店管理咨询; 培训; 营销策划; 会议、会展服务; 礼仪服务; 房屋、场地租赁; 商品批发贸易(许可审批类商品除外); 酒店用品、清洁用品、卷烟、酒类及日用百货零售; 房地产开发; 城市基础设施建设投资; 土石方工程; 建材销售; 信息咨询。(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。)

(三) 委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估委托人与产权持有单位均为内蒙古博源控股集团有限公司的关联企业。

(四) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

评估报告使用者包括委托方、产权持有单位、国家法律法规规定的评估主管机构及相关单位。

二、关于经济行为的说明

根据内蒙古远兴能源股份有限公司 2018 年 8 月 14 日《会议纪要》远兴股份纪要

[2018]23 号, 内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街 91 号内蒙古博源控股集团总部大楼 1 号楼的部分房产及装修工程。

本次评估目的是反映内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买范围内房产及装修工程的价值, 为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

根据本次评估目的, 评估对象为内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买范围内房产及装修工程的价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围为内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买范围内房产及装修工程, 具体信息详见下表:

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
							原值	净值
1	鄂房权证东胜区字第109051320216号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼3层-303	自建	钢混	2012-12	2,193.75	13,617,931.50	12,020,538.14
2	鄂房权证东胜区字第109051320247号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼4层-401	自建	钢混	2012-12	2,947.15	18,294,740.43	16,148,753.96
3	鄂房权证东胜区字第109051320253号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼10层-1001	自建	钢混	2012-12	2,958.15	18,363,024.08	16,209,027.88
4	鄂房权证东胜区字第109051320254号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼11层-1101	自建	钢混	2012-12	2,780.63	17,261,050.20	15,236,316.35
5	鄂房权证东胜区字第109051320257号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼14层-1401	自建	钢混	2012-12	2,956.04	18,349,926.04	16,197,466.24
6		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼3层-303装修工程	自建		2013-06	2,193.75	10,203,034.75	9,490,573.52
7		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼4层-401装修工程	自建		2013-06	2,947.15	13,707,065.01	12,749,923.07
8		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼10层-1001装修工程	自建		2013-06	2,958.15	13,758,225.52	12,797,511.13
9		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼11层-1101装修工程	自建		2013-06	2,780.63	12,932,587.81	12,029,526.35
10		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼14层-1401装修工程	自建		2013-06	2,956.04	13,748,412.00	12,788,382.88
		合计					150,235,997.34	135,668,019.52

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估和评估范围一致。上述评估范围内资产的账面价值未经审计。

2. 委估主要资产情况

委估房产位于内蒙古博源控股集团总部大楼 1 号楼 3 层、4 层、10 层、11 层及

14 层。内蒙古博源控股集团总部大楼 1 号楼坐落于内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街 91 号，为企业自建。委估房产总建筑面积 13,835.72m²，钢混结构，办公用途，已对外出租，使用情况正常。

委估房产为企业自建，均已取得《房屋产权证》，证载建筑面积合计为 13,835.72m²，与产权持有单位申报的建筑面积相一致。

委估房产已取得《土地使用证》，权证编号：东国用（2009）第出让070号，土地用途为商务办公用地，使用权类型为出让，终止日期为2048年7月30日，使用权面积 40,345.70m²。上述土地使用权面积为内蒙古博源控股集团总部大楼所在地块全部面积，委估房产应分摊的土地面积未分割单独列示，具体分摊面积以房屋国土管理部门确定的面积为准。

评估基准日内蒙古博源控股集团总部大楼1号楼房产已整体抵押，其中：招商银行股份有限公司呼和浩特分行抵押权利4.00亿元，抵押登记时间为2015年4月29日，他项权利类型为一般抵押权登记；中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行抵押权利4.50亿元，抵押登记时间为2016年5月5日，他项权利类型为最高额抵押权登记，第三顺位抵押；中国光大银行股份有限公司鄂尔多斯分行抵押权利6.80亿元，抵押登记时间为2016年5月6日，他项权利类型为最高额抵押权登记，第四顺位抵押。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2018 年 7 月 31日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况说明

（一）列入清查范围的资产状况

列入本次清查范围的资产为内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买范围内房产及装修工程，具体信息详见下表：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
							原值	净值
1	鄂房权证东胜区字第	内蒙古博源控股集团总部综合	自建	钢混	2012-12	2,193.75	13,617,931.50	12,020,538.14

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
							原值	净值
	109051320216号	大楼1号楼-3层-303						
2	鄂房权证东胜区字第109051320247号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-4层-401	自建	钢混	2012-12	2,947.15	18,294,740.43	16,148,753.96
3	鄂房权证东胜区字第109051320253号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-10层-1001	自建	钢混	2012-12	2,958.15	18,363,024.08	16,209,027.88
4	鄂房权证东胜区字第109051320254号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-11层-1101	自建	钢混	2012-12	2,780.63	17,261,050.20	15,236,316.35
5	鄂房权证东胜区字第109051320257号	内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401	自建	钢混	2012-12	2,956.04	18,349,926.04	16,197,466.24
6		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-3层-303装修工程	自建		2013-06	2,193.75	10,203,034.75	9,490,573.52
7		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-4层-401装修工程	自建		2013-06	2,947.15	13,707,065.01	12,749,923.07
8		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-10层-1001装修工程	自建		2013-06	2,958.15	13,758,225.52	12,797,511.13
9		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-11层-1101装修工程	自建		2013-06	2,780.63	12,932,587.81	12,029,526.35
10		内蒙古博源控股集团总部综合大楼1号楼-14层-1401装修工程	自建		2013-06	2,956.04	13,748,412.00	12,788,382.88
		合计					150,235,997.34	135,668,019.52

列入清查的范围与本次经济行为涉及的评估范围一致。

(二) 资产清查过程

本次评估清查的时间是从2018年8月20日至22日。评估人员组织资产管理人員和各相关部门的有关人員，对相关资产进行了清查及核实。

依据企业提供的资产申报明细表，组织专业对口的评估人員按资产的分布、会计核算口径等具体情况，进行现场核实。根据核实结果，由评估人員和企业各职能部门的相关人員共同对原申报明细表上反映的资产信息据实进行修改、补充和完善，使其账、表、实等记录的信息相符一致。

(1) 对房屋建筑物，根据评估明细表、平面图等资料，对建筑物进行逐一勘察，核实建筑结构、内外装修、附属设施等情况，在现场勘察过程中，查阅了主要资产的产权资料、工程施工资料等资料，与资产管理人員广泛交流，了解资产的建造日期、使用状况。

(2) 对土地，在查验土地权属的基础上，核实了土地的具体分布位置、实际用途、开发利用状况；同时，对土地所在地区的社会经济发展状况、基础设施条件及场地自然条件等影响地价的有关因素，通过“看地”、网上查询等方式进行了核实和了解，并根据核实情况进行了房地匹配。

在获取相关确认资料后，最终形成了资产评估申报明细表。

(三) 资产清查结果说明

经过核实评估范围内的资产情况，实物资产账、表、实相符。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、委托方及产权持有单位营业执照；
- 5、委托方及产权持有单位的承诺函；
- 6、资产评估委托合同；
- 7、其他相关资料。

(此页无正文，内蒙古远兴能源股份有限公司拟购买内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司所持有的博源控股集团总部大楼1号楼部分房产及装修工程项目企业《关于进行资产评估有关事项的说明》盖章页)

委托方：内蒙古远兴能源股份有限公司

法定代表人(签章):



2018年11月23日

产权持有单位：内蒙古嘉瑞酒店管理有限责任公司

法定代表人(签章):



2018年11月23日