

北方导航控制技术股份有限公司资产重组项目
涉及的伊春中兵矿业有限公司

资产评估报告书

天兴评报字（2014）第 1195号
（第一册，共一册）

北京天健兴业资产评估有限公司
二〇一四年十二月四日



北方导航控制技术股份有限公司资产重组项目
涉及的伊春中兵矿业有限公司
资产评估报告书

天兴评报字（2014）第 1195 号

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	5
一、 委托方、被评估单位及委托方以外的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	8
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	15
八、 评估程序实施过程和情况	23
九、 评估假设	25
十、 评估结论	26
十一、 特别事项的说明	27
十二、 评估报告的使用限制说明	30
十三、 评估报告提出日期	31
资产评估报告书附件	31

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、其他资料

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。

北方导航控制技术股份有限公司资产重组项目 涉及的伊春中兵矿业有限公司 资产评估报告书摘要

天兴评报字（2014）第 1195 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北方导航控制技术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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北方导航控制技术股份有限公司拟进行资产重组事宜，需对伊春中兵矿业有限责任公司股东全部权益在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、评估目的：北方导航控制技术股份有限公司拟进行资产重组，按照国家有关规定需要对该经济行为所涉及的伊春中兵矿业有限公司股东全部权益价值进行评估。本次评估目的即是为实现上述目的，而为北方导航控制技术股份有限公司提供伊春中兵矿业有限公司在本报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

二、评估对象：伊春中兵矿业有限责任公司股东全部股权价值。

三、评估范围：审计后的中兵矿业有限公司与本次经济行为相关的全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2014年10月31日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

在持续经营前提下，至评估基准日2014年10月31日中兵矿业有限公司总资产账面价值为22,895.81万元，评估价值为23,457.52万元，增值额为561.71万元，增值率为2.45%；总负债账面价值为13,292.17万元，评估价值为13,292.17万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价值为9,603.64万元，

净资产评估价值为 10,165.35 万元，增值额为 561.71 万元，增值率为 5.85%。各类资产及负债的评估结果见下表：

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 流动资产	461.45	472.42	10.97	2.38
2 非流动资产	22,434.36	22,985.10	550.74	2.45
其中： 固定资产	1,064.96	1,102.55	37.59	3.53
在建工程	972.03	1,055.32	83.29	8.57
无形资产	20,296.06	20,727.78	431.72	2.13
递延所得税资产	101.32	99.46	-1.86	-1.84
3 资产总计	22,895.81	23,457.52	561.71	2.45
4 流动负债	13,292.17	13,292.17	-	-
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	13,292.17	13,292.17	-	-
7 净资产（所有者权益）	9,603.64	10,165.35	561.71	5.85

本次评估是在中兵矿业有限公司的经营活动会按其假设持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变，即持续经营的假设前提下进行的。

本次评估未考虑控股权等因素产生的溢价。

八、特别事项的说明

1. 中兵矿业有限公司资产权属问题

矿权：本次纳入评估范围的逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权、伊春市红旗山矿业有限责任公司铁矿采矿权、黑龙江省伊春市太山铅多金属矿详查探矿权系中兵矿业有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司、伊春市红旗山矿业有限责任公司及伊春辰能矿业有限公司资产时所取得。但截至评估基准日，矿权人仍分别为逊克县胜辉矿业有限责任公司、伊春市红旗山矿业有限责任公司和伊春辰能矿业有限公司。

房屋建筑物：本次申报评估的建筑物共计 4021.47m²（企业账面固定资产科目-房屋建筑物面积 2971.47 m²，在建-土建工程房屋建筑物面积 1050.00 m²）。其中有 1164.50 m² 未办理房屋所有权证，分别是金鑫选厂的警卫室、变电所，逊克分公司的炸药库、雷管库、选厂车间、选厂存料间、选厂配电房、选厂办公室、选厂食堂及办公室、值班室和泵房值班室。已办理房屋所有权证的房产证载房屋所

有权人为伊春金鑫矿业有限公司，为2009年9月30日中兵矿业收购伊春金鑫矿业有限公司资产后被评估的房屋建筑物没有进行产权变更。

土地使用权：中兵矿业除工人宿舍用地办理了划拨土地使用权证，其他用地均未办理土地使用权证，以租赁方式使用。宿舍土地使用权面积为165 m²，证载权利人为纪文琛。

根据《衡阳北方光电信息技术有限公司与黑龙江泰瑞矿业集团有限公司设立项目公司收购伊春市红旗山矿业有限责任公司等四家公司经营性资产的合作协议书》约定，中兵矿业有限公司支付完第一期收购款后10个月内，应将全部权证的变更登记手续办理完毕。若未能按期办理完毕，转让方股东应将其所持有的全部转让方股权无偿转让给中兵矿业有限公司。2009年12月中兵矿业有限公司按照合同约定支付了第一期收购款1.05亿元，但截至本次评估报告出具日，相关资产权证的变更登记手续尚未办理。

中兵矿业、房屋所有权证证载所有权人和土地使用权证载权利人承诺权属无争议，产权属于中兵矿业，只是尚未办理产权过户。

2. 逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权资源储量问题

截至中兵矿业有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司采矿权时的评估基准日（2009年9月30日），逊克县胜辉矿业有限责任公司采矿许可证范围内经评审备案（备案文号：黑国土资储备字[2004]286号）的资源储量已消耗完毕。

据衡阳北方光电信息技术有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权时委托北京岳海鑫源矿业咨询有限公司进行矿权评估出具的《逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权评估报告》（岳海鑫源矿评报字[2009]第62-1号），评估利用的地质报告为黑龙江绥化金博地质矿业有限责任公司编制的《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》（2008年11月）。评估师注意到《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》未经评审备案，也未进行矿权价款处置。考虑到中兵矿业有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权时依据了《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》保有的资源储量作价，故本次评估仍以此普查报告提交的资源储量为基础进行矿权评估，且未考虑补交价款情形。如最终备案的资源储量与《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》提交的资源储量不同，将影响评估结论。

3. 评估范围提示

2012年4月至评估基准日（2014年10月31日）期间，红旗山铁矿矿山建设资金全部由黑龙江泰瑞矿业集团有限公司投入，本次审计后的中兵矿业有限公司账面资产及负债未包含2012年4月至评估基准日（2014年10月31日）期间形成的资产及相关负债。本次评估范围为经审计后的中兵矿业有限公司全部资产及负债。

4. 黑龙江省伊春市太山铅多金属矿《普查报告》

黑龙江绥化金博地质矿业有限责任公司2009年10月编写的《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》未经黑龙江省国土资源厅评审备案。考虑到中兵矿业有限公司收购黑龙江省伊春市太山铅多金属矿矿权评估时（2009年9月30日）依据了《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》提交的资源储量作价，故本次评估仍以此普查报告提交的资源储量为基础进行矿权评估。如最终备案的资源储量与《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》提交的资源储量不同，将影响评估结论。

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

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的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一年，自评估基准日2014年10月31日起，至2015年10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书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北方导航控制技术股份有限公司资产重组项目 涉及的伊春中兵矿业有限公司 资产评估报告书

天兴评报字（2014）第 1195 号

北方导航控制技术股份有限公司：

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、资产评估公认原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对因北方导航控制技术股份有限公司拟进行资产重组所涉及的伊春中兵矿业有限公司股东全部权益价值在 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。

二、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：北方导航控制技术股份有限公司（股票代码：600435）

注册号：110000001666631

公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：北京市北京经济技术开发区科创十五街 2 号

法定代表人：苏立航

注册资本：人民币柒亿肆仟肆佰陆拾陆万元整

成立日期：2000 年 09 月 11 日

营业期限：2000 年 09 月 11 日至长期

经营范围：普通货物运输；精密光机电一体化产品、遥感信息系统技术产品、智能控制技术产品、新光源电子元器件、纺织服装自动化成套设备及零配件、电子计算机软硬件及外部设备的技术开发、制造、销售、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称：伊春中兵矿业有限公司（以下简称“中兵矿业”）

注册号：230700100048902

公司类型：其他有限责任公司

住 所：黑龙江省伊春市伊春区红升办丰林社区永胜街

法定代表人：徐作斌

注册资本：壹亿贰仟伍佰万元

实收资本：壹亿贰仟伍佰万元

成立日期：2009年12月25日

营业期限：2009年12月25日至2050年12月24日

经营范围：有色金属选矿、黑色金属选矿、加工销售。

历史沿革：中兵矿业成立于2009年12月25日，由衡阳北方光电信息技术有限公司和黑龙江泰瑞矿业集团有限公司共同出资设立。公司在伊春市工商行政管理局登记注册，注册资本12500万元，其中：衡阳北方光电信息技术有限公司出资10,000万元，占公司注册资本的80%；黑龙江泰瑞矿业集团有限公司出资2,500万元，占公司注册资本的20%。黑龙江泰瑞矿业集团有限公司现变更为黑龙江中兵矿业投资集团有限公司。

2014年6月，衡阳北方光电信息技术有限公司转让8.466%股权给伊春市稀金矿产资源开发有限公司，目前股权结构为：注册资本12500万元，其中：衡阳北方光电信息技术有限公司出资8941.75万元，占公司注册资本的71.534%；黑龙江中兵矿业投资集团有限公司出资2500万元，占公司注册资本的20%，伊春市稀金矿产资源开发有限公司出资1058.25万元，占公司注册资本的8.466%。

公司设有伊春中兵矿业有限公司逊克分公司、伊春中兵矿业有限公司金鑫分公司、伊春中兵矿业有限公司红旗山分公司、伊春中兵矿业有限公司辰能分公司等四家非独立核算分公司。目前，伊春中兵矿业有限公司逊克分公司为采选联合企业，拥有逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权（采矿许可证号为：C2300002010122120085300），公司主产品为铁精粉；伊春中兵矿业有限公司金鑫分公司的经营范围是对铁矿石进行加工，主产品是铁精粉；伊春中兵矿业有限公

司红旗山分公司设计为采选联合企业，现拥有伊春红旗山矿业有限责任公司铁矿采矿权（采矿许可证号为：C2300002010112220082217），公司目前正处于矿山的建设阶段；伊春中兵矿业有限公司辰能分公司拥有黑龙江省伊春市太山铅多金属矿详查探矿权（勘查许可证号为：T23120080302002354），目前处于详查阶段。

2. 近三年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩。

近三年一期财务状况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年10月31日
1	流动资产	1,9046,913.53	18,698,957.60	6,422,754.40	4,614,498.76
2	非流动资产	229,086,144.03	229,542,330.84	226,863,162.04	224,343,634.21
3	资产总计	248,133,057.56	248,241,288.44	233,285,916.44	228,958,132.97
4	流动负债	125,892,759.94	128,686,136.30	130,796,904.35	132,921,659.63
5	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
6	负债总计	125,892,759.94	128,686,136.30	130,796,904.35	132,921,659.63
7	净资产	122,240,297.62	119,555,152.14	102,489,012.09	96,036,473.34

近三年一期经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2011年	2012年	2013年	2014年1-10月
1	营业收入	0.00	0.00		
2	营业成本	0.00	0.00		
3	营业税金及附加	288,679.59	0.00		
4	管理费用	3,615,588.44	2,619,467.02	16,725,879.90	3,200,942.16
5	销售费用	52,113.72	332.52	332.52	277.10
6	财务费用	330,718.64	33,1383.68	327,901.13	246,829.52
7	资产减值损失	-290,052.18	-354,716.98	16,035.34	4,004,657.55
8	营业利润	-3,997,048.21	-2,596,466.24	-17,070,148.89	-7,452,706.33
9	营业外支出	42,100.00	0.00	0.00	996.81
10	利润总额	-4,039,148.21	-2,596,466.24	-17,070,148.89	-7,453,703.14
11	所得税	8,715.30	88,679.24	-4,008.84	-1,001,164.39
12	净利润	-4,047,863.51	-2,685,145.48	-17,066,140.05	-6,452,538.75

以上报表数据系经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。但瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)未单独为中兵矿业出具2011年、2012年、2013年度的审计报告，仅对其母公司衡阳北方光电信息技术有限公司出具了2011年、2012年、2013年度的审计报告，文号为中瑞岳华审字[2012]第6403号、中瑞岳华审字[2013]第2564号和瑞华审字[2014]第01570161号，报告类型为无保留意见的审计报告。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对中兵矿业 2014 年 1-10 月财务报表进行了专项审计，出具了瑞华专审字[2014]第 015760066 号无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位的关系

被评估单位中兵矿业有限公司系衡阳北方光电信息技术有限公司的控股子公司。衡阳北方光电信息技术有限公司系北方导航控制技术股份有限公司的子公司。因此被评估单位中兵矿业有限公司为委托方北方导航控制技术股份有限公司的孙公司。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

据《评估业务约定书》约定，评估报告仅限委托方使用，法律法规另有规定的除外。

三、 评估目的

北方导航控制技术股份有限公司拟进行资产重组，按照国家有关规定需要对该经济行为所涉及的伊春中兵矿业有限公司股东全部权益价值进行评估。本次评估目的即是为实现上述目的，而为北方导航控制技术股份有限公司提供伊春中兵矿业有限公司在本报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

四、 评估对象和评估范围

本次评估对象为中兵矿业的股东全部权益价值。

本次评估范围为中兵矿业评估基准日（2014 年 10 月 31 日）经审计后的全部资产及负债。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

委估资产类型包括流动资产、非流动资产和负债。列表如下：

资产（负债）类型	账面金额(单位：元)
流动资产	4,614,498.76
非流动资产	224,343,634.21
其中：固定资产	10,649,581.60
在建工程	9,720,270.89
无形资产	202,960,600.06
递延所得税资产	1,013,181.66
资产总计	228,958,132.97

资产（负债）类型	账面金额(单位：元)
流动负债	132,921,659.63
非流动负债	0.00
负债总计	132,921,659.63
净资产	96,036,473.34

上述报表数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华专审字[2014]第 015760066 号无保留意见的审计报告。

五、 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。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

六、 评估基准日

评估基准日为 2014 年 10 月 31 日。

本次评估基准日是根据重组计划确定的。

七、 评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一） 行为依据

1、北方导航董事会于 2014 年 10 月 28 日通过的《北方导航控制技术股份有限公司关于部分资产置换暨关联交易的预案》；

2、北方导航控制技术股份有限公司与北京天健兴业资产评估有限公司签订的《评估业务约定书》。

（二） 法律法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 国办发[2001]102号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
5. 国办发[2001]802号《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
7. 国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
8. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
10. 中华人民共和国财政部关于印发财建[2002]394号文《基本建设财务管理规定》的通知；
11. 国家计委、建设部关于发布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
12. 国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
13. 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号文）；
14. 国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
15. 国家发展计划委员会文件《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
16. 国家发展改革委文件《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
17. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
18. 中华人民共和国财政部 国家税务总局令第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
19. 建设部《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第678号）；
20. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；

21. 商务部、国家发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日实施）；
22. 《中华人民共和国土地管理法》；
23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
24. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修订）；
25. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（1994年3月22日国务院令第152号）；
26. 《矿产资源勘查区块登记管理办法》（1998年2月12日国务院令第240号）；
27. 《矿产资源开采登记管理办法》（1998年2月12日国务院令第241号）；
28. 《探矿权采矿权转让管理办法》（1998年2月12日国务院令第242号）；
29. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（2000年11月1日 国土资发[2000]309号）；
30. 《矿业权评估管理办法（试行）》的通知（国土资发〔2008〕174号）；
31. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
32. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部 国家税务总局发布的财税[2008]170号）；
33. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日 国发[1985]19号）；
34. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005年8月20日 国务院令 448号）；
35. 《矿产资源补偿费征收管理规定》（1994年2月27日国务院令第150号发布，1997年7月3日国务院令第222号修改）；
36. 中华人民共和国资源税暂行条例实施细则（2011年10月8日财政部 国家税务总局令第66号）；
37. 财政部 国家安全生产监督管理总局《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财企〔2012〕16号）；
38. 《关于提高冶金矿山维持简单再生产费用标准的通知》（财企[2004]324号）；

39. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 中国注册会计师协会关于印发会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知；
2. 资产评估准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—基本准则；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—无形资产；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—企业价值；
12. 资产评估价值类型指导意见；
13. 《企业国有资产评估报告指南》；
14. 国土资源部《关于实施矿业权评估准则的公告》（国土资源部公告2008年第6号）[简称《中国矿业权评估准则》]；
15. 中国矿业权评估师协会《关于发布〈矿业权评估项目工作底稿规范（CMVS11200-2010）〉等8项中国矿业权评估准则的公告》（2010年第5号）[简称《中国矿业权评估准则（二）》]；
16. 国土资源部《关于矿业权评估参数确定指导意见的公告》（国土资源部公告2008年第7号）[简称《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）]；
17. 国土资源部《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》（2006年第18号）和《矿业权评估指南》（2006修订）——矿业权评估收益途径评估方法和参数（以下简称《矿业权评估指南》（2006修订））；
18. 《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—1999）；
19. 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）；
20. 《铁、锰、铬铁矿地质勘查规范》（DZ/T 0200-2002）；
21. 《铜、铅、锌、银、镍、钼矿地质勘查规范》（DZ/T0214-2002）。

(四) 重大合同协议、产权证明文件

1. 《衡阳北方光电信息技术有限公司与黑龙江泰瑞矿业集团有限公司设立项目公司收购伊春市红旗山矿业有限责任公司等四家公司经营性资产的合作协议书》；

2. 采矿许可证 (C2300002010112220082217)、(C2300002010122120085300) 和勘查许可证 (T23120080302002354)；

3. 2008年3月11日伊春辰能矿业有限公司与黑龙江省国土资源厅矿产开发管理处签订的《探矿权出让合同》；

4. 2004年12月29日逊克县胜辉矿业有限责任公司与黑龙江省国土资源厅矿产开发管理处签订的《采矿权出让合同》；

5. 2006年6月20日伊春红旗山矿业有限责任公司与黑龙江省国土资源厅矿产开发管理处签订的《采矿权出让合同》。

6. 工程承包合同、主要设备购置合同、发票以及其他有关协议、合同书等财务资料；

7. 车辆行驶证、房权证、土地使用权证、林地使用权证。

(五) 评估取价主要依据及参考资料

1. 《关于〈黑龙江省伊春市红旗山铁多金属矿区 II 号矿带 III-IV 线详查报告〉矿产资源储量评审备案证明》(黑国土资储备字[2006]006 号)；

2. 《黑龙江省伊春市红旗山铁多金属矿区 II 号矿带 III-IV 线详查报告》评审意见(黑矿储评字[2006]006 号)；

3. 《黑龙江省伊春市红旗山铁多金属矿区 II 号矿带 III-IV 线详查报告》(黑龙江省第五地质勘察院, 2004 年 05 月)。

4. 《关于〈黑龙江省逊克县胜辉矿业有限公司铁矿资源/储量检测核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》(黑国土资储备字[2004]286 号)；

5. 《黑龙江省逊克县胜辉矿业有限公司铁矿资源/储量检测核实报告》评审意见书(黑矿储评字[2004]238 号)；

6. 《黑龙江省逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿资源/储量检测核实报告》(伊春市地质勘查队, 2004 年 06 月)；

7. 《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》(黑龙江绥化金博地质矿业有限责任公司, 2008 年 11 月)；

8. 《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》（黑龙江绥化金博地质矿业有限责任公司，2009年10月）；
9. 《伊春市红旗山矿业有限责任公司铁矿变更初步设计》（长春黄金设计院，2012年08月）；
10. 《黑龙江省伊春市红旗山铁多金属矿开发利用方案》（哈尔滨黄金设计研究院，2008年07月）；
11. 《伊春市红旗山矿业有限责任公司红旗山铁多金属矿初步设计》（哈尔滨黄金设计研究院，2006年05月）；
12. 《黑龙江省伊春市红旗山铁多金属矿土地复垦初步方案报告书》（黑龙江正业勘测设计有限公司，2010年05月）；
13. 伊春市国土资源局红星分局与中兵矿业签订的《国有土地使用权租赁合同》（2011年4月28日）；
14. 北京岳海鑫源矿业咨询有限公司2009年11月出具的《伊春红旗山矿业有限责任公司铁矿采矿权评估报告》（报告号：岳海鑫源矿评报字[2009]第62-2号）；
15. 《黑龙江省逊克县胜辉矿业有限责任公司胜辉铁矿开采初步设计说明书》（黑龙江省冶金设计规划院，2006年06月）；
16. 《黑龙江省逊克县胜辉矿业有限公司宏铁山铁矿接续资源开发利用方案》（哈尔滨黄金设计研究院2009年3月16日）；
17. 北京岳海鑫源矿业咨询有限公司2009年11月出具的《逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权评估报告》（报告号：岳海鑫源矿评报字[2009]第62-1号）；
18. 《黑龙江省伊春市太山多金属矿产资源开发利用方案》（哈尔滨黄金设计研究院，2009年10月）；
19. 北京岳海鑫源矿业咨询有限公司2009年11月28日出具的《黑龙江省伊春市太山铅多金属矿普查探矿权评估报告》（报告号：岳海鑫源矿评报字[2009]第62-3号）；
20. 中国人民银行公布的现行贷款利率；
21. 《黑龙江省建筑工程计价定额》；
22. 《黑龙江省安装工程计价定额》；

23. 《黑龙江省建筑工程费用定额》；
24. 《2011-2012 年最新资产评估常用数据与参数手册》；
25. 机械工业科技信息研究所、机电产品价格信息中心编《2014 年机电产品价格信息查询系统》；
26. 《伊春市人民政府关于发布伊春市征地区片综合地价的通告》（2011 年 5 月 17 日）；
27. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
28. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价资料；
29. 评估人员在现场勘查过程中了解的情况和获得的数据。

（六）参考资料及其他

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的相关经营情况资料；
3. 被评估单位提供的会计凭证、会计报表及其他会计资料；
4. 瑞华会计师事务所出具的瑞华专审字【2014】第 015760066 号无保留意见的审计报告；
5. 评估师现场勘查和市场调查取得的与评估有关的资料；
6. 评估机构掌握的其他有关资料等。

八、 评估方法

企业整体资产的评估方法包括资产基础法（成本加和法）、市场法和收益法。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评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估人员无法取得与中兵矿业生产规模、矿井地质条件、管理模式、区域因素等相似企业的股权交易案例，从而无法采用市场法确定其整体资产价值。

中兵矿业主要从事矿石采选及矿产品销售等经营业务，其实际管理的三个矿山：（1）逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿于 2005 年 2 月取得采矿许可证后正常生产至 2011 年 5 月；2011 年 6 月至 2013 年 9 月生产时断时续；2013 年 10 月至评估基准日未进行采选矿作业。（2）伊春市红旗山矿业有限责任公司铁矿处于

在建状况；（3）黑龙江省伊春市太山铅多金属矿处于详查探矿阶段。鉴于上述情形，本次评估未采用收益法进行整体资产评估。

针对评估的特定目的、评估对象的自身条件、所评具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型，结合收集掌握的资料情况，确定本次评估采用资产基础法进行评估。资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值=全部资产评估值-全部负债评估值

运用资产基础法进行评估，各项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。具体评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

中兵矿业的流动资产包括货币资金（银行存款）、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。主要资产的评估方法如下：

（1）对银行存款的评估，评估人员根据银行日记账、当期开户行提供的银行存款对账单和银行询证函回函等进行了银行存款实有数额的核实。以核实后的实有数额确定评估值。

（2）对于各种预付款项，根据所能收回的相应货物或者服务、以及形成的资产或权利确定评估值。对于能够收回相应货物或者服务的，按其核实后的账面值确定为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回、也不能形成相应资产或者权益的预付款项，评估值为零。

（3）对于应收款项，在清查核实的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值的。对于有充分理由相信全部能收回的，按清查核实后账面值确定评估值；对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、剩余财产不足抵偿债务，以及余款催讨无经济意义的，评估为零。

（4）存货的评估

存货包括原材料和在产品。

评估人员首先对存货的明细账和总账进行账账核对，通过对存货的收发凭证的核对，了解存货的收、发、存情况，对存货的仓储保管状况及采购价格进行调查，确认存货的现行价格。

原材料为中兵矿业采出的铁矿石。评估人员根据企业提供的明细账及相关会计凭证，了解原材料中矿石成本的核算方法，并对其进行了现场勘查核实。企业主要以材料费、工人工资和相关费用之和确定其账面金额。本次评估以基准日有

效的公开市场价格为基础，扣减其全部税金及附加、销售费用后，根据其销售、变现的难易程度，扣减相应的税后利润后确定评估值。

在产品为加工完工可供销售的品位为 65%的铁精粉。本次评估以基准日有效的公开市场价格为基础，扣减其全部税金及附加、销售费用后，根据其销售、变现的难易程度，扣减相应的税后利润后确定评估值。

2. 关于房屋建筑物的评估

本次主要采用重置成本法进行评估。

根据本次评估目的和被评估单位提供的资产有关情况资料，经过实地察看、市场调查研究，遵循必要的评估程序与原则，我们对没有可比市场的委估房屋建筑物采用成本法进行评定估算。所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

基本公式：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置成本 = 建安工程造价 + 其他费用 + 资金成本

A、建安工程造价的确定

对于工业民用建筑及其附属配套房屋建（构）筑物的建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价。根据《黑龙江省建设工程计价依据》（建设工程费用定额）HLJD-FY-2010、《黑龙江省建筑工程计价定额》（2010）、《黑龙江省 2010 年建筑定额装饰定额给排水采暖燃气工程定额石油化工安装工程预算定额 2007 说明及规则》、《黑龙江省施工机械台班费用定额》（2010）、《黑龙江省建设工程费用定额》（2010）等，进行重编预算和采用概（预）算调整法进行估算定额直接工程费。

运杂费根据材料自来源地（生产厂或指定交货地点）运至工地所发生的有关费用计取，本地材料一般不取。材料价差依据当地建设工程造价管理站公布的 2014 年 10 月份建设工程建筑材料信息进行调整。

施工措施费及间接费依据《黑龙江省建设工程费用定额》（2010）即费用标准核定办法的通知相关规定调整及工程项目区别计取。

税金根据《关于发布建设工程税金费率的通知》（黑建造价函 [2011] 77 号）计取。

B、前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、招标代理费、环境影响评价费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费、工程保险费、生产准备费及其他等费用。按照国家、黑龙江省相关规定计取。

C、资金成本

按照估价对象的建设规模，假设建设期内资金均匀性投入，付款形式按工程款在建设期内均匀支付，则

$$\text{资金成本率} = 0.5 \times R \times a$$

其中：a—工期，以年为单位，根据工期定额计算；

R—根据2012年7月6日公布的金融机构贷款利率标准。

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
六个月以内 (含六个月)	5.60
六个月至一年 (含一年)	6.00
二、中长期贷款	
一至三年 (含三年)	6.15
三至五年 (含五年)	6.40
五年以上	6.55

计算基数为工程造价和各项税费。

D、综合成新率的确定

(1) 理论成新率 (年限法成新率)

基本计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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

(2) 技术勘察成新率 (打分法成新率)

打分法成新率是通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

技术勘察成新率 = 结构部分打分值 × 权数 + 装修部分打分值 × 权数 + 安装部分打分值 × 权数

或：技术勘察成新率 = 设计情况 + 抗震等级 + 施工情况 + 使用情况 + 大修情况

(3) 综合成新率

对纳入评估范围房屋，其综合成新率根据建（构）筑物的成新率根据使用年限法、打分法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

综合成新率 = 技术勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

或：综合成新率 = 技术勘察成新率 × 55% + 理论成新率 × 35% + 综合因素判定法成新率 × 10%

3. 关于机器设备的评估

本次设备类资产评估主要采用重置成本法进行评估，即以重置成本作为设备的重置全价乘以综合成新率得出设备评估价值，基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

1. 重置全价的确定

(1) 国产外购通用设备重置全价的确定

国产外购通用设备重置全价的确定主要通过市场询价、《2014 年机电产品价格信息查询系统》以及参考被评估单位近期签订的设备购销合同，采用以上一种或几种途径相结合的方法确定设备购置价格，然后根据相关标准或参考数据考虑设备运杂费、安装工程费、其他费用及资金成本等。对于购建周期低于 6 个月的设备，本次评估不考虑资金成本。

对于需要安装调试设备的重置全价计算公式为：

重置全价 = 设备原价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 进项增值税

对于不需安装调试即可直接使用的设备，从市场询价（含运杂费）扣减进项增值税即为其评估重置全价。

(2) 专用非标设备及自制设备重置价格的确定

专用非标及自制设备，其价格在既定的设备性能、设备用途下与其重量有关。依据有关机械设备生产厂的报价资料、2014 年非标设备市场报价、伊春市建设工程造价管理站公布的 2014 年 10 月主要材料价格信息。专用非标设备及自制设备

的重置全价可由下列公式计算：

重置全价=建筑安装工程造价+其他费用+资金成本-进项增值税

或：重置全价=交钥匙工程费+其他费用+资金成本-进项增值税

专用现场制作或自制设备利用行业概预算定额进行重置成本的估算。根据收集整理好的结算工程量，套用专用概预算定额及其相配套的费用定额，计算设备制作工程价格，再扣减进项增值税后即设备的购价。

A、运杂费及材料价差

运杂费根据材料自来源地（生产厂或指定交货地点）运至工地所发生的有关费用计取，本地材料一般不取。材料价差依据伊春市建设工程造价管理站公布的2014年10月主要材料价格信息与定额基期价格工程建设主要材料价格信息进行调整。

B、安装工程费

对于冶金矿山专用设备，根据施工图及竣工决算资料等，依据《冶金矿山机电设备安装工程预算定额（2006年版）》，套用定额单价计算基本直接费，采用本地人工费标准及伊春市建设工程造价管理站公布的2014年上半年度建设工程建筑材料信息参考价与定额基期价格进行调整，依据冶金矿山定额及黑龙江省建设工程费用定额计取项目措施费、企业管理费、利润规费及税金等计算安装工程费。

对于一般通用设备，按行业概算指标规定的费率，并参考《（2011-2012版）资产评估常用数据与参数》来计算设备安装调试费；

C、其他费用

工程建设前期费用和其他费用的计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率，根据财政部关于印发财建[2002]394号文《基本建设财务管理规定》的通知、国家计委、建设部关于发布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管理规定》的通知、国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知、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号文）、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）、国家发展计划委员会文件《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）等文件确定，按黑龙江省相关规定计取。

D、建设期资金成本

建设期资金成本计算方法为工程费用或设备费与工程建设前期及其他费合计乘以资金成本系数，具体计算方法如下：

$$\text{资金成本系数} = R \times a / 2$$

a—合理建设期，以年为单位，根据类似建设实践或工期定额确定合理建设期；

R—根据 2012 年 7 月 6 日中国人民银行公布的贷款利率标准：

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
六个月以内 (含六个月)	5.60
六个月至一年 (含一年)	6.00
二、中长期贷款	
一至三年 (含三年)	6.15
三至五年 (含五年)	6.40
五年以上	6.55

(3) 运输设备重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成，对于货车及 23 座以上大型客车需扣减进项增值税。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：国产车辆的购置税为不含增值税售价的 10%，进口车辆的购置税为含增值税售价的 10%。

(4) 综合成新率的确定

1) 理论成新率

A. 年限法成新率

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100% 或

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

B. 里程法成新率

里程法成新率 = (经济寿命里程 - 已行驶里程) / 经济寿命里程 × 100%

2) 技术勘察成新率

运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备

的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

3) 综合成新率

$$N=N_1\times 40\%+N_2\times 60\%$$

其中： N_1 表示理论成新率

N_2 表示技术勘察成新率

对于车辆，依据商务部、国家发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日实施）的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

(5) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(6) 报废设备评估值的确定

对于已淘汰或已停产，而其有成熟二手产品交易市场的设备例如二手家电、二手电脑、二手办公设备，采用现行市价确定评估值。

4. 关于在建工程的评估

通过抽查凭证、合同、结算表等对账面金额构成以及支出的正常性进行了分析、复核。对于在建工程构成基本合理，支出正常的项目，以审计后的账面值作为评估值；对于已经建成并能正常使用的项目，只是企业未转固的项目本次评估按正常固定资产评估。

5. 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产为计提坏账准备和资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异，评估人员根据可抵扣暂时性差异产生的原因和对应资产的评估结果，确定是否加减适当的差异，确定未来实际可收回的金额计算评估值。

6. 关于无形资产的评估

被评估的无形资产包括林地使用权、2宗采矿权和1宗探矿权。

本次对无形资产-林地使用权的评估采用林地费用价法，即根据取得林地所发生的林木补偿费、林地补偿费、安置补助费和植被恢复费，按评估基准日的标准计算出评估价值。

无形资产-采（探）矿权，包括逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权、伊春市红旗山矿业有限责任公司铁矿采矿权、黑龙江省伊春市太山铅多金属矿详查探矿权。依据《中国矿业权评估准则》中的《收益途径评估方法规范（CMVS12100-2008）》规定，折现现金流量法适用于详查及以上勘查阶段的探矿权评估和赋存稳定的沉积型矿种的大中型矿床的普查探矿权评估、拟建、在建、改扩建矿山的采矿权评估以及具备折现现金流量法适用条件的生产矿山采矿权评估。故本次对纳入评估范围的 2 宗采矿权和 1 宗探矿权均采用折现现金流量法评估，其计算公式为：

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

其中： P —— 采矿权评估价值；

CI —— 年现金流入量；

CO —— 年现金流出量；

$(CI - CO)_t$ —— 年净现金流量；

i —— 折现率；

t —— 年序号（ $t=1,2,\dots,n$ ）；

n —— 评估计算年限。

7. 关于负债的评估

中兵矿业纳入本次评估范围的负债全部为流动负债。流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

负债评估的重点在于清查、核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。负债评估值是根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、 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书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方及被评估单位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 2014 年 10 月下旬接受委托方的委托，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，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。本项目评估人员按资产及负债类别共划分为流动资产、矿权及负债组、设备评估组、房地产评估组到评估现场。

(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。

该阶段工作时间为 2014 年 10 月 28 日-30 日。

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（银行存款），我们通过查阅银行存款日记账，审核银行对账单等方式进行调查；

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。评估人员从财务入账依据着手，详细查阅了相关工程的设计、施工图预算、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的。

(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，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、会计账簿以及工程预算算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2014 年 10 月 31 日—11 月 6 日。

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评估工作计划，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和未来经营预测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，确定委托评估资产价值结果。

(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。

该阶段工作时间为 2014 年 11 月 7 日—2014 年 12 月 4 日。

十、 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）矿权评估假设

1、所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及采选技术和条件等仍如现状而无重大变化；

2、评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即矿业权评估时的市场环境及生产能力等以评估基准日的市场水平和设定的生产力水平为基点；

3、企业在评估计算期内持续经营；

4、探矿权按照开发方案计划取得采矿权，探矿权和采矿权均按照设计进度进行开采；

5、产销均衡，即假定每年生产的产品当期全部实现销售；

6、无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

十一、 评估结论

在持续经营前提下，至评估基准日 2014 年 10 月 31 日中兵矿业总资产账面价值为 22,895.81 万元，评估价值为 23,457.52 万元，增值额为 561.71 万元，增值率为 2.45%；总负债账面价值为 13,292.17 万元，评估价值为 13,292.17 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 9,603.64 万元，净资产评估价值为 10,165.35 万元，增值额为 561.71 万元，增值率为 5.85%。各类资产及

负债的评估结果见下表：

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	流动资产	461.45	472.42	10.97	2.38
2	非流动资产	22,434.36	22,985.10	550.74	2.45
3	其中： 固定资产	1,064.96	1,102.55	37.59	3.53
	在建工程	972.03	1,055.32	83.29	8.57
	无形资产	20,296.06	20,727.78	431.72	2.13
	递延所得税资产	101.32	99.46	-1.86	-1.84
4	资产总计	22,895.81	23,457.52	561.71	2.45
5	流动负债	13,292.17	13,292.17	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	13,292.17	13,292.17	-	-
8	净资产（所有者权益）	9,603.64	10,165.35	561.71	5.85

本次评估是在中兵矿业有限公司的经营活动会按其假设持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变，即持续经营的假设前提下进行的。

本次评估未考虑控股权等因素产生的溢价。

十二、 特别事项的说明

1. 中兵矿业有限公司资产权属问题

矿权：本次纳入评估范围的逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权、伊春市红旗山矿业有限责任公司铁矿采矿权、黑龙江省伊春市太山铅多金属矿详查探矿权系中兵矿业有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司、伊春市红旗山矿业有限责任公司及伊春辰能矿业有限公司资产时所取得。但截至评估基准日，矿权人仍分别为逊克县胜辉矿业有限责任公司、伊春市红旗山矿业有限责任公司和伊春辰能矿业有限公司。

房屋建筑物：本次申报评估的建筑物共计 4021.47m²（企业账面固定资产科目-房屋建筑物面积 2971.47 m²，在建-土建工程房屋建筑物面积 1050.00 m²）。其中有 1164.50 m² 未办理房屋所有权证，分别是金鑫选厂的警卫室、变电所，逊克分公司的炸药库、雷管库、选厂车间、选厂存料间、选厂配电房、选厂办公室、选厂食堂及办公室、值班室和泵房值班室。已办理房屋所有权证的房产证载房屋所有权人为伊春金鑫矿业有限公司，为 2009 年 9 月 30 日中兵矿业收购伊春金鑫矿业有限公司资产后被评估的房屋建筑物没有进行产权变更。

土地使用权：中兵矿业除工人宿舍用地办理了划拨土地使用权证，其他用地均未办理土地使用权证，以租赁方式使用。宿舍土地使用权面积为 165 m²，证载权利人为纪文琛。

根据《衡阳北方光电信息技术有限公司与黑龙江泰瑞矿业集团有限公司设立项目公司收购伊春市红旗山矿业有限责任公司等四家公司经营性资产的合作协议书》约定，中兵矿业有限公司支付完第一期收购款后 10 个月内，应将全部权证的变更登记手续办理完毕。若未能按期办理完毕，转让方股东应将其所持有的全部转让方股权无偿转让给中兵矿业有限公司。2009 年 12 月中兵矿业有限公司按照合同约定支付了第一期收购款 1.05 亿元，但截至本次评估报告出具日，相关资产权证的变更登记手续尚未办理。

中兵矿业、房屋所有权证证载所有权人和土地使用权证载权利人承诺权属无争议，产权属于中兵矿业，只是尚未办理产权过户。

2. 逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权资源储量问题

截至中兵矿业有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司采矿权时的评估基准日（2009 年 9 月 30 日），逊克县胜辉矿业有限责任公司采矿许可证范围内经评审备案（备案文号：黑国土资储备字[2004]286 号）的资源储量已消耗完毕。

据衡阳北方光电信息技术有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权时委托北京岳海鑫源矿业咨询有限公司进行矿权评估出具的《逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权评估报告》（岳海鑫源矿评报字[2009]第 62-1 号），评估利用的地质报告为黑龙江绥化金博地质矿业有限责任公司编制的《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》（2008 年 11 月）。评估师注意到《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》未经评审备案，也未进行矿权价款处置。考虑到中兵矿业有限公司收购逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿采矿权时依据了《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》保有的资源储量作价，故本次评估仍以此普查报告提交的资源储量为基础进行矿权评估，且未考虑补交价款情形。如最终备案的资源储量与《黑龙江省逊克县宏铁山铁矿普查报告》提交的资源储量不同，将影响评估结论。

3. 评估范围提示

2012 年 4 月至评估基准日（2014 年 10 月 31 日）期间，红旗山铁矿矿山建设资金全部由黑龙江泰瑞矿业集团有限公司投入，本次审计后的中兵矿业有限公司

账面资产及负债未包含 2012 年 4 月至评估基准日（2014 年 10 月 31 日）期间形成的资产及相关负债。本次评估范围为经审计后的中兵矿业有限公司全部资产及负债。

4. 黑龙江省伊春市太山铅多金属矿《普查报告》

黑龙江绥化金博地质矿业有限责任公司 2009 年 10 月编写的《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》未经黑龙江省国土资源厅评审备案。考虑到中兵矿业有限公司收购黑龙江省伊春市太山铅多金属矿矿权评估时（2009 年 9 月 30 日）依据了《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》提交的资源储量作价，故本次评估仍以此普查报告提交的资源储量为基础进行矿权评估。如最终备案的资源储量与《黑龙江省伊春市太山多金属普查报告》提交的资源储量不同，将影响评估结论。

5. 评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查，现场清查期间由于进山道路被冰雪所封，短期内无法进山，本次评估在现场勘查了中兵矿业办公楼内及办公楼内电子设备、部分运输车辆、金鑫选厂房产及设备、红旗山矿风井地面资产。其他资产由被评估单位提供承诺存在并能正常运转。给排水管道、排水沟、电力电缆、信号电缆等部分隐蔽工程，评估人员无法进行实物勘察，本次评估根据中兵矿业提供的相关资料进行了必要核实。

6. 逊克县胜辉矿业有限责任公司铁矿及在建的红旗山铁矿占用林地未办理土地使用权证、以租赁方式使用。

7. 评估人员特别强调，本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

8. 本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系。

9. 本报告提出的评估结果是在委托方及被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估单位负责并承担相应的责任。

10. 本评估结果是对 2014 年 10 月 31 日这一评估基准日企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日（2014 年 10 月 31 日）后至评估机构出具评估报告日间的 2014 年

11月21日，中国人民银行调整了金融机构人民币存贷款基准利率，本次评估未考虑本次的人民币存贷款基准利率调整事项。

11. 在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

12. 本次评估结果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中兵矿业股东全部权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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。

13. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

14. 受被评估单位未能全面提供相关的技术资料的影响，有可能导致影响房屋构筑物价值的判断，评估人员虽已尽其执业水平和能力进行了充分的努力，在根据专业经验一般不能获悉的情况下，但其评估结论可能会受影响，评估机构及评估人员不承担相应责任。

15. 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十三、 评估报告的使用限制说明

1、本评估公司只对本项目的评估结果是否符合执业规范要求负责，不对资产定价决策负责。本项目评估结果是根据本项目特定的评估目的得出的，不得用于其他目的；

本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2、本评估说明仅供资产评估主管机关、公司主管部门审查资产评估报告书和

检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体；

3、评估结论的有效使用期限自 2014 年 10 月 31 日起至 2015 年 10 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 12 月 4 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

注册资产评估师：

袁义伟



注册资产评估师：

夏秋香



二〇一四年十二月四日