

葫芦岛锌业股份有限公司
拟收购部分资产项目
资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0107 号

（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年二月九日

目 录

声明1

资产评估报告摘要2

资产评估报告4

 一、委托人、产权持有单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况4

 二、评估目的5

 三、评估对象和评估范围5

 四、价值类型及其定义7

 五、评估基准日7

 六、评估依据7

 七、评估方法10

 八、评估程序实施过程 and 情况13

 九、评估假设15

 十、评估结论16

 十一、特别事项说明16

 十二、资产评估报告的使用限制说明18

 十三、资产评估报告日19

资产评估报告附件21

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、行政法规规定及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、产权持有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。

葫芦岛锌业股份有限公司

拟收购部分资产项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 0107 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受葫芦岛锌业股份有限公司（以下简称“锌业股份”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对葫芦岛锌业股份有限公司拟收购葫芦岛宏跃集团有限公司的部分资产在 2017 年 12 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：根据《葫芦岛锌业股份有限公司工作会议纪要》（第 1 期 2018 年 1 月 25 日），葫芦岛锌业股份有限公司拟收购葫芦岛宏跃集团有限公司的部分资产，为此需要确定委估资产的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：葫芦岛锌业股份有限公司拟收购的葫芦岛宏跃集团有限公司申报的部分资产。

三、评估范围：葫芦岛宏跃集团有限公司申报的资产包括房屋建（构）筑物、土地使用权、设备类资产，具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

六、评估方法：房屋建（构）筑物采用重置成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法、设备类资产采用重置成本法。

七、评估结论：

经评估，截止到评估基准日 2017 年 12 月 31 日，葫芦岛锌业股份有限公司拟收购葫芦岛宏跃集团有限公司部分资产的评估值 16,465.40 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	名 称	评估值
1	房屋建（构）筑物	5,460.82
2	设备类资产	1,368.21
3	土地使用权	9,636.37
合 计		16,465.40

使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

葫芦岛锌业股份有限公司 拟收购部分资产项目 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0107 号

葫芦岛锌业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购葫芦岛宏跃集团有限公司的部分资产在 2017 年 12 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、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：葫芦岛锌业股份有限公司

统一社会信用代码：9121140012076702XL

住所：龙港区锌厂路 24 号

法定代表人：于恩沅

注册资本：人民币壹拾肆亿零玖佰捌拾陆万玖仟贰佰柒拾玖元整

成立时间：1992 年 9 月 11 日

营业期限至：自 1992 年 9 月 11 日至长期

公司类型：股份有限公司

经营范围：锌、铜、铅冶炼及深加工产品、硫酸、硫酸铜、镉、铟综合利用产品加工、重有色金属及制品加工；碳化硅制品、非贵重矿产品销售，道路普通货物运输。（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。）

（二）产权持有单位概况

企业名称：葫芦岛宏跃集团有限公司

注册地址：绥中县绥中镇六股河桥西

法定代表人：杨清林

注册资本：人民币壹亿捌仟捌佰万元整

公司类型：有限责任公司

成立时间：1999 年 4 月 26 日

经营范围：化工产品（不含化学危险品）、钢材、五金交电、金属材料、机电产品（不含汽车）批发、零售；建材、建筑机械、装饰材料经销；房地产开发；建材、建筑机械、装饰材料经销。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有单位的关系

本次资产评估委托人为葫芦岛锌业股份有限公司，产权持有单位为葫芦岛宏跃集团有限公司，产权持有单位持有中冶葫芦岛有色金属集团有限公司 39%股权，中冶葫芦岛有色金属集团有限公司持有委托人 23.59%股权。

二、评估目的

根据《葫芦岛锌业股份有限公司工作会议纪要》（第 1 期 2018 年 1 月 25 日），葫芦岛锌业股份有限公司拟收购葫芦岛宏跃集团有限公司的部分资产，为此需要确定委估资产的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

葫芦岛锌业股份有限公司拟收购的葫芦岛宏跃集团有限公司申报的部分资产。

（二）评估范围

葫芦岛宏跃集团有限公司申报的资产包括房屋建（构）筑物、土地使用权、设备类资产，具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。纳入本次评估范

围的资产概况如下：

1、房屋建（构）筑物、土地使用权

葫芦岛宏跃集团有限公司申报的纳入本次评估范围的房屋建筑物 19 项，构筑物 22 项，管道沟槽 5 项，土地使用权 8 项。其中，房屋建筑物建筑面积合计 33,740.76 平方米，8 宗土地使用权证载面积合计 237,517.24 平方米，其中 18 项房屋建筑物取得房屋所有权证，证载权利人均为中冶葫芦岛有色金属集团有限公司或葫芦岛有色金属集团有限公司（葫芦岛有色金属集团有限公司后更名为中冶葫芦岛有色金属集团有限公司），1 项房屋建筑物未取得房屋所有权证，8 宗土地使用权证载权利人均为中冶葫芦岛有色金属集团有限公司。19 项房屋建筑物坐落于葫芦岛市龙港区马仗房（原老厂区内）中冶葫芦岛有色金属集团有限公司院内，建成于 1974 年至 2010 年，截止评估基准日正常使用，8 宗土地使用权土地用途均为工业用地，土地开发程度为红线内外“五通一平”，指通路、通水、通电、通暖、通讯及红线内“场地平整”。构筑物及管道沟槽共计 27 项，主要包括围墙、道路、水源管线等，建成年代为 1987 年至 2010 年之间，截止评估基准日正常使用。

2、设备类资产

纳入本次评估范围的机器设备 169 项，车辆 2 项，电子设备 73 项，概况如下：

（1）机器设备

机器设备主要包括机加设备、起重设备、变配电设备、水处理设备等，共计 169 项，分布于厂区各车间使用，其中部分机器设备技术落后，截止评估基准日上述资产均正常使用。

（2）车辆

车辆共计 2 辆，包括奥迪 A6L、大众帕萨特为 2 辆轿车，主要为日常办公使用，公司车辆正常使用，年检合格。

纳入评估范围的车辆证载权利人为非葫芦岛宏跃集团有限公司。由于支付完全部拍卖取得价款至评估基准日时间较短，相关资产尚未办理产权交割及更名过户手续。

（3）电子设备

电子设备共计 73 项，主要为各部门日常办公使用，包括电脑、打印机、交换机、空调等，分布于公司各部门，均正常使用。

委托申报的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，不重不漏。

四、价值类型及其定义

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

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《葫芦岛锌业股份有限公司工作会议纪要》（第 1 期 2018 年 1 月 25 日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发〔2006〕306 号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
14. 财政部国家税务总局《关于耕地占有税额和纳税义务发生时间问题的通知》（财税〔2007〕176 号）；
15. 财政部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》财综〔2009〕24 号；
16. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号）；
17. 《关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
20. 它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格〔2002〕1980号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格〔1999〕1283号）；
7. 《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）；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率；
9. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；

10. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》 (2017);
11. 《辽宁省通用安装工程定额》 (2017);
12. 《辽宁省市政工程定额》 (2017);
13. 葫芦岛市工程造价信息(2017 年第 12 月);
14. 《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》国土资发〔2004〕238 号;
15. 《葫芦岛市人民政府关于调整葫芦岛市城区土地定级与基准地价标准的通知》(葫政发[2017]6 号)。
16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
17. 资产评估师实地勘测、核实及调查获取的其他相关资料。

七、评估方法

(一) 房屋建(构)筑物

本次评估对房屋建(构)筑物采用重置成本法进行评估。

基本公式如下:

评估值=重置价值×综合成新率

1、重置价值的确定

重置价值=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,根据各地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置价值。

2、综合成新率的确定

(1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(2) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

(二) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

(三) 机器设备

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

1、机器设备

（1）重置价值的确定

重置价值=设备购置价（含税）+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置价值=设备购置价格（含税）+运杂费。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用含税购置价作为重置价值。

（2）综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

1) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

2) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

（3）评估值的确定

机器设备评估值=重置价值×综合成新率

2、车辆

（1）车辆重置价值

车辆重置价值由含税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照

费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

（2）综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

（3）车辆评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

3、电子设备

（1）电子设备重置价值的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置价值直接以市场采购价确定。

（2）成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

（3）评估价值的确定

评估值=重置价值×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 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，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对产权持有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，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 1 月接受委托人的委托，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人就本次评估目的、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，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人和产权持有单位申报的资产评估明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、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和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在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。

房屋建（构）筑物的调查主要包括对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状

况、实际用途以及企业维护维修状况等。查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工结（决）算资料来确定。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和收集的基准日期间市场资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估价值。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）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。

（二）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。

（三）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。

评估人员根据认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

经评估，截止到评估基准日 2017 年 12 月 31 日，葫芦岛锌业股份有限公司拟收购葫芦岛宏跃集团有限公司的部分资产的评估值 16,465.40 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	名 称	评估值
1	房屋建（构）筑物	5,460.82
2	设备类资产	1,368.21
3	土地使用权	9,636.37
合 计		16,465.40

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担

的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）房屋建（构）筑物、土地使用权有关事项说明

纳入本次评估范围的房屋建筑物 19 项，构筑物 22 项，管道沟槽 5 项，土地使用权 8 项，上述资产由葫芦岛宏跃集团有限公司于 2014 年 1 月以拍卖方式取得，并于 2017 年 12 月支付完全部拍卖取得价款，纳入本次评估范围的资产共计支付价款 11,771.61 万元，其中房屋建（构）筑物类资产 4,578.02 万元，土地使用权 5,897.45 万元。由于支付完全部拍卖取得价款至评估基准日时间较短，相关资产尚未办理产权交割及更名过户手续，截止评估基准日上述相关资产证载权利人均为中冶葫芦岛有色金属集团有限公司或葫芦岛有色金属集团有限公司（葫芦岛有色金属集团有限公司后更名为中冶葫芦岛有色金属集团有限公司）。

《固定资产—房屋建筑物评估明细表》序号 15 “化学处理站”，截止评估基准日尚未办理房屋所有权证，产权持有单位承诺权属无争议，归其所有，申报面积为 936.00 平方米。

截止评估基准日，上述房屋建（构）筑物及土地使用权均由葫芦岛锌业股份有限公司使用。

葫芦岛房产证字第 0191031 号证载面积为 10,070.53 平方米，截止评估基准日，机加铸造主厂房 1,989.00 平方米已拆除。葫芦岛房产证字第 0191029 号证载面积为 4,798.00 平方米，截止评估基准日，办公楼、变电所、一工区厂房、三工区厂房、四工区厂房、碎石厂厂房共计 1,526.00 平方米已拆除。葫芦岛房产证字第 0191030 号证载面积为 4,450.00 平方米，其中 2,130.00 平方米已拆除。上述资产为多栋房屋共同办理一个房屋所有权证，本次评估按拆除后剩余各栋房屋面积申报评估。

（五）设备类资产有关事项说明

纳入本次评估范围的机器设备 169 项，车辆 2 项，电子设备 73 项，上述资产由葫芦岛宏跃集团有限公司于 2014 年 1 月以拍卖方式取得，并于 2017 年 12 月支付完全部拍卖取得价款，纳入本次评估范围的资产共计支付价款 11,771.61 万元，

其中机器设备类资产 1,296.14 万元。由于支付完全部拍卖取得价款至评估基准日时间较短，相关资产尚未办理产权交割及更名过户手续。截止评估基准日，上述设备类资产均由葫芦岛锌业股份有限公司使用。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

本次评估未考虑上述相关事项对评估结论的影响。提请评估报告使用者关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、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；

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 2 月 9 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人：孙建民

资产评估师：王勇涛

资产评估师：王辉

二〇一八年二月九日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人和产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）