

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司
拟以油库资产对外增资项目
资产评估报告
沃克森评报字【2017】第 1003 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
二〇一七年八月十五日

资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
(摘要)	2
资产评估报告书	5
一、委托方、产权持有人概况及其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十四、评估报告日	16
评估报告签字盖章页	17
评估报告附件	18

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，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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申报表及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

拟以油库资产对外增资项目

资产评估报告书

(摘要)

沃克森评报字[2017]第 1003 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目全面情况，
应认真阅读资产评估报告书正文全文。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司拟对外增资的油库资产在 2017 年 5 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、委托方及产权持有者

委托方即产权持有者：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

二、评估目的

根据《蒙东能源 2016 年第 20 次党委会纪要》〔2016〕73 号和《关于露天煤业以实物资产对中油霍煤增资的批复》国家电投蒙能规划〔2016〕254 号文件，内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司拟以油库资产对外增资，本次评估系为该拟以油库资产对外增资的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司于评估基准日拟对外增资的油库资产。

本次评估范围为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司于评估基准日拟对外增资的油库资产。机器设备共计 40 项，评估基准日账面原值为 9,667,112.46 元，账面净值为 1,985,213.17 元；房屋建筑物共计 4 项，面积共计 987.52 平方米，构筑物共计 21 项，

评估基准日时房屋建（构）筑物账面原值为 11,376,591.81 元，账面净值为 6,079,069.51 元。

产权持有者已声明纳入评估范围的资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，并承诺资产权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

资产申报表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日

产权持有者：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面原值	账面净值
		A	B
固定资产-机器设备	1	966.71	198.52
固定资产-房屋建（构）筑物	2	1,137.66	607.91
资产总计	3	2,104.37	806.43

具体评估范围以产权持有者提供的资产评估申报表为准，未考虑产权持有者提供资产评估申报表范围外可能存在的资产。委托方及产权持有者承诺，申报评估的资产范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

此次评估主要采用成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2017 年 5 月 31 日资产账面值 806.43 万元，评估值 956.52 万元（不含税），评估增值 150.09 万元，增值率 18.61%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日

产权持有者：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

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
固定资产-机器设备	1	198.52	370.70	172.18	86.73
固定资产-房屋建筑物	2	607.91	585.82	-22.08	-3.63
资产总计	3	806.43	956.52	150.09	18.61

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。[本页以下无正文]

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

拟以油库资产对外项目

资产评估报告书

(正文)

沃克森评报字[2017]第 1003 号

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司：

沃克森（北京）国际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、资产评估原则，按照必要的评估程序，对内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司拟对外增资的油库资产在 2017 年 5 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、产权持有者概况及其他评估报告使用者

（一）委托方及产权持有者概况

1、委托方及产权持有者概况

名称：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

统一社会信用代码：911505007332663405

住所：内蒙古自治区霍林郭勒市哲里木大街（霍矿珠斯花区）

法定代表人：刘明胜

注册资本：人民币壹拾陆亿叁仟肆佰叁拾柒万捌仟肆佰柒拾叁元

类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2001 年 12 月 18 日

营业期限：2001 年 12 月 18 日至 2018 年 12 月 11 日

发照机关：内蒙古自治区通辽市工商行政管理局

经营范围：煤炭产品生产、销售；土石方剥离；地质勘探；工程与地籍测绘测量，煤炭经营；道路普通货物运输。矿山设备、工程机械、发动机、电机、建材，化工产品（危险化学品除外），金属材料（除专营）销售；电器安装与维修；普通机械制造；机电、机械配件加工及经销；疏干及防排水设计及施工；仓储；房屋、机电产品、机械设备租赁；技术服务、信息咨询；腐植酸生产与销售；分布式光伏发电，风力发电、太阳能发电、风电供热等清洁能源项目的开发、投资、建设、运营、管理；煤炭工程

建设咨询、招投标代理；工程质量检测（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）。

2、公司概况

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司是经内蒙古自治区人民政府内政股批字[2001]60号文批准，由内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司、中国信达资产管理公司、吉林省纽森特实业有限公司、大庆霍利物资经贸有限公司、沈阳铁路局经济发展总公司、沈阳东电茂霖燃料有限公司、太原重型机械集团有限公司、湘潭电机集团有限公司、中煤工程设计咨询集团沈阳设计院、中国矿业大学、辽宁工程技术大学等 11 家发起人采取发起设立方式设立的股份有限公司。主要从事煤炭生产和火力发电。

3、内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司实行总公司董事会领导下的总经理负责制，由总经理负责分公司的经营管理事务，直接对总公司董事会负责，下设财务部、运营部、质检部及各生产车间等。

4、执行的主要会计政策：

(1) 会计年度

公司会计年度从公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

(3) 记账基础和计价原则

公司的会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。将符合条件的会计要素登记入账并列报于财务报表，在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

(4) 固定资产

固定资产在取得时，应按照取得时的成本入账。取得固定资产的实际成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关税费，以及使固定资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

固定资产折旧的计提执行华能公司《固定资产管理办法》。固定资产的折旧年限、预计净残值和年折旧率执行华能公司《固定资产分类折旧表》的统一规定。折旧政策一经确定，不得随意变更。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

主要包括业务约定书中约定的委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据《蒙东能源 2016 年第 20 次党委会纪要》〔2016〕73 号和《关于露天煤业

以实物资产对中油霍煤增资的批复》国家电投蒙能规划〔2016〕254号文件，内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司拟以油库资产对外增资，本次评估系为该拟以油库资产对外增资的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司于评估基准日拟对外增资的油库资产。

本次评估范围为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司于评估基准日拟对外增资的油库资产。机器设备共计 40 项，评估基准日账面原值为 9,667,112.46 元，账面净值为 1,985,213.17 元；房屋建筑物共计 4 项，面积共计 987.52 平方米，构筑物共计 21 项，评估基准日时房屋建（构）筑物账面原值为 11,376,591.81 元，账面净值为 6,079,069.51 元。

产权持有者已声明纳入评估范围的资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，并承诺资产权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

资产申报表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日

产权持有者：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面原值	账面净值
		A	B
固定资产-机器设备	1	966.71	198.52
固定资产-房屋建（构）筑物	2	1,137.66	607.91
资产总计	3	2,104.37	806.43

具体评估范围以产权持有者提供的资产评估申报表为准，未考虑产权持有者提供资产评估申报表范围外可能存在的资产。委托方及产权持有者承诺，申报评估的资产范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论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

本项目资产评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现，本次评估以评估基准日有效的价格标准为

取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年第 5 号主席令）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；
- 3、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
- 5、《国务院办公厅转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》文件及其配套文件(国办发[2001]102 号) ；
- 6、国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
- 7、《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第 12 号令，2005 年）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、国资委关于《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64 号）；
- 11、《中华人民共和国物权法》；
- 12、《中华人民共和国土地管理法》；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 14、中华人民共和国主席令第四十六号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日）；
- 15、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则（财政部 财企[2004]20 号）；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则（财政部 财企[2004]20 号）；
- 3、资产评估准则——评估报告（中国资产评估协会 中评协[2011]230 号）；
- 4、资产评估准则——评估程序（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 5、资产评估准则——业务约定书（中国资产评估协会 中评协[2011]230 号）；

- 6、资产评估准则——工作底稿（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 7、资产评估准则——不动产（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 8、资产评估准则——机器设备（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）（中国注册会计师协会 会协[2003]18号）；
- 10、资产评估价值类型指导意见（试行）（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 11、《房地产估价规范》GB/T50291-2015。

（三）经济行为文件

- 1）《蒙东能源 2016 年第 20 次党委会纪要》〔2016〕 73 号
- 2）《关于露天煤业以实物资产对中油霍煤增资的批复》国家电投蒙能规划〔2016〕254 号。

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照；
- 2、其他权属证明文件等。

（五）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、估价人员现场查看、调查、收集的相关资料；
- 3、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

根据本次经济行为和评估目的，对委估资产采用相适应的评估方法进行评估。

（一）机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

国产设备重置全价公式如下：

重置全价 = 设备购置价（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装调试费（不含税）+ 前期费用及其它费用（不含税）+ 资金成本

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号，自2009年1月1日起执行），本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备进行抵扣。又根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率进行不含税测算。

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备购置价

机器设备对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，设备招标中各厂商的报价，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2017 机电产品报价手册》等方法确定购置价；。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

(2) 运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费，以设备含税购置价格为基础乘以运杂综合费率确定。计算公式如下：

国产设备运杂费=国产设备含税购置价×国产设备运杂费率

运杂费率依据相关行业费用指标中规定的费率并参考《资产评估常用方法与参数手册》计取。

(3) 安装调试费

根据设备安装工程决算资料及《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定安装调试费用。计算公式如下：

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

若购置价包含安装调试费用，则不再重复计算。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

(4) 前期及其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

计算公式：前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费)×费率

(5) 资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

2. 成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3. 评估值的确定

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

(二)房屋建筑物

根据房屋建筑物的实际情况采用重置成本法进行评估。

评估值计算公式：

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

1. 重置价值的确定

$$\text{重置全价} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本})$$

$$\text{其中：前期及其他费用} = \text{工程造价} \times \text{前期及其他费率}$$

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \div 2 \times \text{同期银行贷款利率}$$

2. 成新率的确定

A. 勘察法成新率的确定

对于主要建筑物，评估人员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，逐一确定这些建筑物的勘察法成新率权重系数。

B. 使用年限成新率的确定

对于整个的房屋建（构）筑物，根据房屋建（构）筑物的经济耐用年限和已使用年限确定使用年限成新率。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可服务年限} \div (\text{已服务年限} + \text{尚可服务年限}) \times 100\%$$

C. 综合成新率的确定

申报评估范围内的全部房屋建筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限成新率} \times 40\%$$

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

八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对产权所有者提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、委托方正式确定沃克森（北京）国际资产评估有限公司为本项目的评估机构之后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点，评估人员分对产权所有者申报的资产进行清查和评估

（二）现场调查及收集评估资料阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导产权所有者进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象的核实

根据评估申报表，按评估准则和评估规范的要求，对实物资产主要核实了资产数量、现场查看其使用状态等；查阅收集委估资产的产权证明文件。

3、评估资料的收集

向产权所有者提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

4、评估资料的收集

向产权所有者提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算、汇总阶段

1、评估人员在产权持有者的配合下，到实物现场进行查看，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，进行现场查看，填写房屋现场调查作业表。

2、评估人员进行评估调查，广泛收集与评估对象有关的信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据评估调查情况，确定评估方法，进行作价汇总，得出初步结果。

（四）审核、出具报告阶段

按我公司审核制度和程序进行报告复核，并按照复核要求进行修改完善。最后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内正常使用资产为在用续用状态。

（二）一般假设：

- 1、国家对被评估资产的转让无特殊限制；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

（三）具体假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、假设内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司 对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权所有者之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

此次评估主要采用成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2017 年 5 月 31 日资产账面值 806.43 万元，评估值 956.52 万元（不含税），评估增值 150.09 万元，增值率 18.61%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日

产权持有者：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

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
固定资产-机器设备	1	198.52	370.70	172.18	86.73
固定资产-房屋建筑物	2	607.91	585.82	-22.08	-3.63
资产总计	3	806.43	956.52	150.09	18.61

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

(二)由委托方和产权持有者提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三)中国注册会计师协会颁布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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发生变化时，评估结果一般会失效。

(五)遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；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；

(六)评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(七)我们未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(八) 本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权所有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

(九)遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；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。

(十) 未办理产权事项

1.截至评估基准日，被评估单位尚未办理房屋所有权证情况如下：

序号	房屋名称	房屋结构	建筑面积（m ² ）	账面原值	账面净值
1	油库扩建油泵房	砖混	394.00	880,409.11	603,705.11
2	油库扩建柴油发放间	砖混	142.48	266,335.55	182,628.55
3	油库扩建消防泵房	砖混	258.16	620,279.32	425,331.61
4	油库油槽车库	混合	192.88	285,564.00	177,206.92

纳入本次评估范围内的房屋建筑物全部未办理《房屋所有权证》，建筑面积 987.52 平方米，内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司已出具产权声明，承诺房屋所有权归其所有。房屋建筑物占用土地的权利人是国电投蒙东能源集团有限责任公司，由内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司承租。

对于未办理《房屋所有权证》的房屋建筑物，根据被评估单位申报的建筑面积为准，如与当地房地产管理局未来办理《房屋所有权证》时测绘的实际面积有出入，则应以此实测面积进行调整。

(十一) 房屋建（构）筑物已拆除事项

1.截至评估基准日，被评估单位设备报废情况如下：

序号	房屋名称	原始建成日期	账面原值	账面净值
----	------	--------	------	------

1	油库扩建消防泵房	2006-12-30	620,279.32	425,331.61
2	油库扩建高架罐框架基础及防火墙	2006-12-31	404,402.96	162,022.71
3	油库扩建发油间场地	2006-12-31	193,360.26	96,162.91

(十二) 机器设备报废事项

1.截至评估基准日，被评估单位设备报废情况如下：

序号	设备名称	原始购置日期	账面原值	账面净值
1	油库扩建电视监控、巡更系统	2006-12-31	191,000.00	-

(十三) 机器设备已拆除事项

1.截至评估基准日，被评估单位机器设备已拆除情况如下：

序号	设备名称	原始购置日期	账面原值	账面净值
1	高架罐工艺管道	2006-12-31	74,716.90	37,158.41

(十四) 本次评估值为不含税价，提请报告使用者关注该事项。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(四) 本评估报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(六) 本评估报告自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

2017 年 8 月 15 日。

[本页以下无正文]

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年八月十五日

评估报告附件

目 录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、产权证明资料
- 三、委托方即产权持有者营业执照复印件
- 四、委托方及产权持有者承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、评估人员名单及其资格证书复印件
- 九、资产评估业务约定书复印件

参加本评估项目的主要人员名单

项目负责人： 娄 旭(资产评估师)

项目复核人： 吕洪业 (资产评估师)

房屋建筑物： 王玉声

机器设备： 王玉声

质检部复核人： 马新民(资产评估师)