内蒙古华锦化工有限公司
拟转让部分资产项目
资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1149 号

（共一册，第一册）

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

二〇一七年八月二十五日

目　　录

资产评估师声明 1
资产评估报告摘要 2
资产评估报告 5
一、委托人及产权持有单位和其他评估报告使用者概况 5
二、评估目的 7
三、评估对象和评估范围 7
四、价值类型及其定义 8
五、评估基准日 8
六、评估依据 9
七、评估方法 11
八、评估程序实施过程和情况 12
九、评估假设 13
十、评估结论 14
十一、特别事项说明 14
十二、评估报告的使用限制说明 16
十三、评估报告日 17
评估报告附件 19

资产评估师声明

一、资产评估师及其他资产评估专业人员具备评估专业知识及实践经验，我们在执行本资产评估业务中，遵守法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观和公正的原则。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认；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人和产权持有单位及相关当事人的责任。

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。

四、资产评估师及其他资产评估专业人员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结果的影响。

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，评估报告使用人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果的影响。

六、资产评估师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，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结果仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和评估师无关。

内蒙古华锦化工有限公司拟转让部分资产项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 1149 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受内蒙古华锦化工有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对内蒙古华锦化工有限公司拟转让的部分资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 8 月 18 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：内蒙古华锦化工有限公司拟转让部分资产，需要对所涉及的资产进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：内蒙古华锦化工有限公司于评估基准日的部分资产。

三、评估范围：内蒙古华锦化工有限公司申报的在建工程和土地使用权。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 8 月 18 日。

六、评估方法：在建工程采用成本法；土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法。

七、评估结论

在评估基准日，内蒙古华锦化工有限公司委估资产账面价值为 10,458.69 万元，评估值为 15,238.17 万元，评估增值 4,779.48 万元，增值率 45.70%。

评估结果汇总表

单位：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	在建工程-土建工程	4,384.75	8,036.21	3,651.46	83.28
2	在建工程-设备安装工程	105.30	99.29	-6.01	-5.71
3	土地使用权	5,968.64	7,102.67	1,134.03	19.00
4	合　计	10,458.69	15,238.17	4,779.48	45.70

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。

相关特别事项披露如下：

（一）经中国兵器工业集团公司批准，产权持有单位在建工程---50 万吨合成氨/年、80 万吨尿素/年生产装置于 2017 年 2 月终止建设，本次评估对通用房屋构筑物和设备未考虑该事项对评估结论的影响；对与化工专用设备有直接联系的房屋构筑物考虑了该事项对评估结论的影响---报废资产共 4 项，账面值 1,410.76 万元，评估值为 94.34 万元。

（二）在建工程---在建土建工程和设备安装工程的评估值均包含增值税；在建土建工程的形象进度由产权持有单位申报，评估人员现场复核后确定。

（三）土地使用权的评估值中包含增值税。

（四）与委估资产有关的涉诉情况

1. 中国三冶集团有限公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至内蒙古东乌旗人民法院，诉请解除合同和索赔拖欠施工费、取费差额费、预约金以及窝工费用等总计费用 1212.10 万元及逾期付款利息。2016 年 5 月 10 日双方人民法院抽取鉴定机构。2016 年 11 月 14 日收到一审判决，判决：1、解除合同；2、内蒙华锦化工支付 244.59 万元完工程款及利息。内蒙华锦化工 2016 年 12 月 2 日收到上诉状。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

2. 锡林郭勒市额尔敦建筑有限责任公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至人民法院，诉请拖欠施工费、取费差额费、违约金以及窝工费用等总计费用 2279.44 万元及逾期付款利息。2016 年 4 月 13 日一审开庭审理。庭审后，额尔顿公司提出工程造价申请司法鉴定。双方于 2016 年 9 月 20 日在锡盟中院抽取鉴定机构。等待鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

3. 河北丰润建筑安装工程公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至内蒙古东乌旗人民法院，诉请拖欠施工费、取费差额费、预约金以及窝工费用等总计费用 1333.26 万元及逾期付款利息。2016 年 8 月 2 日双方在锡盟中院抽取鉴定机构。等待鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

4.中国二冶集团有限公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至人民法院，诉请拖欠监理费、违约金以及窝工费用等费用已鉴定意见书为准及逾期付款利息（没有具体数额）。案件没有开庭。双方于 2016 年 9 月 20 日在锡盟中院抽取鉴定机构。等待鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

5. 赤峰日月中天工程建设监理有限公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至人民法院，诉请拖欠监理费、违约金以及窝工费用等总计费用142.62万元及逾期付款利息。案件于2016年4月25日开庭，庭审后监理公司提出司法鉴定。等待司法鉴定报告中。截至2017年8月18日尚未判决。

本次评估未考虑上述涉诉事项对评估结论的影响。

（五）内蒙古华锦化工有限公司2014年通过出让取得的279,895.00㎡的土地有出让合同，但未取得土地使用证。

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8月18日起，至2018年8月17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。

内蒙古华锦化工有限公司拟转让部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1149 号

内蒙古华锦化工有限公司：

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，对内蒙古华锦化工有限公司拟转让的部分资产进行评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 8 月 18 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人暨产权持有单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1．基本信息

企业名称：内蒙古华锦化工有限公司（以下简称“内蒙华锦化工”）

注册地址：内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗乌镇工业园区

法定代表人：李万忠

注册资本：人民币壹亿伍仟万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2011 年 5 月 12 日

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：机械设备、机电设备、电线电缆、金属材料、五金交电、日用品、办公用品、塑料制品的批发、零售。（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。）（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．历史沿革

北方华锦化学工业集团有限公司在内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗乌里雅斯太镇工业园区建设煤基化工基地，于 2011 年 5 月 12 日取得东乌珠穆沁旗工商行政管理局颁发的注册号为 152525000003823 企业法人营业执照，注册资金 1,000 万元。2012 年 6 月 19 日，北方华锦化学工业股份有限公司以 1,000 万元收购内蒙古华锦化工有限公司部分资产。2014 年 4 月 10 日注册资本变更为 15,000

万元。

3．公司股权结构及变更情况

2011 年 5 月，公司初始注册资本为 1,000.00 万元，经锡林浩特安信会计师事务所审验，并出具锡安会验字（2011）第 203 号验资报告。股权结构如下表所示：

单位金额：万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	北方华锦化学工业集团有限公司	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

2012 年 6 月 19 日，北方华锦化学工业股份有限公司以 1,000 万元收购内蒙古华锦化工有限公司：

单位金额：万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	北方华锦化学工业股份有限公司	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

2014 年 4 月，公司注册资本增至 15,000.00 万元：

单位金额：万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	北方华锦化学工业股份有限公司	15,000.00	100%
合计		15,000.00	100%

截止评估基准日，上表所示的注册资本及股权结构未发生变化。

内蒙古华锦化工有限公司的最终控制人是中国兵器工业集团公司。

4．公司主要资产概况

内蒙古华锦化工有限公司主要资产为在建工程和无形资产-土地使用权，项目地点在内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗乌里雅斯太镇，主要资产概况如下：

（1）在建工程

在建工程--在建土建工程包括生产区的办公楼、食堂及浴池、仓库、厂房、收发室等；生活区的宿舍、锅炉房、公共浴池、变电所等。全部坐落在内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗乌里雅斯太镇，从 2012 年 9 月开始建设，2014 年 5

月停工，截止评估基准均尚未完工。

在建工程-在建设备安装工程主要为生产区和生活区配套的变配电设备和造价软件、财务软件及财务服务器。截止评估基准日安装调试已经完成，除造价软件、财务软件及财务服务器外，其余设备尚未使用。

（2）无形资产-土地使用权

本次评估范围为内蒙古华锦化工有限公司所使用的 3 宗国有出让土地，土地面积共计 838,351.30 平方米。其中生产区两宗土地（相联），生活区一宗土地。

公司设立之初准备依托内蒙古锡盟东乌旗的煤炭资源，依靠华锦股份多年的化肥生产经营和人才优势，生产当时盈利水平较高的尿素产品，实现化肥生产的原料结构调整，为发展煤化工产业积累经营。一期工程拟建设 50 万吨合成氨/年、80 万吨尿素/年生产装置。

公司 2011 年 5 月成立，2012 年 8 月项目开工建设，2014 年 5 月由于尿素市场价格大幅下滑以及煤矿资源获取不确定等因素影响，项目暂停建设。2017 年 2 月中国兵器工业集团公司批复同意终止项目建设，目前处于合同清理和善后处置阶段。

（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，本报告使用者为委托人，无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有单位的关系

本评估项目的委托人和产权持有单位为同一企业----内蒙古华锦化工有限公司。

二、评估目的

内蒙古华锦化工有限公司拟转让部分资产，需要对所涉及的资产进行评估，为本次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

内蒙古华锦化工有限公司于评估基准日的部分资产。

（二）评估范围

评估范围为内蒙古华锦化工有限公司于评估基准日申报的在建工程和土地使

用权。如下表所示：

序号	名称	项数	账面值（万元）
1	在建工程-土建工程	22	4,384.75
2	在建工程-设备安装工程	27	105.30
3	土地使用权	3	5,968.64
4	合　计	52	10,458.69

在建工程和无形资产-土地使用权的具体地点在内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗乌里雅斯太工业园区，资产概况如下：

1. 在建工程-土建工程

在建土建工程包括生产区的办公楼、食堂及浴池、仓库、厂房、收发室等；生活区的宿舍、锅炉房、公共浴池、变电所等。全部坐落在内蒙古自治区锡林郭勒盟东乌珠穆沁旗乌里雅斯太镇，从2012年9月开始建设，2014年5月停工，截止评估基准日均未完工，形象进度各不相同。

2. 在建工程-设备安装工程

在建设备安装工程主要为生产区和生活区配套的变配电设备和造价软件、财务软件及财务服务器。截止评估基准日安装调试已经完成，除造价软件、财务软件及财务服务器外，其余设备尚未使用。

3. 无形资产—土地使用权涉及土地共计3宗（生产区2宗，生活区1宗），总面积838,351.30平方米，出让取得，其中两宗土地办理了国有土地使用权证，一宗土地未取得土地使用权证（有出让合同），面积为279,895.00㎡。

委托人暨产权持有单位承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

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8月18日。

评估基准日是由委托人确定的。

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、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中国兵器工业集团公司文件《关于华锦集团终止内蒙古华锦化工有限公司100万吨/年合成氨、160万吨/年尿素项目建设及善后处置工作安排的批复》（兵器民字【2017】54号）

2. 北方华锦化学工业集团有限公司董事会临时会议决议。

（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. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
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. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
15. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802号）；
16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
17. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
18. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

19. 《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）；

20. 《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）；

21. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

22. 《财政部 国家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）；

23. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；

9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

13. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）。

（四）资产权属依据

1. 国有土地使用证；

2. 主要设备购置合同、发票等资料；

3. 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. 《机电产品报价手册》；

3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

5. 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，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

6. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

在建工程-土建工程和设备安装工程市场价值的评估方法一般有成本法、市场法和收益法。成本法是指在合理评估资产购置的各项成本费用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在市场上已有交易成交案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

根据本次评估目的和现场收集的相关资料，对在建工程采用成本法评估；对土地使用权采用市场比较法和基准地价修正系数法评估。

（三）具体评估方法介绍

1. 在建工程

本次评估的在建工程为在建土建工程和在建设备安装工程。

对于在建土建工程，根据企业提供的资料按照重编预算法确定土建工程造价，再结合工程形象进度确定评估值。

对于在建设备安装工程，企业已全额支付相应设备款，设备已安装调试完成，并且部分设备已投入使用，本次比照固定资产进行评估。

2. 无形资产—土地

根据《城镇土地估价规程》，（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

由于当地的同类用途的土地交易案例较多，并且委估宗地在基准地价覆盖区域

内，故选择市场比较法和基准地价系数修正法。

八、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规定和规范化要求，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委托人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2017年8月中旬接受委托人的委托，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等，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。

（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

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

对在建工程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。

（2）资产实际状态的调查

重点调查在建工程中设备安装的实际情况。在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的安装使用情况。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资产基础法结果。

（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）持续建设假设：由于委估资产处于建设阶段，持续建设假设是对通用房屋、构筑物和设备（在建工程中与化工专用设备无直接关系的项目）按照原有用途继续建设的一种假定。即：被评估资产未来可以继续建设，建成后正常使用。

（四）报废假设：由于在建项目已终止建设，与化工专用设备有直接联系的设施将无需继续建设，已建的工程也将报废的一种假定。

通用房屋、构筑物和设备适用继续建设假设；与化工专用设备有直接联系的房屋构筑物适用报废假设。

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

北京天健兴业资产评估有限公司受内蒙古华锦化工有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，对内蒙古华锦化工有限公司的部分资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日，内蒙古华锦化工有限公司委估资产账面价值为 10,458.69 万元，评估值为 15,238.17 万元，评估增值 4,779.48 万元，增值率 45.70%。

评估结果汇总表

单位：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	在建工程-土建工程	4,384.75	8,036.21	3,651.46	83.28
2	在建工程-设备安装工程	105.30	99.29	-6.01	-5.71
3	土地使用权	5,968.64	7,102.67	1,134.03	19.00
4	合　计	10,458.69	15,238.17	4,779.48	45.70

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果，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产持续建设，并最终能

投入使用，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。评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二） 报告中的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。

（三）经中国兵器工业集团公司批准，产权持有单位在建的工程---50 万吨合成氨/年、80 万吨尿素/年生产装置于 2017 年 2 月终止建设，本次评估对通用房屋构筑物和设备未考虑该事项对评估结论的影响；对与化工专用设备有直接联系的房屋构筑物考虑了该事项对评估结论的影响---报废资产共 4 项，账面值 1,410.76 万元，评估值为 94.34 万元。

（四）在建工程---在建土建工程和设备安装工程的评估值均包含增值税；在建土建工程的形象进度由产权持有单位申报，评估人员现场复核后确定。

（五）土地使用权的评估值中包含增值税。

（六）与委估资产有关的涉诉情况

1. 中国三冶集团有限公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至内蒙古东乌旗人民法院，诉请解除合同和索赔拖欠施工费、取费差额费、预约金以及窝工费用等总计费用 1212.10 万元及逾期付款利息。2016 年 5 月 10 日双方人民法院抽取鉴定机构。2016 年 11 月 14 日收到一审判决，判决：1、解除合同；2、内蒙华锦化工支付 244.59 万元完工程款及利息。内蒙华锦化工 2016 年 12 月 2 日收到上诉状。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

2. 锡林郭勒市额尔敦建筑有限责任公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至人民法院，诉请拖欠施工费、取费差额费、违约金以及窝工费用等总计费用 2279.44 万元及逾期付款利息。2016 年 4 月 13 日一审开庭审理。庭审后，额尔顿公司提出工程造价申请司法鉴定。双方于 2016 年 9 月 20 日在锡盟中院抽取鉴定机构。等待鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

3. 河北丰润建筑安装工程公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至内蒙古东乌旗人民法院，诉请拖欠施工费、取费差额费、预约金以及窝工费用等总计费用 1333.26 万元及逾期付款利息。2016 年 8 月 2 日双方在

锡盟中院抽取鉴定机构。等待鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

4.中国二冶集团有限公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至人民法院，诉请拖欠监理费、违约金以及窝工费用等费用已鉴定意见书为准及逾期付款利息（没有具体数额）。案件没有开庭。双方于 2016 年 9 月 20 日在锡盟中院抽取鉴定机构。等待鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

5. 赤峰日月中天工程建设监理有限公司以北方华锦化学工业股份有限公司和内蒙华锦化工为被告诉至人民法院，诉请拖欠监理费、违约金以及窝工费用等总计费用 142.62 万元及逾期付款利息。案件于 2016 年 4 月 25 日开庭，庭审后监理公司提出司法鉴定。等待司法鉴定报告中。截至 2017 年 8 月 18 日尚未判决。

本次评估未考虑上述涉诉事项对评估结论的影响。

（七）内蒙古华锦化工有限公司 2014 年通过出让取得的 279,895.00 ㎡的土地有出让合同，但未办理土地使用证。

（八）在评估基准日后，至 2018 年 8 月 17 日止的有效期以内，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果。

（九）评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。本次评估未考虑上述事项对评估结论产生的影响。

十二、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，本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，委托人或者评估报告使用人未按法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任；除委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（二）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人另有约定除外；

（三）本评估报告所揭示的评估结果仅对本项目对应的经济行为有效，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 8 月 18 日至 2018 年 8 月 17 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结果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、评估报告日

评估报告日为 2017 年 8 月 25 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：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年八月二十五日

评估报告附件

一、 与评估目的相对应的经济行为文件

二、 委托人和产权持有单位营业执照

三、 评估对象涉及的主要权属证明资料

四、 委托人和产权持有单位承诺函

五、 签字评估师承诺函

六、 评估机构资格证书

七、 评估机构法人营业执照副本

八、 资产评估师职业资格证书登记卡