

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西部矿业股份有限公司市场化债转股行为
涉及的四川会东大梁矿业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 020902 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019 年 8 月 26 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005201900804

资产评估报告名称： 西部矿业股份有限公司市场化债转股行为涉及的
四川会东大梁矿业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2019）第020902号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵玉玲（资产评估师）、李莉（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

目 录	1
声 明	2
资产评估报告摘要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	31
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	34
资产评估报告附件	36

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

西部矿业股份有限公司市场化债转股行为
涉及的四川会东大梁矿业有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 020902 号

西部矿业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对四川会东大梁矿业有限公司（以下简称“大梁矿业”）的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为西部矿业股份有限公司市场化债转股行为提供价值参考依据。

评估对象：四川会东大梁矿业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：四川会东大梁矿业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	85,458.42			
非流动资产	2	164,411.21			
其中：长期股权投资	3	2,500.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	46,917.67			
在建工程	6	220.61			

无形资产	7	111,762.00			
其中：土地使用权	8	21,945.88			
其他非流动资产	9	3,010.93			
资产总计	10	249,869.63			
流动负债	11	62,024.96			
非流动负债	12	7,070.47			
负债总计	13	69,095.44			
净资产(所有者权益)	14	180,774.19	250,050.00	69,275.81	38.32

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

2、本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

（1）将本评估报告用于其他目的经济行为；

（2）除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

西部矿业股份有限公司市场化债转股行为
涉及的四川会东大梁矿业有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中同华评报字（2019）第 020902 号

西部矿业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟市场化债转股之经济行为所涉及四川会东大梁矿业有限公司的股东全部权益在评估基准日2019年6月30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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人为西部矿业股份有限公司，被评估单位为四川会东大梁矿业有限公司，其他报告使用人与资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人及法律法规规定的其他报告使用者一致。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：西部矿业股份有限公司（以下简称：“西部矿业”或委托人）

统一社会信用代码：916300007104492831

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：青海省西宁市五四大街 52 号

法定代表人：张永利

注册资本：238300.00 万

经营范围：铜、铅、锌等有色金属矿和锰等黑色金属矿的探矿、采矿、选矿、冶炼、加工及其产品销售；共、伴生金银等稀贵金属及其副产品的开发、冶炼、加工和贸易；有色矿产品贸易；地质勘查；经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家

限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)；工业气体的生产与销售(仅限取得许可证的分公司经营)；电力的生产与销售；境外期货的套期保值业务；房屋租赁、土地租赁、车位租赁业务及企业经营管理受托业务；生活、工业取水、供水(仅限取得许可证的分公司经营)；硫磺的生产和销售(仅限取得许可证的分公司经营)。(以上经营范围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. 委托人简介

西部矿业是一家地处我国西部地区的以矿产资源综合开发为主业的大型矿业上市公司，由西部矿业集团有限公司为主发起人，于2000年12月28日发起设立，总部位于青海省西宁市，注册资本23.83亿元，于2007年7月12日在上海证券交易所挂牌上市。

西部矿业在全国9个省、市、自治区拥有30余家(分)子公司和控股公司，业务范围涵盖有色金属、进出口贸易、金融等领域。公司主要从事铜、铅、锌、铁等基本有色金属、黑色金属的采选、冶炼、贸易等业务，分矿山、冶炼、贸易和金融四大经营板块，其中矿山板块主要产品有铅精矿、锌精矿、铜精矿等；冶炼板块主要产品有锌锭、粗铅、电铅、电解铜等。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：四川会东大梁矿业有限公司(以下简称：“大梁矿业”或被评估单位)

住所：会东县铅锌镇

法定代表人：孙洪林

注册资本：壹拾壹亿柒仟肆佰零贰万陆仟叁佰柒拾贰元人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码：91513426786685274E

经营期限：1989年08月31日至长期

经营范围：铅锌生产、销售；汽车货运；修理机电设备，冶金设备部件制造及设备安装，劳保用品、五金交电、建材、机电产品、汽车配件零售。

2. 企业历史沿革

大梁矿业前身为“四川会东铅锌矿”，成立于1958年，是原属四川省攀西监狱管理局下属的全民所有制矿山企业，四川省攀西监狱管理局持有100%权益。

2009年7月14日，四川省人民政府常务会第36次会议原则同意《四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造方案（送审稿）》，同意会东铅锌矿进行国有产权转让及股份制改造。

2009年9月9日，四川省国资委以《关于同意四川省会东铅锌矿改制立项的批复》（川国资改革[2009]39号文）对会东铅锌矿企业改制予以立项，并确定评估基准日为2009年6月30日。

2009年10月28日，四川恒通出具《资产评估报告》（川恒通资评字[2009]071-01号），截至2009年6月30日，会东铅锌矿拟投入改制企业资产的评估值为228,237.55万元。2010年4月7日，四川省国资委出具《对四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造资产评估项目予以核准的函》（川国资函[2010]29号），对上述资产评估结果进行了核准。

2009年12月18日，会东铅锌矿召开第四届一次职工代表大会，会议对《四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造职工安置方案》进行了职工表决，有效表决票184票，其中同意116票，反对67票，废票1票，《四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造职工安置方案》获得通过。

根据2010年四川通和会计师事务所有限公司出具《财务审计报告》（川通会审[2010]第70号），会东铅锌矿账面资产753,663,882.59元。

2010年11月6日，四川监狱局、西部矿业集团有限公司与会东铅锌矿签署《四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造协议》，双方就西部矿业集团有限公司参与会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造等事宜达成一致意见。

2010年12月21日，四川省国资委以《关于四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造清产核资结果的批复》（川国资评价[2010]19号）对清产核资结果进行了确认。

四川省国土资源厅于2010年5月31日以《四川省国土资源厅关于会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造涉及土地资产处置的复函》（川国土资函[2010]615号）同意会东铅锌矿对纳入改制范围的土地以作价出资（入股）方式予以处置。

2011年2月25日，四川省政府国资委以《关于〈四川省会东铅锌企业改制及产（股）权转让实施方案〉的复函》（川国资函[2011]22号）同意会东铅锌矿进行企业改制及产（股）权转让实施方案。

2011年4月8日,四川省工商行政管理局出具(川工商)名称变核内[2011]第003742号《企业名称变更核准通知书》,核准会东铅锌矿名称变更为“四川会东大梁矿业有限公司”。

因《资产评估报告》有效期为一年,会东铅锌矿未能在《资产评估报告》(川恒通资评字[2009]071-01号)有效期限内完成公司设立登记工作。2011年7月5日,四川恒通出具《资产评估报告》(川恒通评资字[2011]080号),截至2011年3月31日,会东铅锌矿评估基准日的净资产价值评估值为:256,716.25万元。

2011年8月4日,四川省国土资源厅出具《关于会东铅锌矿改制土地估价报告备案和批准土地资产处置方案的复函》(川国土资函[2011]1204号),同意将纳入改制范围的24宗土地使用权按原使用方式投入大梁矿业。

2011年9月1日,经四川汇丰会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》(川汇会验[2011]第004号)审验,截至2011年3月31日,会东铅锌矿已收到四川监狱局以改制形成的净资产缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币10.00亿元。

2011年9月22日,四川监狱局、西部矿业集团有限公司与会东铅锌矿签署《四川省会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造补充协议》,约定根据四川恒通出具的编号川恒通评资字(2011)080号《资产评估报告》记载的结果,将评估净资产2,567,162,539.17元投入改制企业,其中1,283,436,120.96元作为四川监狱局对改制企业享有的债权,1,000,000,000元作为改制企业注册资本,283,726,418.21元作为资本公积金。

2011年9月26日,大梁矿业完成工商变更登记并获得会东县工商局核发的注册号为513426000002507的《企业法人营业执照》。

此次改制完成后,大梁矿业股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	四川监狱局	100,000.00	100.00%
	合计	100,000.00	100.00%

2010年4月16日,青海省国资委以《青海省政府国有资产监督管理委员会关于西部矿业集团有限公司受让四川省会东铅锌矿80%国有产权的批复》(青国资产[2010]40号)同意西部矿业集团有限公司以不低于受让底价20.54亿元(2009年6月30日评估值)的价格,受让会东铅锌矿80%的国有产权。四川监狱局转让80%产权所履行的程序及资产评估情况同2010年改制的程序及资产评估报告。

2010年9月15日，四川省人民政府常务会第66次会议原则同意《关于确定会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造受让方的汇报》，确定西部矿业集团有限公司为会东铅锌矿改制的参与方及股权转让的受让方。

2011年10月8日，四川监狱局与西部矿业集团有限公司就四川监狱局将大梁矿业80%的股权转让给西部矿业集团有限公司签订《股权转让合同》，四川监狱局将其持有的大梁矿业80%股权及对应的债权以人民币21.76亿元转让给西部矿业集团有限公司，其中80%股权对应的价款为1,149,251,103.23元，80%债权对应的价款为1,026,748,896.77元。

2010年10月10日，大梁矿业召开第一次股东会，审议通过了《同意向西部矿业集团有限公司转让80%股权》的议案，同意由原股东四川监狱局向西部矿业集团有限公司转让8亿元的出资额，转让后四川监狱局持有大梁矿业20%股权、西部矿业集团有限公司持有大梁矿业80%股权。

2011年12月30日，大梁矿业完成工商变更登记并获得会东县工商局换发的注册号为513426000002507的《企业法人营业执照》。

此次股权转让完成后，大梁矿业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	四川监狱局	20,000.00	20.00%
2	西部矿业集团有限公司	80,000.00	80.00%
合计		100,000.00	100.00%

2012年3月12日，四川天平资产评估事务所出具《资产评估报告书》（川天平评报字[2012]0023号），截至评估基准日2011年12月31日，大梁矿业的净资产评估价值为127,928.15万元。

2012年6月21日，大梁矿业股东召开2012年度第二次临时股东会，会议审议并通过了公司增加注册资本的方案，拟以大梁矿业2011年12月31日基准日经评估的资产价值为基础，按照西部矿业集团有限公司受让四川监狱局所持大梁矿业80%股权价格同等作价，确定每份为1:1.43656387904，即认购大梁矿业1元注册资本交纳1.43656387904元价款，累计增加公司注册资本2.5亿元，增资后的注册资本为12.5亿元。

2012年6月21日，四川金木矿业有限公司、中航信托股份有限公司和大梁矿业签订《关于四川会东大梁矿业有限公司之增资协议》，就增资事项达成一致协议。

2012年8月3日，青海省国资委以《关于对西部矿业集团有限公司所属四川会东大梁矿业有限公司增资的批复》（青国资产[2012]125号）同意西部矿业集团有限公司所属大梁矿业增资，大梁矿业注册资本由10亿元增加至12.5亿元，全部采用现金认购，每1元注册资本认购价格为1.436元，其中：四川金木认购注册资本0.76亿元，占增资后的公司的股权比例6%，认购金额1.09亿元；中航信托认购注册资本1.74亿元，占增资后的公司的股权比例14%，认购资金2.5亿元，增资后西部矿业集团有限公司持股比例为64%。

2013年1月27日，四川汇丰会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（川汇会验[2013]第001号），截至2013年1月22日，大梁矿业已收到中航信托缴纳的出资人民币174,026,371.99元，四川金木认缴的人民币75,673,620.01元，尚未到位，四川金木承诺在2013年6月30日前缴足。

2013年1月29日，大梁矿业完成工商变更登记并获得会东县工商局换发的注册号为513426000002507的《企业法人营业执照》。

此次增资完成后，大梁矿业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	四川监狱局	20,000.00	16.00%
2	西部矿业集团有限公司	80,000.00	64.00%
3	四川金木矿业有限公司	7,567.36	6.08%
4	中航信托股份有限公司	17,402.64	13.92%
合计		125,000.00	100.00%

在大梁矿业2013年增资后，股东四川金木认缴的增资款75,673,620.01元一直未如实缴纳。大梁矿业于2016年4月14日收到四川金木出具的《确认函》，确认其不再缴纳前述增资款，并同意大梁矿业对其未如实缴纳的出资额予以减资。大梁矿业对四川金木出资进行减资的事项已经大梁矿业股东会审议通过，并履行了减资公告程序。2016年5月31日，青海省国资委以青国资产[2016]139号对大梁矿业减资事项进行了批复。本次减资的工商登记已经完成。此次减资完成后，大梁矿业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	四川监狱局	20,000.00	17.04%
2	西部矿业集团有限公司	80,000.00	68.14%
3	中航信托股份有限公司	17,402.64	14.82%
合计		117,402.64	100.00%

大梁矿业股东四川监狱局考虑到其作为监狱管理部门无法满足上市公司股东信息披露等方面的相关要求，遂将其持有的大梁矿业股权转让给四川发展（控股）（出资

人为四川省政府)或其子公司(通过四川省国资委指定的西南联合产权交易中心协议转让),四川省司法厅已将转让方案报送四川省政府办公厅。2016年5月20日,四川省财政厅出具《财政厅关于省政府办公厅交办件B[2016]1753-1号回复意见的函》

(川财交办[2016]360号),建议省政府同意四川监狱局转让所持有四川会东大梁矿业有限公司债权和股权。2016年5月25日,四川省国资委出具《四川省政府国有资产监督管理委员会关于省政府办公厅办文通知B[2016]1753-1号办理情况的函》(川国资函[2016]155号),同意大梁矿业债权及股权转让方案。2016年5月30日,四川省人民政府办公厅经出具《四川省人民政府办公厅办文通知》(B[2016]1753-3号)同意四川监狱局将其所持大梁矿业的股权转让给四川发展资产管理有限公司。四川监狱局与四川发展资产管理有限公司于2016年6月29日签订了股权转让协议。大梁矿业已完成本次股权转让的工商变更程序。

此次转让完成后,大梁矿业股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	四川发展资产管理有限公司	20,000.00	17.04%
2	西部矿业集团有限公司	80,000.00	68.14%
3	中航信托股份有限公司	17,402.64	14.82%
合计		117,402.64	100.00%

2018年1月4日中航信托股份有限公司将持有的17,402.64万股股份转让给西部矿业股份有限公司,西部矿业集团有限公司将持有的80,000.00万股股份转让给西部矿业股份有限公司;2018年8月12日四川发展资产管理有限公司将持有的20,000.00万股股份转让给西部矿业股份有限公司。至评估基准日西部矿业股份有限公司持有四川会东大梁矿业有限公司100%的股份。

3.财务状况及经营成果

公司评估基准日及近三年财务、经营状况如下表所示:

金额单位:人民币元

项目	2019/6/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产	854,584,220.97	488,295,002.51	52,183,280.76	79,005,946.97
非流动资产	1,644,112,088.21	1,678,760,382.99	1,842,606,543.55	2,093,134,171.73
资产总计	2,498,696,309.18	2,167,055,385.50	1,894,789,824.31	2,172,140,118.70
流动负债	620,249,634.07	478,682,758.80	616,602,259.09	1,009,379,519.43
非流动负债	70,704,739.80	69,291,907.08	77,529,931.92	293,099,436.03
负债合计	690,954,373.87	547,974,665.88	694,132,191.01	1,302,478,955.46

净资产	1,807,741,935.31	1,619,080,719.62	1,200,657,633.30	869,661,163.24
项 目	2019 年 1-6 月份	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	418,422,266.37	899,337,815.40	883,819,772.00	383,639,414.50
营业成本	150,757,517.22	287,915,796.62	289,200,985.00	372,472,507.87
营业利润	219,723,637.23	474,874,551.58	443,876,060.28	29,051,639.22
利润总额	219,741,077.23	471,507,275.94	440,543,102.57	30,866,712.31
净利润	186,498,033.59	419,093,919.74	330,376,006.10	163,947,362.31

以上评估基准日财务数据由大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了大信审字[2019] 第 1-03823 号无保留意见审计报告；2018 年财务数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华深圳审字[2019]48210005 号无保留意见审计报告；2017 年度财务数据由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2018]第 1-01412 号无保留意见审计报告；2016 年财务数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2017]63070022 号无保留意见审计报告。

4.公司税赋情况

大梁矿业的主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人软件产品销售收入 按 16%/13%的税率计算销项税，服务收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%、9%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	5%
企业所得税	应纳税所得额	15%

根据根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)的规定,大梁矿业自2018年1月1日期起至2020年12月31日按照15%税率征收企业所得税。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人（西部矿业）系被评估单位（大梁矿业）的控股股东，截止评估基准日，委托人持有被评估单位100%股权。

二、评估目的

根据西矿集团债转股工作小组会议纪要（第3次），西部矿业股份有限公司拟市场化债转股，本次评估报告的目的是对西部矿业股份有限公司拟市场化债转股行为涉及

的四川会东大梁矿业有限公司股东全部权益价值评估，为该经济行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为大梁矿业的股东全部权益价值，涉及的范围为大梁矿业申报的于评估基准日经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的全部资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	854,584,220.97
货币资金	723,055,740.25
预付款项	1,093,490.42
其他应收款	179,140.55
应收利息	6,774,954.36
存货	3,763,598.10
其它流动资产	119,717,297.29
二、非流动资产合计	1,644,112,088.21
长期股权投资	25,000,000.00
固定资产	469,176,743.09
其中：建筑物类	388,618,423.54
设备类	80,470,532.75
在建工程	2,206,127.26
无形资产	1,117,619,966.77
其中：土地使用权	219,458,803.95
其他无形资产	705,060.21
开发支出	4,688,643.67
长期待摊费用	6,119,317.61
递延所得税资产	11,283,166.91
其他非流动资产	8,018,122.90
三、资产总计	2,498,696,309.18
四、流动负债合计	620,249,634.07
应付票据	110,000,000.00
应付账款	34,564,509.88
预收款项	1,667,843.62
应付职工薪酬	5,597,967.95
应交税费	25,538,210.38
其它应付款	442,881,102.24
五、非流动负债合计	70,704,739.80

预计负债	70,704,739.80
六、负债合计	690,954,373.87
七、净资产(所有者权益)	1,807,741,935.31

(一) 委托人和被评估单位已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，且经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计并出具了大信审字[2019] 第 1-03823 号无保留意见的专项审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的情况

大梁矿业确认本次评估无需要申报的表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估，矿业权的评估工作由委托人另行委托四川山河资产评估有限责任公司进行评估。我公司出具的本资产评估报告中引用了其矿业权评估报告书（报告号为：川山评报字（2019）Y19 号）的评估值。

四、价值类型及其定义

本次评估是为西部矿业股份有限公司拟市场化债转股涉及的被评估单位股权提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同之约定，本次评估的评估基准日为2019年6月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2019年6月30日作为评估基准日，是委托人根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

西矿集团债转股工作小组会议纪要（第 3 次）。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日公布，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 4、国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会 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，2006年12月12日）；
- 7、国务院国资委 财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日）；
- 8、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版、国务院令第691号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 11、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日）；
- 12、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；
- 13、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；
- 14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 15、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资厅发〔2013〕20号）；

16、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006]307号，2006年12月23日）；

17、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；

18、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（自2015年12月1日起实施）；

19、国土资源部办公厅《关于实施<城镇土地分等定级规程>（GB/T 18507-2014）和<城镇土地估价规程>（GB/T 18508-2014）有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）；

20、《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日，2009年8月修订）；

21、《探矿权采矿权转让管理办法》（1998年，国务院令242号令；2014年7月修订）；

22、《矿业权出让转让管理办法管理暂行办法》（国土资发[2008]174号，2008年8月23日）

23、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；

7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 16、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 18、《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）。

（四）权属依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用证》及《国有建设土地使用权出让合同》；
- 3、机动车行驶证；
- 4、采矿许可证；
- 5、设备购置合同发票、建筑工程合同及发票等；
- 6、产权持有方提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
- 7、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1、机器设备及车辆取价依据

- （1）《2011~2012 版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- （2）2019 年机电产品报价系统；
- （3）产品报价网 <http://www.zol.com.cn>；
- （4）易车网 <http://car.bitauto.com>；
- （5）新浪汽车网 <http://auto.sina.com.cn>；
- （6）《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- （7）商务部、发改委、公安部及环境保护部令 2012 第 12 号《机动车强制报废标准规定》（2012 年 12 月 27 日）。

2、建筑物类取价依据

- （1）国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号，2002 年 1 月 7 日)；
- （2）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，2002 年 10 月 15 日）；

(3) 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；

(4) 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）；

(5) 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）。

(6) 《四川省建设工程工程量清单计价定额(2015)》；

(7) 《四川省建设工程工程量清单计价定额—建筑安装工程费用(2015)》；

(8) 《四川建设工程价格信息》2016年12期；

(9) 《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》（中国有色金属工业协会，中色协科字[2013]178号）；

(10) 《有色金属工业矿山井巷工程预算定额》（中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010号）；

(11) 《有色金属工业尾矿工程预算定额》（中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010号）；

(12) 《有色金属工业机械设备安装工程预算定额》（中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010号）；

(13) 《有色金属工业电气设备安装工程预算定额》（中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010号）；

(14) 《有色金属工业矿山机电设备安装工程预算定额》（中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010号）；

(15) 《会东县城城区土地定级与土地基准地价更新》；

(16) 《四川省国土资源厅关于组织实施征地统一年产值标准的通知》；

(17) 四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见的通知（川办函（2008）73号）；

(18) 四川山河资产评估有限责任公司出具的川山评报字[2017]Y07号矿业权评估报告；

(19) 《四川省会东县会东铅锌矿资源储量核实报告》(湖南省有色地质勘查局二一期队，2015年6月)；

(20) 《〈四川省会东县会东铅锌矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审意见书》(中矿联储评字[2015]29号,北京中矿联咨询中心,2015年11月5日);

(21) 《关于〈四川省会东县会东铅锌矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》(国土资储备字[2015]244号,中华人民共和国国土资源部,2015年11月25日);

(22) 《关于报送〈四川会东大梁矿业有限公司会东铅锌矿矿产资源开发利用方案备查审查意见〉的函》(中色矿函字[2013]43号,中国有色金属工业协会,2013年3月27号;

(23) 《四川会东大梁矿业有限公司会东铅锌矿采矿扩建工程初步设计》(兰州有色冶金设计研究院有限公司,2012年7月)。

3、土地使用权取价资料

国土资源部公布的《中国城市地价动态监测体系》。

4、采矿权取价依据资料

四川会东大梁矿业有限公司会东铅锌矿2018年度矿山储量报告。

5、综合取价资料

(1) 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;

(2) 中国人民银行现行贷款利率(2015年10月24日公布执行);

(3) 委估资产的购置合同、协议;

(4) 搜集的相关价格信息;

(5) 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》;

2、被评估企业提供的评估基准日专项审计报告、评估基准日及近三年的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3、被评估企业相关人员访谈记录;

4、被评估企业提供的其他有关资料;

5、西部矿业与中同华签订的《资产评估委托合同》。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

1.评估方法的种类及选用条件

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

2.评估方法的选择

根据本次评估的评估对象特性、评估目的，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，具备资产基础法评估操作性，故本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

大梁矿业为从事采矿、选矿的矿山企业，生产锌精矿、铅精矿等产品，采矿、选矿生产正常，收入、成本费用可以计量，大梁矿业持续经营前提下具有持续获利的能力，未来预期收益可用货币计量，未来经营风险可以量化，具备收益法评估的条件。收益法评估能够反应企业持续获利能力，故本次评估适宜选取收益法进行评估。

由于我国专门从事铅锌精矿生产的上市企业数量较少，可以收集到的同类企业市场可比案例不多，不适宜采用市场法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)评估方法简介

1.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：企业股东权益价值=资产评估值-负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下：

(1) 流动资产

流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、应收利息、存货及其他流动资产。

对货币资金-银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

对应收款项，在清查核实其账面余额的基础上，合理判断资产的可收回性，并扣除估计可能形成的坏账损失来确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

对应收利息，查阅了借款合同，核实应收利息的真实性及准确性。

对存货-原材料，近期购进的原材料，其账面单价与市场价基本接近的按成本法评估；购进时间长、价格变化大的原材料，直接采用基准日询得市场价格进行评估，对于库存期较长、单位价值较高且市场价格变动较大的部分，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。

对存货-产成品，按市价并扣除合理的税费作为评估值。对于原材料和产成品中淘汰、报废、企业已不再使用的存货，按其可变现价值确定为评估值，没有变现价值的存货，评估值按零值计算。

对其他流动资产，在清查核实其账面余额的基础上，判断其性质，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 房屋建筑物类

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法

在用或正常使用的房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

不再使用及拟拆除的建筑物评估结果按零确认：

1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价=建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价-可抵扣增值税。

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

2) 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B，G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。被评估

房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

对于企业已不再使用闲置的房屋建筑物，由于其处于废弃的老选矿厂，且该老选矿厂已无使用价值，企业已计提减值，故对闲置的房屋建筑物及已拆除的房屋建筑物评估值为零。

由于大梁矿业所属矿区的区域均处于矿脉资源较丰富地区，故暂不考虑矿山服务年限对矿区地表建筑物、构筑物成新率的影响。对矿山服务年限到期后，固定资产的处置在收益法中考虑为将残值加回。

(3) 机器设备

1) 重置全价的确定

➤ 国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

重置价值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-进项税

➤ 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格(不含税)的 10%；其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他相关费用

2) 成新率的确定

➤ 普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

➤ 车辆

根据车辆行驶里程，经济使用年限确定车辆的成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

根据孰低的原则确定车辆的理论成新率。

成新率=理论成新率×调整系数

调整系数：判断车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等)，综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

(4) 无形资产

无形资产分为土地使用权、采矿权和其他无形资产。

无形资产-土地使用权本次我们采用成本逼近法和基准地价修正法对其进行了评估，并以两种方法的加权平均值结果作为最终结果。

无形资产-采矿权由委托人已单独聘请的四川山河资产评估有限责任公司进行评估。我公司出具的本资产评估报告中引用了其矿业权评估报告书（报告号为：川山评报字（2019）Y19号），根据矿业权评估：：被评估矿业权主要使用折现现金流量法其计算公式：

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

P—矿业权评估价值；

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=1,2,3.....n）；

n—评估计算年限。

其他无形资产为软件，对于软件评估时直接按照市场上同类软件的市场售价确定评估值。

(5) 长期待摊费用

查看明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。对于预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

(6) 开发支出

查看开发支出的相关记账凭证，阅读了合同中规定的有关内容，对开发支出的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员了解开发支出的具体情况。经了解支付的该笔开发支出并未形成相应资产，目前项目尚处于研发状态。按经核实后的账面余额确定评估值。

(7) 递延所得税资产

查看递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

(8) 在建工程

通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。

在建工程项目经核实，其账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额及合理的工期考虑一定的资金成本来确定为评估值。

(9) 固定资产清理

对报废不能使用转入固定资产清理的设备类资产按照该资产的可变现净值确定为其评估值。

(10) 长期股权投资

截至评估基准日，长期股权投资西矿（天津）商业保理有限公司尚未取得营业执照，未开展经营活动，评估人员查阅了西矿（天津）商业保理有限公司的章程、验资报告以及大梁矿业对投资西矿（天津）商业保理有限公司所发生的会议纪要等文件，以确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

(11) 其他非流动资产

其他非流动资产为在企业矿山深部、外围找矿所发生的费用，按核实后无误的账面值确定为评估值。

(12) 负债

负债为流动负债和非流动负债。包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及预计负债。

对评估范围内的负债，以大梁矿业申报的经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债金额来确定评估值。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流）

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

r ：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n ：预测期限

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3、本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

4、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6、根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)的规定,大梁矿业自2018年1月1日期起至2020年12月31日按照15%税率征收。根据企业管理层介绍,此政策到期后延续的可能性很大,本次假设未来预测年度,企业仍能享受此政策优惠。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对大梁矿业股东全部权益价值进行评估。大梁矿业经审计后资产账面价值为249,869.63元,负债为69,095.44万元,净资产为180,774.19万元。

（一）资产基础法评估结果及增减值原因

采用资产基础法确定的大梁矿业股东全部权益评估价值为238,227.43万元,比审计后账面净资产增值57,453.24万元,增值率为31.78%。资产基础法评估结果见下表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	85,458.42	85,598.10	139.68	0.16
非流动资产	2	164,411.21	221,724.77	57,313.56	34.86
其中：长期股权投资	3	2,500.00	2,500.00		
投资性房地产	4				
固定资产	5	46,917.67	47,965.42	1,047.75	2.23
在建工程	6	220.61	226.68	6.07	2.75
无形资产	7	111,762.00	168,021.74	56,259.74	50.34
其中：土地使用权	8	21,945.88	34,671.05	12,725.17	57.98
其他非流动资产	9	3,010.93	3,010.93		
资产总计	10	249,869.63	307,322.87	57,453.24	22.99
流动负债	11	62,024.96	62,024.96		
非流动负债	12	7,070.47	7,070.47		
负债总计	13	69,095.44	69,095.44		
净资产(所有者权益)	14	180,774.19	238,227.43	57,453.24	31.78

资产基础法评估结果详细情况见成本法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

(1)固定资产评估增值1,047.75万元，主要原因为：房屋建筑物及机器设备评估增值。房屋建筑物评估增值142.92万元，主要原因为委估建筑物建筑年代较早，现房屋建筑物工程建造成本较高，故造成评估增值；机器设备评估增值910.40万元，主要原因为机器设备的实际成新率较高，经济寿命年限大于其计提折旧年限，导致评估增值；另外，部分设备评估基准日的购置价格及安装费用有一定的上涨，也导致评估增值。致使固定资产整体评估增值。

(2)无形资产评估增值56,259.74万元，主要原因为：土地使用权和矿业权增值。土地使用权评估增值12,725.17万元，土地使用权增值的主要原因为土地使用权的近年土地市场整体上涨，故造成土地评估增值；矿业权评估值为133,245.61万元，评估增值43,500.00万元。故整体上致使无形资产增值。

（二）收益法评估结果及增减值原因

在持续经营的假设条件下，大梁矿业股东全部权益评估价值为250,050.00万元，比审计后账面净资产增值69,275.81万元，增值率为38.32 %。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表(收益法)

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	85,458.42			
非流动资产	2	164,411.21			
其中：长期股权投资	3	2,500.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	46,917.67			
在建工程	6	220.61			
无形资产	7	111,762.00			
其中：土地使用权	8	21,945.88			
其他非流动资产	9	3,010.93			
资产总计	10	249,869.63			
流动负债	11	62,024.96			
非流动负债	12	7,070.47			
负债总计	13	69,095.44			
净资产(所有者权益)	14	180,774.19	250,050.00	69,275.81	38.32

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

采用收益法确定的评估值主要增值原因为：收益法评估是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来收益的现值之和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力，故评估增值。

（三）评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法的评估值为238,227.43万元；收益法的评估值250,050.00万元，两种方法的评估结果差异11,822.57万元，差异率为4.96%。资产基础法评估是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；收益法评估是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来收益的现值之和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

我们认为，上述评估结果的差异率是在合理误差范围内。评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。

考虑到中国铅锌矿资源储量丰富，城市化进程所需铅锌矿潜力巨大，中国铅锌矿市场发展较为平稳。未来，随着政府政策和规划的扶持、经济形势的好转、下游消费的增长拉动和行业整合带来的产业集中度的提高，上述系列措施都将推动中国铅锌矿市场的发展。2014年大梁矿业通过扩充产能，改进生产工艺，提高产品质量，使企业的收益得到了较大的提高，目前收益能力较强，收益稳定，评估人员认为收益法评估价值结果更能比较客观、全面的反映大梁矿业的股东全部权益价值，故本次评估采用收益法的评估结果。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由被评估单位承担。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3、本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

4、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

7、根据资产评估委托合同约定，本次评估，矿业权的评估工作由委托人另委托四川山河资产评估有限责任公司进行评估。我公司出具的本资产评估报告中引用了

其矿业权评估报告书（报告号为：川山评报字（2019）Y19号）的评估值，汇总得出被评估单位-大梁矿业资产基础法评估结果。该矿业权评估报告以2019年6月30日为评估基准日，评估方法采用折现现金流量法，评估对象和范围为评估对象为四川会东大梁矿业有限公司会东铅锌矿采矿权，评估范围为国土资源部颁发的四川会东大梁矿业有限公司会东铅锌矿《采矿许可证》（证号：C1000002010033220059417）载明的矿区范围，评估值为133,245.61万元，并于2019年8月26日出具。我公司向矿业权评估机构了解了所引用的相关报告结论的形成过程，按规定承担引用报告结论的相关责任。本次我公司对四川山河资产评估有限责任公司出具的矿业权评估结果引用时未作调整。凡涉及有关矿业权评估部分的内容，应由四川山河资产评估有限责任公司负责解释。本报告使用者欲了解该部分矿业权评估的详细情况，应仔细阅读四川山河资产评估有限责任公司出具的报告书全文。

8、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

9、委估的房屋建筑物截至评估基准日共有159项，其中119项已办理新的不动产权证，建筑面积为89,799.06平方米，分别涉及22个房产证，具体证号详见评估明细表；24项房屋建筑物经测绘部门测绘后出具了房屋测绘报告；9项房屋建筑物的面积根据企业提供的图纸和现场测量确定的，面积已得到企业确认；4项房屋并入其他房产评估；2项为维修费用，1项为弃置费用。经对房屋建筑物实际勘查，确定已拆除、拟拆除及不再使用合计14项，建筑面积为1,839.43平方米。本次评估未办证的房屋建筑物面积以企业测绘后的面积为准。本次评估未考虑将来办理产权证可能遇到的法律障碍及所需缴纳的税费对评估结果的影响。

10、在本次清查核实过程中，对于地下的井巷工程及其相应的原矿仓、破碎硐室等和敷设在地下隐蔽工程等，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实，评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解资产的实际使用状况和使用性能，但仍然不能保证对评估结论不会产生影响。

11、标的资产大梁矿业存在实际开采规模超过证载开采规模的情形。虽然会东县国土资源部门曾于2016年5月出具相关合规证明,但不排除国土资源主管部门对大梁矿业小范围超出证载生产规模行为进行处罚的可能性,本次评估未考虑可能存在的罚款等情况对评估结果的影响。

12、本次在房屋建筑物的评估中,对于房屋建筑物中状态为拟拆除和闲置不能使用的房屋因拆除费用大于变现收入,其评估值按零计算,对于房屋建筑物中虽处于闲置,但企业可作其他用途房屋按成本法进行了评估。

13、根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)的规定,大梁矿业自2018年1月1日起至2020年12月31日按照15%税率征收。根据企业管理层介绍,此政策到期后延续的可能性很大,本次假设未来预测年度,企业仍能享受此政策优惠。

14、在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

在此,请评估报告使用者注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一) 使用范围: 本资产评估报告仅用于本资产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）本资产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；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告日为2019年8月26日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师:

赵玉玲





资产评估师:

李莉





北京中同华资产评估有限公司

二〇一九年八月二十六日

