

中广信评报字[2016]第 237 号

---

广东梅县梅雁矿业有限公司拟出租指定资产的租金价值

# 评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：广东梅县梅雁矿业有限公司

被评估单位：广东梅县梅雁矿业有限公司

报告提交日期：二〇一六年五月十一日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书正文 .....	7
一、绪言 .....	7
二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者 .....	7
三、评估目的 .....	10
四、评估范围及对象 .....	10
五、评估基准日 .....	28
六、价值类型及定义 .....	29
七、评估依据 .....	30
八、评估方法 .....	32
九、评估过程 .....	33
十、评估假设 .....	35
十一、评估结论 .....	37
十二、特别事项说明 .....	38
十三、评估报告使用限制说明 .....	41
十四、评估报告日 .....	42
资产评估书附件 .....	44

## 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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

## 评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2016]第 237 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东梅县梅雁矿业有限公司。

被评估单位（或产权持有者）：广东梅县梅雁矿业有限公司（以下简称“梅雁矿业公司”）。

评估目的：本次资产评估是应广东梅县梅雁矿业有限公司的委托，为其拟出租指定资产提供该资产于评估基准日时的租金标准的市场价值参考依据。

评估对象及评估范围：本次评估对象为梅县梅雁矿业有限公司指定的于 2015 年 12 月 31 日时的拟出租的专项资产；评估范围：本次纳入评估范围的是梅雁矿业公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日资产负债表内的固定资产及无形资产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

评估方法：收益法

评估结论：采用收益法进行评估，评估基准日 2015 年 12 月 31 日时，梅雁矿业公司拟出资的指定资产在设定的租赁条件下，15 年租金价值平均为人民币 602 万元/年。

备注：评估结论为净租金，不含相关税金，委托方应根据当地相关租赁税金规定制定含税租金。

特别事项说明：



（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本次评估所涉及的固定资产——房屋建筑物及构筑物均未办理房地产权证，包括建筑面积、巷道截面及长度等建筑数据，均为被评估单位提供，评估基准日时采矿巷道已全部管理，本次评估以被评估单位提供的数据作为评估基础，如与实际情况有较大差异，则评估结论需调整，特请报告使用者注意。

（三）本次评估所涉及的固定资产——机器设备，根据评估人员现场观察和对实物的清查核实，委估资产的实际数量与企业填报的基本相符。生产设备外观状况尚可，均无使用，现企业仅有若干留守办公人员外，已无生产人员留驻，故评估人员无法对生产设备维护保养情况作常规调查，特请报告使用者注意。

（四）本评估结论系在持续经营原则和公开市场原则下，对评估基准日委托评估的资产现行市场公允价值的反映，没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

（五）本次评估结果未考虑营改增的影响，特请报告使用者注意。

（六）纳入本次评估范围的房屋建筑物所在土地使用权为租赁所得，地上附着物尚未办理权属证明资料，本次评估特别关注了这一点。根据中注协（中评协）文件《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协[2003]18号）要求，注册评估师对待评估资产的

法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估对象价值的影响，委托方应对其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法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。同时房屋建筑物所在土地使用权为租赁所得，根据委托方提供的《承包合同》显示，房屋建筑物所在土地使用权租赁期限分别至 2035 年 12 月 31 日、2037 年 12 月 31 日，本次矿权出租期限在上述土地使用权租赁期内。特提请报告使用者注意。

（七）对产权持有者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）根据梅雁矿业公司提供租赁草案，因生产系统改变，需重新掘进约二千米的运输主巷道及通风巷道工程，工期约需二年时间。租赁合同生效后上述掘进工程所需投入由承租方自行承担。广东梅县梅雁矿业有限公司在 2013 年聘请了广东省冶金建筑设计研究院等专业机构，对矿业矿脉进行了研究论证后，决定投入约 2,930 万元用于开拓斜坡道建设项目，截至 2015 年底共投入约 1,131.93 万元进行该项目建设。在引用的采矿权价值评估报告中，未发现对该事项的描述；无法确定该事项对采矿权价值的影响程度。

（九）根据梅雁矿业公司提供租赁草案，梅雁矿业公司持有的采矿权许可证有效期为 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。采矿权许可证到期

后，梅雁矿业公司负责向相关主管部门申请续证，但费用由承租方承担。本次评估未考虑采矿权无法续期的情况可能对租金的影响。

（十）湖南金伯利矿业有限公司受梅雁矿业公司委托，对嵩溪铋银矿租赁经营涉及的采矿权价值进行评估。该评估项目与本次评估项目均由同一委托方委托，为同一经济行为提供价值参考依据。故本次采矿权评估引用了湖南金伯利矿业有限公司出具的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿采矿权评估报告书》【金伯利矿评报采字（2016）08号】（以下简称“采矿权评估报告”）中采矿权评估结论。如该采矿权评估结论与实际情况有重大差异，需要重新调整本次评估报告结论，特提请报告使用者注意。

（十一）采矿权评估报告在“其它需要说明的问题”注明：本公司只对本项目评估结论本身是否符合职业规范要求负责，不对资产定价决策负责，本次评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的非市场价格，不得用于其它目的。

（十一）采矿权评估报告在“其它需要说明的问题”注明：本评估报告结论所依据的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿 2013 年度矿山储量年报》由评估委托人提供，该储量年报未报主管部门审查（备案），评估委托人未能提供该储量年报中提到的嵩溪铋银矿 2010 年、2011 年及 2012 年储量年报及评审备案资料，我们无法将《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿 2013 年度矿山储量年报》中资源储量数据与以往的储量核实资料进行比对、核实。

（十二）采矿权评估报告在“其它需要说明的问题”注明：本公司只对本项目评估结论本身是否符合职业规范要求负责，不对资产定价决策负

责，本次评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的非市场价格，不得用于其它目的。引用上述报告时未发现其计算过程中选用与市场价值不符的计算方式及参数等，故认为本次评估采用市场价值类型不矛盾。

请报告使用者特别关注本报告中特别事项的说明。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

## 中广信评报字[2016]第 237 号

# 资产评估报告书正文

### 一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东梅县梅雁矿业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对广东梅县梅雁矿业有限公司拟出租指定资产的租金价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者

#### （一）委托方（被评估单位）

##### 1、企业法人商事登记概况

注册号：441421000000348

名称：广东梅县梅雁矿业有限公司（以下简称“梅雁矿业公司”）

住所：广东省梅州市梅县白渡镇嵩溪

法定代表人：赖松淡

注册资本：人民币伍仟肆佰贰拾壹万玖仟玖佰元

实收资本：人民币伍仟肆佰贰拾壹万玖仟玖佰元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：销售：矿产品；（以下项目限分公司经营）：开采、加工：锑矿、银矿。

营业期限：1998年8月12日至长期。

##### 2、分公司商事登记概况

(1) 注册号：441421000018160

名称：广东梅县梅雁矿业有限公司选矿场

营业场所：梅州市梅县区雁洋镇蒲里村姜斜坑

负责人：梁雄爽

经营范围：加工、销售：银矿。

营业期限：2011年4月13日至长期。

(2) 注册号：441421000021251

名称：广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿

营业场所：梅州市梅县区白渡镇嵩溪

负责人：梁雄爽

经营范围：地下开采：铋矿、银矿（有效期至2015年8月7日）。

营业期限：2011年11月30日至长期。

### 3、梅雁矿业公司概况

梅雁矿业公司是一家采矿选矿企业，矿山位于梅县白渡镇嵩溪，从2008年开始采矿及选矿生产，逐步建成矿山生产斜井和+40、+15、-13、-38、-60五个生产水平巷道，近年按环保要求建成选矿场尾矿库，建成矿山安全生产需求的井下安全避险六大系统工程项目，技术改造投资建造球磨和浮选设备及配套设施的选矿生产线。

据2012年4月28日由梅县国土资源局发出的《停产通知》，梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿的采矿许可证在2012年5月1日到期，新的采矿许可证延期手续未办之前，停止采矿行为。故梅雁矿业公司在2012年5月之前已停止采矿及选矿生产，并与全部生产及销售的员工解除劳动合同，仅保

留若干位管理人员和安保人员。原进行设备技改和井下修建的工程，在 2013 年内已全部停止。

现持有的采矿许可证（证号：C4400002009044220020812），开采矿种：银矿、铋矿，开采方式：地下开采，生产规模：6 万吨（矿石量）/年，有效期限：自 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。据广东省地质局第八地质大队于 2013 年 12 月编写的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿 2013 年度矿山储量年报》显示，在采矿许可证内资源储量，在 2012 年度累计动用资源储量：银铋矿石量（111b+122b+333）316.051 kt，平均品位：银  $272.65 \times 10^{-6}$ 、铋 1.91%；金属量：银 89.10t，铋 6116.77t。保有资源储量：银铋矿石量（111b+122b+333）948.302 kt，平均品位：银  $348.02 \times 10^{-6}$ 、铋 1.74%；金属量：银 327.67t，铋 16358.05t。

#### 4、2015 年 12 月 31 日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

单位：元

序号	项目	2015 年 12 月 31 日
1	资产总额	58,846,654.77
2	负债总额	145,160,407.38
3	所有者权益总额	-86,313,752.61
4	营业总收入	0.00
5	管理费用	13,444,867.43
6	营业利润	-13,509,215.22
7	净利润	-13,509,215.22

本次评估基准日公司财务数据由被评估单位提供，经会计师事务所审计。

#### 5、被评估单位股权情况

梅雁矿业公司评估基准日时股东持股情况如下：

序号	股东名	出资金额（万元）	出资比例
1	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	5,421.99	100%
	合 计	5,421.99	100%

## （二）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位是同一单位。

## 三、评估目的

本次资产评估是应广东梅县梅雁矿业有限公司的委托，为广东梅县梅雁矿业有限公司拟出租指定资产提供该资产于评估基准日时的租金标准的市场价值参考依据。

## 四、评估范围及对象

### （一）评估对象

本次评估对象为梅县梅雁矿业有限公司指定的于2015年12月31日时的拟出租的专项资产。

### （二）评估范围

本次纳入评估范围的是梅雁矿业公司在评估基准日2015年12月31日资产负债表内的固定资产及无形资产。

拟出租主要资产概况：

#### 1、拟出租固定资产

账面原值 132,945,405.75 元，账面净值 47,955,307.84 元。主要包括房屋建筑物、构筑物及机器设备。（具体清单详见附件）

#### 2、拟出租无形资产

拟出租无形资产为采矿权，现持有的采矿许可证（证号：



C4400002009044220020812), 开采矿种: 银矿、锑矿, 开采方式: 地下开采, 生产规模: 6 万吨(矿石量)/年, 有效期限: 自 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。该采矿权账上未记载。

### 3、拟出租条款

根据委托方提供的出租方案, 影响租金的主要条款设定为:

(1) 租赁期限为 15 年, 租赁前的所有生产经营合约由甲方自行解除, 租赁前的所有职工由乙方安置。

(2) 甲方将“广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿”的采矿权及矿区与浮选场范围内的所有设施及办公场所等全部资产按现状出租。

(3) 因生产系统改变, 需重新掘进约二千米的运输主巷道及通风巷道工程, 工期约需二年时间。租赁合同生效后上述掘进工程所需投入由乙方自行承担。广东梅县梅雁矿业有限公司在 2013 年聘请了广东省冶金建筑设计研究院等专业机构, 对矿业矿脉进行了研究论证后, 决定投入约 2,930 万元用于开拓斜坡道建设项目, 截至 2015 年底共投入约 1,131.93 万元进行该项目建设。

(4) 甲方持有的采矿权许可证有效期为 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。采矿权许可证到期后, 甲方负责向相关主管部门申请续证, 但费用由乙方承担; 如因未获得主管部门审批等原因导致采矿许可证未能续证的情况, 双方同意终止本租赁合同, 不视作违约。

评估范围与上述财务报表内容一致, 账面金额由被评估单位财务提供, 经专业会计师事务所审计。

### (四) 主要资产情况

## 1、房屋建筑物及构筑物情况

### (1) 总体概况

房屋建筑物为广东梅县梅雁矿业有限公司所拥有的位于广东省梅州市梅县白渡镇嵩溪矿区。房屋建筑物账面原值为人民币 124,964,711.40 元，账面净值为人民币 46,483,062.62 元。

嵩溪银锑矿区位于梅州市东北方向，距离 32 公里，行政上隶属梅县白渡镇管辖。地理坐标：北纬  $24^{\circ}30'45''$  ~  $24^{\circ}31'37''$ ，东经  $116^{\circ}16'12''$  ~  $116^{\circ}17'30''$ 。面积 1.0396 平方公里。矿区范围拐点坐标：

1、X 2713500 Y 39426600

2、X 2713500 Y 39427900

3、X 2712700 Y 39427900

4、X 2712700 Y 39426600

开采深度：由 150 米~ - 60 米标高。

### (2) 建设规模及工程布局

#### ①建设规模

梅县梅雁矿业有限公司嵩溪银矿为生产矿山，开采矿种为银矿、锑矿，开采方式为地下开采，开发利用方案设计采矿和选矿规模为 200T/D(即 6.00 万 T/A)。

#### ②工程布局

##### A、矿山开采区

矿区公路从北面进入矿区，北侧沿山坡布置生活区、矿办公室、工业广场、东面直距约 100 米为主斜井。工业广场布置有变电点、配电房、发

电机房、绞车房、压风机房、木料临时堆放场等设施设备。副井（回风井）建在西北面进入矿区公路边山坡地，井口标高+125.89 米，井底标高-38 米。主斜井口建在西南面，井口标高+136.30 米，井底标高-38 米。两井口支线距离 410 米。爆破物品储存库设在矿办公室背南偏东的山洼处，四周无建构筑物，直线距离矿办公室、生活区约 500 米。矿山井下所采矿石用矿车提升至井口堆矿场，用汽车转运到约 12 公里的选矿场，废石则堆放在地面井口侧的山坑内，作充填工业广场。消防、生产用水池容量约 180m<sup>3</sup>，水源来自山溪水，通过水泵抽至水池，采用钢管直径为 81mm 至工业广场，再由钢管直径为 50mm 至井各水平消防、生产用水。

### B、选矿场和冶炼厂

目前仅建有选矿场，冶炼厂尚未基建。选矿场位于雁洋镇蒲里村姜斜坑，距离矿区约 12 公里，与梅州市直距 30 公里，厂区西面距雁洋镇 5 公里，西北侧为梅县—雁洋公路约 3 公里。东面为梅州最大的松口镇，相距 15 公里。周围几公里范围内暂无人居住，附近无农田、工矿企业及任何生活设施。

### C、尾矿库

尾矿库位于选矿场南侧的沟谷处，尾矿库按广东省冶金建筑设计研究院 2007 年 3 月提交的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪银矿雁洋镇蒲里村姜斜坑尾矿库设计》进行设计施工。

选矿厂址下游为较深的山谷，作为尾矿库，该山谷深且长，容量大，能满足选厂尾矿存放要求，并具有尾矿可自流入库、工程量不大及对周边环境没有影响等优良条件，尾矿库设置在选矿厂南侧下方的山谷里，

距选厂最近点约 30 米。

设计的尾矿坝坝高为 29.6 米，坝项高程为 149.6 米，尾矿库库容约 75.53 万  $m^3$ ，根据《尾矿库安全技术规程》(AQ2006—2005)，坝高 $\geq 30m$  为四等库，库容小于 100 万  $m^3$ 为五等库，尾矿库的等别为五等，其主要构筑物为四级。

根据库区地形和选厂尾矿排放方式及排地点，设计采用一次建坝。设计洪水水位为 148.28 米（世洪进水孔尺寸取  $0.5m \times 0.5m$ ）。

根据选矿试验报告，尾矿水 PH 值为 7.2，其他化学成份达到国家规定的排放要求，经 24 小时沉淀后可直接排放。尾矿水待澄清和处理后排入嵩溪，其水量不大，不再加以利用。

### （3）矿山概况及采矿方法

#### ① 矿山概况

矿山所开采矿种为银矿、锑矿；开拓方式为地下斜井开采，采用分层崩落法进行回采，机械掘进爆破，挖掘机装车，汽车外运。目前矿区有两个汽车斜坡道（主、副斜井）和一对安全出口和通风系统出口。

采矿许可证于 2012 年 5 月 1 日换证后，矿山至今处于矿井改建状态，并未生产，经地质测量，现开采有 +40m、+15m、-13m、-38m、-60m 五个中段，现已停采。

现矿区面积  $1.04km^2$ ，设计开采标高 +150~-60m，主井井口标高 +136m，副井（风井）井口标高 +122.6m。目前斜井已开掘到 -60m 水平。矿井划分为五个水平中段，各中段布置一集中运输巷，各中段集中运输巷与副井连通，在各中段集中运输巷中每隔 25m 左右布置穿脉石门，见矿后沿矿脉掘

进。巷道断面一般  $5.3 \text{ m}^2$  ( $2.2\text{m}\times 2.4\text{m}$ )。临时支护采用梯形木支架，永久支护采用三心拱砌碇支护。

## ②采矿方法

主要选用小矿块伪倾斜下向回采壁式崩落采矿方法。局部选用水平上向推进削壁法回采极薄矿体（小于  $1.0\text{m}$  厚的矿体）。对于矿块中局部大于  $4\text{m}$  厚大部分采用分层崩落法回收。

A、矿块布置：矿块沿走向布置，矿房长度一般  $15\text{m}$ ，宽度为矿体厚度，高度为中段高度。矿块一般不留间柱，回采倾斜矿体时，视情况可留  $2\text{m}$  左右的间柱。需留底柱，柱高  $4\sim 6\text{m}$ ，同时作为下一中段回采矿房的顶柱。

B、矿块采、切工程：安排采切工程时，一般以相邻两个矿块为一组，共同人行联络道、联络平巷、安全出口通道。每一矿块经人行联络道和联络平巷，向上掘进切割上山和切割平巷，经安全出口通道与上中段连同，作为人行、回风、下料等用途。

C、回采工艺：沿为倾斜工作面自上而下进行回采。落矿采用凿岩机打孔，孔深  $1.2\sim 2.5\text{m}$ ， $W=0.8\sim 1.0\text{m}$ ，炮孔采用三角或梅花形布置。采场落矿后，用  $2\text{DPJ}-13$  型电耙扒矿，人辅助清理采场。

D、顶板管理：采场采用倾斜方向架设一梁二柱（或三柱）式木支护。柱间距  $1.0\text{m}$ ，排距  $1.2\sim 1.5\text{m}$ 。采场沿相邻未采矿块  $1.0\text{m}$  左右处设一排（或二排）密集支柱，每隔  $3\sim 5\text{m}$  留宽度不小于  $0.8\text{m}$  的安全出口。当采场采完矿后，用  $\text{JH}-8$  型回力绞车回收支柱，并陷落顶板。

## （4）矿山固定废弃物和废水的排放量及处置

### ①矿山固体废弃物及处置

矿山固定废物为剥离岩土和选矿的尾矿。废石送至废石场集中堆放，矿坑内废水加石灰中和沉淀后外排；选矿后的尾矿将排入尾矿库存放。

### ②矿山的废水及处置

矿坑内废水石灰中和沉淀后外排；选矿场破碎、筛分矿石和粉矿仓卸料过程中散发的粉尘，选用布袋除尘器进行处理，达标后排放；废水主要为尾矿废水，用砂泵送入尾矿库内进行沉淀和处理，达到排放标准后排放。

### ③防治水方案

矿井目前采用一级直排地面的排水方式，在-38m 中段设泵房、主水仓，内外水仓总容量为 1200m<sup>3</sup>，+40m、+15m、-13m、-38m 中段涌水沿巷道水沟、井筒水沟汇入主水仓。-38m 中段共安装 4 台水泵，分别为 DF85-45×4 型水泵 2 台，配套电机 75KW，运行 1 台、检修 1 台、使用直径 133mm 钢管 1 趟排至地面；DF155-30×6 型水泵 2 台，配套电机 132KW，使用直径 159 钢管 1 趟排至地面。泵房管子道与主斜井井筒相联，泵房门口与主斜井-38m 水平大巷相通。

### (5) 采矿许可证情况

现持有的采矿许可证（证号：C4400002009044220020812），开采矿种：银矿、锑矿，开采方式：地下开采，生产规模：6 万吨（矿石量）/年，有效期限：自 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。

### (6) 主要房屋建筑物及构筑物情况为：

#### ①矿场开拓运输系统

矿场采用下盘明斜井开拓运输方案，深部-60m 中段采用盲斜井开拓方案。在矿区范围内中部偏南西处开拓了一条下盘明斜井，井口标高+136m，

标高 136~152m 段需开挖地表作地表斜井段，此斜井作为矿场的主要开拓运输通道，在每个中段标高开甩车道进入各个中段。矿区北部下盘 0 线东 20m 左右处开拓一条+125m 标高明斜井，利用改造为回风斜井，两斜井之间由平巷联通，构成通风系统。在+15m 标高矿脉底板，掘盲斜井至-60m 水平（该水平为目前采矿证的最低生产水平）。

主斜井采用矿车串车提升，上部车场设阻车器及放跑车装置，下部车场设躲避洞，斜井为混合斜井，兼作主副提升通风及行人。

主副两斜井构成侧翼对角式通风系统，通风系统新鲜风流为：主斜井（盲斜井）——中段运输大巷——采场——采场行人天井——上中段回风巷——回风斜井，污风由主扇抽出地面。

## ②回采工作段

凿岩机凿岩（矿）、炸药浅孔爆破、人工装矿（岩）、梯形木支护。

该矿现有一对斜井，主斜井井口标高+136.03m，井底标高-38m，井筒倾角 27°。主斜井口位于矿区西南，主斜井筒北东方向开拓，并分别在+40m、+15m、-13m、-38m 中段往东甩开与各中段车场连接、副井（回风井）井口标高+125.89m，井底标高-13m，井筒倾角 27°。副斜井口位于矿区西北部，斜井筒东偏南方向开拓，并分别在+40m、+15m、-13m 甩开与主斜井各中段车场连通，-38m 布置通风行人上山至-13m 中段与通风巷道连通，组成通风和第二安全出口。

矿井开拓为四个中段（水平），即+40m 中段、+15m 中段、-13m 中段和-38m 中段，其中+40m 中段已停采封闭。+15m、-13m、-38m 中段布置一条集中运输巷，各中段集中运输巷均与主、副井连通。在各中段集中运输



巷中每隔 25m 左右布置穿脉石门，穿脉石门揭露矿脉后，沿矿脉走向布置运输巷，再沿矿脉开掘切眼和上山，然后由上至下回采矿石。

各中段布置有通风行人上山，形成中段之间两个行人安全出口。

目前该矿山采矿工作面 5 个，掘进工作面 3 个，采掘工作面分别布置在+15m、-13m、-38m 中段，其中+15m 中段 1 个 V4 矿脉采矿工作面；-13m 中段 1 个掘进工作面，1 个 V4 矿脉采矿工作面，1 个 V20 矿脉采矿工作面；-38m 中段 2 个开掘工作面，2 个 V4 矿脉采矿工作面。

支护形式根据岩性和具体情况有砌碛、裸体和梯形木支架。砌碛巷道一般为宽 2m 高 1.8m，运输巷道梯形木支护上宽 1.7m、下宽 2.1m、高 1.8m，上山梯形木支护上宽 1.5m、下宽 1.8m、高 1.8m，裸体巷道断面宽 2.1m、高 1.8m。

### ③主扇风机特征及主扇机房附属设施

矿井在副斜井地面安装一台 YBK-56№12 型轴流式通风机，电动机功率 15kw，主扇额定风量 8-21m<sup>3</sup>/s。

工业广场存放有 FBCZ-№10 型轴流式主扇，电动机功率 30kw，主扇通风能力为主扇额定风量 1000-2200m<sup>3</sup>/min，额定风压 650-1550Pa，该风机为备用

### ④提升运输

矿井为提升斜井，井口标高+136m，井底标高-38m 水平，井筒倾角 27°，使用 20kg/m 钢轨，钢轨与钢轨为甲板连接，枕木间距 0.6-1.2m，提升斜井井筒布置地轮，地面为甩车道，主斜井井口筒有跑车防护装置。提升容器为 0.65m<sup>3</sup>型 V 型侧翻矿车，载矿石约 1t。



在主斜井地面安装一台由广东梅县中梅绞车制造公司生产的绞车，型号为 JTK1.6×1.2，滚筒直径 1.6m，滚筒宽度 1.2m，有块式制动的工作制动和安全制动、动力制动，有深度指示器。配用电机 JR127-8，130kw，380V，使用电控为 JXP 型，有过流、过卷、短路、接地、后备保护。提升使用 6×19-Φ21.55mm 钢丝绳，滚筒缠绕二层，提升速度为 2.45/s，一次提升量重车为 4 车（矿车容积为 1t），天轮直径 800mm。提升信号电源为 127v，有声有光。井口至工业广场侧提升道设有防护网，绞车房配置了灭火器和消防砂箱。

各中段采掘工作面爆破落矿（岩）后，经溜皮装入矿车，再由人力沿各中段运输巷道推至各中段井底车场，由地面绞车提至井口堆场。

矿山为减轻供人的劳动强度，采用一节人车（型号为 XRC-10 斜井人车）提人，一次乘坐 10 人，井筒与绞车房使用专用人车感应信号。人车已通过广东劳动防护用品质量监督检验站检测合格（见附件）。矿山准备完善相关管理制度和培训人车司机、跟车人员后投入运行。

#### ⑤ 矿井排水

矿井采用一级直排地面的方式，在 -38m 水平中段设泵房、水仓，内外水仓总容量为 1200m<sup>3</sup>。各中段矿井水沿巷道和井筒侧水沟汇入 -38m 中段水仓。-38m 水平泵房共安装 4 台水泵，安装 DF85-45×4 型水泵 2 台，配套电机 75kw，使用 Φ133mm 钢管一趟排至地面；2 台 150DF-30×6 型水泵，配套电机 132kw，使用 Φ159mm 钢管一趟排至地面，泵房排水管 Φ133mm 和 Φ159mm 钢管之间连通相互使用。

泵房管子道与主斜井井筒相联，泵房门口与主斜井 -38m 水平大巷相通。

水泵额定流量：DF85-45×4 型为 85m<sup>3</sup>/h，150DF-30×6 型为 150m<sup>3</sup>/h。

水泵扬程：DF85-45×4 型为 180m，150DF-30×6 型为 180m。

据矿方提供矿井涌水量约为 15m<sup>3</sup>。

#### ⑥矿井供电与通讯

A、该矿主供电源：地面设变电亭和配电室，主供电源来自当地电网 10kv,10kv 电源经高压跌落保险 RW-15-200、避雷器 Fs-10 至变压器 S11-500/10/0.4kv，经变压器降为 380v 后，通过塑胶铝线（2+3×180mm<sup>2</sup>+1×75mm<sup>2</sup>）至户外电容补偿柜、配电室，经配电柜配电后，采用 1T 系统向地面和井下各用电设备供电。

B、该矿备供电源：地面配电室则使用一台 380v,250kw 的柴油发电机，发动机发电后经配电盘倒闸后备用。

C、井下供电主供电源：接于地面变电亭 10KV 经高压隔离开关 GW-15-400、避雷器 Fs-10、高压断路器 DW-15-300，使用高压电缆向-38m 中央泵房供电，-38m 中央泵房经变压器 KSJ-315-10/0.4 降为 380V，经配电后向水泵等设备供电。

D、井下备供电源：由地面配电房使用电缆 MY-3×120mm<sup>2</sup>+1×75mm<sup>2</sup> 直供至井下-38m 中央泵房，经配电柜（型号 PGL-2）配电后，向水泵房及各中段的用电设备供电。

井下各机电硐室、车场及行人同德照明采用 220v 电源供电，工作面采用矿灯照明。

E、主扇机房供电：使用塑胶铝线 3×55mm<sup>2</sup>+1×25mm<sup>2</sup>二趟，配电室沿矿区公路则架空至主扇机房，经倒闸后向主扇供电。

F、各水泵、压风机、主扇电机均使用星三角和减压启动器启动，有过流、漏电、接地保护。

G、矿井供电保护：地面高压有防雷装置和多油断路器，地面和井下低压系统均采用 IT 系统，有过流、漏电、接地保护。井下有主接地极，各用电设备均进行外壳接地。

H、矿井通讯：矿部有邮电局程控电话机和移动电话。地面与井下使用小程控总机和各水平挂钩硐室、水泵房和地面绞车房等安装有电话，分别主斜井、回风斜井各敷设通讯电缆一条，组成矿井通讯系统

#### ⑦办公楼

办公楼为框架结构 2 层房屋建筑物，未办理房地产权证，建筑面积为 570.00 平方米，铝合金推拉窗，外墙贴面砖，地面铺耐磨砖，日光灯照明。

(7) 现场相片：

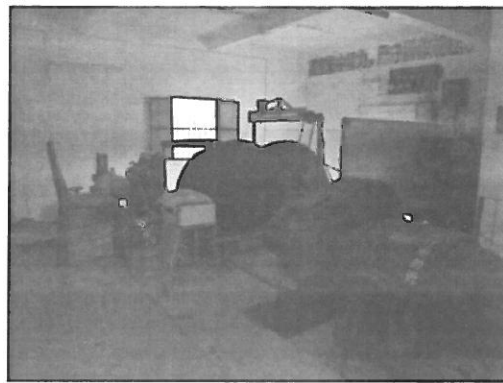
办公楼：



选矿场重选车间：



1.6 米卷扬机机房：



尾矿库工程



井下工程：

（注：评估基准日时巷道已关闭，该些照片为以前年度拍摄）

巷道支撑



## 矿体情况



## 2、固定资产——设备情况

### (1) 概况

本次委估机器设备资产为梅雁矿业公司的生产设备和办公设备，除少量办公设备在用外，其他生产设备现已停工多时，账面原值 7,980,694.35 元，账面净值 1,472,245.22 元。

梅雁矿业公司的生产设备是以设计产能 200 吨/日的银锑混合精矿生产工艺设备及配套辅助设施。

采选方式：小矿块伪倾斜下向回采壁式崩落采矿法。

### ①采准、切割布置

矿块沿走向布置。在矿块下盘底部中央，垂直矿体方向掘进联络平巷与脉外阶段运输平巷相联，沿矿块走向之中部上掘脉内切割上山，作为人

行、通风和耙矿巷道之用，在矿块顶部，沿走向掘进切割平巷，在采矿工作面两侧（切割平巷两端）与上中段阶段运输平巷之间掘进巷道连通，作为安全出口、下料、回风、安置撤柱绞车等用途。矿块留有 4m 高底柱——同时作为阶段矿块的顶柱。

## ②回采工艺

回采包括凿岩、爆破、出矿、支护等作业。

A、凿岩、爆破、通风：切割平巷拉开后，即可从上而下沿伪倾斜工作面进行回采。由于矿块小，壁式工作面不大，凿岩采用一台 7655 型凿岩机进行打眼，2# 岩石炸药爆破，火雷管起爆，然后通风，撬顶，并进行必要的临时支护。

B、出矿：工作面落矿后，经通风洒水，即可进行人工辅助的电耙出矿（采用 0.25m<sup>3</sup> 斗容 13 千瓦的 2DPJ-13 型电耙）。矿石通过电耙道（切割上山）从放矿小井装车外运。

C、采场支护：当一个工作面落完矿石，即进行支护工作。支护采用带柱帽的木立柱支护顶板，直径 200mm，排距 1.2m，柱窝深 0.2m。采场全部落完矿后，用 JH-8 型回绞车回柱，然后放顶，放顶前将切断线一排支柱加密。如顶板不能自然放落时，应进行强制放顶。

③选矿方式：工艺流程为一种一次粗选、二次扫选、二次精选的混合浮选生产工艺，采用独特的技术要求和化学配方。流程如下：

↗ 精选一 → 精选二 → 混合精矿  
原矿 → 粗碎 → 中碎 → 筛分 → 磨矿 → 分级 → 粗选  
↘ 扫选一 → 扫选二 → 尾矿

## （2）主要设备构成及现状

根据企业的生产工艺，主要设备为原矿破碎、球磨、浮选、运料和供

电供水及配套构筑物设施等，还有生产配套设备，如安全监测设备、采矿定测设备、机器检修设备、检验化验设备等。机器设备中大部分为国产设备，分别在 2003 年至 2011 年投入使用，评估基准日时除了办公电子设备有使用外，所有生产设备都处于停工状态。

根据评估人员现场观察和对实物的清查核实，委估资产的实际数量与企业填报的基本相符。生产设备外观状况尚可，均无使用，现企业仅有若干留守办公人员外，已无生产人员留驻，故评估人员无法对生产设备维护保养情况作常规调查。

### 3、无形资产—采矿权情况

嵩溪银铋矿区位于梅州市东北方向，距离 32 公里，行政上隶属梅县白渡镇管辖。地理坐标：北纬  $24^{\circ}30'45'' \sim 24^{\circ}31'37''$ ，东经  $116^{\circ}16'12'' \sim 116^{\circ}17'30''$ 。面积 1.0396 平方公里。开采深度：由 150 米~ - 60 米标高。

根据现持有的采矿许可证（证号：C4400002009044220020812）记载内容，开采矿种：银矿、铋矿，开采方式：地下开采，生产规模：6 万吨（矿石量）/年，有效期限：自 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。

据《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪银铋矿 2013 年度矿山储量年报（2013 年 12 月）》，截止 2013 年 12 月底止嵩溪银铋矿矿区范围内保有资源储量：保有资源储量：(111b+122b+333)银铋矿石量 948.302 kt、平均品位：银  $348.02 \times 10^{-6}$ 、铋 1.74%；金属量：银 327.67t、铋 16358.05t。其中：(111b)银铋矿石量 340.514 kt、平均品位：银  $234.02 \times 10^{-6}$ 、铋 1.26%；金属量：银 91.94t、铋 5555.82t；(122b)银铋矿石量 5.699 kt、平均品位：银  $242.90 \times 10^{-6}$ 、铋 1.01%；金属量：银 1.39t、铋 57.53t。(333)银铋矿石量 602.089kt、

平均品位：银  $388.39 \times 10^{-6}$ 、锑 1.85%；金属量：银 234.34t 、锑 10744.70t。

#### （五）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估中，无形资产采矿权评估引用了湖南金伯利矿业有限公司出具的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿采矿权评估报告书》【金伯利矿评报采字（2016）08 号】的采矿权价值评估结论。引用报告的详细情况如下：

##### 1、评估机构名称、资质

评估机构：湖南金伯利矿业有限公司；

注册地址：长沙市雨花区劳动西路 361 号开宇大厦 20 层；

法定代表人：陈新平；

企业法人执照注册号：430100000120351；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2002]002 号。

##### 2、报告编号、出具日期以及有效期

采矿权评估报告的编号：【金伯利矿评报采字（2016）08 号】；

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日；

出具日期为 2016 年 5 月 10 日；

采矿权评估结论使用有效期为一年即从该采矿权评估报告评估基准日起一年内有效。

##### 3、委托方为广东梅县梅雁矿业有限公司

##### 4、评估目的

广东梅县梅雁矿业有限公司拟对广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿租赁经营，需对广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿采矿权价值询价。



本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供本评估报告中所述条件下和评估基准日时点上该评估项目、合理的采矿权价值参考意见。

#### 5、评估对象及评估范围

评估对象为广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿采矿权，采矿许可证证号：C4400002009044220020812，有效期限自2012年5月1日至2022年5月1日；

评估范围：现有采矿许可证准采范围由4个拐点圈闭，准采标高为150米~-60米。矿区面积为1.04平方公里。本项目评估范围为矿区准采范围。

#### 6、评估方法为收入权益法；

#### 7、评估的假设条件

(1) 假定未来的矿区生产方式、生产规模、产品结构保持不变且持续经营；

(2) 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；

(3) 以矿山多年平均采选技术水平为预测收益基准；

(4) 市场供需水平基本保持不变。

#### 8、评估结论

广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿采矿权评估价值为3,152.59万元，大写：人民币叁仟壹佰伍拾贰万伍仟玖佰圆整。

#### 9、评估基准日期后的重大事项

评估基准日期后的重大事项是指在评估基准2015年12月31日至评估报告有效期内发生的、对该采矿权价值评估有明显影响的重要事项，包括国家和地方新的法规政策的出台、利率的变动、矿产品市场价格的巨大波动

等。该评估在评估基准日至评估报告提交日期之前未发生重大事项；如果在提交本报告后至评估结论使用有效期内发生明显影响采矿权价值评估的重大事项，不能直接使用本评估结果；若提交本报告后至评估结论使用有效期内该项目资源储量等资产数量发生变化，委托方应商请本评估公司根据原评估方法对评估价值进行相应的调整，如果本次评估所采用的价格标准发生不可抗拒的变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估公司重新确定该采矿权评估价值。

#### 10、其它需要说明的问题

(1) 该评估结果是根据特定的评估目的而得出的非市场价格，不得用于其它目的。

(2) 该评估报告结论所依据的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿 2013 年度矿山储量年报》由评估委托人提供，该储量年报未报主管部门审查（备案），评估委托人未能提供该储量年报中提到的嵩溪锑银矿 2010 年、2011 年及 2012 年储量年报及评审备案资料，故无法将《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿 2013 年度矿山储量年报》中资源储量数据与以往的储量核实资料进行比对、核实。

### 五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

资产评估是对某一时点的资产租金作出价值结论，委托方拟了解于 2015 年 12 月 31 日被评估单位的净资产市场价值，因此委托方根据实际情况选择 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

## 六、价值类型及定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。市场价值具有以下要件：

（一）自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

（二）自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

（三）评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

（四）以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

（五）公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假

设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

（六）资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

（七）当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据：

1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

### （二）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》（2006年度10月27日修订）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年度3月16日修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
- 4、财政部令第33号《企业会计准则》（2006版）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

## 1、评估基本准则

2004年2月25日财政部已发布了《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》两个基本准则（财企（2004）20号）；

## 2、评估具体准则

（1）中评协2007年11月28日发布6个资产评估准则（2007）189号）；

（2）中评协2008年11月28日发布《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；

（3）中评协2011年12月23日发布的《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

（4）《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

（5）《利用专家工作》中评协〔2012〕244号。

## 3、资产评估指导意见

（1）《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

（2）中评协2007年发布《资产评估价值类型指导意见》；

## （四）权属依据

1、广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿采矿许可证；

2、重要设备发票。

## （五）取价依据

1、湖南金伯利矿业有限公司出具的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪锑银矿采矿权评估报告书》（金伯利矿评报采字〔2016〕08号）；

2、梅雁矿业公司提供的资产清查评估明细表；

- 3、梅雁矿业公司提供的相关建设施工合同、结算单据；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、《广东省建筑工程计价办法》（2010）；
- 6、《广东省建筑工程综合定额》（2010年）；
- 7、《冶金工业矿山建设工程预算定额》（2010版）
- 8、广东省及梅州市工程造价信息等；
- 9、现场勘察及市场调查有关资料。

#### **（六）其他参考依据。**

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、太平洋电脑网、太平洋汽车网等；
- 3、《机器设备报价手册》（2015）；
- 4、评估人员现场勘查、核实资料。

### **八、评估方法**

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产租金水平评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指通过将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。

市场法是指将评估对象与已有交易案例的租赁行为进行比较以确定评估对象租金价值的评估思路。

资产基础法也称成本法，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价值，确定评估对象价值的评

估方法。

本次评估考虑到类似资产市场租赁行为极少，交易案例很难寻找，难以取得对应的标杆案例进行类比。所以本次评估不考虑采用市场法进行估算。

本次评估为租金评估，不适合采用资产基础法直接评估租金。

目前由于梅雁矿业公司已全部停产 2 年多，企业无法获得生产收益，且期后的收益难以确定，因此难以直接采用收益法计算租金价值，但是，考虑到待估资产造价资料或现行购置价值可以取得，本次通过收益法的倒算法，即先采用成本法测算各项拟租赁资产的价值，考虑客观的收益率，使用现值年金模型测算租金水平。

综上，本次评比拟采用收益法作为评估方法。

## 九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

### （一）评估准备阶段

1、2016 年 5 月，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，与委托方签订了“评估业务约定书”，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2016 年 5 月 2 日-2016 年 5 月 3 日。主

要工作如下：

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对流动资产中的固定资产、无形资产等进行了重点核查；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对各项资产收集价格信息资料；

7、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算

### （三）评定估算汇总

2016年5月3日-2016年5月10日，对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

### （四）提交报告

在上述工作基础上，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。



## 十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑偶有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

### （二）评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、持续使用假设：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（在用续用、转用续用、移地续用）。

### （三）关于评估对象的假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、根据梅雁矿业公司评估基准日资产的实际状况，假设其持续经营。

3、梅雁矿业公司的采矿权能够顺利续期。

4、假设梅雁矿业公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设梅雁矿业公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设梅雁矿业公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、假设梅雁矿业公司的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

10、假设梅雁矿业公司目前所持有的列入本次评估范围内的资产属于合法取得。

假设以上条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

#### （四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

#### 十一、评估结论

采用收益法进行评估，评估基准日 2015 年 12 月 31 日时，梅雁矿业公司拟出资的指定资产在设定的租赁条件下，15 年租金价值平均为人民币 602 万元/年。

备注：评估结论为净租金，不含相关税金，委托方应根据当地相关租赁税金规定制定含税租金。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本次评估所涉及的固定资产——房屋建筑物及构筑物均未办理房地产权证，包括建筑面积、巷道截面及长度等建筑数据，均为被评估单位提供，评估基准日时采矿巷道已全部管理，本次评估以被评估单位提供的数据作为评估基础，如与实际情况有较大差异，则评估结论需调整，特请报告使用者注意。

（三）本次评估所涉及的固定资产——机器设备，根据评估人员现场观察和对实物的清查核实，委估资产的实际数量与企业填报的基本相符。生产设备外观状况尚可，均无使用，现企业仅有若干留守办公人员外，已无生产人员留驻，故评估人员无法对生产设备维护保养情况作常规调查，特请报告使用者注意。

（四）本评估结论系在持续经营原则和公开市场原则下，对评估基准日委托评估的资产现行市场公允价值的反映，没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

（五）本次评估结果未考虑营改增的影响，特请报告使用者注意。

（六）纳入本次评估范围的房屋建筑物所在土地使用权为租赁所得，

地上附着物尚未办理权属证明资料，本次评估特别关注了这一点。根据中注协（中评协）文件《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协[2003]18号）要求，注册评估师对待评估资产的法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估对象价值的影响，委托方应对其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法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。同时房屋建筑物所在土地使用权为租赁所得，根据委托方提供的《承包合同》显示，房屋建筑物所在土地使用权租赁期限分别至 2035 年 12 月 31 日、2037 年 12 月 31 日，本次矿权出租期限在上述土地使用权租赁期内。特提请报告使用者注意，特提请报告使用者注意。

（七）对产权持有者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）根据梅雁矿业公司提供租赁草案，因生产系统改变，需重新掘进约二千米的运输主巷道及通风巷道工程，工期约需二年时间。租赁合同生效后上述掘进工程所需投入由承租方自行承担。广东梅县梅雁矿业有限公司在 2013 年聘请了广东省冶金建筑设计研究院等专业机构，对矿业矿脉进行了研究论证后，决定投入约 2,930 万元用于开拓斜坡道建设项目，截至 2015 年底共投入约 1,131.93 万元进行该项目建设。在引用的采矿权价值评估报告中，未发现对该事项的描述；无法确定该事项对采矿权价值的影响

程度。

(九) 根据梅雁矿业有限公司提供租赁草案，梅雁矿业有限公司持有的采矿权许可证有效期为 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 5 月 1 日。采矿权许可证到期后，梅雁矿业有限公司负责向相关主管部门申请续证，但费用由承租方承担。本次评估未考虑采矿权无法续期的情况可能对租金的影响。

(十) 湖南金伯利矿业有限公司受梅雁矿业有限公司委托，对嵩溪铋银矿租赁经营涉及的采矿权价值进行评估。该评估项目与本次评估项目均由同一委托方委托，为同一经济行为提供价值参考依据。故本次采矿权评估引用了湖南金伯利矿业有限公司出具的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿采矿权评估报告书》【金伯利矿评报采字(2016)08 号】(以下简称“采矿权评估报告”)中采矿权评估结论。如该采矿权评估结论与实际情况有重大差异，需要重新调整本次评估报告结论，特提请报告使用者注意。

(十一) 采矿权评估报告在“其它需要说明的问题”注明：本公司只对本项目评估结论本身是否符合职业规范要求负责，不对资产定价决策负责，本次评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的非市场价格，不得用于其它目的。

(十一) 采矿权评估报告在“其它需要说明的问题”注明：本评估报告结论所依据的《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿 2013 年度矿山储量年报》由评估委托人提供，该储量年报未报主管部门审查(备案)，评估委托人未能提供该储量年报中提到的嵩溪铋银矿 2010 年、2011 年及 2012 年储量年报及评审备案资料，我们无法将《广东梅县梅雁矿业有限公司嵩溪铋银矿 2013 年度矿山储量年报》中资源储量数据与以往的储量核实资料



进行比对、核实。

（十二）采矿权评估报告在“其它需要说明的问题”注明：本公司只对本项目评估结论本身是否符合职业规范要求负责，不对资产定价决策负责，本次评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的非市场价格，不得用于其它目的。引用上述报告时未发现其计算过程中选用与市场价值不符的计算方式及参数等，故认为本次评估采用市场价值类型不矛盾。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响

### 十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（三）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（四）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，

未发现其他需披露的重大事项。

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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

#### 十四、评估报告日

评估报告日为：2016年5月11日

（本页以下无正文）



(本页为签字盖章页)

法定代表人：汤锦东

(签章)



注册资产评估师：



注册资产评估师：



广东中广信资产评估有限公司



2016年5月11日