

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购
西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的股权所
涉及的格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中科华评报字[2017]第 147 号

报告提出日期：2017 年 10 月 20 日

(本报告共一册)



评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010) 88354287 88356765

传 真：(010) 88356765 邮编：100081

资产评估报告目录

资产评估报告声明-----	01
资产评估报告摘要-----	03
资产评估报告正文-----	06
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况-----	06
二、评估目的-----	11
三、评估对象和评估范围-----	11
四、价值类型-----	15
五、评估基准日-----	16
六、评估依据-----	16
七、评估方法-----	20
八、评估程序实施过程和情况-----	23
九、评估假设-----	29
十、评估结论-----	29
十一、特别事项说明-----	30
十二、资产评估报告使用限制说明-----	33
十三、资产评估报告日-----	34
十四、签字盖章-----	35

附件文件

1. 委托人及被评估单位营业执照复印件
2. 西宁特殊钢集团有限责任公司四届董事会决议（西钢集团董字【2017】24号）
3. 产权证明文件复印件
 - 3.1 土地使用权证复印件
 - 3.2 矿产资源勘查许可证复印件
 - 3.3 车辆行驶证复印件

4. 委托人、被评估单位的承诺函
5. 资产评估师承诺函
6. 资产评估机构及评估师资格证书复印件
7. 评估机构营业执照复印件
8. 瑞华审字【2017】第 48050006 号审计报告
9. 内蒙古兴益资产评估有限公司出具的青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权评估报告（内兴益矿评字[2017]第 046 号）

资产评估报告声明

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、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、被评估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。

西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购
西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的股权所
涉及的格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中科华评报字[2017]第 147 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受西宁特殊钢集团有限责任公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用资产基础法，按照公认必要的评估程序，对西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的股权涉及格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值评估项目在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据西宁特殊钢集团有限责任公司下发《西宁特殊钢集团有限责任公司四届董事会决议》，西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的股权。

二、评估目的：对格尔木西钢矿业开发有限公司整体资产及相关负债进行评估，以确定评估基准日格尔木西钢矿业开发有限公司在持续经营前提下股东全部权益价值，为委托人拟收购股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象与范围：评估对象为格尔木西钢矿业开发有限公司的股东全部权益价值。评估范围为格尔木西钢矿业开发有限公司所拥有的资产和相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及股东全部权

益。其中无形资产-探矿权，委托人另行委托内蒙古兴益资产评估有限公司进行评估，我公司经过一定核查程序，对探矿权评估报告评估结果进行了核查和汇总。

四、评估基准日：2017年8月31日。

五、评估的价值类型为市场价值。

六、评估方法：本次采用资产基础法进行评估。

七、评估程序实施过程：本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

八、评估结论：

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

格尔木西钢矿业开发有限公司在评估基准日2017年8月31日总资产账面值15,232.54万元，评估值28,137.89万元，增值12,905.35万元，增值率84.72%；总负债账面值27,927.58万元，评估值27,927.58万元；股东全部权益价值账面值-12,695.04万元，评估值210.31万元，增值12,905.35万元，增值率101.66%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	238.92	238.92	-	-
非流动资产	14,993.62	27,898.97	12,905.35	86.07
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	9.62	13.95	4.33	45.01
在建工程	14,762.52	19,747.42	4,984.90	33.77
工程物资	-	-	-	-

固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	221.47	8,137.60	7,916.13	3,574.36
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	15,232.54	28,137.89	12,905.35	84.72
流动负债	27,927.58	27,927.58	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	27,927.58	27,927.58	-	-
净资产（所有者权益）	-12,695.04	210.31	12,905.35	101.66

经采用资产基础法评估结果，格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的评估价值为 210.31 万元。
人民币大写金额为：贰佰壹拾万叁仟壹佰元整。

九、评估结论使用有限期：本资产评估报告的评估结论使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 8 月 31 日起计算，至 2018 年 8 月 30 日止。若超过一年，需重新进行资产评估。

十、评估报告使用限制

(一)评估报告适用范围：

1. 本资产评估报告使用人：委托人、被评估单位；
2. 本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；
3. 本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

(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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(三)按照现行有关资产评估的规定，本评估报告须经国有资产监督管理部门核准（或备案）后使用。

(四)本报告系评估机构依据国家法律法规出具的专业性结论，需经

评估机构及资产评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

**西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购
西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的股权所
涉及的格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值评估项目**

资产评估报告正文

中科华评报字[2017]第 147 号

西宁特殊钢集团有限责任公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受西宁特殊钢集团有限责任公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用资产基础法，按照公认必要的评估程序，就西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的股权事宜所涉及格尔木西钢矿业开发有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估工作。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资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

企业名称：西宁特殊钢集团有限责任公司

住 所：西宁市柴达木路 52 号

法定代表人：杨忠

统一社会信用代码：91630000226591309Y

注册资本：叁拾柒亿玖仟肆佰贰拾万圆整

经济性质：其他有限责任公司

成立日期：1996 年 01 月 31 日

营业期限：1996 年 01 月 31 日至 2046 年 01 月 30 日

主要经营范围：钢铁冶炼、金属压延加工；机械设备维修、租赁及配件批零；科技咨询、技术协作；金属材料、化工产品（专项审批除外）批零；原材料的采购供应；矿产品（仅限零售）及装卸；冶金炉料加工；

建材批零；水暖设备安装调试维修（不含锅炉）；橡胶、塑料制品加工销售；碳素制品再生利用；机电产品、设备及配件批零；五交化产品批零及维修；废旧物资加工利用及销售；新产品研制开发、可行性论证；理化检验；物资管理咨询、技术改造；居民服务、冷储冷藏；经营国家禁止和指定公司经营以外的进出口商品；经营进出口代理业务；打字、复印、传真；监控设备销售及安装；网络综合布线；光缆、电缆线路施工及维护；通信线路及铁塔维护。（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）

（二）被评估单位：格尔木西钢矿业开发有限公司

1、注册登记情况

企业名称：格尔木西钢矿业开发有限公司

住 所：青海省格尔木市建设中路西侧北段

法定代表人：夏振宇

统一社会信用代码：91632801579925714P

注册资金：人民币贰佰万元整

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012年01月11日

经营范围：矿产品开发（不含开采、勘探）；矿山技术服务；矿产品（国家有专项规定的除外）、矿山设备及配件、机电产品销售。（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）

2、企业沿革

格尔木西钢矿业开发有限公司是由西宁特殊钢股份有限公司出资，成立于2012年1月，为西宁特殊钢股份有限公司的全资子公司。公司注册资本贰佰万元人民币。由夏振宇担任公司总经理、法定代表人。

西宁特殊钢股份有限公司为了更好地开发青海省格尔木磁铁山铁矿资源，本着“加快矿产资源开发步伐、尽早将资源优势转化为经济优势”的原则，充分发挥西宁特殊钢股份有限公司资金优势，依托格尔木

磁铁山铁矿矿产资源，进行矿产资源的开发工作，从而为青海省及当地的经济发展做出更大的贡献。公司的经营宗旨：遵守国家法律、行政法规、执行国家政策，以矿产资源勘查为基础、以勘查促开发，采用先进而适用的技术和科学的经营管理方法，利用铁矿资源，进行矿产资源采选、加工，发挥资源优势，提高经济效益。公司经营范围：矿产品开发、加工及销售、矿产资源综合利用、矿山技术服务、矿山设备、配件及机电产品经营、来料加工、科技咨询服务。

格尔木磁铁山铁矿区位于格尔木东南方，直线距离约 30 公里左右，自格尔木东出口沿 109 国道东行 27 公里，向南折 30 公里可达矿区东侧（道路为公司自行铺设的沙石路面），磁铁山铁矿分为东、中、西矿段，预测储量为 2500 万吨，矿石平均品味 32.83%，探矿权面积 14.57 平方米，矿区平均海拔高度在 4000 米以上。在行至 14 公里处，已投资 1.8 亿元建成采选一期工程（干选生产线），年处理矿石量能力 100 万吨。

该公司 2012 年 1 月 11 日成立，注册资本贰佰万元整，股东为西宁特殊钢股份有限公司，截止 2012 年 1 月 6 日法人股东独资缴纳的注册资本金已到位。

格尔木西钢矿业开发有限公司主要从事矿产品开发、矿山技术服务等业务，坐落与格尔木市建设中路西侧北段，矿产资源勘查许可证内容如下：

探矿权人：格尔木西钢矿业开发有限公司

证 号：T63120081102017612

探矿权人地址：格尔木市建设中路西侧北段

勘查项目名称：青海省格尔木市磁铁山铁矿普查

地 理 位 置：青海省海西州格尔木市

图 幅 号：J46E024021

勘 查 面 积：10.23 平方公里

有 效 期 限：2017 年 6 月 8 日至 2018 年 9 月 16 日

勘 查 单 位：青海省柴达木综合地质矿产勘查院

勘查单位地址：格尔木市昆仑南路 12 号

2004 年 11 月 25 日青海矿冶科技有限责任公司与青海省国土资源厅签订《探矿权出让合同》，合同约定青海省国土资源厅将其位于青海省格尔木市磁铁山铁矿床，矿区面积 93.68 平方公里，以肆拾叁万叁仟肆佰元的价格，将青海省格尔木市磁铁山铁矿探矿权出让给青海矿冶科技有限责任公司。2004 年 12 月青海省矿冶科技有限责任公司经青海省国土资源厅批准将青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权转让给格尔木西钢矿业开发有限公司。

3、格尔木西钢矿业开发有限公司的经营业务范围及主要业绩

经营范围：矿产品开发、加工及销售、矿产资源综合利用、矿山技术服务、矿山设备、配件及机电产品经营、来料加工、科技咨询服务。

格尔木西钢矿业开发有限公司是西宁特殊钢股份有限公司的全资子公司，主要负责格尔木磁铁山铁矿的开发工作，该矿于 2004 年由青海省政府配置给西钢集团公司对该矿进行开发。公司先后投资近 2 亿元对格尔木磁铁山铁矿进行矿产勘查开发工作，虽已做了大量的工作，但由于磁铁山矿区地形条件极差，勘查区内沟壑纵横，地质储量负变大，资源储量并不理想，并且矿山地形复杂，自然环境恶劣，每年公司在基础道路维修上也投资了大量资金。近年来，受全国经济形势影响，钢铁板块持续下行，公司经济压力巨大，西矿段还未进行矿产勘查，继续进行矿山勘查存在一定难度，近几年，格尔木磁铁山铁矿勘查工作一直处于停滞状态。

4、近三年及一期企业的资产、财务、负债状况

格尔木西钢矿业开发有限公司近三年及一期的资产、财务、负债状况及经营业绩概况见下表：

资 产 财 务 状 况 表

项目	2017/8/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
资产总额(万元)	15,232.54	15,590.27	15,566.68	21,935.78

负债总额(万元)	27,927.58	26,417.04	24,424.83	22,796.36
股东权益(万元)	-12,695.04	-10,826.77	-8,858.15	-860.58
资产负债比率 (%)	183.34	169.45	156.90	103.92
股东权益比率 (%)	-83.34	-69.45	-56.90	-3.92
主营业务收入(万元)	0	0	0	0
营业利润(万元)	-1,524.78	-1,968.61	-7,997.58	-1,333.70
利润总额(万元)	-1,524.78	-1,968.61	-7,997.58	-1,333.75
所得税(万元)	0	0	0	-330.60
净利润(万元)	-1,524.78	-1,968.61	-7,997.58	-1,003.15

以上 2014 年度、2015 年度和 2017 年 1-8 月的财务数据摘自瑞华会计师事务所出具的瑞华审字【2015】48070047 号、瑞华审字第【2016】48120033 号、瑞华审字【2017】第 48050006 号审计报告（2016 年度会计报表未经审计）。

5、执行的会计政策

格尔木西钢矿业开发有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。格尔木西钢矿业开发有限公司执行财政部颁发的《企业会计制度》和《企业财务制度》：

会计期间：公历年度，即以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度；

记账本位币：采用人民币作为记账本位币；记账基础和计价原则：以权责发生制为原则，以历史成本为计价基础；坏账核算方法：采用年末余额百分比法，通过账龄分析法提取坏账准备；固定资产计价及折旧方法：按实际成本计价，采用直线法分类计提折旧。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位格尔木西钢矿业开发有限公司为西宁特殊钢股份有限公司的全资子公司，本次股权收购方西宁特殊钢集团有限责任公司为西宁特殊钢股份有限公司第一大股东，本次交易行为构成关联交易。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告其他使用人为法律、行政法规规定的与本评估目的相关

的职能部门及相关当事人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

西宁特殊钢集团有限责任公司拟收购西宁特殊钢股份有限公司持有格尔木西钢矿业开发有限公司的全部股权，为给该经济行为提供价值参考依据，需要对纳入评估范围的格尔木西钢矿业开发有限公司整体资产及相关负债进行评估，以确定评估基准日格尔木西钢矿业开发有限公司在持续经营前提下股东全部权益价值。

三、评估对象和评估范围

评估对象为格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为格尔木西钢矿业开发有限公司所拥有的资产和相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及股东全部权益。列入上述评估范围的资产及相关负债见下表所示：

单位：格尔木西钢矿业开发有限公司 2017年8月31日 单位：人民币元

流动资产：	账面值	流动负债：	账面值
货币资金	140,687.40	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	2,322,105.55
预付款项	140,000.00	预收款项	
应收股利		应付职工薪酬	
应收利息		应交税费	
其他应收款	198.00	应付利息	
存货		其他应付款	276,953,653.64
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产	2,108,322.13	其他流动负债	
流动资产合计	2,389,207.53	流动负债合计	279,275,759.19
非流动资产：		非流动负债：	
长期股权投资		长期借款	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	551,904.84	递延收益	
减：累计折旧	455,658.96	非流动负债合计	
固定资产净值	96,245.88	负债合计	279,275,757.19

减：固定资产减值准备		所有者权益：	
固定资产净额	96,245.88		
在建工程	147,625,224.91		
无形资产	2,214,708.68		
递延所得税资产			
其他非流动资产资产			
非流动资产合计	149,936,179.47	所有者权益合计	-126,950,372.19
资产总计	152,325,387.00	负债和所有者权益总计	152,325,387.00

委托方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，且已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华审字【2017】第 48050006 号审计报告无保留意见审计报告。

（一）待估主要实物资产情况

经评估人员的现场核实，待估实物资产主要包括车辆、电子设备及在建工程等。

1、设备类资产

纳入评估范围的设备类资产主要包括车辆及电子设备。车辆为2辆轻型普通货车尼桑牌ZH2021UBG；电子设备主要包括电脑、打印机、台式机、电冰箱、传真机、交换机等。主要设备均购置于2011年，上述设备均分布在公司办公和生产区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

2、在建工程

格尔木西钢矿业开发有限公司的在建项目，主要为正在建设的格尔木磁铁山铁矿，具体为便道工程、平硐工程、生产区土建工程、生活区土建工程（综合办公楼）、工程建设所发生的工程待摊费用、设备购置费及安装费等，权属无瑕疵。

（二）企业申报的无形资产情况

1、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产为土地使用权，共1宗，位于格尔木市东收费站以东17公里109国道南14公里处。土地使用权人为格尔木西

钢矿业开发有限公司，土地使用权证号为格国用2012第0475号，用途为工业用地，取得日期为2012年7月5日，证载使用权面积为100,000平方米。

2、探矿权

本次评估的无形资产-探矿权，委托人另行委托内蒙古兴益资产评估有限公司进行评估，其采用地质要素评序法评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面，与我们的评估报告口径一致，我们的评估结论引用了该评估结论。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告

本次评估的无形资产-探矿权，委托人另行委托内蒙古兴益资产评估有限公司进行评估，我们的评估结论引用了该评估结论。

4.1 评估对象

青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权

地理位置：青海省海西州格尔木市

勘查面积：10.23 平方千米

有效期限：2017 年 6 月 8 日至 2018 年 9 月 16 日

4.2 评估范围

本次评估范围以勘查许可证（证号：T63120081102017612）圈定的矿区范围为准，矿区范围由 4 个拐点坐标圈定，各坐标如下：

序号	1980 西安坐标系	
	东经	北纬
1	95°06'15"	36°07'00"
2	95°11'30"	36°07'00"
3	95°11'30"	36°06'00"
4	95°06'15"	36°06'00"

4.3 矿业权价款处置情况

2004年4月青海省国土资源厅以协议方式将青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权出让，受让人为青海省矿冶科技有限责任公司，探矿权经评估确认总价款108.35万元，经批准探矿权价款同意减缴60%，受让人应缴人民币43.34万元（已缴纳）。

2004年12月青海省矿冶科技有限责任公司经青海省国土资源厅批准将青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权转让给格尔木西钢矿业开发有限公司。

4.4 评估方法的确定

该探矿权累计勘查投入1544.84万元，已进行了较系统的地质工作，形成《青海省格尔木磁铁山铁矿普查报告》（青海省柴达木综合地质勘查大队2008年9月编制）等地质等报告，未进行概略研究或预可行性研究，整体勘查程度达普查。按照《中国矿业权评估准则》及《探矿权采矿权评估管理暂行办法》的规定，结合评估对象的特点，该探矿权已进行较系统的地质工作，有正规的地质报告，具备该评估方法所要求的各种地质矿产信息，本次评估确定采用成本途径评估方法中的地质要素评序法进行该探矿权价值评估。

地质要素评序法的计算公式为：

$$P = P_c \times \alpha = \left[\sum_{i=1}^n U_i \times P_i \times (1 + \varepsilon) \right] \times F \times \prod_{j=1}^m \alpha_j$$

式中：P——地质要素评序法探矿权评估价值；

P_c ——基础成本（勘查成本效用法探矿权评估价值）；

U_i ——各类地质勘查技术方法完成的实物工作量；

P_i ——各类地质勘查实物工作对应的现行价格和费用标准；

ε ——岩矿测试、其他地质工作（含综合研究及编写报告）、工地建筑等间接费用的分摊系数；

F ——效用系数；

$F = f_1 \times f_2$

f1 —— 勘查工作布置合理性系数；

f2 —— 勘查工作加权平均质量系数；

i —— 各实物工作量序号（ $i=1, 2, 3, \dots, n$ ）；

n —— 勘查实物工作量项数；

α_j —— 第 j 个地质要素的价值指数（ $j=1, 2, \dots, m$ ）；

α —— 调整系数（价值指数的乘积， $\alpha = \alpha_1 \times \alpha_2 \times \alpha_3 \times \dots \times \alpha_m$ ）；

m —— 地质要素的个数。

四、价值类型

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本次评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人根据评估特定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

《西宁特殊钢集团有限责任公司四届董事会决议》（西钢集团董字

【2017】24号)。

(二)法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订,于2014年3月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 第28号);

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令 第5号);

4、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);

5、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令);

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第256号);

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、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

9、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

10、《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的意见》(国办发[2001]102号,2001年);

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令,2001年);

12、国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

13、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

14、《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日“国家主

席令第 74 号”)；

15、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资〔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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 8、《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、《中国矿业权评估准则》（2008年8月）；
- 12、《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、财政部 2010《企业会计准则》、应用指南及会计准则讲解。

(四)资产权属依据

土地使用权证、矿产资源勘查许可证、车辆行驶证、重要设备购置发票，工程项目相关资料等。

(五)取价依据

1、被评估单位提供的大型设备的购买发票、工程预决算资料、图纸、可行性研究报告等；

- 2、《青海省建设工程工程量清单计价定额》；
- 3、《青海省建设安装工程费用定额》；
- 4、《关于建筑业实施营业税改增值税后调整青海省建设工程计价依据的通知》；
- 5、《矿山井巷工程预算定额》（中色协科字【2013】178号）；
- 6、《尾矿工程预算定额》（中色协科字【2013】178号）；
- 7、《矿山剥离工程预算定额》（中色协科字【2013】178号）；
- 8、《建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》（中色协科字【2013】178号）；
- 9、《施工机械台班费用定额、材料及台班基价汇总表》（中色协科字【2013】178号）；
- 10、《关于调整有色定额人工费的通知》（2011中色工定字第007号）；
- 11、《关于发布有色行业计价依据营改增调整方案的通知》中色工定字【2016】2号；
- 12、原国家计委和原建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 13、被评估单位提供的施工合同、竣工决算及工程设计图纸等资料；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 15、《中华人民共和国土地管理法》；
- 16、青海省人民政府令第71号《青海省耕地占用税实施办法》；
- 17、青政[2015]61号《青海省人民政府关于公布调整更新后的青海省征地统一年产值标准和征地地区片综合地价的通知》；
- 18、青海省人民政府令第71号《青海省耕地占用税实施办法》；
- 19、青发改价格[2015]276号《省发展改革委、省财政厅、省国土资源厅关于调整耕地开垦费土地复垦费征收标准等有关事项的通知》；
- 20、《矿业权评估技术准则》（CMVS00001-2008）；

- 21、《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；
- 22、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》；
- 23、中国汽车交易网 www.chinacarsbiz.com；
- 24、2017 年各期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 25、2017 年各期《全国汽车报价及评估》；
- 26、《2017 年机电产品报价目录》（机械工业出版社）；
- 27、《2017 年机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；
- 28、有关设备订购合同及近期竣工的设备安装工程资料；
- 29、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息；
- 30、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 31、中国人民银行公布的评估基准日（2017 年 8 月 31 日）贷款基准利率资料；
- 32、《最新资产评估常用数据及参数手册》；
- 33、现行的国家和地方税收政策和规定；
- 34、资产评估所需其他资料。

(六)参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华审字[2017]第 48050006 号；
- 3、内蒙古兴益资产评估有限公司出具内兴益矿评字[2017]第 046 号青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权评估报告；
- 4、评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比

较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二)评估方法的选择

遵照《评估准则-企业价值》的相关要求：执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择资产评估方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估未采纳市场法。

《评估准则-企业价值》指出“企业价值评估中的收益法，是指将经营期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况，未来收益可预测情况，所或取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。格尔木西钢矿业开发有限公司主营矿产品开发、加工及销售、矿产资源综合利用等。生产线建成进行试生产后停产至今未进行生产，造成企业未来的收益不能够可靠预测，本次评估不具备收益法评估的适用条件和取得合理假设

的相关资料，故本次评估未采纳收益法。

根据本次评估目的，本次评估最终采用资产基础法进行评估。

(三)资产基础法简介

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

资产基础法的基本公式为：

股东全部权益价值评估值 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

1. 流动资产

(1)货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后的数额确定评估值。

(2)其他应收款、预付账款

通过核实原始凭证，了解预付和其他应收款项的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，通过账龄分析并结合企业应收款项的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为：在执行上述程序后，首先对预付和其他应收款项进行个别认定；在个别认定的基础上，对其它不能明确坏账损失的账项，与审计机构协商，并结合企业实际情况，依据共同认定的账龄分析原则，判断可能形成的坏账损失，最终确认评估结果。

(3)其他流动资产

通过核实原始凭证，了解其他流动资产的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，在核查确认其真实性、合法性和存在性的基础上，了解其实际使用状况，判断不存在贬值因素后按审定后的账面值最终确认评估结果。

2. 非流动资产

(1) 设备类资产的评估

主要采用重置成本法。

首先对企业提供的设备明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

A、运输设备

① 车辆的重置全价=车辆的购置价+车辆的购置税+杂费

车辆的购置税=(车辆的购置价/1.17) × 10%

② 成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘查，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

③ 评估值的确定

评估值=重置全价 × 综合成新率

B、电子设备

① 根据当地市场信息及《电子商情网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价

② 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限 × 100%

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况，应以勘查成新率为准，电子设备勘查成新率的获取可参照机器设备勘查成新率之获取方法。如按市场法评估电子设备，则无须计算成新率。

③评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

对于无法使用的报废设备和车辆，根据其可变现净残值来确定其评估值，无变现价值或变现值低于100元时评估值按零值计算。

(2)关于在建工程的评估

评估人员根据在建工程现场勘查及实际完成程度，账面值的构成及其合理性，确认实际付款与形象进度是否相符。对处于建设之中或刚刚完工但未竣工结算的项目，其间价格、成本变化不大，评估人员在核实工程项目、工程内容、形象进度、付款进度以及项目成本构成合理性的基础上，以经核实后的账面价值确定评估值。

(3)关于无形资产的评估

A、无形资产-土地使用权的评估

根据本次评估特定目的以及委估地块的实际情况，经综合分析比较后，对土地使用权进行评估时，采用了成本逼近法。

成本逼近法是以开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定利润利息以及应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{地价} &= \text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{土地成本价格} + \text{土地增值收益} \end{aligned}$$

$$\text{宗地价格} = \text{地价} \times \text{年期修正系数}$$

B、无形资产-探矿权的评估

本次纳入评估范围的采矿权共 1 项，委托人另行委托内蒙古兴益资产评估有限公司进行评估，单独出具评估报告，本次评估引用矿权评估报告的结果，作为探矿权评估的结果。探矿权评估报告名称如下：青海省格尔木市磁铁山铁矿普查探矿权评估报告内兴益矿评字[2017]第 046 号；

3. 负债

负债为流动负债包括应付账款、其他应付款等科目。根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

根据上述评估方法，评估人员开展市场调研、询价工作，整理分析与委估资产有关的作价依据(如询价资料、有关费用定额标准、取费依据等)、市场信息、统计资料。在此基础上各专业组对待估的各类资产进行评估计算，测算其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自2017年9月1日开始至2017年10月20日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托人及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托人及被评估单位进行资产评估准备工作

委托人积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)现场调查阶段

1、评估人员进入现场后，首先对被评估单位提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求被评估单位进行修正和补充，请被评估单位在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解被评估单位财务会计制度和内部管理制度，特别是被评估单位的资产管理制度，听取被评估单位有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专业分组，对被评估单位申报的各项资产进行核实，对被评估单位申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘查鉴定表

2-1、流动资产、负债的调查

主要通过核对被评估单位财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

2-2、设备类资产的清查

清查核实资产是在被评估单位自查的基础上，以被评估单位提供《电子设备评估申报表》为准，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

(1) 现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《电子设备评估申报表》，收集准备相关资料；

(2) 根据本次设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

(3) 根据被评估单位提供的《电子设备评估申报表》，以及固定资产台账和设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

(4) 根据《电子设备评估申报表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照电子设备的铭牌核对明细表中的名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。了解设备保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。

(5) 现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《电子设备评估申报表》内容不符的，与各被评估单位有关技术人员共同核实并记录。

2-3、在建工程清查

根据被评估单位申报的在建工程项目清单，核实了解各在建工程项目概况、初步设计文件、施工组织与现场管理状况、基建财务管理模式、设备订货及建安工程采购及招投标管理模式、设备订货合同及实际到货内容、已结算款项金额、建安工程合同及付款情况、各建设项目的形象进度和付款进度、利息资本化等情况。会同被评估单位有关人员核实了有关购置发票和会计凭证，并现场勘查了各主要在建工程项目的工程建设情况。

2-4、无形资产清查

无形资产通过核查其具体内容、法律文书及权属状况，确认其是否存在，鉴别资产种类，确定有效期限，审核其取得方式、原始发生额、摊销期或预计转回期是否符合《企业会计制度》等，确定有关资料的真实性、合法性、存在性和权威性。

2-5、其他资产的清查

其他资产通过核查其具体内容，审核其发生日期、原始发生额、摊销情况、以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了土地证、矿产资源勘查许可证、车辆行驶证、

经营合同等资料的原件。

- 4、对被评估单位财务状况进行调查
- 5、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料；调阅资产移交清册、设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料；对所取得的评估资料进行专业分析，分析设备是否存在各种贬值因素。

(三) 评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法。

(四) 评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我公司内部对资产评估报告、评估明细表及评估说明进行三级审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(五) 提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托人提交资产评估报告初稿，在遵守评估准则、指南和职业道德原则下，认真对待委托人提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1、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。

2、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。

3、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。

4、被评估单位持续经营假设：是将被评估单位整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即被评估单位作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。被评估单位经营者负责并有能力担当责任；被评估单位合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对格尔木西钢矿业开发有限公司在持续经营条件下的评估结论为：总资产账面值 15,232.54 万元，评估值 28,137.89 万元，增值 12,905.35 万元，增值率 84.72%；总负债账面值 27,927.58 万元，评估值 27,927.58 万元；股东全部权益价值账面值-12,695.04 万元，评估值 210.31 万元，增值 12,905.35 万元，增值率 101.66%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	238.92	238.92	-	-
非流动资产	14,993.62	27,898.97	12,905.35	86.07
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	9.62	13.95	4.33	45.01
在建工程	14,762.52	19,747.42	4,984.90	33.77
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	221.47	8,137.60	7,916.13	3,574.36
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	15,232.54	28,137.89	12,905.35	84.72
流动负债	27,927.58	27,927.58	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	27,927.58	27,927.58	-	-
净资产（所有者权益）	-12,695.04	210.31	12,905.35	101.66

经采用资产基础法评估结果，格尔木西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的评估价值为 210.31 万元。人民币大写金额为：贰佰壹拾万叁仟壹佰元整。

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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三)、本次评估的无形资产-探矿权，委托人另行委托内蒙古兴益资产评估有限公司进行评估，内蒙古兴益资产评估有限公司出具内兴益矿评字[2017]第 046 号评估报告，该公司采用成本法-地质要素评序法对探矿权进行了评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面，与我们的评估报告口径一致，我们的评估结论引用了该评估结论。

内蒙古兴益资产评估有限公司出具内兴益矿评字[2017]第 046 号评估报告的特别事项说明：

1、青海省柴达木综合地质勘查大队 2008 年 9 月编制的《青海省格尔木磁铁山铁矿普查报告》、青海省柴达木综合地质矿产勘查院 2010 年 1 月编制的《青海省格尔木市磁铁山铁矿普查 2004—2009 年度阶段性工作总结及下阶段工作安排》、青海省柴达木综合地质矿产勘查院 2012 年 10 月编制的《青海省格尔木市磁铁山铁矿普查 2010—2011 年度阶段性工作总结及下阶段工作安排》，上述报告未评审备案。

2、本报告及结论基于假设矿山企业为资产优良且能正常持续经营的独立法人，假设《青海省格尔木磁铁山铁矿普查报告》、《青海省格尔木市磁铁山铁矿普查 2004—2009 年度阶段性工作总结及下阶段工作安排》、《青海省格尔木市磁铁山铁矿普查 2010—2011 年度阶段性工作总结及下阶段工作安排》真实可靠。

(四)、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：无

(五)、评估程序受到限制的情形：

1、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，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、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被评估单位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，通过实地勘察做出判断。

3、因格尔木西钢矿业有限公司矿山生产的特殊性、安全性及井下建构筑物的复杂性，对井下建构筑物，资产评估师主要依据企业提供的工程图纸、工程设计及工程施工合同等文件，对企业填报的井下建构筑物的工程量进行复核后，对部分井下建筑进行了抽查。未能对井下建构筑物的工程量进行实地逐一核实。

(六)、评估基准日期后重大事项:

(1)评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在资产评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项;

(2)在评估基准日后、资产评估报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理:

1)当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

2)当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)、本资产评估报告适用范围:

1. 本资产评估报告使用人: 委托人、被评估单位;

2. 本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；

3. 本资产评估报告载明的经济行为和评估目的；

4. 按照现行有关资产评估的规定，本评估报告须经国有资产监督管理部门核准（或备案）后使用。

(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对评估对象可实现价格的保证。

(五)、本评估报告需经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用。

(六)、资产评估结论使用有效期：资产评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，本评估结论自评估基准日起一年内（即2017年8月31日至2018年8月30日）有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2017 年 10 月 20 日。

（此处本页以下无正文）

(本页为评估报告签章页，此页以下无正文)

评估机构：北京中科华资产评估有限公司



资产评估师：

郭承红



资产评估师：

张长银



2017年10月20日