

中威正信（北京）资产评估有限公司

Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

西宁特殊钢股份有限公司拟转让股权

所涉及的都兰西钢矿业开发有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

中威正信评报字（2016）第 1159 号

中国 • 北京

BEIJING CHINA

目 录

声明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
附件目录.....	28

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。

西宁特殊钢股份有限公司拟转让股权 所涉及的都兰西钢矿业开发有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2016）第 1159 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受西宁特殊钢股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对西宁特殊钢股份有限公司拟转让都兰西钢矿业开发有限公司股权所涉及的都兰西钢矿业开发有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据西宁特殊钢股份有限公司《关于转让都兰公司股权的董事会决议》，同意西宁特殊钢股份有限公司转让都兰西钢矿业开发有限公司股权。本次评估目的是通过对都兰西钢矿业开发有限公司进行整体评估，在此基础上对都兰西钢矿业开发有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为西宁特殊钢股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：都兰西钢矿业开发有限公司股东全部权益。

评估范围：都兰西钢矿业开发有限公司在评估基准日经审计确认的全部资产及负债。

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：委估资产账面值为 70,389.58 万元，评估值总计 93,264.34 万元，评估增值 22,874.76 万元，增值率 32.50%，主要是产成品、固定资产、无形资产评估增值；

委估负债账面值为 73,973.42 万元，评估值为 73,292.22 万元，评估减值 681.20 万元，减值率 0.92%，主要是其他非流动负债减值；

净资产账面值为-3,583.84 万元，评估值为 19,972.12 万元，评估增值 23,555.96 万

元。

具体情况详见下表：

都兰西钢矿业资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日 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	10,710.44	10,713.21	2.77	0.03
非流动资产	59,679.14	82,551.13	22,871.99	38.32
其中：固定资产	31,922.20	37,257.28	5,335.08	16.71
在建工程	22,197.04	21,697.11	-499.93	-2.25
无形资产	1,550.53	21,433.27	19,882.74	1282.32
长期待摊费用	250.49	250.49	0.00	0.00
递延所得税资产	2,795.20	949.30	-1,845.90	-66.04
其他非流动资产	963.68	963.68	0.00	0.00
资产总计	70,389.58	93,264.34	22,874.76	32.50
流动负债	72,551.89	72,551.89	0.00	0.00
非流动负债	1,421.53	740.33	-681.20	-47.92
负债合计	73,973.42	73,292.22	-681.20	-0.92
净资产（所有者权益）	-3,583.84	19,972.12	23,555.96	

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限自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起一年有效。

根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的采矿权由委托方聘请的北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司进行评估并出具了采矿权评估报告（中鑫众和评报[2016]第 039 号），采矿权的评估价值为 19,755.08 万元。经核实，该采矿权评估报告所载明的矿业权评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，我们将该报告揭示的评估结论汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。依据本项目委托情况，本评估报告汇总了上述采矿权评估结论，本报告使用者欲了解采矿权评估的详细情况，应仔细阅读北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司出具的报告书全文。我们向采矿权评估机构了解了所引用的采矿权评估报告结论的取得过程，按规定承担引用报

告结论的相关责任。

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。

本评估项目的报告日为 2016 年 11 月 9 日。

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

西宁特殊钢股份有限公司拟转让股权 所涉及的都兰西钢矿业开发有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中威正信评报字（2016）第 1159 号

西宁特殊钢股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对西宁特殊钢股份有限公司拟转让都兰西钢矿业开发有限公司股权所涉及的都兰西钢矿业开发有限公司股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：西宁特殊钢股份有限公司（以下简称：西宁特钢）

1、企业概况

统一社会信用代码：916300002265939457

公司类型：股份有限公司（上市）

住所：西宁市柴达木路 52 号

法定代表人：黄斌

注册资本：柒亿肆仟壹佰贰拾壹万玖仟贰佰伍拾贰圆整

成立日期：1997 年 10 月 08 日

营业期限：1997 年 10 月 08 日至 2017 年 10 月 08 日

上市时间：1997 年 10 月 15 日，证券代码：600117，实际控制人为西宁特殊钢集团有限责任公司

2、经营范围：特殊钢冶炼压延、来料加工、副产品出售；机械设备，工矿、冶金及其它配件，工具的铸造、锻压、加工、焊接；机电设备制造、安装、修理及调试；桥式起重机，门式起重机、塔式起重机、门座起重机、桅杆起重机、旋臂式起重机、升降机、轻小型起重

设备、缆索起重机、机械式停车设备安装、维修；煤气、蒸汽、采暖供销；煤焦油，炉灰渣、钢、铁、铜屑销售；水电转供；金属及非金属材料；冶金产品检验（依据证书附件认可范围为准）；五金、矿产、建材、废旧物资销售；给排水、电、气（汽）管理施工；工业炉窑、工程预算、决算、造价咨询；技术咨询、培训、劳务服务；溶解乙炔气、压缩气体（氧、氟、氮气）；科技咨询服务、技术协作、热轧棒材、钢筋（胚）的生产及销售，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；铁合金，钢铁材料、冶金铸件等冶金产品及冶金炉料、辅料产品的加工销售、硼酸、硫酸亚铁的加工销售；铁艺、铝合金门窗、涂料、白灰、水泥加工销售；普通货运（许可证有效期至 2014 年 10 月 31 日）；货物装卸搬运服务、货物仓储服务（不含危险化学品）；气瓶检验服务（限氧气瓶许可证有效期至 2016 年 11 月 27 日）；会议展览服务；有形动产租赁服务；矿渣为细粉的生产、销售；矿渣免烧砖的生产及销售；炼铁业粉尘的生产及销售；包装袋、石棉制品、耐火材料、帐篷、篷布、机电产品配件、五金结构件、化工产品（不含危险化学品）、百货、电脑耗材、暖气片销售；室内装饰装潢；矿产品（不含煤矿销售）；各类再生资源的收购、销售、加工利用（国家有专项的除外）；黑色和有色金属废料及制品；报废的机械设备和机电设备（不含废旧汽车）、做废旧物资处理的仓储积压产品、残次品回收（加工）；废旧轮胎、橡胶的加工利用；预拌商品混凝土专业承包叁级；工程机械及配件销售（以上经营范围中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：都兰西钢矿业开发有限公司（简称：都兰西钢矿业）

1、企业概况

统一社会信用代码：916328225799275337

注册资本：壹亿零叁佰万圆整

住所：都兰县察汗乌苏镇新华街（惠和小区）

法定代表人：梁煜忠

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2012 年 01 月 12 日

营业期限：2012 年 01 月 12 日至 2023 年 01 月 11 日

2、经营范围：铁矿、铜矿、锌矿开采、加工、销售；矿山技术及科技咨询服务；矿山

设备、配件及机电产品经营（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）

3、历史沿革

都兰西钢矿业是由西宁特钢于 2012 年 1 月出资设立的全资子公司。成立时注册资本为 300 万元，其中西宁特钢出资 300.00 万元，占注册资本 100.00%。以上出资由青海保信会计师事务所于 2011 年 12 月 27 日出具青保会验字【2011】第 209 号验资报告验证。

2012 年 4 月 17 日，都兰西钢矿业新增注册资本金额为 10,000.00 万元，由西宁特钢全部以货币方式增资。增资后股权结构为：西宁特钢出资 10,300.00 万元，占注册资本 100.00%。新增注册资本由青海保信会计师事务所有限公司于 2012 年 04 月 18 日出具青保会验字【2012】第 263 号验资报告验证。

截止到评估基准日 2016 年 9 月 30 日，都兰西钢矿业股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	西钢特殊股份有限公司	10300	100%
	合计	10300	100%

4、近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托对都兰西钢矿业 2016 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达专字[2016]第 2291 号”无保留意见审计报告。经审计后，都兰西钢矿业近年的资产及财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.9.30
资产总额	55,056.39	69,868.71	70,073.26	70,389.58
负债总额	45,451.91	60,719.31	69,006.96	73,973.42
净资产	9,604.48	9,149.40	1,066.30	-3,583.84

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
营业收入	13,748.25	13,799.64	11,055.21	4,071.33

项目名称	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
营业成本	14,345.08	15,473.12	22,118.80	8,088.52
利润总额	-688.74	-1,648.50	-11,037.61	-3,989.65
净利润	-594.88	-1,244.65	-8,299.94	-4,910.97

5、都兰西钢矿业经营状况

都兰西钢矿业是为了更好地开发青海省都兰县洪水河铁矿资源，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，充分发挥西钢资金优势，依托都兰洪水河铁矿矿产资源，进行矿产资源的开发工作。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运营管理方法，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。目前，已形成月采铁矿石 8 万吨，处理原矿能力 6 万吨，生产铁精粉 2.5 万吨的生产能力。

6、税收政策

都兰西钢矿业目前主要所执行的税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	17%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	1%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
资源税	应纳税销售额	4%

7、委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位股东。

（三）产权持有者

都兰西钢矿业的产权持有者为：西宁特钢。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据西宁特钢《关于转让都兰公司股权的董事会决议》，同意西宁特钢转让都兰西钢矿业股权。本次评估目的是通过对都兰西钢矿业进行整体评估，在此基础上对都兰西钢矿业的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为西宁特钢拟进行股权转让的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

本次评估对象为都兰西钢矿业股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是都兰西钢矿业截止 2016 年 9 月 30 日经审计后会计报表中反映的全部资产和负债，即总资产 70,389.58 万元、总负债 73,973.42 万元，净资产-3,583.84 万元。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托已对都兰西钢矿业 2016 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达专字[2016]第 2291 号”无保留意见审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。包括：流动资产账面值为 10,710.44 万元；非流动资产账面值为 59,679.14 万元，其中：固定资产账面值 31,922.20 万元，在建工程账面值 22,197.04 万元，无形资产账面净值 1,550.53 万元，长期待摊费用账面值 250.49 万元，递延所得税资产账面值 2,795.20 万元，其他非流动资产账面值 963.68 万元；流动负债账面值为 72,551.89 万元；非流动负债账面值为 1,421.53 万元。具体见下表：

评估范围简表

项目	金额单位：人民币万元
	账面价值
流动资产	10,710.44
非流动资产	59,679.14
其中：固定资产	31,922.20
在建工程	22,197.04
无形资产	1,550.53
长期待摊费用	250.49
递延所得税资产	2,795.20
其他非流动资产	963.68

项目	账面价值
资产总计	70,389.58
流动负债	72,551.89
非流动负债	1,421.53
负债合计	73,973.42
净资产（所有者权益）	-3,583.84

根据《西宁特殊钢股份有限公司五届十三次董事会决议》（西钢股份董字〔2011〕79号）及《关于注销青海西钢矿业开发有限责任公司的决定》（西钢股份政字〔2011〕124号），将青海西钢矿业开发有限责任公司都兰分公司拥有的矿山相关业务由都兰西钢矿业承继，并将都兰分公司所有的矿业权及其生产设备按照属地管理的要求划拨给都兰西钢矿业。故都兰西钢矿业所拥有的洪水河铁矿采矿权（采矿权证号：C6300002010052110065984）及胜利铁矿采矿权（采矿许可证号：C6300002010062210068425）未在账面反映。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是2016年9月30日；
- 2、评估基准日是西宁特钢根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《关于转让都兰公司股权的董事会决议》（西钢股份董字【2016】99号）；
- 2、西宁特钢与中威正信（北京）资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议修订）；

- 2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令[2014]第14号）；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日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）；
- 4、《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）；
- 5、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 6、财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
- 7、2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 9、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；
- 10、《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》；
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过）；
- 12、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日）；
- 13、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 14、国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；
- 15、国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资[1999]433 号）；
- 16、国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
- 17、国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）；
- 18、国务院《关于促进节约集约用地的通知》国发〔2008〕3 号；
- 19、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）；

20、青海省人大常委会关于印送《青海省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的通知（青人大常字[2006]37号）；

21、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；

22、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则——独立性；
- 4、资产评估准则——评估报告；
- 5、资产评估准则——评估程序；
- 6、资产评估准则——业务约定书；
- 7、资产评估准则——工作底稿；
- 8、资产评估准则——企业价值；
- 9、资产评估准则——不动产
- 10、资产评估准则——无形资产；
- 11、资产评估准则——机器设备；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 14、《企业会计准则》（财政部财会[2006]3号）。

（四）权属依据

- 1、都兰西钢矿业提供的国有土地使用权证都国用（2012）第58号；
- 2、都兰县胜利铁矿的采矿权证，采矿许可证号：C6300002010062210068425；
- 3、洪水河铁矿的采矿权证，采矿权证号：C6300002010052110065984；
- 4、洪水铁矿年产20万吨铁精粉采选项目建设工程规划许可证：工程6328222010020328号及建设用地规划许可证：工字第6328222010020328；
- 5、车辆行驶证复印件；

6、部分设备发票及采购合同复印件；

7、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1、都兰西钢矿业提供的工程建设施工合同、工程结算、决算审核报告及相关财务资料等；

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；

3、中华人民共和国国家标准(GBJ114-90)：《工业厂房可靠性鉴定、标准》；

4、《青海省建设工程消耗量定额》（青建工[2004]34号）；

5、《青海省建设工程耗量定额基价》（青建工[2004]229号）；

6、《青海省建筑安装工程节能定额与基价》（青建工[2008]448号）；

7、《青海省建筑工程安全防护、文明施工措施费计取与管理办法》（青建工[2006]205号）；

8、《关于发布青海省各地区定额机械费调整系数的通知》（青建工[2011]381号）；

9、《关于调整青海省建设工程预算定额人工费单价的通知》（青建工[2013]417号）；

10、中国人民银行公布的现行贷款利率；

11、国家及地区规定的建设项目建设前期费用取费标准；

12、青海工程造价管理信息(2016.3)总第110期；

13、《城镇土地估价规程(试行)》；

14、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区片综合地价的通知》（青政[2015]61号）；

15、青海省发展和改革委员会、青海省财政厅、青海省国土资源厅《关于调整耕地开垦费土地复垦费征收标准等有关问题的通知》（青发改价格[2015]276号）；

16、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；

17、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

18、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

19、都兰西钢矿业有关人员对委估资产情况的介绍；

20、评估人员现场勘察结果；

- 21、西宁特钢与都兰西钢矿业共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 22、都兰西钢矿业提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 23、都兰西钢矿业有关部门提供的经营计划、措施等；
- 24、都兰西钢矿业提供的未来年度预测损益表、资产负债表；
- 25、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 26、wind 资讯；
- 27、北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司出具的（中鑫众和评报[2016]第 039 号）《都兰西钢矿业开发有限公司都兰县洪水河铁矿采矿权评估报告》；
- 28、其它相关资料。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行评估。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。

经过调查了解，与被评估单位相关行业、相关规模企业转让股权的公开交易案例无法取得，且无合适的参考企业，故本次评估不具备采用市场法的适用条件。

根据对被评估单位的基本情况进行分析，都兰西钢矿业主要经营铁矿开采及加工销售，所有产品全部提供给股东西宁特钢使用，属内部关联交易。由于受国内经济形势及自身经营战略影响，近几年经营情况大幅度下滑，扣除非经常性损益后均为亏损，而且预计亏损金额将不断增大。由于目前都兰西钢矿业生产经营并无明显好转迹象，本次股权转让后都兰西钢矿业管理层预计经营模式将可能进行调整，包括定价政策、投资规模、开采计划等，未来经营也存在较大不确定性，因此不具备收益法评估条件。故本次对都兰西钢矿业股东全部权益价值评估采用资产基础法进行评估。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设都兰西钢矿业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对都兰西钢矿业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产及其他非流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金为现金、银行存款。

现金是指存放在公司财务部的人民币现金。评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对现金进行了盘点并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以账面值确定评估值。

银行存款是指都兰西钢矿业在中国建设银行都兰支行、中国农业银行都兰县支行及中国工商银行西川支行等商业银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素，以核实后的金额确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款和其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

3、存货的评估

存货主要包括原材料、产成品。

原材料主要为铁矿石及各种辅助材料等。评估中，对于公司开采出的铁矿石，品味较低，其铁含量仅为 24%左右，需进一步加工成品味较高的铁精粉，账面为开采成本加运费，评估以账面值确定其评估值；分别存放于公司材料库库内，质量完好，大部分购置时间不长，通过对现实市场价格的了解，市场价格没有发生大的变化，评估以账面值确定评估值。

产成品为公司生产的铁精粉。存放于公司成品库房内，公司进出库程序规范、记录清晰，

均设有专人看管。评估中根据产品实际销售的不含税销售价格，减去相关费用、全部税金和适当的税后净利润计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

（二）非流动资产的评估

1、固定资产的评估

委估的固定资产包括房屋建筑物类及机器设备类。

（1）房屋建筑物类固定资产的评估

委估房屋建筑物类资产位于青海省海西州都兰县洪水河铁矿区，包括房屋建筑物、构筑物及管道沟槽。其中：房屋建筑物总建筑面积 18,719.85 平方米，主要为主厂房车间、粗细碎车间、机修车间、实验室、办公楼及食堂、宿舍楼、浴室等，2011 年至 2012 年间建成投入使用，建筑结构包括混合钢架、砖混、钢结构等，建筑形式为单层和多层建筑；构筑物主要为道路、地坪、围墙、挡土护坡、平硐、变电所等，2011 年至 2012 年间建成；管道沟槽主要为厂区内管网系统、取水系统、尾矿库排水渠及尾矿库管道等，2011 年至 2012 年间建成。所占土地位于海西州都兰县宗加镇洪水河，在无形资产-土地使用权中进行评估。

根据委估房屋建筑物项目的特点，对评估中涉及的自建项目，采用了重置成本法进行评估。即：

评估值 = 重置价值 × 成新率

①重置价值的确定

经勘察、了解核实委估房屋建筑物类资产的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况，根据评估基准日委估资产所在地区现行建筑安装工程定额等有关文件，采用类比法计算得出工程造价，并考虑建设前期税费、资金成本等相关因素，计算确定重置价值。

②成新率的确定

根据专业评估人员现场勘察记录、房屋的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合房屋的特点，考虑结构、设施、装修所占比重，分别采用年限法和打分法，并根据实际情况赋予不同的权重，计算确定综合成新率。

（2）设备类固定资产的评估

此次评估的资产包括机器设备、车辆及电子设备，清单数量共计 969 台套，实有数量 969 台套，其中，机器设备 864 台套，车辆 9 辆，电子设备 96 台套。购置时间为 2009 年 9 月至

2016年5月。委估资产分布在都兰西钢矿业的各车间及办公室内。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

因本次委估的较大设备，一般从购置到安装调试完毕，所需时间约在2年，故本次评估中除考虑设备的购置成本、运杂费、安装调试费外，还适当考虑前期设费用、资金成本及联合试运行费。对于小型设备，因从购入到使用所需时间较短，故本次评估中不考虑资金成本及建设期间管理费等费用。对于行驶车辆的评估，按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

②成新率的确定

根据现场勘察结果及相关专业技术人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍，结合设备的综合使用寿命，同时考虑设备的使用频率以及维护、维修、保养状况等因素综合确定。对于行驶车辆，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法、行驶公里数法综合确定成新率。

2、在建工程的评估

在建工程为土建工程及设备安装工程，土建工程主要为洪水河矿二期平硐工程、外围接替资源勘查费、洪水河铁矿生产性探矿工程及电线杆维修费等；设备安装为监控系统设备，目前设备已到货，尚未安装。评估中对在建工程的购置情况及账面价值的构成情况进行了审核，账面价值主要由实际发生的成本及分摊的资本化利息构成。其中：对于洪水河矿二期平硐工程项目在账面实际工程量的基础上考虑合理资金成本后计算确定评估值；对于外围接替资源勘查费，由于尚未形成接替资源采矿权资产，因此按账面成本确定评估值；对于洪水河铁矿生产性探矿工程，由于已形成新增储量矿权资产，故评估值在相应采矿权价值中确认，为避免重复计算，将相关在建工程评估为0值；对于改造维修项目，评估已在相关固定资产评估中考虑，故相关在建工程评估为0值；对于尚未完工的设备安装项目，经审核账面价值归集合理，评估中以账面值确定评估值。

3、无形资产的评估

委估的无形资产为土地使用权及矿业权

（1）土地使用权的评估

此次估价对象位于海西州都兰县宗加镇洪水河，土地使用权人为都兰西钢矿业开发有限公司洪水河铁矿，土地用途为采矿用地，已办理国有土地使用证，登记使用权总面积 730920 平方米，宗地四至均为矿山及山坡。使用权类型即取得方式为出让，用途为采矿用地，土地使用权终止日期为 2030 年 5 月。

本报告所评估的土地使用权价格是指在正常市场条件下于估价期日 2016 年 9 月 30 日，评估面积为 730920 平方米，土地使用权类型为出让，设定使用年限为 13.6 年，用途为采矿用地，设定开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯），宗地红线内场地达到开工建设条件的利用状况下的国有建设用地使用权出让价格。

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用方法及说明理由如下：

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况选择评估方法。由于无法选择到与估价对象相类似的近期未发生交易的市场交易案例或搜集较困难，本次评估不宜采用市场比较法；估价对象设定为工业用地，该区域没有此类用地出租案例且成交案例甚少，无法收集前期成本、费用和收益，不宜采用收益还原法和剩余法；估价对象不在都兰县基准地价覆盖范围之内，也不在城市规划区范围之内，无法采用都兰县基准地价系数修正法，但都兰县有完善的征地补偿标准及相关税费依据，本次只能采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法

委估宗地所在区域的征地资料充分，基本上已形成了较为一致的征地取得费用标准；征地中各项税费名目明确，征收标准清楚，因此可以采用成本逼近法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价值的评估方法。计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费用+有关税费+利息+利润+土地增值收益

（2）矿业权的评估

矿业权为都兰西钢矿业拥有的都兰县洪水河铁矿采矿权，根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的采矿权由委托方聘请的北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司进行评估并出

具了采矿权评估报告（中鑫众和评报[2016]第 039 号），采矿权的评估价值为 19,755.08 万元。我们将该报告揭示的评估结论汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

①矿业权概况：

都兰县洪水河铁矿采矿权采矿许可证号为 C6300002010052110065984，生产规模：50 万吨/年，采矿证有效期限：十年，自 2015 年 5 月 29 日至 2025 年 5 月 29 日。

该采矿权取得过程如下：2004 年 12 月青海省国土资源厅以协议方式将青海省都兰县洪水河铁矿探矿权出让，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 382.65 万元，经批准探矿权价款同意减缴 50%，受让人应缴人民币 191.325 万元（已缴纳）。2009 年 3 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都兰县洪水河铁矿详查项目探矿权转让给青海西钢矿业开发有限责任公司；2010 年青海省国土资源厅将都兰县洪水河铁矿采矿权出让，受让人为青海西钢矿业开发有限责任公司，合同第三条采矿权出让期限为 18 年，自 2010 年 5 月算起；第四条明确该矿属探矿权人申请采矿权，不收取采矿权价款。

都兰西钢矿业取得洪水河铁矿采矿权之后，又投资约 2000 余万元在该采矿权范围内进行地质勘查工作（补勘），于 2016 年 5 月形成《青海省都兰县洪水河铁矿接替资源勘查报告》，并于 2016 年 5 月 19 日取得青海省国土资源厅《青海省都兰县洪水河铁矿接替资源勘查报告初审意见》。通过本次地质勘查工作（补勘），洪水河铁矿采矿权可证范围内新增资源储量 575.52 万吨，总保有储量为 1324.99 万吨。

②评估方法：

《都兰西钢矿业开发有限公司都兰县洪水河铁矿采矿权评估报告》列示的评估方法如下：

本次矿业权评估采用折现现金流量法，折现现金流量法基本原理是，将矿业权所对应的矿产资源勘查、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，以与净现金流量口径相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和，作为矿业权评估价值。

计算净现金流量现值采用的折现率中包含了矿产开发投资的合理报酬，以此折现率计算的项目净现金流量现值即为项目超出矿产开发投资合理回报水平的“超额收益”，也即矿业权评估价值。

计算公式：

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

式中：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（ $t = 1, 2, \dots, n$ ）；

n—评估计算年限。

4、长期待摊费用评估

长期待摊费用为企业根据青海省国土资源厅的文件要求预提的洪水河矿及胜利矿的环境治理恢复费，已计入预计负债，并按合理期限进行摊销确认。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对该资产形成原因及金额进行了解分析后，以核实无误的账面值计算确定评估值。

5、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为企业可用以后期税前利润弥补的以前年度亏损以及资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对该资产形成原因及金额进行了解分析后，对于可弥补的以前年度亏损以核实无误后的账面值确定评估值；对于资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异，由于相应资产已重新进行评估后，已不存在减值情况，故本次评估中不再考虑减值因素所造成的递延所得税资产的增加，评估为零。

6、其他非流动资产的评估

其他非流动资产为企业的矿山治理恢复保证金，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对该资产形成原因及金额进行了解分析后，以核实无误后账面值确定评估值。

7、资产减值准备的评估

都兰西钢矿业根据公司经营现状及市场环境的影响，于2015年以公司的矿山资产（包含房屋建筑物、机器设备、在建工程及采矿权）作为一个资产包进行减值测试时，确认存在减

值迹象，并对其计提了减值准备。其中：固定资产减值准备 4,306.09 万元及在建工程减值准备 2912.62 万元。由于已对矿山资产重新进行评估并确认价值，故对相应资产减值准备的评估值确定为零。

（三）负债的评估

负债为流动负债及非流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债和其他非流动负债。

1、应付款项的评估

都兰西钢矿业的应付款项为应付账款及其他应付款。

应付账款主要为应付温州建设集团有限公司工程款、格尔木凯达物流有限责任公司运输费、大通原生缘出租车有限公司等单位的货款；

其他应付款为西宁特殊钢集团有限公司的往来款、格尔木凯达物流有限责任公司保证金、青海大通昌德商贸有限公司保证金等款项。；

评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬主要为应付职工的工资。评估人员对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。评估按核实无误的账面值确定评估值。

3、应交税费的评估

应交税费为应缴都兰县国家税务局、都兰县地方税务局的增值税、资源税、个人所得税、城建税、教育费附加等税款。对应交税费评估人员首先了解都兰西钢矿业适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，按核实无误的账面值确定评估值。

4、预计负债的评估

预计负债为应付青海省国土资源厅环境治理费，根据账务审核资料等相关资料，进行了了解分析，为评估基准日预计承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

5、其他非流动负债的评估

其他非流动负债为递延收益，主要为都兰县财政局、交通建设局等单位拨付的棚户区改造补助资金、矿产资源节约综合利用奖励资金、矿区采矿权范围普查专项探矿普查补助资金、结构调整和振兴项目投资补助资金、排污节能资金等。评估人员对各明细项进行核实，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的使用情况，目前所涉及项目均在评估基准日前完成，该7项补助资金已无需返还，故评估确认为零，并计算确认相应递延所得税负债。

6、递延所得税负债的评估

递延所得税负债系其他非流动负债中的递延收益评估为零，同时按被评估企业的所得税率计算确认相应递延所得税负债。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们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规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与西宁特钢签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、根据企业提供的盈利预测及评估人员收集的宏观经济数据、市场分析、行业及可比公司数据，选取适当的参数，进行收益法估算；
- 9、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 10、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 11、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 12、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本项目评估过程中采用的资产基础法所使用的评估假设如下：

- 1、都兰西钢矿业所处的社会经济环境不产生较大的变化, 国家及公司所在的地区有关法律、法规、政策与评估时点无重大变化；
- 2、都兰西钢矿业持续性经营，有关经济行为符合国家规定，无重大违规现象，公司主要管理人员、科研技术人员、业务骨干和主营业务相对稳定且勤勉尽责；
- 3、都兰西钢矿业经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上不断改进完善，能随着经济的发展，进行适时调整和创新；
- 4、都兰西钢矿业不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响；
- 5、委估资产原地、按现有用途、持续使用。

十、评估结论

都兰西钢矿业资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日 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	10,710.44	10,713.21	2.77	0.03
非流动资产	59,679.14	82,551.13	22,871.99	38.32
其中：固定资产	31,922.20	37,257.28	5,335.08	16.71
在建工程	22,197.04	21,697.11	-499.93	-2.25
无形资产	1,550.53	21,433.27	19,882.74	1282.32
长期待摊费用	250.49	250.49	0.00	0.00
递延所得税资产	2,795.20	949.30	-1,845.90	-66.04
其他非流动资产	963.68	963.68	0.00	0.00
资产总计	70,389.58	93,264.34	22,874.76	32.50
流动负债	72,551.89	72,551.89	0.00	0.00
非流动负债	1,421.53	740.33	-681.20	-47.92
负债合计	73,973.42	73,292.22	-681.20	-0.92
净资产（所有者权益）	-3,583.84	19,972.12	23,555.96	

评估结论：委估资产账面值为 70,389.58 万元，评估值总计 93,264.34 万元，评估增值

22,874.76 万元，增值率 32.50%，主要是产成品、固定资产、无形资产评估增值；

委估负债账面值为 73,973.42 万元，评估值为 73,292.22 万元，评估减值 681.20 万元，减值率 0.92%，主要是其他非流动负债减值；

净资产账面值为-3,583.84 万元，评估值为 19,972.12 万元，评估增值 23,555.96 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）产权瑕疵

①列入评估范围的房屋建筑物均未取得房屋产权证，仅获取到建设工程规划许可证和建设用地规划许可证，评估人员进行了必要的查证、核实。

②委估机器设备中，运输设备第 3 项，爆破器材运输车，车辆牌号青 A37121，账面原值 183,000.00 元，账面净值 26,052.08 元。该车辆相关权证资料丢失，未能获取到车辆行驶证、相关支付凭证、发票及车辆登记证书，仅取得了企业对该车辆产权的承诺书。

（2）其他事项

①根据《西宁特殊钢股份有限公司五届十三次董事会决议》（西钢股份董字〔2011〕79 号）及《关于注销青海西钢矿业开发有限责任公司的决定》（西钢股份政字〔2011〕124 号），将青海西钢矿业开发有限责任公司都兰分公司拥有的矿山相关业务由都兰西钢矿业承继，并将都兰分公司所有的矿业权及其生产设备按照属地管理的要求划拨给都兰西钢矿业。故都兰西钢矿业所拥有的洪水河铁矿采矿权（采矿权证号：C6300002010052110065984）及胜利铁矿采矿权（采矿许可证号：C6300002010062210068425）未在账面反映。

②都兰西钢矿业于 2013 年初将其拥有的胜利铁矿采矿权（采矿许可证号：C6300002010062210068425）以 620 万元的价格承包给都兰北部矿业有限公司，由其进行生

产经营与管理，承包期限自 2013 年 1 月 1 日至闭矿时止，所产铁精粉全部销售给西宁特钢。承包价款已分别于 2013 年 5 月及 2014 年 11 月确认收入，因该采矿权的权益已转让并已确认收入，故本次未对其进行评估。由于矿权证所列采矿权人为都兰西钢矿业，都兰西钢矿业将面临与该矿权相关的责任与风险。本次评估结论中未考虑该因素对评估结论的影响。

③本次评估未获取到洪水河矿采矿区所占用的土地使用权证，被评估单位提供说明指出其在采矿区域内从事开采工作无需办理土地使用权证，也无需交纳相应的费用。北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司进行矿权评估时也未考虑该事项对评估价值的影响。

④本次评估中，洪水河铁矿新增资源铁矿石储量 575.52 万吨，已纳入评估范围并在矿权评估中考虑，相应的探矿工程成本在土建工程中归集。都兰西钢矿业对新增储量是否需要缴纳资源价款无法明确，故西宁特钢作出承诺，股权转让后如需补缴该价款将由西宁特钢负担，本次评估结论中未考虑该因素对评估结论的影响。

⑤采矿权评估报告中确认的矿山理论服务年限剩余为 11.81 年，根据都兰西钢矿业出具的相关说明，都兰西钢矿业通过生产性探矿及外围接替资源的勘查，未来可以继续增加铁矿储量及外围接替资源储量的开采，故都兰西钢矿业的固定资产投入超出设计规模，本次固定资产评估中考虑的剩余使用年限未考虑采矿权年限的影响。

⑥根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的采矿权由委托方聘请的北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司进行评估并出具了采矿权评估报告（中鑫众和评报[2016]第 039 号），采矿权的评估价值为 19,755.08 万元。经核实，该采矿权评估报告所载明的矿业权评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，我们将该报告揭示的评估结论汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。依据本项目委托情况，本评估报告汇总了上述采矿权评估结论，本报告使用者欲了解采矿权评估的详细情况，应仔细阅读北京中鑫众和矿业权评估咨询有限公司出具的报告书全文。我们向采矿权评估机构了解了所引用的采矿权评估报告结论的取得过程，按规定承担引用报告结论的相关责任。

3、重大期后事项

（1）评估操作过程中，评估人员未发现有重大期后事项发生。

（2）评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相

应调整；

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、本次评估结果没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论的使用有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2016 年 11 月 9 日。

评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



中威正信（北京）资产评估有限公司

2016 年 11 月 9 日



资产评估委托方承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因我公司拟转让都兰西钢矿业开发有限公司股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的都兰西钢矿业开发有限公司截止至 2016 年 9 月 30 日的全部资产及负债进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、不干预评估工作。

资产评估委托方法定代表人签字：

资产评估委托方签章：西宁特殊钢股份有限公司



2016 年 11 月 8 日

被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因西宁特殊钢股份有限公司拟转让我单位股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的我单位截止至 2016 年 9 月 30 日的全部资产及负债进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位法定代表人签字：



被评估单位签章：都兰西钢矿业开发有限公司



2016 年 11 月 8 日

资产评估机构及 注册资产评估师承诺函

西宁特殊钢股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让都兰西钢矿业开发有限公司股权事宜的经济行为所涉及的云南铜业胜威化工有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与被评估单位提供的委估资产清单的资产范围保持一致；
- 2、对委估的资产进行了合理的清查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

宋道江



注册资产评估师签章：

王新华



中威正信（北京）资产评估有限公司





资产评估 资格证书

(副本)



证书编号:
批准机关:
发证日期:

机构名称		中威正信(北京)资产评估有限公司	
办公地址		北京市丰台区星火路1号1幢22层B0	
首席合伙人 (法定代表人)		赵继平	
批准文号		京财企许可[2011]0097号	





证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中威正信
(北京) 资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100016006

发证时间：二〇〇九年十一月

序列号:000032



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110106726376314T

名称	中威正信（北京）资产评估有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	北京市丰台区星火路1号1幢22层BC
法定代表人	赵继平
注册资本	275万元
成立日期	2001年09月07日
营业期限	2001年09月07日至2031年09月06日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11001674

姓名: 宋道江

性别: 男

身份证号: 110108670116229

机构名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年3月24日

初次注册时间: 2001年8月14日



本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日

本证经检验
续有效一年



(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 王新华

性别: 男

身份证号: 120102197908210735

机构名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

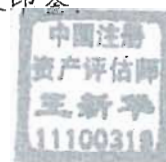
证书编号: 11100319

发证日期: 2010年10月20日

初次注册时间: 2010年10月15日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



月 日

检验登记



年 月 日



年