

西部矿业股份有限公司拟转让
青海西部矿业规划设计咨询有限公司
全部股权评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2017]第099号



江苏华信资产评估有限公司

二〇一七年四月十二日

西部矿业股份有限公司拟转让
青海西部矿业规划设计咨询有限公司
全部股权评估项目

资产评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、绪言	4
二、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
三、评估目的	10
四、评估对象和评估范围	10
五、价值类型及其定义	12
六、评估基准日	12
七、评估依据	12
八、评估方法	14
九、评估程序实施过程 and 情况	17
十、评估假设	22
十一、评估结论	23
十二、特别事项说明	24
十三、评估报告使用限制说明	24
十四、评估报告日	25

资产评估报告附件:

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、被评估单位近三年《审计报告》复印件
- 3、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 4、被评估单位取得的主要资质证书复印件
- 5、委托方和相关当事方的承诺函
- 6、签字资产评估师的承诺函
- 7、评估机构资格证书及法人营业执照复印件
- 8、签字资产评估师资格证书复印件
- 9、资产评估业务约定书复印件
- 10、资产评估明细表
- 11、收益法估算汇总表

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、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，并对评估结论的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、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。资产评估师对评估对象及其所涉及资产法律权属的关注和查验，并不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

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。

西部矿业股份有限公司拟转让
青海西部矿业规划设计咨询有限公司
全部股权评估项目
资产评估报告摘要

苏华评报字[2017]第099号

江苏华信资产评估有限公司接受西部矿业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对西部矿业股份有限公司拟转让的青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益价值于评估基准日2016年12月31日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

1、经济行为说明

根据《西部矿业集团有限公司第三届董事会第二十六次会议决议》会议同意由西部矿业集团有限公司收购西部矿业股份有限公司全资子公司青海西部矿业规划设计咨询有限公司100%股权。

根据该决议西部矿业股份有限公司委托江苏华信资产评估有限公司对本次经济行为涉及的青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益价值进行评估。

2、评估目的：为西部矿业股份有限公司转让子公司青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益提供价值参考。

3、评估对象：青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益于评估基准日2016年12月31日时的市场价值。

4、评估范围：青海西部矿业规划设计咨询有限公司于评估基准日2016年12月31日时的表内外资产及负债。

5、价值类型：持续经营前提下的市场价值。

6、评估基准日：2016年12月31日。

7、评估方法：本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象和本项目的资料收集情况，综合考虑各种影响因素及评估方法的适用性，我们采用了资产基础法和收益法进行评估。

8、评估结论

即：在不考虑股权缺乏流动性折扣的前提下，青海西部矿业规划设计咨询有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日时市场价值为 491.47 万元，大写人民币肆佰玖拾壹万肆仟柒佰元整元整。

9、报告结论使用的有效期

本评估报告仅为本评估报告中描述的经济行为提供价值参考。其评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算，至 2017 年 12 月 30 日止。

10、对评估结论产生影响的特别事项

无。

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。

西部矿业股份有限公司拟转让
青海西部矿业规划设计咨询有限公司
全部股权评估项目
资产评估报告正文

苏华评报字[2017]第099号

一、绪言

江苏华信资产评估有限公司接受西部矿业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对西部矿业股份有限公司拟转让的青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益价值在评估基准日2016年12月31日时的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方概况

名称：西部矿业股份有限公司（以下简称“西部矿业”）

统一社会信用代码：916300007104492831

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：青海省西宁市五四大街 52 号

法定代表人：张永利

注册资金：238300 万元整

成立时间：2000 年 12 月 28 日

经营期限：2000 年 12 月 28 日至*****

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。（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)。

西部矿业于 2007 年 7 月 12 日发行人民币普通股 A 股股票, 在上海证券交易所上市, 股票代码 601168。截止 2016 年 12 月 31 日西部矿业集团有限公司持有西部矿业 28.21%股份, 为其第一大股东。

(二) 被评估单位概况

1、公司简介

名称: 青海西部矿业规划设计咨询有限公司(以下简称“西矿咨询公司”)

统一社会信用代码: 916301047574296183

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 西宁市城西区五四大街 52 号 3 号楼内

法定代表人: 李丽

注册资金: 500 万元整

成立时间: 2005 年 5 月 30 日

经营期限: 2005 年 5 月 30 日至 2055 年 5 月 29 日

经营范围: 一般经营项目: 矿业开发项目的规划、设计、咨询服务; 矿业生产项目的管理服务; 工程建设项目建议书、可行性研究报告及投资估价书、工程招标标底及投标报价书编撰; 国内工程招标代理; 采购招标代理; 工程概算; 工程结算(上述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、公司股权结构及变更情况

西矿咨询公司由西部矿业股份有限公司货币出资 60.00 万元, 兰州有色冶金设计研究院有限公司货币出资 40.00 万元, 于 2005 年 5 月 30 日成立。青海华翼会计师事务所有限公司对设立验资及实收资本情况进行审验, 并出具了“青华翼湟分验字[2005]第 125 号”《验资报告》。西矿咨询公司设立时的股东及持股情况如下表:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
西部矿业股份有限公司	60.00	60%
兰州有色冶金设计研究院有限公司	40.00	40%
合计	100.00	100%

2006年6月，西部矿业股份有限公司将持有的西矿咨询公司60%股权转让给青海西部资源投资有限公司。本次股权转让后西矿咨询公司的股东及持股情况如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
青海西部资源投资有限公司	60.00	60%
兰州有色冶金设计研究院有限公司	40.00	40%
合计	100.00	100%

2007年9月，兰州有色冶金设计研究院有限公司将持有的西矿咨询公司40%股权转让给上海榕坤投资发展有限公司，本次股权转让后西矿咨询公司的股东及持股情况如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
青海西部资源投资有限公司	60.00	60%
上海榕坤投资发展有限公司	40.00	40%
合计	100.00	100%

2008年11月，青海西部资源投资有限公司将持有的西矿咨询公司60%股权转让给西部矿业股份有限公司，本次股权转让后西矿咨询公司的股东及持股情况如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
西部矿业股份有限公司	60.00	60%
上海榕坤投资发展有限公司	40.00	40%
合计	100.00	100%

2012年10月，上海榕坤投资发展有限公司将持有西矿咨询公司40%股权转让给西部矿业股份有限公司，本次股权转让后西矿咨询公司的股东及持股情况如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
西部矿业股份有限公司	100.00	100%
合计	100.00	100%

2015年12月，西矿咨询公司增加注册资本至500万元，所增加资本全部由西部矿业股份有限公司认缴出资。本次增资后，西矿咨询公司的股东及持股情况如下表：

金额单位：人民币万元

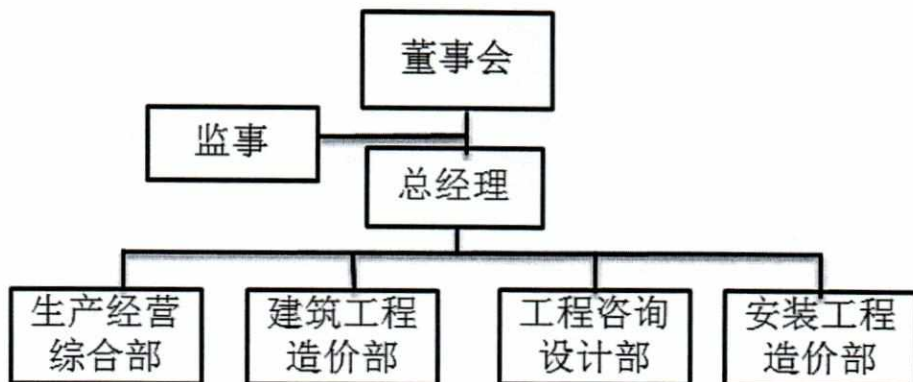
股东名称	出资额	出资比例
西部矿业股份有限公司	500.00	100%

合计	500.00	100%
----	--------	------

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日时，西矿咨询公司的股权结构未再发生变化。

3、公司主要组织管理结构

西矿咨询公司设有董事会、总经理、监事会下设生产经营综合部，建筑工程造价部，工程咨询设计部和安装工程造价部。具体的组织机构图如下：



4、主要会计政策及税收情况

(1) 执行的会计制度

①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——基本准则》及 41 项具体会计准则等规定编制财务报表。

②会计年度：以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币：人民币。

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，除某些金融工具外，财务报均以历史成本为计量基础。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大的应收款项单独进行减值测度；

②单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项采用账龄分析法计提坏账准备。

(3) 固定资产折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法在使用寿命内计提折旧，各类资产的使用寿命、预计净残值和年旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3-5	5	19.00-31.67

(4) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%
城市维护建设税	应缴增值税	7%
教育费附加	应缴增值税	3%
地方教育费附加	应缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2017年4月1日西矿咨询公司由小规模纳税人变更为一般纳税人。

5、主要业务范围及业绩

西矿咨询公司是一家具有造价咨询乙级资质；冶金行业（金属冶炼、冶金矿山工程）专业乙级设计资质；有色冶金、市政公用工程（给排水）丙级咨询资质的综合性规划设计咨询公司。

西矿咨询公司取得了青海省住房和城乡建设厅颁发的编号为“乙160863000030”《工程造价咨询企业乙级资质证书》，证书有效期自2016年8月15日至2019年8月14日；

西矿咨询公司取得了青海省住房和城乡建设厅颁发的编号为“A263000909”《工程设计资质证书》，证书有效期至2019年10月31日，资质等级为冶金行业（金属冶炼、冶金矿山工程）专业乙级；

西矿咨询公司取得了国家发展和改革委员会颁发的编号为“工咨丙13420080008”《工程咨询单位资格》，资格等级丙级、专业为有色冶金、市政公用工程（给排水），服务范围为规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、招标代理，证书有效期至2018年8月13日。

6、公司主要产品和业务模式

西矿咨询公司主要为西部矿业集团有限公司及西部矿业股份有限公司内部提供工程造价、规划设计咨询服务。

7、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营状况

西矿咨询公司2014、2015、2016年度财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所审定并分别出具了“瑞华青审字第[2015]第63010007号”、“[2016]63010012号”、“瑞华青审字[2017]63010007号”《审计报告》审计意见类型均为标准无保留意见。

西矿咨询公司2014、2015、2016年度的财务状况和经营业绩如下表所

示:

(1) 资产负债情况

金额单位: 人民币万元

项目 \ 日期	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	52.57	671.47	367.96
负债	203.51	412.42	44.83
净资产	-150.94	259.05	323.13

(2) 经营状况

金额单位: 人民币万元

项目 \ 期间	2014 年度	2015 年度	2016 年度
销售收入	61.49	181.35	582.24
利润总额	-56.87	9.99	61.66
净利润	-56.87	9.99	64.17

8、公司的优势和劣势分析

通过对西矿咨询公司的内、外部环境分析,可总结出如下表所示的外部环境的机会和威胁,内部环境的优势和劣势。

西矿咨询公司优势、劣势和外部的机遇、威胁(SWOT)分析如下:

S (优势) 1、客户资源优势; 2、业务结构优势。	W (劣势) 1、人力资源不足影响公司业务能力。 2、资质及技术相对较弱。
O (机遇) 1、国家政策引导行业发展; 2、基础工程建设对本行业的推动作用。	T(威胁) 1、咨询市场竞争激烈; 2、地域影响市场容量有限。

9、关联方及关联交易

(1) 被评估单位的关联方

企业名称	与被评估单位的关系
青海茶卡盐湖文化旅游发展股份有限公司	非合并范围内关联方
北京西矿建设有限公司	非合并范围内关联方
青海赛什塘铜业有限责任公司	非合并范围内关联方
西部矿业股份有限公司锌业分公司	非合并范围内关联方
青海盐业股份有限公司	非合并范围内关联方

(5) 期末关联方应收应付款项

项目名称	关联方	截止 2016 年 12 月 31 日 (元)
应收账款	青海茶卡盐湖文化旅游发展股份有限公司	420,776.13
应收账款	北京西矿建设有限公司	100,966.00
应收账款	青海赛什塘铜业有限责任公司	11,833.20
应收账款	西部矿业股份有限公司锌业分公司	10,933.09
其他应收款	青海盐业股份有限公司	50,000.00

10、以往的评估及交易情况

被评估单位未提供以往评估及交易的资料。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方为被评估单位的母公司，委托方持有被评估单位 100% 股权。

（四）委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他的评估报告使用者还包括委托方许可的、与本次经济行为相关的第三方。

三、评估目的

根据《西部矿业集团有限公司第三届董事会第二十六次会议决议》会议同意由西部矿业集团有限公司收购西部矿业股份有限公司全资子公司青海西部矿业规划设计咨询有限公司 100% 股权。

根据该决议西部矿业股份有限公司委托江苏华信资产评估有限公司对本次经济行为涉及的青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益价值进行评估。

本项目评估目的是为西部矿业股份有限公司转让子公司青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象为青海西部矿业规划设计咨询有限公司全部股东权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日时的市场价值；评估范围为青海西部矿业规划设计咨询有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日时的表内外资产及负债。

评估基准日时西矿咨询公司的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所审定并出具了“瑞华青审字[2017]63010007 号”标准无保留意见的《审计报告》。评估基准日时经审计的资产及负债情况如下：

项 目		账面价值(万元)
		A
1	流动资产	328.85
2	非流动资产	39.11
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	

6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	12.94
9	在建工程	
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	23.67
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	2.50
19	其他非流动资产	
20	资产总计	367.96
21	流动负债	44.83
22	非流动负债	
23	负债合计	44.83
24	净资产（所有者权益）	323.13

经西矿咨询公司清查盘盈办公家具 97 个（张、套）、盘亏冰箱 1 台。

本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为等，也不存在未揭示的资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等。

我们的评估对象和范围与委托评估对象和范围一致，具体以委托方提供的资产评估申报表为准。

（二）主要实物资产情况

被评估单位的实物资产主要为办公电子设备和办公家具，共申报了 53 项 156 台（套）其中含盘盈的 97 个（张、套），包括笔记本电脑、彩色复合机、台式电脑、打印机等办公电子设备；办公桌椅、沙发、书柜等办公家具。

委评办公电子设备及办公家具安放在西矿咨询公司各办公室内，其中申报的 9 台笔记本电脑、2 台台式电脑、1 台打印机已无法使用拟报废处理。

（三）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、西矿咨询公司账面记录的无形资产为购入的 6 项预算、设计系统软件共 14 套，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	数量	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	广联达预算正版软件	5 套	2015 年 11 月 1 日	120,000.00	106,000.00
2	广联达计价正版软件	1 套	2015 年 12 月 1 日	40,000.00	35,666.67

3	北京今达有色金属工程造价软件	1套	2016年2月1日	3,800.00	3,451.67
4	北京今达冶金工程造价软件	1套	2016年2月1日	4,800.00	4,360.00
5	成都鹏业预算通工程量清单计价软件	1套	2016年7月1日	6,800.00	6,460.00
6	北京盈建科建筑设计软件	5套	2016年7月1日	85,000.00	80,750.00
合 计		14套		260,400.00	236,688.34

2、西矿咨询公司未申报账面未记录的无形资产。

(四) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

西矿咨询公司盘盈家具 97 个(套)做为表外资产进行了申报。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

五、价值类型及其定义

根据本项目评估目的,本报告选用了市场价值。

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。

六、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

委托方根据本次经济行为的总体计划选定该基准日,考虑的主要因素:

1、评估基准日与评估目的所对应的经济行为计划实施日期尽可能接近,以利于评估结论有效服务于评估目的。

2、评估基准日采用与评估目的所对应的经济行为计划实施日期尽可能接近的会计报告日,使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况,以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

七、评估依据

本次资产评估的主要依据有:

(一) 经济行为依据

《西部矿业集团有限公司第三届董事会第二十六次会议决议》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（国资委令第12号，2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
- 2、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 3、《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令第12号）；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 5、《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）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部国资发产权〔2006〕306号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 7、中华人民共和国主席令第8号《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）；
- 8、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、财政部“财企〔2004〕20号”关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知及附件；
- 2、中国资产评估协会中评协〔2007〕189号关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知和《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、中国资产评估协会（中评协〔2008〕218号）《企业国有资产评估报告指南》；
- 4、中国资产评估协会（中评协〔2011〕227号）《资产评估准则—企业价值》；
- 5、中国资产评估协会（中评协〔2012〕248号）《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 6、中国注册会计师协会关于印发《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）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位营业执照、章程等；
- 2、设备购置发票等其他相关权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位近三年财务报表及审计报告；
- 2、被评估单位提供的未来年度经营收益、盈利预测有关资料；
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同类上市公司财务指数据及指标等
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 6、向生产厂家或其代理商的询价记录；
- 7、评估人员对被评估实物的实地勘察工作记录和收集的相关资料；
- 8、其他与评估资产相关的资料。

八、评估方法

（一）评估方法选择

根据中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》第 22 条规定“资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法”。下面我们就评估的方法选择说明如下：

1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于我们既未能收集到资本市场上与被评估单位处于同行业的上市公司非流通股成交信息，也未能收集到和与被评估单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此较难采用市场法评估。

2、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。资产基础法通过分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出评估对象价值的思路。具体模型如下：

$$\text{评估值} = \text{全部资产评估值} - \text{全部负债评估值}$$

3、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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

资产基础法从企业购建角度反映了被评估单位各项资产及负债的市场价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了较为详细的资产负债评估明细；被评估单位在未来年度的收益与风险可以相对合理可靠地估计，收益法评估可以涵盖企业存在但账面未反映的客户资源和管理团队等无形资产带来的价值，因此本次选用了资产基础法和收益法评估。

（二）资产基础法下各项资产和负债的具体评估方法

1、货币资金

货币资金均为银行存款。评估银行存款时，评估人员首先获取银行存款申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单，并对银行存款进行函证。银行存款以核实后的账面值作为评估值。

2、应收票据

评估人员对票据的形成及期后兑付凭证进行了复核，以核实后的账面值作为评估值。

3、应收款项（应收账款、其他应收款）

根据被评估单位提供的清单及报表，对大额应收款进行函证，对没有收回函证的，评估人员借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失；对费用性质的款项评估为零，其余款项按核实后的账面值减去预计风险损失后的差额作为评估值。坏账准备评估为零。

4、固定资产—设备类

（1）收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于委托评估设备不单独计量收益，我们也未收集到类似设

(2) 市场法是指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，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。本次委估的设备为在用的电子设备，对购置较久的电子设备，已经无法找到全新的市场价，可以找到近期类似交易案例，因此采用市场法评估；对近期购置的电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，故采用成本法评估。

(3) 重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

设备的实体性贬值是由于设备在使用过程中产生的磨损及自然损耗造成的价值贬值。一般我们采用年限法计算设备的实体性贬值。设备的功能性贬值是由于技术进步引起劳动生产率的提高，现在再生产相同的设备所需社会必要劳动时间减少、成本降低造成原有设备的价值贬值；或由于技术进步出现了新的性能更优的设备，致使原有设备的价值贬值。即超额投资成本和超额运营成本两方面。本次评估，采用现行市场价格作为重置成本，故不需要再考虑超额投资成本，经现场勘察，委评设备为办公电子设备和办公家具，基准日时尚不存在超额运营成本。

经济性贬值是因设备外部因素引起的设备价值贬值。由于市场竞争加剧，导致该设备所生产的产品滞销，产品需求减少，使设备开工不足，生产能力相对过剩；原材料价格上升、能源提价导致成本上升，而生产的产品售价没有提高；因国家环境保护政策变化、有关设备服役年限缩短，强制报废的条件放宽等因素，其最终表现为营运中的资产利用率下降，甚至闲置，应由此引起资产营运的收益减少和设备价值的贬值。本次对被评估企业实地勘察时了解到被评估企业的设备主要为办公电子设备和办公家具设备，使用正常，主要资产未见闲置现象，故不考虑经济性贬值。

综上，其设备的评估的计算公式可以简化为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=设备重置成本×(1-实体性贬值率)(1-功能性贬值率)(1-经济性贬值率)

=设备重置成本×(1-实体性贬值率)

=设备重置成本×成新率

<1>设备重置成本

由于本次委评的为电子设备和办公家具不需要特别的安装调试，一般就近采购商家送货上门，因此重置成本为设备购置价。

重置成本=含税购置价

被评估单位在评估基准日时为增值税小规模纳税人因此重置价中包含增值税。

设备购置价主要通过查询苏宁易购、国美在线、《太平洋电脑网》等信息取得。

<2>成新率

成新率主要通过与企业相关设备人员沟通后，依据设备经济寿命年限、已使用年限，按以下公式计算其年限成新率。

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

5、无形资产

本次申报评估的无形资产为外购的造价、设计软件，采用市场法评估。

6、递延所得税资产

递延所得税资产为应收款项坏账准备形成的递延所得税资产，本次评估将坏账准备评估为零，对不可收回应收款项进行了认定，因此按评估认定的坏账损失计算递延所得税资产。

7、流动负债评估

包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证、相关合同等财务资料进行核实。采用发函或替代程序对大额应付账款进行了核实，以核实后的账面值作为评估值。

(三) 收益法的具体评估方法

1、数学模型的选取

本次评估拟采用直接法评估股东全部权益价值。基本模型为：

$$E=P+\sum C_i \quad (1)$$

式中：P：经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i=C1+C2 \quad (2)$$

式中：C1：溢余资产：是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产；

C2：非经营性资产及负债：是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产。

对公司的经营性资产价值本次评估采用多期收益折现法估算，即将企业未来收益定义为多期预测期间的收益。在多期预测期中综合考虑行业的周期性和企业自身发展的周期性。

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

式中：FCFE：为未来预测的收益期中第n年的权益自由现金流量；

r：为折现率；

i：为预测的收益年限，分别从1至n。

2、评估重要参数的取值

(1) 收益期的考虑

收益期即资产具有获利能力持续的时间，由评估人员根据被评估资产自身效能以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

根据青海西部矿业规划设计咨询有限公司章程和营业执照的约定：经营期限 50 年，该企业成立于 2005 年 05 月 30 日，约定经营截止日为 2055 年 05 月 29 日，基准日时剩余经营期限为 38 年。通过与评估企业管理层的访谈、实地调查，没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境、行业政策可能影响企业的持续经营；其次，西矿咨询公司有能力持续拥有或取得持续经营所需的资质并愿意持续经营下去，故本次评估按无固定期限考虑。

(2) 预测期的考虑

考虑行业的周期性和企业自身发展规划，西矿咨询公司从 2022 年起将进入一个相对稳定的发展时期。因此本次评估预测期取 5 年，即从 2016 年 12 月 31 日~2021 年 12 月 31 日，2022 年起西矿咨询公司进入稳定经营期。

(3) 现金流口径

本次评估使用权益自由现金流量作为收益指标。计算股东全部权益价值涉及的权益现金流量指的是归属于股东的现金流量，计算公式为：

权益自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增加（减少）

(4) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估值的重要参数。本次评估中采用直接法评估企业价值，根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的 CAPM 模型进行计算权益资本成本 K_e 作为折现率。即：

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f2}) + Q \quad (4)$$

式中： K_e ：权益资本成本

R_{f1} ：目前的无风险利率

R_{f2} ：无风险平均利率

β_L ：权益的系统风险系数

R_m ：市场预期收益率

Q ：企业特定风险调整系数

(5) 非经营性资产、负债和溢余资产的价值

评估人员就西矿咨询公司是否存在非经营性资产、负债和溢余资产与相关管理人员和财务人员进行了座谈交流。通过交流确定非经营性资产、负债和溢余资产并评估其价值。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家现行有关资产评估的政策和法规规定，我们对被评估单位实施了如下的评估程序：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托方进行充分沟通，明确了解评估报告使用者本次资产评估的目的、评估范围和评估对象、评估基准日，制定评估方案，了解企业股权价值涉及的资产概况、资产规模、经营业绩及委托方对资产评估时间的计划要求。

(二) 签订业务约定书

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专

业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

（三）编制评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，资产评估项目所涉及资产的类别、数量及分布状况，结合资产评估人员的专业胜任能力、及经验配备适合的评估人员，对评估的具体步骤、时间进度和技术方案等制定本项目的评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查核实

评估人员通过询问、函证、核对、勘查等方式进行实地调查，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。

包括指导被评估单位申报评估资料、进行资产核实与评估资料收集等。

1、指导企业相关人员清查资产与准备申报资料

先期派遣专业人员，指导被评估单位进行资产清查和评估申报，包括准备委评资产的产权证明文件、购销合同和反映资产性能、状态，历史资产基础支出明细等财务与经济指标等评估资料。

2、实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日的非实物性流动资产及负债，主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对；对大额往来款、银行存贷款的抽查和函证，进行核实。

（五）收集评估资料

通过对被评估单位和当地市场的调查了解，主要收集下列资料：

- 1、与评估对象和评估范围内相关的资产权属证明文件和资料；
- 2、被评估单位的历史沿革和经营现状；
- 3、被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

4、被评估单位历史的财务资料和未来的财务预测资料；

5、影响被评估单位生产经营状况的宏观、区域因素和货币政策。

(1) 影响被评估单位经营的宏观因素

2016年10月19号统计局发布，前三季度中国国内生产总值529,971亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。分季度看，一季度同比增长6.7%，二季度增长6.7%，三季度增长6.7%。分产业看，第一产业增加值40,666亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值209,415亿元，增长6.1%；第三产业增加值279,890亿元，增长7.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长1.8%。从主要指标数据分析，2016年前三季度国民经济运行总体平稳、稳中有进、稳重提质、结构持续优化，新经济快速发展。

(2) 影响被评估单位经营的区域经济

2016年青海省地区生产总值2572.49亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%。分产业看，第一产业增加值221.19亿元，增长5.4%；第二产业增加值1249.98亿元，增长8.5%；第三产业增加值1101.32亿元，增长8.0%。第一产业增加值占全省地区生产总值的比重为8.6%，第二产业增加值比重为48.6%，第三产业增加值比重为42.8%。人均地区生产总值43531元，比上年增长7.1%。

(3) 有关财政、货币政策

2016年上半年央行维持宽松的货币环境，一季度新贷贷款达4.66万亿，创下历史记录，随后4、5月份新增贷款有所减少，但发行量仍较大，M2的增速从2015年的13.3%下降至11.8%，低于年初设定的13%目标。人民币在英国脱欧后出现贬值，但由于预期下半年美联储可能不加息，贬值的幅度相对可控。2016年中国人民银行工作会议提出，2016年要实施稳健的货币政策，营造适宜的货币金融环境。灵活运用各种工具组合，保持银行体系流动性合理充裕。完善宏观审慎政策框架，探索建立宏观审慎评估体系。继续运用抵押补充贷款、中期借贷便利、信贷政策支持再贷款等货币政策工具支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，引导降低社会融资成本，促进经济结构调整和转型升级。

6、资本市场、产权交易市场上与被评估单位相关的交易信息；

7、可比企业的财务信息、股票价格等相关信息等。

（六）评定估算

评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，分析、计算形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告，经三级审核后，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

十、评估假设

1、一般假设

①持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

②公开市场假设：假定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做出理智的判断。

③评估基准日后国家的宏观和行业政策与现时基本一致，被评估企业的外部经济环境不会发生不可预见的重大变化（如：政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等）。

④无其他不可预测和人力不可抗拒因素对被评估企业的持续经营造成重大的不利影响。

2、特殊假设

①假设被评估单位未来采用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；

②假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

③假设青海西部矿业规划设计咨询有限公司不会因为管理层或股权结构的变动而导致经营模式、销售政策、成本及费用控制发生重大变化；

④假设被评估企业的经营管理团队尽职，不会出现重大的经营和投资失误

事件；

⑤假设被评估企业经营所具备的证书到期后可持续获得。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估人员及本评估机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，青海西部矿业规划设计咨询有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日时资产总额账面价值 367.96 万元，评估值 381.23 万元，评估差异+13.27 万元，差异率+3.61 %；负债总额账面值 44.83 万元，评估值 44.44 万元，评估差异-0.39 万元，差异率-0.87%；净资产账面值 323.13 万元，评估值 336.79 万元，评估差异+13.66 万元，差异率+4.23 %。具体如下：

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%
1	流动资产	328.85	338.56	9.71	2.95
2	非流动资产	39.11	42.67	3.56	9.10
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	12.94	16.56	3.62	27.98
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	23.67	26.04	2.37	10.01
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	2.50	0.08	-2.42	-96.80
19	其他非流动资产				
20	资产总计	367.96	381.23	13.27	3.61
21	流动负债	44.83	44.44	-0.39	-0.87
22	非流动负债				
23	负债合计	44.83	44.44	-0.39	-0.87
24	净资产（所有者权益）	323.13	336.79	13.66	4.23

2、资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因分析

评估基准日2016年12月31日时西矿咨询公司所有者权益账面值为323.13万

元，经采用资产基础法评估所有者权益评估值为336.79万元，评估差异+ 13.66万元，差异率+ 4.23 %。与账面值有差异的主要原因如下：

(1) 对计提的应收款项坏账准备评估为0。

(2) 盘盈部分账外办公家具，该部分盘盈资产无对应账面值。

3、收益法评估结果

经采用收益法评估，青海西部矿业规划设计咨询有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日时的市场价值为 491.47 万元。

4、两种方法评估结果的差异分析

我们采用资产基础法的评估结果和采用收益法的评估结果差异-154.68 万元，差异率-31.47%，差异主要原因是：资产基础法的评估结果反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评估企业的股权价值。收益法主要反映被评估单位的未来持续经营的获利能力，因此有差异。

5、评估结论的选取

被评估单位主要从事工程造价、规划设计咨询等工作，为典型的轻资产型公司，收益法的评估结果更能反映出被评估单位账面未记录的客户资源、核心团队等带来的价值，因此本报告选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

即：在不考虑股权缺乏流动性折扣的前提下，青海西部矿业规划设计咨询有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日时市场价值为 491.47 万元，大写人民币肆佰玖拾壹万肆仟柒佰元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

十二、特别事项说明

无。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅限于报告中载明的评估目的和用途使用，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

2、本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。

3、本评估报告结论的使用有效期为一年，从评估基准日 2016 年 12 月 31

日起计算，至 2017 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

4、若发生评估目的、价值类型或评估范围改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。基准日后，若资产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论产生较大影响时，本报告结论不再适用。

5、本报告之附件是本报告重要组成部分，报告使用者需要充分关注。

十四、评估报告日

本报告评估结论形成日期为 2017 年 4 月 12 日。

江苏华信资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年四月十二日

公司地址：南京市云南路 31-1 号 苏建大厦 22 楼 邮 编：210008

联系电话：025 - 84527523 传 真：025 - 84410423

网址：<http://jshuaxin.net>