

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拟收购西部矿业
集团有限公司所持新疆瑞伦矿业
有限责任公司 80%股权项目
资产评估报告

中同华评报字（2019）第 020751 号
共一册 第一册



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

日期：2019 年 6 月 24 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： 1111020005201900632

资产评估报告名称： 西部矿业股份有限公司拟收购西部矿业集团有
限公司所持新疆瑞伦矿业有限责任公司80%股权项
目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2019）第020751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： 徐兴宾(资产评估师)、张懿(资产评估师) 李鸿
玉
(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

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人及被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	21
（一）评估方法的选择.....	21
（二）评估方法简介.....	22
➤ 资产基础法.....	22
➤ 收益法.....	30
八、评估程序实施过程 and 情况.....	32
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	35
十二、资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、资产评估报告日.....	38
资产评估报告附件.....	40

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对其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拟收购西部矿业 集团有限公司所持新疆瑞伦矿业 有限责任公司 80%股权项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 020751 号

西部矿业股份有限公司、西部矿业集团有限公司：

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，对新疆瑞伦矿业有限责任公司的股东全部权益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：西部矿业股份有限公司拟收购西部矿业集团有限公司所持新疆瑞伦矿业有限责任公司80%股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：新疆瑞伦矿业有限责任公司股东全部权益。

评估范围：新疆瑞伦矿业有限责任公司全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债、长期负债。

评估基准日：2018年12月31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：本资产评估报告以资产基础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

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	1	23,202.90	23,207.98	5.08	0.02
非流动资产	2	24,599.53	38,689.61	14,090.08	57.28
其中：长期股权投资	3	479.76	7,231.09	6,751.33	1,407.24
固定资产	4	17,882.74	18,804.49	921.75	5.15
在建工程	5	2,272.44	2,332.24	59.80	2.63
无形资产	6	3,846.79	10,203.98	6,357.19	165.26
其中：土地使用权	7	296.43	454.02	157.59	53.16
矿业权	8	3,535.01	9,732.76	6,197.75	175.32

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
资产总计	9	47,802.43	61,897.59	14,095.16	29.49
流动负债	10	7,318.75	7,318.75		
非流动负债	11	25,991.13	25,991.13		
负债总计	12	33,309.88	33,309.88		
净资产（所有者权益）	13	14,492.55	28,587.71	14,095.16	97.26

根据委托人的安排，瑞伦矿业拥有的新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权、新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权、瑞伦矿业全资子公司新疆鑫伦矿业有限责任公司拥有的新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权，委托重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司进行评估，并分别出具了《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）317号）、《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）319号）评估报告、《新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）318号）。

评估人员在对上述评估报告中的性质、评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等进行核实的基础上，采矿权评估价值直接引用了该报告的数据。本公司不对重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司出具的上述矿权报告评估结论的合理性发表意见，但提请各相关当事方予以关注。欲了解采矿权作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的采矿权评估报告的相关内容（详见评估报告附件）。

截止评估基准日，瑞伦矿业新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权（证号：C6500002009093210039162）用于贷款质押，质权人为中国建设银行股份有限公司哈密地区分行，期限：自2018年01月29日至2019年09月15日，该担保责任的最高额为人民币肆仟万元整，该质押权利下的主债务金额为叁仟万元。

本资产评估报告仅为资产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。如果资产状况、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。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

西部矿业股份有限公司拟收购西部矿业 集团有限公司所持新疆瑞伦矿业 有限责任公司 80%股权项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 020751 号

西部矿业股份有限公司、西部矿业集团有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆瑞伦矿业有限责任公司股东全部权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为西部矿业股份有限公司、西部矿业集团有限公司，被评估单位为新疆瑞伦矿业有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的其他使用者。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：9163000071040638XJ

名称：西部矿业集团有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：青海省西宁市五四大街 56 号

法定代表人：张永利

注册资本：壹拾陆亿圆整

成立日期：2000 年 5 月 8 日

营业期限：2000 年 5 月 8 日至 2050 年 5 月 7 日

经营范围：投资和经营矿产资源及能源项目（国家法律法规所禁止的除外，涉及资质证和许可证经营的除外）；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；商品贸易（涉及许可证经营的除外）。***

2. 委托人简介

西部矿业集团有限公司原为西部矿业有限责任公司，于 2000 年 5 月 8 日在青海省工商行政管理局登记注册，由青海省政府国有资产监督管理委员会(以下简称青海省国资委)、青海省重工物资供销公司共同出资组建。经多次增资及股权变更，于 2018 年 8 月 3 日，西部矿业集团有限公司股东持股占比情况为：青海省政府国有资产监督管理委员会持股 78.97%，鑫宁希源(新疆)股权投资普通合伙企业持股 17.18%，海西州发展投资有限责任公司持股 3.85%；注册资本为壹拾陆亿圆整，截止评估基准日股权未发生变化。

西部矿业集团有限公司是集有色金属、盐湖化工、建筑地产、文化旅游、金融贸易、科技信息为一体的多元化产业集团公司，业务范围涵盖有色基本金属、盐湖化工、黑色金属、能源、非金属矿等领域，在全国 12 个省、市、自治区拥有 40 余家分、子公司。主要控股子公司包括西部矿业股份有限公司、青海省盐业股份有限公司、青海西部镁业有限公司、新疆瑞伦矿业有限责任公司、青海西矿同鑫化工有限公司、青海茶卡盐湖文化旅游发展股份有限公司、西部矿业(集团)香港控股有限公司、四川会东大梁矿业有限公司等，公司从业人员达 10000 多人，公司连续多年入围中国企业 500 强和中国制造业企业 500 强，是青海省唯一一家中国企业 500 强企业。公司设有党政办公室、财务管理处、运营改善处、人力资源处、资源管理处、设备能源处、内控审计处及生产安全环保处等职能管理部门。

(二) 委托人二概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：916300007104492831

名称：西部矿业股份有限公司

企业类型：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

注册资本：贰拾叁亿捌仟叁佰万元整

成立日期：2000 年 12 月 28 日

经营期限：长期

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. 公司概况

西部矿业股份有限公司原称青海西部矿业股份有限公司，由西部矿业集团有限公司(以下简称“西矿集团”) (前称西部矿业有限责任公司) 及其他四名发起人，即鑫达金银开发中心、株洲冶炼厂(现已改制并更名为株洲冶炼集团有限责任公司)、长沙有色冶金设计研究院及广州保税区瑞丰实业有限公司，于2000年12月28日在青海省发起成立。西矿集团拥有该公司28.21%的股权。2001年4月，该公司更名为西部矿业股份有限公司，2004年4月2日获得批准后，该公司通过定向增发1.9亿股面值为人民币1.00元的股票，将该公司的注册资本由人民币13,050万元增加至人民币32,050万元。2007年6月22日获得中国证券监督管理委员会核准后，该公司在上海证券交易所首次公开发行A股，并于2007年7月12日在上海证券交易所挂牌上市，股票代码601168。本次公开发行并上市后，该公司股本总额增加到人民币238,300万元。西部矿业股份有限公司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。总部位于青海省西宁市五四大街52号，法定代表人张永利。公司主要从事铜、铅、锌、铁等基本金属、黑色金属的采选、冶炼、贸易等业务。

(三) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：91652201670209647N

名称：新疆瑞伦矿业有限责任公司(以下简称：瑞伦矿业公司)

类型：其他有限责任

住所：新疆哈密市黄山南铜镍矿矿山瑞伦矿业

法定代表人：陈文军

注册资本：壹亿捌仟万元人民币

成立日期：2008年01月07日

营业期限：2008年01月07日至2038年01月06日

经营范围：多金属、金、银地下开采；矿产资源开发；矿产品的加工、收购、销售；矿山机械设备、五金、交电的销售；矿业技术信息咨询服务（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.企业历史沿革

瑞伦矿业于 2008 年 1 月 7 日经哈密市工商行政管理局批准成立，设立时注册资本为 1,000.00 万元，由自然人股东陈松、张玮和张莉分别以现金出资 200.00 万元、500.00 万元和 300.00 万元。公司成立时各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	陈松	200.00	20.00
2	张玮	500.00	50.00
3	张莉	300.00	30.00
合计		1,000.00	100.00

2008 年 11 月 5 日，经瑞伦矿业股东会会议决议通过，将自然人股东陈松持有的 20.00%股权全部转入给辽宁省凤城市赛马镇汇源实业有限公司，转让后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	张玮	500.00	50.00
2	张莉	300.00	30.00
3	辽宁省凤城市赛马镇汇源实业有限公司	200.00	20.00
合计		1,000.00	100.00

2009 年 2 月 17 日，经瑞伦矿业临时股东会会议审议通过，将股东辽宁省凤城市赛马镇汇源实业有限公司持有的 20.00%股权全部转让给自然人股东张伟，转让后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	张玮	700.00	70.00
2	张莉	300.00	30.00
合计		1,000.00	100.00

2009 年 6 月 26 日，经瑞伦矿业临时股东会会议审议通过，哈密市长城实业有限责任公司增资 1,000.00 万元，增值后瑞伦矿业实收资本由 1,000.00 万元增加到 2,000.00 万元，其中哈密市长城实业有限责任公司持有 50.00%股权，张玮持有 35.00%股权，张莉持有 15.00%股权，截止 2009 年 6 月 26 日，瑞伦公司已收到全部增资款，

本次增资经新疆天凌会计事务所验资并出具了新天凌会验字（2009）219 号验资报告验证，增资后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	哈密市长城实业有限责任公司	1,000.00	50.00
2	张玮	700.00	35.00
3	张莉	300.00	15.00
合计		2,000.00	100.00

2009 年 8 月 24 日，瑞伦矿业股东哈密市长城实业有限责任公司将其持有瑞伦矿业 50.00% 股权分别转让给自然人股东张玮、张莉；其中：转让给自然人股东张玮 35.00%，自然人股东张莉 15.00%，转让后各股东出资经济出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	张玮	1,400.00	70.00
2	张莉	600.00	30.00
合计		2,000.00	100.00

2009 年 8 月 31 日，经瑞伦矿业临时股东会议通过，全体股东按股权比例同比增资扩股，其中：自然人股东张玮增资 3,500.00 万元，张莉增资 1,500.00 万元，此次增资后，瑞伦公司实收资本由 2,000.00 万元增加到 7,000.00 万元，其中自然人张玮持有瑞伦矿业 70.00% 股权，自然人张莉持有 30.00% 股权，截止 2009 年 8 月 31 日，瑞伦矿业已经收到全部增资款；此次增资经新疆天凌会计事务所验资，并出具了新天凌会验字（2009）310 号验资报告验证。增资后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	张玮	4,900.00	70.00
2	张莉	2,100.00	30.00
合计		7,000.00	100.00

因瑞伦矿业股东自然人张玮和自然人张莉仅为瑞伦矿业名义出资人，实际出资人为哈密市长城实业有限责任公司，2013 年 4 月 8 日，经瑞伦矿业股东会议通过，自然人股东张玮将其持有瑞伦矿的 70.00% 股权和自然人股东张莉将其持有瑞伦矿业的 30.00% 股权转让给哈密市长城实业有限责任公司，变更后哈密市长城实业有限责任公司持有瑞伦矿业 100.00% 股权，实收资本为 7,000.00 万元；转让后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	哈密市长城实业有限责任公司	7,000.00	100.00
合计		7,000.00	100.00

2013年6月27日，经瑞伦矿业股东会议决定，将哈密市长城实业有限责任公司所持瑞伦矿业 100.00%的股权作价认缴新疆祥伦矿业有限责任公司新增注册资本，变更后新疆祥伦矿业有限责任公司持有瑞伦矿业 100.00%的股权，注册资本为 7,000.00 万元；变更后东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	新疆祥伦矿业有限责任公司	7,000.00	100.00
	合计	7,000.00	100.00

2016年4月7日，经瑞伦矿业股东会议决定，瑞伦矿业将未分配利润 11,000.00 万元转增注册资本和实收资本，瑞伦矿业注册资本和实收资本由 7,000.00 万元增至 18,000.00 万元，增资后股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	新疆祥伦矿业有限责任公司	18,000.00	100.00
	合计	18,000.00	100.00

2017年1月西部矿业集团有限公司与新疆祥伦矿业有限责任公司签订《股权转让合同》，新疆祥伦矿业有限责任公司将其持有新疆瑞伦矿业有限责任公司 100%股权中的 80%股权转让给西部矿业集团有限公司，转让价款为人民币 4,800.00 万元。

2017年4月13日青海省国资委以青国资产【2017】46号《青海省人民政府国有资产监督管理委员会关于同意西矿矿业集团有限公司收购新疆瑞伦矿业有限责任公司 80%股权的批复》批准同意西部矿业集团有限公司以 4,800.00 万元收购上述股权。

该次股权收购完成后，股东出资及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	西部矿业集团有限公司	14,400.00	80.00
2	新疆祥伦矿业有限责任公司	3,600.00	20.00
	合计	18,000.00	100.00

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，瑞伦矿业股权结构未再发生变化。

3.被评估单位税赋及生产经营情况

根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税【2011】58号），公司享受税收优惠政策 15%的税率优惠期至 2020 年 12 月 31 日；截止评估基准日公司所得税税率为 15%，增值税税率为 16%，城市维护建设税为 1%，教育费附加 3%，地方教育费附加为 2%，资源税 4%。至评估基准日瑞伦矿业按计划进行日常经营活动，各项生产经营活动正常。

4.公司投资分子公司情况

截止至评估基准日，瑞伦矿业拥有一家全资子公司，被投资公司具体情况如下：

长期股权投资—新疆鑫伦矿业有限责任公司

统一社会信用代码：91652200693403741U

企业名称：新疆鑫伦矿业有限责任公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆哈密市伊州区建国北路新世纪大厦

法定代表人：陈文军

注册资本：壹仟万元人民币

成立日期：2009年08月21日

营业期限：2009年08月21日至2029年08月20日

经营范围：镍矿、铜矿地下开采；黑色和有色金属的加工销售；矿产品的加工、收购、销售；矿山机械设备、五金（不含射钉枪、弹）、交电的销售；矿业技术信息咨询服务。（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）。

根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税【2011】58号），鑫伦公司享受税收优惠政策 15%的税率优惠期至 2020 年 12 月 31 日；截止评估基准日公司所得税税率为 15%，增值税税率为 16%，城市维护建设税为 1%，教育费附加 3%，地方教育费附加为 2%，资源税 4%。截止评估基准日鑫伦矿业正按计划进行二期工程建设，建设工作正常稳步推进。

5. 主营业务简介

主要开发哈密市黄山南铜镍矿资源，选矿 45 万吨/年，均为井下开采。矿石经过采矿、破碎、运输、选矿，最终产品为铜精粉和镍精粉，选矿方法为选用充气搅拌式浮选机，铜精粉品位 27.11%，镍精粉品位 6.55%。

主要资质情况如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发时间	许可内容
1	采矿许可证	C6500002009093 210039162	新疆维吾尔自治区 国土资源厅	2014年9月15日至 2019年8月29日	镍矿、铜、金、 银的地下开采； 面积：0.2071 平 方公里；规模： 45 万吨/年
2	勘探许可证	T6512009010 2024299	新疆维吾尔自治区 国土资源厅	2016年8月18日-2017 年8月18日	勘查面积 6.27 平 方公里
3	安全生产许可 证	（新）FM 安许 证字【2016】33	哈密市安全生产 监督管理局	2016年3月15日至 2019年3月14日	尾矿库运行

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发时间	许可内容
		号			
4	爆破作业单位许可证	6522001300071	哈密市公安局	有效期至 2020 年 1 月 3 日	铜镍矿瑞伦矿业

6. 近年企业的财务状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业财务状况及经营成果如下表：

财务状况及经营成果（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	47,802.43	38,094.33	34,948.80
负债总额	33,309.88	22,658.27	19,697.01
净资产	14,492.55	15,436.06	15,251.79
项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	7,384.90	11,357.91	8,684.79
利润总额	65.86	166.26	-5,305.09
净利润	-725.24	155.71	-4,519.62

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	49,413.90	39,040.63	36,784.37
负债总额	34,913.66	23,671.79	21,585.36
净资产	14,500.24	15,368.83	15,199.01
项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	7,384.90	11,357.90	8,684.79
利润总额	140.78	151.81	-5,357.87
净利润	-650.32	141.26	-4,572.40

2016 年、2017 年、2018 年的财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了大信审字[2017]第 1-01838 号、大信审字[2018]第 1-00911 号、大信审字[2019]第 1-00239 号，均为无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人一：西部矿业集团有限公司为被评估单位的控股股东，持有被评估单位 80% 的股权；委托人二：西部矿业股份有限公司是西部矿业集团有限公司的控股子公司，西部矿业集团有限公司持有西部矿业股份有限公司的 28.21% 的股份。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、

政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，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

根据2019年3月20日 西矿集团联阅[2019]4号《西矿集团党政联席会议纪要》第二条：关于审议西部矿业集团有限公司转让新疆瑞伦矿业有限责任公司80%股权事宜，同意将西矿集团持有瑞伦矿业的80%股权转让给控股子公司西部矿业股份有限公司。

本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是瑞伦矿业的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是瑞伦矿业的全部资产及负债，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

项 目	2018年12月31日	
	单体	合并口径
一、流动资产合计	232,029,029.42	105,451,220.01
货币资金	40,087,897.59	42,146,602.86
应收票据及应收账款	20,327,905.09	20,327,905.09
预付款项	28,545,504.46	32,747,683.13
其他应收款	135,997,103.74	99,337.95
存货	6,470,623.43	6,470,623.43
其他流动资产	599,995.11	3,659,067.55
二、非流动资产合计	245,995,299.84	388,687,838.34
长期股权投资	4,797,560.15	
固定资产	178,827,368.14	178,827,368.14
在建工程	22,724,435.14	103,549,488.64
无形资产	38,467,927.89	105,132,973.04
递延所得税资产	1,178,008.52	1,178,008.52
三、资产合计	478,024,329.26	494,139,058.35
四、流动负债合计	73,187,506.18	87,686,782.08
短期借款	30,000,000.00	30,000,000.00
应付票据及应付账款	32,781,128.58	46,778,143.58
应付职工薪酬	1,846,966.83	2,309,750.83
应交税费	7,276,557.50	7,281,385.45
其他应付款	1,282,853.27	1,317,502.22
五、非流动负债合计	259,911,300.00	261,449,856.00

项 目	2018 年 12 月 31 日	
	单体	合并口径
长期借款	259,000,000.00	259,000,000.00
预计负债	911,300.00	2,449,856.00
六、负 债 合 计	333,098,806.18	349,136,638.08
七、净 资 产	144,925,523.08	145,002,420.27

(一)上述数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大信审字[2019]第1-00239号无保留意见的审计报告。

(二)企业申报的表外资产的情况

瑞伦矿业确认本次评估无需要申报的表外资产。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、矿业权（采矿权、探矿权）、办公软件等。企业未有需要申报账面未记录的无形资产。

(四)引用其他机构出具的报告情况

无形资产-矿业权：

本评估报告中的矿业权评估值引用了重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司于2019年3月31日出具的《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）317号）、《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）319号）评估报告结论。长期股权投资中全资子公司鑫伦矿业有限公司中矿业权引用了重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司于2019年3月31日出具的《新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）318号）评估报告结论。由西部矿业集团有限公司、西部矿业股份有限公司共同委托重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司进行评估。

A新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权

矿业权概况：

该采矿权2014年9月15日取得，采矿权人为新疆瑞伦矿业有限责任公司，开采矿种为镍矿、铜、金、银，由企业自行勘探取得，根据规定无需另行缴纳出让价款，原始入账价值47,621,940.70元，截止评估基准日账面价值35,350,090.12元（含探矿权价值）。

引用的评估报告概况：

报告名称及文号：新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）317号）

1.评估对象和评估范围：新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权。

2.评估目的：西部矿业股份有限公司拟收购西部矿业集团有限公司持有的新疆瑞伦矿业有限责任公司80%股权，需要对该事宜涉及的新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权进行评估。本次评估即为实现上述目的为委托方提供新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权于评估基准日的价值参考意见。

3.评估基准日：2018年12月31日

4.价值类型：市场价值

5.评估方法：折现现金流量法

6.评估结论：新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权于评估基准日2018年12月31日的评估价值为人民币4,400.51万元。

7.评估假设：

（1）本次评估报告的结论以《新疆哈密市黄山南铜镍矿2017年度矿山储量年报》核查意见及批复（哈地国土资发[2018]839号）中估算的资源储量为基础得出的。

（2）本次评估报告的结论以黄山南铜镍矿山实际的生产方式、投资金额、生产规模，生产成本为基础和开发技术水平以及市场供需水平，并保持持续经营的条件下得出的。

（3）本次评估报告的结论是以市场供需水平基本保持不变的前提下得出的。

8.相关事项：

（1）产权瑕疵

本次评估的新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权属新疆瑞伦矿业有限责任公司所有，于2018年1月29日与中国建设银行股份有限公司哈密地区分行签订最高额权利质押合同，质押担保人民币4,000.00万元。

（2）特别披露事项

本次评估的资源储量是根据《新疆哈密市黄山南铜镍矿2017年度矿山储量年报》核查意见及批复（哈地国土资发[2018]839号）中国土资源局批复认可的资源储量为基

础得出的保有储量扣除设计损失量、开采损失量、动用储量后的剩余储量。本次评估的矿山生产规模是根据采矿许可证中设定的生产规模，评估计算年限为22.86年，正常生产期为2019年1月至2041年11月，生产规模为45.00万吨/年。本次评估未考虑采矿许可证延续变更登记、扩大矿区范围、新增可采储量可能发生的相关费用。

B 新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权

矿业权概况：

该探矿权2016年8月18日取得，探矿权人为新疆瑞伦矿业有限责任公司，勘探面积6.27平方公里。由企业自行勘探取得，根据规定无需另行缴纳出让价款，原始入账价值47,621,940.70元，截止评估基准日账面价值35,350,090.12元（含采矿权价值）。

引用的评估报告概况：

报告名称及文号：《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）319号）

1. 评估对象和评估范围：新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权。

2. 评估目的：西部矿业股份有限公司拟收购西部矿业集团有限公司持有的新疆瑞伦矿业有限责任公司80%股权，需要对该事宜涉及的新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权进行评估，本次评估即为实现上述目的为委托方提供新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权与评估基准日的价值参考意见。

3. 评估基准日：2018年12月31日

4. 价值类型：市场价值

5. 评估方法：折现现金流量法

6. 评估结论：新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权于评估基准日2018年12月31日的评估价值为人民币5,332.25万元。

7. 评估假设：

（1）本次评估报告的结论以《新疆哈密市黄山南铜镍矿区27-40号勘查线详查报告》（内蒙古自治区矿产实验研究所，2011年11月）中估算的资源储量为基础得出的。

（2）本次评估报告的结论以相邻矿区（黄山南铜镍矿22-27号勘查线）的生产方式、单位投资规模、生产成本费用为基础和开发技术水平以及市场供需水平，并保持持续经营的条件下得出的。

(3)本矿属小型矿，服务年限可为5-10年，根据生产规模和矿山服务年限相匹配的原则，本次评估拟定生产规模为15.00万吨/年。

(4)本次评估报告的结论是以市场供需水平基本保持不变的前提下得出的。

8. 相关事项:

(1) 特别披露事项

本次评估的资源储量是根据《新疆哈密市黄山南铜镍矿区27-40号勘查线详查报告》（内蒙古自治区矿产实验研究所，2011年11月）及其备案证明中核定的资源储量为基础得出的保有储量扣除设计损失量、开采损失量、动用储量后的剩余储量。评估服务年限为7年7个月，正常生产期为2023年1月至2030年7月，生产规模为15.00万吨/年。本次评估未考虑勘查许可证延续变更登记、扩大矿区范围、新增可采储量可能发生的相关费用。勘查面积6.27平方公里。本矿没有开采设计资料，评估采用的投资、成本费用和采选技术指标主要参考新疆哈密市黄山南铜镍矿（22-27号勘查线）相关资料。因本矿属小型矿，根据开采规模和服务年限相匹配的原则，本次评估拟定生产规模为15.00万吨/年，若生产规模有变化，本评估结论将随之发生变化而失去效力。

C 新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权

矿业权概况:

该采矿权2011年11月23日取得，采矿权人为新疆鑫伦矿业有限责任公司，开采矿种为镍矿、铜矿，由企业自行勘探取得，根据规定无需另行缴纳出让价款，原始入账价值66,665,045.15元，企业按可开采年限进行摊销，因该矿区处于建设阶段，尚未进行摊销，评估基准日账面价值66,665,045.15元。

引用的评估报告概况:

报告名称及文号：《新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）318号）

1. 评估对象和评估范围：新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权。

2. 评估目的：西部矿业股份有限公司拟收购西部矿业集团有限公司持有的新疆瑞伦矿业有限责任公司80%股权，需要对该事宜涉及的新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权进行评估。本次评估即为实现上述目的为委托方提供新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权于评估基准日的价值参考意见。

3. 评估基准日：2018年12月31日

4. 价值类型：市场价值

5. 评估方法：折现现金流量法

6、评估结论：新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权于评估基准日2018年12月31日的评估价值为人民币13,410.17万元。

7. 评估假设：

（1）本次评估报告的结论以《新疆哈密市黄山南铜镍矿区5-22号勘查线勘探报告》（新疆天原矿业投资有限责任公司，2010年3月）中估算的资源储量为基础得出的。

（2）本次评估报告的结论以相邻矿区（黄山南铜镍矿22-27号勘查线）的生产方式、单位投资规模、生产成本为基础和开发技术水平以及市场供需水平，并保持持续经营的条件下得出的。

（3）本次评估报告的结论是以市场供需水平基本保持不变的前提下得出的。

8. 相关事项：

（1）特别披露事项

本次评估的资源储量是根据《新疆哈密市黄山南铜镍矿区5-22号勘查线勘探报告》（新疆天原矿业投资有限责任公司，2010年3月）及其备案证明中核定的资源储量为基础得出的保有储量扣除设计损失量、开采损失量、动用储量后的剩余储量。本次评估的矿山生产规模是根据采矿许可证中设定的生产规模，评估计算年限为14年9个月（含建设期6个月），正常生产期为2019年7月至2033年5月，其中2019年7月至2025年2月生产规模为45.00万吨/年，2025年3月至2033年5月生产规模为66.00万吨/年。在《新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22号勘探线）地下采矿工程初步设计（代可研）》中基建期设置一期工程基建期为6个月，二期工程基建期为1年6个月，但在附表中二期工程基建期并未体现，且参照鑫伦矿业实际基建进度，将二期工程基建假设为与一期采矿同时进行。本次评估未考虑采矿许可证延续变更登记、扩大矿区范围、新增可采储量可能发生的相关费用。

上述摘自矿权评估报告，详细内容请详见附件。

经核实上述采矿权、探矿权评估报告所载明的评估对象、评估目的、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制、评估基准日符合本次经济行为，满足报告引用要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

四、价值类型及其定义

本次评估采用企业矿山服务年限内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在其矿山服务年限内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

本项目评估基准日是2018年12月31日。

评估基准日是由委托人根据经济行为实现的需求确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 2019年3月20日 西矿集团联阅[2019]4号《西矿集团党政联席会议纪要》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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)；
2. 《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修订)；
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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；
6. 《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议修正) 及其实施细则；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例；
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 691 号令, 2017)及相关修订;
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
12. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、税务总局[财税〔2018〕32 号])
13. 国家税务总局《关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 14 号);
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
16. 《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);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
18. 《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);
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 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——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕34 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 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. 《矿业权评估管理办法(试行)》国土资发〔2008〕174号;
16. 《矿业权评估技术基本准则》(CMVS00001-2008);
17. 《矿业权转让评估应用指南》(CMVS20200-2010);
18. 《收益途径评估方法规范》(CMVS12100-2008);
19. 《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》(CMVS30300-2010);
20. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
21. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
22. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(三) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 采矿许可证;
4. 勘查许可证;
5. 机动车行驶证;
6. 被评估单位提供的设备购置合同、发票、工程施工合同、发票;
7. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的财务报表、审计报告;
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 《2018 机电产品报价手册》(机械工业出版社);
5. 《有色金属工业工程建设其他费用定额》(2013版);
6. 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》(2010版);
7. 关于实施《建筑业增值税新税率调整建设工程计价依据的通知》(新建标[2018]6号);
8. 哈密区域 2018 年 12 月建设工程价格信息编制说明;
9. 2018 年 12 月哈密区域建设工程材料价格信息表;
10. 市场询价资料;

11. 国家宏观、行业统计分析资料；
12. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
13. 北京安泰科信息股份有限公司出具的《全球镍市场供需分析及价格预测》；
14. 可比上市公司的相关资料；
15. WIND 数据库；
16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 西部矿业股份有限公司、西部矿业集团有限公司与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 瑞伦矿业相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为镍产品的挖掘生产和销售，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取资产基础法评估的理由：瑞伦矿业评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

（二）评估方法简介

➤ 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于对应的服务及权益已经实现的预付款评估价值为零。

4. 存货

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

产成品：对于畅销产品和已销定产的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值；对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强销售产品，根据其不含税销售价格减销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回净收益确定评估值。

在用低值易耗品：根据实际盘点情况，查看核实是否能继续使用，对于不能继续

使用且无回收价值的低值易耗品按零值确定；对尚能使用的，按将相同或相似低值易耗品的现行购置价格作为重置全价，再根据实际使用状况和使用年限综合确定成新率，二者相乘后得出其评估值。

5. 其他流动资产评估：着重调查核实企业相关的明细账及会计凭证，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。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、建构筑物、机器设备、在建工程、无形资产、递延所得税资产。

1. 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

2. 建构筑物

对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。对于外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”。

即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。尚可使用年限根据房屋建筑物按剩余理论经济耐用年限、矿山剩余服务年限孰短的原则来确定，计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

房屋建筑物的市场比较法

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立价格可比基础；

- 4) 进行交易情况修正;
- 5) 进行交易日期修正;
- 6) 进行区域因素修正;
- 7) 进行个别因素修正;
- 8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

3. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点, 主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率

根据评估目的和被评估设备的特点, 主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的:

评估值 = 重置全价×综合成新率

A. 机器设备

1. 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 购置价(含税)

国产设备: 主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备, 采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等, 一般以设备购置价为基础, 考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素, 按不同运杂费率计取。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度, 以购置价为基础, 按不同费率计取安调费用, 对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备, 在与房屋建筑物核算不重复前提下, 根据设备实际情况考虑一

定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增），上述前期及其他费用中，大部分属于服务业，由缴纳营业税改为缴纳增值税并可抵扣。

(5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财税[2018]32号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*16%/（1+16%）+（运杂费+安调费+基础费）*10%/（1+10%）+其他费用可抵税金额

2.成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

使用年限根据设备按理论经济耐用年限、矿山剩余服务年限孰短的原则来确定。

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

1. 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据

国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价*16%/（1+16%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2. 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

1. 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2. 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对待报废逾龄电子设备、车辆根据可收回残值按市场法进行评估。

4. 在建工程，采用成本法评估。

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估。

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。或主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，核实建设周期和资金成本的合理性，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面价值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

5. 无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。

评估人员通过综合分析、网上查阅近三年待估宗地所在区域相关工业用地招拍挂交易，有与待估宗地相类似的发生的交易案例，因此适宜采用市场比较法。由于待估宗地属荒漠戈壁地区，不在公示地价覆盖范围内，故不适宜公示地价系数修正法。收益还原法一般适用于出租或经营性的商业性房地产，而待估宗地为工业用地，故不适用收益还原法；剩余法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，而待估宗地为荒漠戈壁工业项目用地，故不适用剩余法；成本逼近法一般适用于新开发土地或是市场欠发育，少有交易的地区，且能获取相关的土地取得费用、相关税费以及土地开发费用等的土地评估，而待估宗地所在区域为荒漠戈壁，无法获取相应的土地取得费用及开发费用等，故本次评估不适用成本逼近法。

经过评估人员的实地勘察及通过分析、网上查询近三年待估宗地所在区域相关工业用地招拍挂交易案例，确定本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中： V ——待估宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B ——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E ——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

6. 其他无形资产

对于外购的软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

7. 矿业权

本评估报告中瑞伦矿业拥有的新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权、新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权、瑞伦矿业全资子公司新疆鑫伦矿业有限责任公司拥有的新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权，委托人西部矿业集团有限公司、西部矿业股份有限公司共同委托重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司进行评估，并分别出具了《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）317号）评估报告、《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）319号）评估报告、《新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）318号）。

本评估报告中的矿业权评估引用上述评估报告结论。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提存货跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、预计负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担

的负债项目及金额确定评估值。

➤ 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为付息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

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

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本 (WACC) 确定, 公式如下:

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

式中: R_e : 权益资本成本; R_d : 负息负债资本成本; T : 所得税率。

iii. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算, 公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中: R_e 为股权回报率; R_f 为无风险回报率; β 为风险系数; ERP 为市场风险超额回报率; R_s 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定, 资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型 (固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。终值的预测可以采用持续经营前提下的永续增长模型以及在有限经营前提下也可以采用清算退出方式。

由于瑞伦矿业所属矿区的区域偏远, 对矿山服务年限到期后, 对固定资产将区分不同类型资产的回收价值在收益法中考虑将其加回。

v. 非经营性资产负债 (含溢余资产) $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债 (含溢余资产) 在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债, 本次评估采用资产基础法进行评估。

因本次母公司新疆瑞伦矿业有限责任公司与其子公司新疆鑫伦矿业有限责任公司主营业务一致, 且经营方式一致, 均为同一管理团队, 持股比例为全资, 本次对其合并预测。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估确定以资产基础法评估结果作为瑞伦矿业的股东全部权益价值的最终评估结论。

因被评估单位为重资产型企业, 有着资产量大的特点, 基准日被评估单位财务报表数据已经审计, 其提供的历史经营管理资料可靠性较高, 数据较准确; 瑞伦矿业采

用收益法对其未来收益折现得出的企业价值虽一定程度上反映了企业整体资产的现行获利能力。但瑞伦矿业目前生产尚不稳定，2019年生产及经营模式发生了较大变化，以后年度的经营模式、盈利水平等在一定程度上存在不确定性。故选定以资产基础法评估结果作为瑞伦矿业的股东全部权益价值的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(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、访谈、核对、监盘、函证、勘察、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资产评估报告阶段

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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的矿山服务年限内持续不断地经营下去。

(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；假设目前的税收优惠政策，以后不会发生变化。

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 假设公司的采矿权证、挖矿权证全生产许可证、爆破作业单位许可证有效期届满前能根据规定正常办理延期。

7. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 本次评估假设被评估单位的生产外包模式及合同在未来年度持续实行；

9. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

10. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

11. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上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

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对瑞伦矿业股东全部权益价值进行评估。瑞伦矿业截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为

47,802.43 万元，负债为 33,309.88 万元，净资产为 14,492.55 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为47,802.43万元，评估值为61,897.59万元，增值率29.49%；负债账面价值为33,309.88万元，评估值为33,309.88万元，无评估增减值；净资产账面价值为14,492.55万元，评估值为28,587.71万元，增值率97.26%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	1	23,202.90	23,207.98	5.08	0.02
非流动资产	2	24,599.53	38,689.61	14,090.08	57.28
其中：长期股权投资	3	479.76	7,231.09	6,751.33	1,407.24
固定资产	4	17,882.74	18,804.49	921.75	5.15
在建工程	5	2,272.44	2,332.24	59.80	2.63
无形资产	6	3,846.79	10,203.98	6,357.19	165.26
其中：土地使用权	7	296.43	454.02	157.59	53.16
矿业权	8	3,535.01	9,732.76	6,197.75	175.32
资产总计	9	47,802.43	61,897.59	14,095.16	29.49
流动负债	10	7,318.75	7,318.75		
非流动负债	11	25,991.13	25,991.13		
负债总计	12	33,309.88	33,309.88		
净资产（所有者权益）	13	14,492.55	28,587.71	14,095.16	97.26

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法对瑞伦矿业合并口径进行评估，评估的股东全部权益价值为15,600.00万元，增值率7.58%。

（三）评估结论的选取

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28,587.71万元；收益法的评估值15,600.00万元，两种方法的评估结果差异12,987.71万元。两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。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。

瑞伦矿业为重资产型企业，有着资产量大的特点，基准日被评估单位财务报表数

据已经审计，其提供的历史经营管理资料可靠性较高，数据较准确；瑞伦矿业采用收益法对其未来收益折现得出的企业价值虽一定程度上反映了企业整体资产的现行获利能力。但瑞伦矿业目前生产尚不稳定，2019年生产及经营模式发生了较大变化，以后年度的经营模式、盈利水平等在一定程度上存在不确定性。故选定以资产基础法评估结果作为瑞伦矿业的股东全部权益价值的最终评估结论。

十一、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，提请报告使用人予以关注：

(一) 引用报告事项

根据委托人的安排，瑞伦矿业拥有的新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权、新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权、瑞伦矿业全资子公司新疆鑫伦矿业有限责任公司拥有的新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权，委托重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司进行评估，并分别出具了《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）317号）、《新疆瑞伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）319号）评估报告、《新疆鑫伦矿业有限责任公司新疆哈密市黄山南铜镍矿区（5-22勘探线）采矿权评估报告书》（融矿矿评字（2019）318号）。

评估人员在对上述评估报告中的性质、评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等进行核实的基础上，采矿权评估价值直接引用了该报告的数据。本公司不对重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司出具的上述矿权报告评估结论的合理性发表意见，但提请各相关当事方予以关注。欲了解采矿权作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的采矿权评估报告的相关内容（详见评估报告附件）。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

瑞伦矿业新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权（证号：C6500002009093210039162）用于贷款质押，质权人为中国建设银行股份有限公司哈密地区分行，期限：自2018年01月29日至2019年09月15日，该担保责任的最高额为人民币肆仟万元整，该质押权利下的主债务金额为叁仟万元。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现瑞伦矿业存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

截止评估基准日，瑞伦矿业新疆哈密市黄山南铜镍矿采矿权（证号：C6500002009093210039162）用于贷款质押，质权人为中国建设银行股份有限公司哈密地区分行，期限：自 2018 年 01 月 29 日至 2019 年 09 月 15 日，该担保责任的最高额为人民币肆仟万元整，该质押权利下的主债务金额为叁仟万元。

除此之外，无其他任何他项权利记载及租赁或与负债（或有资产）等事项。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

瑞伦矿业无其他重大期后事项。

(六) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在矿山服务年限内持续经营、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。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告未考虑采矿权质押形成的他项权利对评估值的影响。

4. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。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；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试，相关参数是根据被评估单位提供的相关工程资料获取；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

6. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在

很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突

7. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

8. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9. 因本次母公司新疆瑞伦矿业有限责任公司与其子公司新疆鑫伦矿业有限责任公司主营业务一致，且经营方式一致，均为同一管理团队，持股比例为全资，本次对其合并预测。

10. 本次评估中被评估单位有38项房屋未办理产权证，房屋的面积是企业参考相关资料填写或测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

11. 被评估单位其他货币资金中的招行黄金交易户，账面余额3,362.22元，为西部矿业集团公司收购前原公司开立，长期未使用，经向交易行查询余额为10,155.64元，差异6,793.42元，主要原因为以前年度审计调减手续费所致，至评估日，新疆瑞伦矿业有限责任公司正在办理销户手续并将依据实际可收回金额进行调整，因实际可收回金额不确定，本次评估以账面值确定评估值。

12. 被评估单位申报的新疆哈密市黄山南铜镍矿勘探探矿权已经于2017年8月18日到期，截止目前尚未将续期手续办理完毕，根据被评估单位提供资料，该探矿权已于项目2017年8月7日将延续报件资料已提交新疆维吾尔自治区国土资源厅，因新疆维吾尔自治区自然资源厅机构改制等原因直至2019年2月19日通知领取探矿权申请资料修改通知书，公司根据《新疆维吾尔自治区自然资源厅的探矿权申请资料修改通知书》要求，进行了资料修改，修改资料后已提交等待审批。评估人员经了解未发现被评估单位存在影响探矿权延期的事项，本次评估未考虑此探矿权已到期事项对评估值的影响。

13. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价的影响。

14. 本评估结论未考虑流动性的影响。

15. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产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对其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、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2019年6月24日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:

徐兴宾

徐兴宾

资产评估师
徐兴宾
11080022

资产评估师:

张懿

张懿

资产评估师
张懿
11180108

资产评估师:

李鸿玉

李鸿玉

资产评估师
李鸿玉
63070006

北京中同华资产评估有限公司

