

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

西部矿业股份有限公司拟收购  
西部矿业集团有限公司持有  
青海甘河工业园开发建设有限公司 3.64%的股权  
涉及青海甘河工业园开发建设有限公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告**

天兴评报字（2020）第 0915 号  
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年六月十日

# 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： 1111020141202000535

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持有青海甘河工业园开发建设有限公司3.64%的股权涉及青海甘河工业园开发建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第0915号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 沙辉（资产评估师）、郭志仪（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 .....	18
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况 .....	18
二、评估目的 .....	26
三、评估对象和评估范围 .....	26
四、价值类型 .....	27
五、评估基准日 .....	27
六、评估依据 .....	27
七、评估方法 .....	32
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	46
九、评估假设 .....	49
十、评估结论 .....	50
十一、特别事项说明 .....	52
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	66
十三、资产评估报告日 .....	67
资产评估报告附件 .....	69



## 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、行政法规规定及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、客观和公正的原则，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。



**西部矿业股份有限公司拟收购  
西部矿业集团有限公司持有  
青海甘河工业园开发建设有限公司 3.64% 的股权  
涉及青海甘河工业园开发建设有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2020）第 0915 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受西部矿业股份有限公司（以下简称“矿业股份”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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青海甘河工业园开发建设有限公司（以下简称“开发建设”）股权涉及青海甘河工业园开发建设有限公司 3.64% 部分股东权益价值于 2019 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、评估目的：根据西部矿业股份有限公司 2019 年第 4 次党政联席会议纪要（西矿股联阅[2019]4 号），因西部矿业集团有限公司持有青海甘河工业园开发建设有限公司的 3.64% 股权，需对该项经济行为涉及的开发建设部分股东权益的价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：开发建设于评估基准日的部分股东权益价值。

三、评估范围：开发建设的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，青海甘河工业园开发建设有限公司总资产账面价值为 1,148,801.29 万元，评估价值为 1,204,016.61 万元，增值额为 55,215.32 万元，增值



率为 4.81%；总负债账面价值为 731,761.37 万元，评估价值为 731,761.37 万元，无增减值；净资产账面价值为 417,039.92 万元，评估价值为 472,255.24 万元，增值额为 55,215.32 万元，增值率 13.24%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
流动资产	1,059,317.93	1,074,728.12	15,410.19	1.45
非流动资产	89,483.36	129,288.49	39,805.13	44.48
其中：长期股权投资	35,820.06	50,730.73	14,910.67	41.63
固定资产	17,093.01	21,213.74	4,120.73	24.11
在建工程	-	-	-	-
无形资产	960.80	338.72	-622.08	-64.75
无形资产—土地使用权	-	-	-	-
其他	35,609.49	57,005.30	21,395.81	60.08
<b>资产总计</b>	<b>1,148,801.29</b>	<b>1,204,016.61</b>	<b>55,215.32</b>	<b>4.81</b>
流动负债	503,623.48	503,623.48	-	-
非流动负债	228,137.89	228,137.89	-	-
<b>负债总计</b>	<b>731,761.37</b>	<b>731,761.37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>417,039.92</b>	<b>472,255.24</b>	<b>55,215.32</b>	<b>13.24</b>

不考虑溢价或折价，西部矿业集团有限公司持有开发建设的 3.64% 股权的部分股东权益价值评估值为 17,190.09 万元。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（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



当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 本次评估范围是依据委托人-矿业股份确定的评估范围、开发建设提供的评估申报表并经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具(2020)京会兴审字第 81000103 号无保留意见审计报告,本次评估未考虑可能存在账外资产或负债对评估结论的影响。

(五) 交易各方在交易过程中应考虑特别事项说明对评估结论的影响,应在分析其对评估结论的影响,并按其影响程度对评估结论进行调整后方可使用,否则本评估机构不承担由于不当使用本评估报告而引起的任何责任。

(六) 在资产评估结论有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

(七) 评估基准日 2019 年 12 月 31 日至报告出具日期间,疫情对企业的影响已在企业的报表中反映,本次评估未考虑后续疫情的发展对评估结论的影响。

(八) 开发建设纳入评估范围内的主要资产为存货-开发成本,其主要是为西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会承建的 BT 项目,目前,西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会尚未与该公司签定处置协议,委托人就此事项出具了专项说明,确定本次评估的处置范围、成本加成率为 20%,款项一次性支付。本次评估结论即是在上述处置范围、成本加成率、款项一次性支付的条件下做出的,未考虑后续上述处置条件可能的变化对本次评估结论的影响,具体处置范围如下:

金额单位:人民币元

序号	项目名称	开工日期	账面价值
1	新东区征地补偿	2013 年 1 月	239,641,826.73
2	新东区拆迁补偿	2013 年 1 月	519,540,188.21
3	新东区青苗补偿	2013 年 1 月	5,621,430.26
4	新东区工程监理费	2013 年 1 月	131,199.16
5	新东区其他	2013 年 1 月	1,489,854.73
6	新东区幼儿园地勘费	2013 年 1 月	24,614.00
7	新东区勘察设计费	2013 年 1 月	811,125.55
8	新东区有偿使用费	2013 年 1 月	1,770,371.33
9	新东区征地管理费	2013 年 1 月	137,019.98



10	新东区耕地开垦费	2013 年 1 月	1,610,267.00
11	新东区失地农民社会养老保险	2013 年 1 月	17,648,943.00
12	新东区西矿投资土地	2013 年 1 月	2,652,703.93
13	新东区耕地占用税	2013 年 1 月	197,900.00
14	新东区评审费	2013 年 1 月	285,500.00
15	新东区土地租赁费	2013 年 1 月	7,704,050.68
16	新东区造价咨询费	2013 年 1 月	63,290.00
17	新东区山旱地租赁费	2013 年 1 月	14,410.00
18	新东区土地评估费	2013 年 1 月	70,500.00
19	新东区拆迁评估和代理费	2013 年 1 月	4,284,000.00
20	新东区元山变-力同铝业 35KV 供电工程	2015 年 3 月	2,098,815.91
21	新东区渣场二期	2015 年 4 月	1,218,175.00
22	新东区甘河宾馆	2009 年 8 月	319,000.00
23	新东区海鑫大道给排水管网改造	2011 年 9 月	3,345,493.23
24	新东区线路迁改	2011 年 3 月	15,846,835.67
25	新东区隆寺干尾矿渣堆场	2015 年 4 月	493,824.28
26	新东区鲁丰排水管网施工及安装	2011 年 9 月	696,252.60
27	新东区中心区排水管网	2012 年 1 月	514,084.84
28	新东区零星给排水工程	2017 年 1 月	1,923,654.91
29	新东区零星工程	2013 年 9 月	18,283,209.91
30	新东区绿化	2013 年 4 月	4,817,897.35
31	新东区广鑫大道至高原硅进场道路及纬十三路	2013 年 3 月	3,870,500.83
32	新东区甘河门段排洪渠 II 标	2015 年 5 月	8,885,989.55
33	新东区黄鼠湾排洪渠	2015 年 4 月	9,334,685.93
34	新东区东区苗木基地围墙	2015 年 12 月	1,093,907.58
35	新东区广鑫大道至宝利华进厂道路	2016 年 5 月	16,998,311.15
36	新东区苏锡铝业进场道路	2016 年 9 月	4,946,989.33
37	新东区甘东一路道路改造工程	2016 年 9 月	7,865,691.02
38	新东区尾矿渣堆场进场道路项目	2017 年 7 月	20,639,024.10
39	新东区原轧钢厂旧楼住宅安置	2017 年 8 月	129,840.00
40	新东区中心区景观提升	2017 年 9 月	1,579,700.00
41	新东区湟中县农村公路养护中心处十八户过渡房项目	2017 年 9 月	122,000.00
42	新东区公安分局业务用房建设项目	2018 年 6 月	17,553,150.83
43	新东区周边山体排洪渠（东区）工程	2018 年 12 月	8,183,457.17
44	新东区大石门至百合铝业排洪渠	2013 年 9 月	8,500.00
45	新东区中心区八、九号道路工程	2018 年 7 月	25,550.00
46	甘河滩镇政府服务大楼及室外配套	2019 年 3 月	4,251,917.76
47	甘河工业园区道路绿化项目	2018 年 6 月	5,062,283.41
48	上下中沟、隆寺干村安置房项目	2020 年 6 月	753,615.68
49	甘河工业园区水污染治理 EPC 总承包项目	2020 年 3 月	98,000.00
50	甘河园区标准化城镇公厕工程项目	2019 年 7 月	45,000.00
51	盐湖海纳东侧进场路	1900 年 1 月	30,000.00
52	大石门 330KV 变电站进出线电力走廊地块平整	2020 年 4 月	1,159,111.66



53	西部化肥厂土壤治理 EPC 总承包项目施工用电	2019 年 6 月	798,825.03
54	西区征地补偿	2013 年 2 月	1,302,429,413.67
55	西区拆迁补偿	2013 年 2 月	566,982,779.29
56	西区青苗补偿	2013 年 2 月	59,071,733.91
57	西区耕地开垦费	2013 年 2 月	89,932,394.00
58	西区新增建设用地有偿使用费	2013 年 2 月	329,229,772.20
59	西区征地管理费	2013 年 2 月	11,038,907.00
60	西区公路占用费	2013 年 2 月	252,945.00
61	西区勘察设计费	2013 年 2 月	12,745,935.31
62	西区预审测绘费	2013 年 2 月	8,722,446.00
63	西区土地评估费	2013 年 2 月	333,600.00
64	西区工程监理费	2013 年 2 月	943,337.80
65	西区房屋评估费	2013 年 2 月	3,415,000.00
66	西区山旱地租赁费	2013 年 2 月	41,212,524.10
67	西区其他	2013 年 2 月	13,404,734.95
68	西区造价咨询费	2013 年 2 月	6,285,216.28
69	西区预算编审费	2013 年 2 月	1,565,018.40
70	西区植被恢复费	2013 年 2 月	4,827,000.00
71	西区中介服务费	2013 年 2 月	653,218.00
72	西区失地农民社会养老保险	2013 年 2 月	57,694,496.00
73	西区城乡建设用地增减挂钩结余指标费	2013 年 2 月	10,000,000.00
74	西区可研编制费	2013 年 2 月	80,000.00
75	西区东防洪渠	2010 年 8 月	40,880,949.21
76	西区纬十六十七十八号路	2010 年 12 月	33,521,654.08
77	西区杨家滩坟场道路	2011 年 11 月	271,597.33
78	西区桂鲁化工场外临时道路	2011 年 11 月	613,596.00
79	西区线路迁改	2012 年 2 月	12,047,559.97
80	西区零星工程	2010 年 10 月	26,533,293.73
81	西区国寺营水渠	2010 年 4 月	3,474,350.59
82	西区经一路	2012 年 11 月	100,686,399.35
83	西区经二路	2013 年 6 月	5,387,781.16
84	西区通信工程	2010 年 6 月	1,000,000.00
85	西区纬十四经二路人行道	2012 年 7 月	7,884,115.56
86	西区西防洪渠	2012 年 8 月	63,445,885.03
87	西区中心区道路及纬三路	2012 年 12 月	27,473,472.76
88	西区广鑫大道及纬十三路工程	2012 年 12 月	9,693,858.58
89	西区经一路 B 段及纬七路工程	2012 年 12 月	51,909,696.58
90	西区绿化	2014 年 5 月	64,849,019.07
91	西区大气污染植被恢复工程	2014 年 6 月	1,739,038.43
92	西区东截洪沟南延伸段防洪渠	2015 年 4 月	66,145,261.81
93	西区尾矿渣堆场及循环利用项目	2015 年 4 月	269,777.10
94	西区西区 110KV 电缆隧道工程	2015 年 6 月	12,747,555.84
95	西区西区派出所	2016 年 8 月	2,812,398.37



96	西区西区展览馆总包	2012 年 4 月	5,971,001.86
97	西区湟水河 120 亩预留地 1 号 2 号岩土工程	2013 年 12 月	44,000.00
98	西区西区污水厂进场道路	2016 年 7 月	8,421,951.48
99	西区甘河工业园区道路标志标线工程（一标段）	2016 年 8 月	948,510.00
100	西区域中村棚户区改造项目	2017 年 9 月	100,800.00
101	西区甘河工业园区道路亮化工程	2017 年 3 月	36,358,361.44
102	西区道路标志标线工程（三标段）	2016 年 8 月	4,490,803.81
103	西区前窑村进村道路	2016 年 10 月	6,344,641.43
104	西区园区道路标志标线 02 标	2016 年 8 月	3,079,254.73
105	西区甘河工业园区高清视频监控工程	2016 年 12 月	12,315,061.00
106	西区西区东截洪沟（纬十三路至国寺营渠段）	2019 年 6 月	1,196,172.96
107	西区西区邹新、茂发进场道路工程	2017 年 9 月	11,902,777.85
108	西区西区边角地及周边山体绿化	2017 年 3 月	92,251.04
109	西区废水收集管网工程	2017 年 1 月	47,359,985.92
110	西区碳化硅厂住宅项目	2018 年 9 月	798,912.22
111	西区周边山体排洪渠工程（东、西）区项目	2019 年 3 月	2,892,505.00
112	西区甘河园区经二路中电投进场支路工程	2018 年 3 月	240,250.00
113	大才学校异地搬迁项目	2020 年 6 月	244,878.50
114	前窑小学迁建项目	2016 年 3 月	5,934,540.00
115	盘道灌区渠道防冻保温及渠系管理工程	2014 年 6 月	452,000.00
116	园区道路标志标线一标段	2017 年 4 月	1,356,981.93
117	卓丰进场道路工程	2019 年 7 月	60,000.00
118	大才乡政府至通海路连接道路工程	2020 年 6 月	40,000.00
119	管理费用		152,981,437.26
120	财务费用		1,573,047,009.95
121	合计		5,897,574,310.13

（九）开发建设的全资子公司青海鑫河建设发展有限公司纳入评估范围内的主要资产为存货-开发成本，其主要是为西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会承建的 BT 项目，目前，西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会尚未与该公司签定处置协议，委托人就此事项出具了专项说明，确定本次评估的处置范围、成本加成率为 20%，款项一次性支付。本次评估结论即是在上述处置范围、成本加成率、款项一次性支付的条件下做出的，未考虑后续上述处置条件可能的变化对本次评估结论的影响，具体处置范围如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	账面价值
1	中小企业产业园	2018-11-30	9,660,791.05
2	水系构建工程项目		3,793,415.09
3	城中区棚户区改造项目	2016/6/1	47,169.81
4	开发成本-财务费用		78,828,712.73



5	开发成本-管理费用		10,556.98
6	甘河工业园西区中部概念规划及城市设计	2018-11-30	278,000.00
7	合计		92,618,645.66

#### (十) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.开发建设银行存款-青海银行股份有限公司麒麟湾支行（账号：4000610872010）中的存款 1,720,000.00 元，2019 年 8 月 21 日被湟中县人民法院裁定冻结进行财产保全，冻结期限为一年。截至评估基准日尚在冻结期。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2.开发建设纳入评估范围的部分房屋，评估基准日未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估过程中，评估人员主要是依据开发建设填制的评估申报表中的相关参数和依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

3.开发建设所属子公司甘河水务纳入评估范围内的全部房屋建筑物均未办理房屋产权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该全部房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

4.开发建设所属子公司公共服务纳入评估范围内的全部房屋建筑物均未办理房屋产权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该全部房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

5.开发建设所属子公司西矿水电纳入评估范围内的全部房屋建筑物均未办理房屋产权证，部分构筑物已拆除。为此被评估单位出具了相关说明，证明该全部房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。



6. 开发建设纳入本次评估范围内的车辆中，1 辆车未提供年检有效的车辆行驶证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

7. 开发建设纳入本次评估范围内的车辆中，车牌号为青 A49399 的霸锐 KNAKN811 小型越野客车，2014 年划拨给中共湟中县委办公室，车辆行驶证及车牌号已变更，因无法提供相应的手续，企业一直未作账务处理。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

8. 开发建设纳入本次评估范围内的车辆中，2 辆车于 2020 年 4 月已拍卖，4 辆车报废。

9. 开发建设所属子公司甘河水处理公司纳入评估范围内的机器设备中，康川污水处理站根据经济技术开发区甘河工业园区管理委员会的要求拆除，大部分设备报废。本次评估按报废对该项目评估为零。

10. 开发建设所属子公司西矿水电纳入评估范围内的机器设备中，部分机器设备已拆除无实物；部分车辆已报废无实物。

11. 纳入本次评估范围内的其他应收款-应收青海甘河房地产开发有限公司 106,238,514.69 元，其主要由两部分组成：（1）收购青海甘河房地产开发有限公司 34,260.84 m<sup>2</sup> 商品房（共开发 79,827.86 m<sup>2</sup>），结算价款为 56,530,386.00 元（含预估的 300.00 万元土地出让金），目前尚未完成销售。（2）开发建设根据西宁（国家级）经济技术开发区甘河工业园区管理委员会的会议纪要的要求，收购青海甘河房地产开发有限公司开发的甘河职工公寓及安置小区第一、第二、第三和第四期住宅、商铺（由于无法办证，因此由开发建设收购）坐落于经济技术开发区甘河工业园区内，收购的房屋面积为 20863.66 平方米，其中：第一至第三期的收购面积为 4155.7 平方米，收购金额合计 16,230,504.61 元；第四期的收购面积为 16707.88 平方米，收购金额合计 39,016,241.38 元，扣除预估的土地出让金 2,922,400.00 元后的金额合计为 52,324,345.99 元。至评估基准日，开发建设一次性支付收购总价款的 95% 即 49,708,128.69 元，其余的 5% 及 2,616,217.30 元作为工程验收及服务质保金。到评估基准日，上述房产尚未实现销售收入。本次评估按被评估单位提供预计销售价格扣除被评估单位预计的土地出让金确定其评估值，未考虑后续条件的变化对评估结论的影响。

12. 开发建设纳入评估范围内的存货-开发成本-甘河工业园区多巴新农村建设



项目开发项目，账面值为 148,238.62 万元，合计商品房面积 81 万平方米左右。至 2019 年 12 月 31 日，上述房产均已分配至被安置居民，房产的销售价格确定原则为优惠房价与市场房价相结合，由于目前涉及具体户籍人员的问题，目前实际成交价格尚无法确定。并该开发项目目前尚未进行决算，因此后续尚需的支出目前尚也无法确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，评估值按账面价值列示。

13. 开发建设纳入评估范围内的预付账款-统购房款 32,418.55 万元，为预付的安置房款，目前均已安置完毕，目前安置价格及与相应的开发公司结算均未确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，评估值按账面价值列示。

14. 开发建设纳入本次评估范围内的无形资产-取水权是于 2014 年 12 月从青海省水文地质工程地质环境地质调查院以青石坡水源地取水许可权利转让取得，并获得政府行政管理部门变更的批复。取水许可证（证号：取水（青海省）字[2019]第 001 号）证载取水权人为青海甘河水务有限责任公司，证载年限为 3 年，对该取水权开发建设未实际使用，由其全资子公司甘河水务无偿使用，开发建设考虑未来以划转的方式将该取水权划到青海甘河水务有限责任公司。根据 2014 年 10 月 29 日青海金石资产评估咨询有限责任公司出具的《青海省湟中县甘河工业园区供水青石坡水源地价值评估报告》（青金石评报字[2014]第 050 号），该取水权计算年限 30 年，年取水量 712 万  $m^3$ ，在生产期内总取水量为 21,360.00 万  $m^3$ 。该取水证审定的年取水量为 430 万  $m^3$ ，本次评估取水的剩余年限按取得的总取水量扣减截至评估基准日已取水量后重新计算确定该取水权剩余取水年限。本次评估未考虑证载年限到期后由于续期可能引起的费用对评估结论的影响。

15. 纳入本次评估范围内的开发建设全资子公司甘河水务-大石门水库资产是根据西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司宁开投字（2012）53 号《转发西宁经济技术开发区管委会关于同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司经营大石门水库国有资产的批复》宁开管（2012）43 号、青海甘河工业园开发建设有限公司（2012）第 45 号《转发西宁经济技术开发区管委会关于同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司经营大石门水库国有资产的批复》，同意甘河工业园区所属湟中县大石门水库国有资产 28,370.44 万元，授权西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司（以下简称“投资控股”）经营，并通过投资控股授权青海甘



河工业园开发建设有限公司所属的甘河水务经营管理，授权范围内的国有资产计入各授权经营公司的资本公积，不得转增资本。甘河水务自大石门水库管理所授权经营起，未实际参与大石门水库经营管理，大石门水库管理所单独核算，其经营成果未合并到甘河水务的财务报表，其对甘河水务的实际经营情况和收益没有影响，为此甘河水务提供了专项说明。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，评估值按账面价值列示。

16. 纳入评估范围内的开发建设所属子公司甘河水务的房屋建筑物、构筑物的账面值中不包含土地使用权，土地使用权归属开发建设。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

17. 纳入评估范围内的开发建设所属子公司公共服务的房屋建筑物的账面值中不包含土地使用权，土地使用权归属开发建设。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归被评估单位所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

#### (十一) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

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，资产评估师在假定委托方提供的有关技术资料和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. 纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

4. 开发建设纳入本次评估范围内的可供出售金融资产-青海天诚融资担保有限责任公司、青海金广镍铬材料有限公司、青海云天化国际化肥有限责任公司、青海中油甘河工业园区燃气有限公司、青海开河置业投资有限公司、青海西部石化有限责任公司、青海盐湖海纳化工有限公司、青海鲁丰新型材料有限公司及长期



股权投资-青海甘河循环经济研究院有限公司和开发建设的全资子公司甘河水务纳入本次评估范围的可供出售金融资产-西宁开投科技发展小额贷款有限公司及长期股权投资-青海南川水务有限公司，因不能进入评估现场，评估程序受限，为此开发建设和甘河水务分别做了相关说明。本次评估主要通过开发建设和甘河水务收集被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告、投资协议、基准日审计报告或财务报表、抽凭和查询国家企业信用信息公示系统（青海）等进行复核。本次评估对提供了基准日审计报告或会计报表的被评估单位按报表净资产和持股比例折算确定评估值，净资产为负数的，评估值为零。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

#### （十二）评估资料不完整的情形

无。

#### （十三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位开发建设提供的截至评估报告提交日诉讼情况统计数据，开发建设及其子公司纳入评估范围内的往来款项中，部分往来项因未结工程款涉及法律诉讼，目前处于正在审理、审理结案、执行中，其中开发建设持有青海西部石化有限责任公司股权的 300 万元被冻结。对该类往来项，本次评估按账面值确定评估值，未考虑诉讼情况对评估结论的影响。诉讼的具体情况如下：

序号	案由	原告/申请人	被告/被申请人/被执行人	审理法院	审理时间	结案或调解时间	结案方式	执行状态	财产保全、查封情况
1	财产保全	青海甘河工业园开发建设有限公司	青海祁连山水泥有限公司	青海省湟中县人民法院	2019/9/6	2019/9/6	驳回青海甘河工业园开发建设有限公司的复议申请，本裁定立即开始执行	正在执行	青海银行麒麟湾支行 4000610872010 冻结 172 万元，冻结期限为一年
2	其它类型纠纷	青海祁连山水泥有限公司	青海甘河工业园区开发建设有限公司、青海浏阳鑫达有色金属有限公司、青海黄河有色金属有限公司、北京鑫恒铝业	青海省湟中县人民法院	2019/8/21	2019/9/6	裁定	本裁定送达后立即执行	冻结被申请人青海甘河工业园区开发建设有限公司青海银行麒麟湾支行 4000610872010 冻结 172 万元，冻结期限为一年



3	建设工程分包纠纷	张小军	广西五鸿建设集团有限公司青海分公司、广西五鸿建设集团有限公司、青海甘河工业园区开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院	2019/5/27	2019/5/27	裁定	驳回张小军的起诉	在庭审时其当庭放弃诉讼请求
4	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	李发泰	青海甘河工业园开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院	2019/6/20	2019/6/20	裁定	驳回原告的起诉	
5	合同纠纷	季亮	江西华樟建设股份有限公司、青海甘河工业园开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院	2020/4/16		正在审理	正在审理	
6	股权冻结		青海甘河工业园开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院			冻结青海甘河工业园开发建设有限公司持有青海西部石化有限责任公司股权	冻结 300 万；自 2019-09-05 至 2022-09-04	

根据开发建设提供的相关说明，除上述事项外，企业不存在法律、经济等未决事项。

上述事项除企业提供的资料外，未考虑其他可能存在的诉讼事项对评估结论的影响。

（十四）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 开发建设纳入评估范围内的机器设备中部分设备已出租，账面原值合计 1,471.70 万元，账面净值合计 1,471.70 万元，截至目前尚未签订设备租赁合同，租金不确定。该类设备为西宁经济技术开发区发展集团有限公司无偿划转到开发建设的原青海宇洁气体有限责任公司设备，企业以评估净值入账，未计提折旧。据向企业了解，该类出租设备购置较早，设备陈旧。为此企业做了相关说明。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2. 截至评估基准日，开发建设质押借款情况如下：

1) 开发建设以政府购买服务协议项下应收账款质押担保方式从中国农业发展银行青海省分行取得甘河工业园区城中村棚户区改造项目建设借款余额 3,700.00 万元，借款期限为，借款期限为 2009 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 26 日。截至目前尚在质押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。



2)开发建设以政府购买服务协议项下应收账款质押担保方式从中国农业发展银行青海省分行取得甘河工业园区城中村棚户区改造项目建设借款余额 28,500.00 万元, 借款期限为 2017 年 6 月 16 日至 2037 年 6 月 15 日。截至目前尚在质押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3)开发建设以政府购买服务协议项下应收账款质押担保方式从中国农业发展银行青海省分行取得棚户区改造中长期贷款余额 49,100.00 万元, 借款期限为 2018 年 1 月 26 日至 2038 年 1 月 25 日。截至目前尚在质押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

### 3.截至评估基准日, 开发建设抵押借款情况如下:

1)开发建设从国家开发银行股份有限公司青海省分行取得多巴新农村建设二期项目借款, 借款期限自 2012 年 12 月 24 日至 2019 年 5 月 8 日, 该借款以开发建设依法拥有的土地证编号为湟国用(2012)第 14 号、湟国用(2009)第 21 号、湟国用(2009)第 22 号的土地使用权为该借款提供抵押担保, 母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供了担保。截至目前处于抵押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2)开发建设从国家开发银行股份有限公司青海省分行取得多巴新农村建设二期项目借款 1,000.00 万元, 借款期限自 2014 年 4 月至 2019 年 5 月 8 日, 该借款以开发建设依法拥有的土地证编号为湟国用(2013)第 846 号的土地中的 100 亩地、湟国用(2012)第 04 号、湟国用(2012)第 14 号、湟国用(2009)第 21 号、湟国用(2009)第 22 号的土地使用权为该借款提供抵押担保, 同时母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供担保。截至目前处于抵押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

### 4.截至评估基准日, 开发建设保证借款情况如下:

1)开发建设从国家开发银行股份有限公司取得借款余额 30,000.00 万元, 借款期限为: 2014 年 7 月至 2024 年 7 月。开发建设的母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供了担保保证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2)开发建设从中国农业发展银行青海省分行取得质押、抵押借款余额 9,400.00 万元, 借款期限为 2011 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 16 日, 其中部分借款以开发建设所拥有拥有的土地证编号为湟国用(2011)第 379 号、湟国用(2011)第 378



号的土地使用权作为抵押物取得，部分借款以开发建设土地出让金收入存款账户作为质押取得。2015 年对抵押方式进行了更改，变更为由西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供担保，由开发建设提供质押；2016 年与中国农业发展银行青海省分行营业部签订了借款展期协议，借款期限展期至 2021 年 6 月 16 日。截至目前处于质押、抵押期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3) 开发建设从青海银行股份有限公司海湖新区支行取得借款余额 54,600.00 万元，借款期限为：2017 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 31 日。由开发建设的母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供担保保证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

4) 开发建设从青海银行股份有限公司海湖新区支行取得借款 20,000.00 万元，借款期限为：2017 年 12 月 20 日至 2020 年 10 月 31 日，由青海兴川开发有限公司担保 15,000.00 万元。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

5. 截至评估基准日，开发建设提供对外担保情况如下：

1) 开发建设的全资子公司青海甘河水务有限责任公司向中国农业银行发展银行青海省分行借款 1.50 亿元，借款期限为 2016 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日，开发建设提供担保，担保余额为 1.32 亿元，保证期间为主合同债务人履行债务期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2) 青海兴川开发有限公司向中国农业发展银行股份有限公司青海省分行借款 4.8 亿元，借款期限为 2016 年 11 月 21 日至 2036 年 11 月 20 日，开发建设提供了担保，担保金额为 3.926 亿元，保证期间为主合同债务人履行债务期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3) 青海鲁丰鑫恒铝材有限公司向国家开发银行股份有限公司青海省分行借款 2 亿元，借款期限为 2016 年 12 月 22 日至 2026 年 12 月 23 日，开发建设提供了担保，担保金额为 1.5 亿元，保证期间为主合同债务人履行债务期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

4) 国开发展基金有限公司向青海快驴电动汽车科技有限公司增资 6500 万元，投资期限 2016 年 3 月 14 日至 2024 年 3 月 13 日，开发建设提供了担保，担保金额 6500 万元，期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。



5) 国开发展基金有限公司向青海益禾农商投资发展有限公司投资 3700 万元，投资期限 2016 年 7 月至 2029 年 7 月，开发建设提供了担保，担保金额 3700 万元，保证期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6) 国开发展基金有限公司向青海博鸿化工有限公司投资 2900 万元，投资期限 2015 年 11 月至 2023 年 11 月，开发建设提供了担保，担保金额 2900 万元，保证期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6. 开发建设的全资子公司甘河水务与中国农业银行发展银行青海省分行签订了甘河工业园区（西区）调水工程项目 20,000.00 万元的长期借款合同，借款期限为 13 年，自 2016 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日；甘河水务以委托代建收益权为质押，同时由青海甘河工业园开发有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押以及由青海甘河工业园开发有限公司为其提供保证。截至目前处于质押、抵押、保证期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

7. 西宁经济技术开发区投资控股集团有限责任公司从国家开发银行青海省分行取得的 20,000.00 万元的贷款，借款期限：2013 年 8 月 29 日至 2023 年 8 月 29 日。开发建设全资子公司甘河水务以水费收费权提供质押保证，截至目前处于质押保证期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

8. 2017 年 7 月 14 日开发建设全资子公司鑫河建设与国家开发银行青海省分行签订《人民币资金借款合同》（合同编号：6311201701100000116），用于甘河工业园区区域城中村棚户区改造项目，借款金额 10 亿元，借款期限自 2017 年 7 月 14 日起，至 2042 年 7 月 13 日止。青海鑫河建设有限公司以其与西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会签订的甘河工业园区区域城中村棚户区改造项目《政府购买协议》项下全部权益和收益向贷款人国家开发银行青海省分行提供质押担保。截至目前处于质押担保期。根据甘河工业园区区域城中村棚户区改造项目政府购买服务协议由西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会按照协议中支付计划逐年支付服务费用。

根据开发建设及子公司提供的资料和相关说明，除上述事项外，开发建设及所属子公司不存在资产租赁、被查封、保全、抵押、担保等产权受限的瑕疵事项。



上述事项除企业提供的资料外，未考虑其他可能存在的担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项对评估结论的影响。

（十五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

1. 2020 年 2 月，青海甘河水务有限责任公司将其持有的青海南川水务有限公司的 1,600.00 万元股权（股权比例 29.62%）转让给西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司，转让价款 1,600.00 万元。变更后青海甘河水务有限责任公司不再持有青海南川水务有限公司的股权。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2. 2020 年 1 月 8 日，青海甘河工业园开发建设有限公司、青海甘河水务有限责任公司和西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司三方签订《债权转让协议》，开发建设将持有甘河水务的债权 2600 万元整体转让给西开投资控股。上述债权转让后，甘河水务不再承担开发建设 2600 万元的债务，相关利息及费用双方另行结算；上述债权转让后，开发建设不再承担西开投资控股《开头借字（2009）第 63 号》中 2600 万元整的本金债务，剩余本金及利息仍按原合同规定执行。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，除上述事项外，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。



**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  
青海甘河工业园开发建设有限公司 3.64% 的股权  
涉及青海甘河工业园开发建设有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告**

天兴评报字（2020）第 0915 号

西部矿业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受西部矿业股份有限公司（以下简称“矿业股份”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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青海甘河工业园开发建设有限公司（以下简称“开发建设”）股权涉及青海甘河工业园开发建设有限公司 3.64% 部分股东权益价值于 2019 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人概况**

统一社会信用代码：916300007104492831

名称：西部矿业股份有限公司（以下简称“矿业股份”）

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

营业期限：/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、建筑材料、钢材、煤炭销售；能源产品及其化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）的生产和销售；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）\*\*\*\*

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

社会统一信用代码：91633000781409270H

名称：青海甘河工业园开发建设有限公司（以下简称“开发建设”）

类型：其他有限责任公司

住所：西宁经济技术开发区甘河工业园区

法定代表人：杨学英

注册资本：叁拾叁亿叁仟肆佰捌拾伍万贰仟元整

成立时间：2006 年 04 月 06 日

营业期限：2006 年 04 月 06 日至长期

经营范围：园区基础设施建设、投资业务咨询、绿化及环保工程建设、水电暖气等供应及服务；房地产开发及销售（凭许可证经营）；土地开发及经营；房屋租赁。（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）\*\*\*

2010 年开发建设获得西宁市住房保障和房产管理局核发的《房地产开发企业资质证书》（宁房开资[2010]017 号），资质等级肆级，有效期同意延期至 2020 年 1 月 24 日。

### 2. 历史沿革

开发建设于 2006 年 4 月 6 日在青海省甘河工业园区工商行政管理局办理了公司注册登记。设立时公司注册资本 10,000.00 万元。几经多次股权变更后，截至目前公司工商登记的注册资本为人民币 333,485.20 万元。开发建设属于公共设施



管理行业，是一家从事基础设施建设的企业，主要对西宁经济技术开发区甘河工业园区基础设施建设项目进行融资、建设及移交。

### 3. 公司股权结构及变更情况

开发建设设立时公司注册资本 10,000.00 万元。其中：西宁城市投资管理有限公司出资 3,836.01 万元，持有公司 38.38% 的股权；西部矿业股份有限公司出资 3,010.71 万元，持有公司 30.11% 的股权；西宁正润城市发展股份有限公司出资 2,800.00 万元，持有公司 28.00% 的股权；西部矿业有限责任公司出资 353.29 万元，持有公司 3.53% 的股权。公司设立时的出资业经五联联合会计师事务所有限公司审验并分别出具了五联青验字[2006]第 028 号、五联青验字[2006]第 035 号《验资报告》。

根据公司 2006 年度第二次临时股东会决议和章程修正案的规定，公司增加注册资本 3,000.00 万元，由股东西部矿业股份有限公司出资。本次增资后，公司注册资本变更为 13,000.00 万元。其中：公司股东西宁城市投资管理有限公司出资 3,836.01 万元，持有公司 29.51% 的股权；西部矿业股份有限公司出资 6,010.71 万元，持有公司 46.24% 的股权；西宁正润城市发展股份有限公司出资 2,800.00 万元，持有公司 21.54% 的股权；西部矿业有限责任公司出资 353.29 万元，持有公司 2.71% 的股权。本次增资业经北京五联方圆会计师事务所有限公司青海分所审验并出具了五联方圆青验字[2006]第 093 号《验资报告》。

2007 年 7 月 17 日，公司股东西宁正润城市发展股份有限公司被西宁水务燃气发展（集团）有限责任公司吸收合并，西宁正润城市发展股份有限公司被注销法人资格，其持有的本公司的股权由西宁水务燃气发展（集团）有限责任公司承继。本次吸收合并业经北京五联方圆会计师事务所有限公司青海分所审验并出具了五联方圆青验字[2007]第 22 号《验资报告》。

根据公司 2008 年度第一次临时股东会决议和章程修正案的规定，公司申请减少注册资本人民币 4,626.00 万元，其中：西宁水务燃气发展（集团）有限责任公司减资人民币 800.00 万元，西宁城市投资管理有限公司减资人民币 3,836.01 万元。变更后公司的注册资本为人民币 5,363.99 万元，实收资本为人民币 5,363.99 元。本次减值后，公司股东西宁城市投资管理有限公司出资 0.00 万元，持有公司 0.00% 的股权；西部矿业股份有限公司出资 3,010.71 万元，持有公司 56.13% 的股权；西宁水务燃气发展（集团）有限责任公司出资 2,000.00 万元，持有公司 37.28% 的股



权；西部矿业有限责任公司出资 353.29 万元，持有公司 6.59% 的股权。本次减资业经北京五联方圆会计师事务所有限公司青海分所审验并出具了五联青验字[2008]第 088 号《验资报告》。

根据公司 2008 年度第二次临时股东会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 3,000.00 万元，由股东西部矿业股份有限公司缴纳。变更后的注册资本为人民币 8,363.99 万元，实收资本为人民币 8,363.99 万元。其中：公司股东西宁城市投资管理有限公司出资 0.00 万元，持有公司 0.00% 的股权；西部矿业股份有限公司出资 6,010.71 万元，持有公司 71.87% 的股权；西宁水务燃气发展（集团）有限责任公司出资 2,000.00 万元，持有公司 23.91% 的股权；西部矿业有限责任公司出资 353.29 万元，持有公司 4.22% 的股权。本次增资业经北京五联方圆会计师事务所有限公司青海分所审验并出具了五联青验字[2008]第 094 号《验资报告》。

根据西宁经济技术开发区管理委员会宁开管（2009）22 号《关于同意甘河工业园区管委会向青海甘河工业园开发建设有限公司注资的批复》和公司 2009 年度第二次临时股东会决议及章程修正案的规定，由西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会对公司增资人民币 52,000.00 万元，变更后公司的注册资本为人民币 60,363.99 万元。其中：公司股东西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会出资 52,000.00 万元，持有公司 86.14% 的股权；西部矿业股份有限公司出资 6,010.71 万元，持有公司 9.96% 的股权；西宁水务燃气发展（集团）有限责任公司出资 2,000.00 万元，持有公司 3.31% 的股权；西部矿业有限责任公司出资 353.29 万元，持有公司 0.59% 的股权。本次增资业经北京五联方圆会计师事务所有限公司青海分所审验并出具了五联青验字[2009]第 069 号《验资报告》。

根据公司 2011 年第三次临时股东会决议及修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 4,350.00 万元，新增注册资本由股东西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司缴纳，变更后公司的注册资本为人民币 64,713.99 万元。

根据 2011 年 2 月 12 日西宁供水（集团）有限责任公司与西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会签订的股权转让协议，西宁供水（集团）有限责任公司将其持有青海甘河工业园开发建设有限公司 2,000.00 万元的股权 3.31%，以原价全部转让给西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会。

根据西宁经济技术开发区管理委员会《关于划转甘河工业园区管理委员会持



有的青海甘河工业园开发建设有限公司股权的通知》（宁开管[2011]76号），通知决定将甘河工业园区管理委员会于 2011 年 2 月 12 日与西宁供水（集团）有限责任公司签署的股权转让协议，受让取得青海甘河工业园开发建设有限公司 3.31% 的 2,000.00 万元股权，划转至西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司，增加其资本金。本次完成划转后，西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司共计持有公司 58,350.00 万元的股权，持股比例 90.17%。

根据西宁经济技术开发区管理委员会《关于同意开发区投资控股集团有限公司向甘河工业园区开发建设有限公司增资的批复》（宁开管[2012]11号）、《关于同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司向甘河工业园区开发建设有限公司增资的批复》（宁开管[2012]73号）、《关于同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司拨付项目资本金的批复》（宁开管[2012]71号），经公司股东会决议，公司申请增加注册资本人民币 33,240.00 万元，新增注册资本全部由股东西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司缴足。

根据青海省人民政府国资委《关于同意西部矿业集团有限公司对甘河工业园土地作价出资的批复》（青国资产字[2013]222号）、青海甘河工业园开发建设有限公司 2013 年第四次临时股东会决议，公司申请新增注册资本 11,771.50 万元，新增注册资本全部由股东西部矿业集团有限公司缴足。

根据开发建设 2014 年第二次临时股东会决议和章程修正案，同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司增加投资 32,868.00 万元，其中增加注册资本 20,671.70 万元，增加资本公积 12,196.30 万元。

根据开发建设 2019 年第三次临时股东会会议决议，同意将公司注册资本从 130,397.20 万元增加至 333,485.20 万元，此次增资额为 203,088.00 万元，由股东西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司向开发建设增资 54,848 万元，国开发展基金有限公司向开发建设增资 1,100.00 万元，青海西经开投平滑发展基金（有限合伙）向开发建设增资 147,140.00 万元。本次变更后公司注册资本为 333,485.20 万元，其中：西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司持股比例为 50.11%，青海西经开投平滑发展基金（有限合伙）持股比例为 44.12%，西部矿业集团有限公司持股比例为 3.64%，西部矿业股份有限公司持股比例为 1.80%，国开发展基金有限公司持股比例为 0.33%，2019 年 10 月 29 日开发建设在工商行政管理部门办理了股东变更的工商登记。



截至评估基准日开发建设股权结构如下表所示（金额单位：人民币万元）：

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%	实缴出资额	注册资本	占注册资本比例%
1	西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司	167,109.70	50.11%	167,109.70	167,109.70	50.11%
2	西部矿业股份有限公司	6,010.71	1.80%	6,010.71	6,010.71	1.80%
3	西部矿业集团有限公司	12,124.79	3.64%	12,124.79	12,124.79	3.64%
4	青海西经开投平滑发展基金（有限合伙）	147,140.00	44.12%	147,140.00	147,140.00	44.12%
5	国开发展基金有限公司	1,100.00	0.33%	1,100.00	1,100.00	0.33%
6	合计	333,485.20	100%	333,485.20	333,485.20	100%

#### 4. 公司主要资产概况

开发建设本次纳入评估范围内的主要资产为存货（开发成本）、固定资产、长期股权投资及无形资产，主要资产概况如下：

存货（开发成本）主要为开发建设在甘河工业园区基础设施建设项目建设中发生的征地费用、勘测设计费、造价质询费、评估费、基础设施建设项目、管理费用、财务费用等开发成本，为开发建设为政府代建的项目，除污水处理、水库、工业废水、输水管线及给水项目外，建设项目竣工决算后全部移交政府。固定资产为房屋建筑物、车辆及电子设备，主要分布在甘河工业园区、公司本部，其中：创业大厦已办理不动产权证，科技孵化中心大楼未办理房屋所有权证；部分机器设备已出租。长期股权投资共计 14 家，其中 5 家为全资子公司，9 家为参股公司。无形资产为财务软件和取水权及土地使用权，均为企业外购，均正常使用。取水权情况具体如下：

权证名称：取水许可证

证号：取水（青海水）字[2019]第 001 号

取水权人：青海甘河水务有限责任公司

取水地点：湟中县甘河沟上游青石坡

取水方式：井群

取水量：430 万立方米/年，其中：生活水取水量 380 万立方米/年，工业水取水量 50 万立方米/年

取水用途：生活、工业

水源类型：地下水



有效期：自 2019 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日止

审批机关：青海省水利厅

## 5. 公司主营业务概况

### (1) 主营产品或服务

开发建设属于公共设施管理行业，是一家从事基础设施建设的企业，主要对西宁经济技术开发区甘河工业园区基础设施建设项目进行融资、建设及移交。

### (2) 经营模式

公司的经营模式采用“BT”（建设—移交）模式建设甘河工业园区基础设施建设项目。甘河工业园区管委会授予青海甘河工业园开发建设有限公司项目的特许权，授权开发建设对项目进行融资、建设及移交。在项目竣工验收合格后向甘河工业园区管委会移交该项目并按约定期限在移交项目资产成本的基础上加成一定的比例支付移交项目款项。公司盈利主要来源包括基础设施建设项目收入，自有房屋出租，商铺的出租和销售收入。

### (3) 生产经营管理状况

公司的经营是以甘河工业园区基础设施建设项目的建设和管理为主业，按照甘河工业园区总体建设规划和政府相关部门对甘河工业园区基础建设项目的批复对园区基础建设项目开展相关工作。

公司自 2006 年 4 月成立以来，对甘河工业园区东区和西区的基础建设项目进行土地征收、道路、天然气、供排水、供电、通讯、铁路扩能改造等基础设施及配套设施的建设和征地后村民的安置等，2012 年甘河工业园区管委会对已完工的东区基础设施项目进行了资产移交，在移交资产的基础上成本加成率 20%。目前公司正在建设的项目主要为新东区、西区的基础设施项目、用于安置征地村民的甘河工业园区多巴新农村建设项目和经营性的污水处理、供水、废水处理等经营性公益类项目，预计基础设施项目向甘河工业园区管委会移交，成本加成率可参照东区的比例，因基础设施项目尚在建设中，未做工程决算。对经营性的公益类基础设施项目，公司考虑未来以划转的方式注入到子公司。2010 年至 2019 年公司营业收入分别为 43,012.48 万元、2.70 万元、56,794.39 万元、148.14 万元、429.68 万元、736.06 万元、4,521.05 万元、168.60 万元、445.42 万元和 917.65 万元，其中 2010 年、2012 年营业收入收入主要向为甘河工业园区管委会转让东区基础设施项目收入，公司近三年的营业收入主要为房屋出租收入、商铺的销售收入。



## 6. 公司组织结构及人力资源

公司设立股东会；公司设立董事会，董事四人；公司不设立监事会，设监事 1 人；公司日常生产经营管理实行总经理负责制。公司设有征地拆迁部、失地农民救助资金管理办公室、工程部、工程管理部、工程技术部、资产运营部、财务部、党政综合办公室等业务管理部门。

公司现有员工 48 人，其中：高层管理人员 4 名，中层管理人员 5 名，业务及办公人员 39 人。硕士学历 3 人，专科以上学历 35 人。

## 7. 财务状况及经营情况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-2-31	2019-12-31
<b>流动资产合计</b>	<b>764,295.54</b>	<b>862,571.36</b>	<b>992,769.27</b>	<b>1,034,829.32</b>	<b>1,059,317.93</b>
货币资金	60,425.67	51,490.14	67,287.89	36,827.63	19,922.38
应收账款	3,007.11	5,081.02	4,481.02	4,653.28	4,653.28
预付账款	21,912.69	13,625.25	19,775.37	34,996.16	44,785.17
应收股利		415.52	452.39		452.39
其他应收款	30,841.39	83,626.51	83,935.50	91,284.14	105,772.94
存货	647,804.14	707,810.66	816,110.53	866,524.91	883,106.30
其他流动资产	304.54	522.26	726.57	543.19	625.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>61,592.58</b>	<b>79,581.31</b>	<b>80,510.58</b>	<b>90,511.31</b>	<b>89,483.36</b>
可供出售金融资产	24,795.00	24,795.00	24,795.00	24,795.00	35,609.49
长期股权投资	34,429.79	35,140.13	35,570.06	46,634.55	35,820.06
固定资产净值	1,406.64	18,685.45	19,185.20	18,120.80	17,093.01
无形资产	961.15	960.73	960.32	960.96	960.80
<b>资产总计</b>	<b>825,888.12</b>	<b>942,152.68</b>	<b>1,073,279.84</b>	<b>1,125,340.63</b>	<b>1,148,801.29</b>
<b>流动负债小计</b>	<b>153,713.33</b>	<b>201,211.22</b>	<b>345,127.85</b>	<b>430,106.86</b>	<b>503,623.48</b>
应付账款	10,149.08	8,223.94	19,876.62	20,444.31	16,605.76
预收账款	11,249.24	14,352.21	15,756.44	17,263.80	17,669.11
应付职工薪酬	14.84		0.03	-	
应交税费	3,138.45	82.72	45.86	97.36	106.13
其他应付款	66,281.72	100,272.35	250,948.90	324,124.40	395,521.07
一年内到期的非流动负债	62,880.00	78,280.00	58,500.00	68,177.00	73,721.40
<b>非流动负债</b>	<b>397,244.10</b>	<b>318,324.10</b>	<b>303,771.10</b>	<b>270,614.10</b>	<b>228,137.89</b>
长期借款	251,337.00	162,357.00	155,177.00	176,400.00	119,950.00
长期应付款	116,200.00	127,300.00	112,680.00	94,214.10	108,187.89
专项应付款	29,707.10	28,667.10	35,914.10		
<b>负债合计</b>	<b>550,957.43</b>	<b>519,535.32</b>	<b>648,898.95</b>	<b>700,720.96</b>	<b>731,761.36</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>274,930.69</b>	<b>422,617.36</b>	<b>424,380.89</b>	<b>424,619.66</b>	<b>417,039.92</b>



## 经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	736.06	4,521.05	168.60	445.42	917.65
营业成本	209.64	3,536.76		23.03	443.64
税金及附加	52.47	72.83	93.74	220.01	100.73
销售费用	434.61	437.38	202.05	49.97	114.46
管理费用	142.62	241.73	557.13	367.82	235.31
财务费用					
资产减值损失					
公允价值变动损益				4.08	
其他收益				0.43	
投资收益	466.75	415.52	865.52	500.99	
营业利润	363.47	647.88	181.19	290.08	23.52
营业外收入	3,468.02	70.03			3.51
营业外支出	7.85	86.47		0.05	0.02
利润总额	3,823.64	631.43	181.19	290.04	27.01
所得税费用	46.22	84.76	69.29		6.75
净利润	3,777.41	546.67	111.90	290.04	20.26

上表中列示的财务数据，2015 年、2016 年、2017 年、2018 年数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所审计并出瑞华青审字[2016]63050024 号、瑞华青审字[2017]63050077 号、瑞华青审字[2018]63050059 号、瑞华青审字[2019]63050091 号无保留意见审计报告，2019 年数据业经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具(2020)京会兴审字第 81000103 号无保留意见审计报告。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

### (四) 委托人和被评估单位的关系

委托人矿业股份为开发建设的股东。

## 二、评估目的

根据西部矿业股份有限公司 2019 年第 4 次党政联席会议纪要(西矿股联阅[2019]4 号)，因西部矿业集团有限公司持有青海甘河工业园开发建设有限公司的 3.64% 股权，需对该项经济行为涉及的开发建设部分股东权益的价值进行评估，为该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

评估对象为开发建设于评估基准日的部分股东权益价值。



## （二）评估范围

评估范围为经审计后的开发建设于评估基准日纳入评估范围的全部资产及相关负债，其中总资产账面价值 1,148,801.29 万元，负债账面价值 731,761.37 万元，净资产账面价值 417,039.92 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	1,059,317.93
非流动资产	89,483.36
其中：长期股权投资	35,820.06
固定资产	17,093.01
在建工程	-
无形资产	960.80
无形资产—土地使用权	-
其他	35,609.49
<b>资产总计</b>	<b>1,148,801.29</b>
流动负债	503,623.48
非流动负债	228,137.89
<b>负债总计</b>	<b>731,761.37</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>417,039.92</b>

委托申报的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，不重不漏，且业经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据



西部矿业股份有限公司 2019 年第 4 次党政联席会议纪要（西矿股联阅[2019]4 号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 9、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 10、《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 12、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
- 14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 15、《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）；
- 16、《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）；
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 18、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；



- 19、《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, 1999 年 1 月 1 日起施行);
- 20、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);
- 21、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》;
- 22、《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》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);
- 23、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 511 号);
- 24、财政部国家税务总局《关于耕地占有税额和纳税义务发生时间问题的通知》(财税[2007]176);
- 25、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);
- 26、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发〔2015〕12 号);
- 27、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》;
- 28、《中华人民共和国增值税暂行条例》;
- 29、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;
- 30、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
- 31、《营业税改征增值税试点方案》(财税〔2011〕110 号);
- 32、《关于简并增值税征收率政策的通知》(财税〔2014〕57 号);
- 33、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
- 34、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署联合公告 2019 年第 39 号);
- 35、其它相关的法律法规文件。

### (三) 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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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、《评估机构内部治理指引》（中评协〔2010〕121号）；
- 16、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

#### （四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 3、土地使用证；
- 4、不动产权证；
- 5、机动车行驶证及登记证；
- 6、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 7、取水许可证；
- 8、其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
- 3、国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；



- 4、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- 5、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）；
- 6、国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；
- 7、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；
- 8、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）；
- 9、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》国土资发〔2004〕238号；
- 10、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 11、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 12、《房屋完损等级及评定标准》（城住字〔1984〕第 678 号）；
- 13、宗地所在地国土部门公布的有关土地成交、征地补偿等公示信息；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 15、《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）；
- 16、《青海省建设工程费用定额》（2016）；
- 17、《青海省建筑工程预算定额》（2016）；
- 18、《青海省装饰装修工程预算定额》（2016）；
- 19、《青海省安装工程预算定额》（2016）；
- 20《西宁市工程造价信息》（2019 年第 12 期）；
- 21、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 22、《机电产品报价手册》；
- 23、被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；



24、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

25、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985 年 2 月 8 日 国发[1985]19 号）；

26、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005 年 8 月 20 日 国务院令 448 号）；

27、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号）；

28、被评估单位提供的相关工程预决算资料；

29、被评估单位提供的开发成本付款进度统计资料及相关付款凭证；

30、被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；

31、被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

32、被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；

33、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

34、与此次资产评估有关的其他资料

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。



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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、上市公司行业数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。因与被评估单位在生产规模、资产构成结构等趋同的可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1. 流动资产及负债的评估

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、其它流动资产；负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年到期的非流动负债和长期借款、长期应付款。

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

(2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。对于以出售为目的商品房按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。

(3) 预付款项：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的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### (4) 存货

存货-在产品（开发成本）主要为开发建设在甘河工业园区基础设施建设项目建设中发生的征地费用、勘测设计费、造价质询费、评估费、基础设施建设项目、管理费用、财务费用等开发成本，为开发建设为政府代建的部分项目，除污水处理、水库、工业废水、输水管线及给水项目外，建设项目竣工决算后全部向政府移交。本次评估按照产成品的评估方法进行评估。

产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂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；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确



定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

产成品-开发成本大部分为企业为政府代建项目，对于处置范围的项目本次评估按委托人设定的处置条件（处置范围、成本加成率、款项一次性支付），根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于经营性公益类项目，开发建设后期自用的资产采用账面值按物价指数调整，并考虑成新率的方法确定评估值；其他存货评估值按账面价值列示。

（5）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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### （1）可供出售金融资产

纳入评估范围的可供出售金融资产共计 8 项，为企业对外的参股公司。

纳入评估范围的股权投资基本情况见下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	控制类型	持股比例	账面价值
1	青海天诚融资担保有限责任公司	参股公司	9.40%	9,500.00
2	青海金广镍铬材料有限公司	参股公司	8.00%	2,000.00
3	青海云天化国际化肥有限责任公司	参股公司	3.57%	2,060.00
4	青海中油甘河工业园区燃气有限公司	参股公司	20.00%	520.00
5	青海开河置业投资有限公司	参股公司	3.9986%	1,000.00
6	青海西部石化有限责任公司	参股公司	13.00%	3,900.00
7	青海盐湖海纳化工有限公司	参股公司	2.250%	5,815.00
8	青海鲁丰新型材料有限公司	参股公司	15.2%	10,814.49
9	合计			35,609.49

对于参股公司，由于持股比例较少，不能进入评估现场，评估程序受限，评估人员没有采用现场核实方式，评估人员所需评估资料通过开发建设收集了评估基准日营业执照、公司章程、投资协议和评估基准日会计报表、审计报告等资料，对于提供了基准日审计报告或财务报表的本次评估按照被投资企业基准日的持股比例乘以净资产确定可供出售金融资产的评估值；对于评估基准日净资产为负数的被投资单位，评估值为零。



## (2) 长期股权投资

长期股权投资共计 6 家，5 家全资子公司，1 家控股子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	采用的方法	定价方法
1	青海甘河水务有限责任公司	100.00%	资产基础法、收益法	资产基础法
2	青海甘河循环经济研究院有限公司	55.00%	账面净资产	账面净资产
3	青海甘河水处理有限责任公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
4	青海甘河工业园区公共服务有限公司	100.00%	资产基础法、收益法	资产基础法
5	青海甘河工业园西矿水电公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
6	青海鑫河建设发展有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法

对纳入评估范围的 5 家全资子公司，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值；控股公司青海甘河循环经济研究院有限公司不能进入评估现场，评估程序受限，评估人员没有采用现场核实方式，评估人员所需评估资料通过开发建设收集了评估基准日审计报告等资料，本次评估按照基准日持有被投资企业的持股比例乘以经审计后的净资产确定长期股权投资的评估值。

## (3) 房屋建（构）筑物

评估人员在实地调查勘查的基础上，对委托人提供的各种资料进行了认真分析，确定本次评估方法和思路。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），通行的房地产评估方法主要有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。基于本次评估目的，本次评估采用重置成本法对评估范围内的建（构）筑物进行评估。

### 1) 重置成本法

#### ①重置成本法计算公式：

评估值=重置全价×综合成新率

#### (A) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### (a) 建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算



调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

**重编预算法：**以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

**决算调整法：**对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

**单方造价指标估算法：**对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物为创业大厦、科技孵化中心大楼和公寓楼，本次评估采用根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

#### （b）前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、环境影响评价费、勘查设计费、招投标代理服务费、建设工程监理费、工程质量技术服务费、可行性研究费、劳动安全卫生评价费、场地准备和临时设施费、联合试运转费等。



根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),前期及其他费用中除建设单位管理费、场地准备和临时设施费及联合试运转费外,环境影响评价费、勘查设计费、招投标代理服务费、建设工程监理费、工程质量技术服务费、可行性研究费、劳动安全卫生评价费等 7 项费用的进项税可抵扣,故前期及其他费用为不含税。

#### (c) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

#### (B) 综合成新率的评定

对于采用重置成本法评估的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新。

(a) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘查成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

综合成新率=勘查成新率×60%+年限成新率×40%

其中:

年限成新率(%)=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

现场勘查成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘查后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘查表,逐一算出这些建筑物的勘查成新率。

(b) 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修正后确定成新率,计算公式:

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%。

#### ②评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### (4) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济



性贬值，或在确定综合成新率基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

#### 1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

##### ①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-可抵扣增值税（免税项目不计算）

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税（免税项目不计算）。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值（免税项目不计算）。

##### A.设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《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。对部分未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

对于进口设备购置价，主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对，核实设备的 FOB 或 CIF 价，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。对于无法询价的进口设备主要采用价格指数法确定其设备购置价。

##### B.运杂费

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。

##### C.安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》及相关规定，根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

##### D.设备基础费用



对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、资产评估常用数据与参数手册和行业定额，以购置价为基础，按不同设备基础费计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

#### E. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标投标管理费、环境评价费等，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，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### F. 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。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费用 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

#### ② 综合成新率的确定

综合成新率 = 勘察成新率 × 0.6 + 理论成新率 × 0.4

##### A. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

##### B. 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

#### ③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率



## 2) 车辆的评估

### ① 车辆重置全价

车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

### ② 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则或车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

里程成新率 = (车辆法定行驶里程 - 累计行驶里程) / 车辆法定行驶里程 × 100%。

年限法成新率 = (车辆规定使用年限 - 已使用年限) / 车辆规定使用年限 × 100%。

### ③ 车辆评估值的确定

评估值 = 车辆重置全价 × 综合成新率

## 3) 电子及办公设备的评估

### ① 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、复印机、监控系统、办公家具等，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

### ② 成新率的确定

对于电子设备、打印机、复印机等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

### ③ 评估价值的确定

评估值 = 电子设备重置全价 × 成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

## (5) 在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 工程已完工达到预定可使用状态但未转固，并能确认尚需支付工程款的，按相应的固定资产评估方法进行评估。对不能确认有无潜在负债的已完工程项目，



按未完工项目的评估方法进行评估。

2) 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。

### 3) 未完工项目

① 开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

② 开工时间距评估基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的（例如停建多年的项目），应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

### 4) 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

## (6) 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。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。具体计算公式如下：

### ① 市场比较法

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

其基本计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

其中：V--评估宗地价格



VB--比较实例价格;

A--评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B--评估对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C--评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D--评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

## ②成本逼近法

对于评估对象所在区域或类似地区有征地标准和征地案例可以参考的，土地征收成本和出让收益等资料较易取得的，适宜选用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地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来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ = VE + R_3$$

其中：V：土地价格

E<sub>a</sub>：土地取得费

E<sub>d</sub>：土地开发费

T：税费

R<sub>1</sub>：利息

R<sub>2</sub>：利润

R<sub>3</sub>：土地增值

VE：土地成本价格

## (7) 其他无形资产

其他无形资产为财务软件和取水权。

1) 对于财务软件按照现行市场价格扣除后续升级费用确认评估值。

2) 取水权

本次评估采用折现现金流量法。计算公式为：

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

其中：P——取水权评估值；



$CI$ ——年现金流入量；

$CO$ ——年现金流出量；

$r$  ——折现率；

$i$  ——年序号 ( $i=1, 2, 3, \dots, n$ )；

$n$ ——计算年限。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、长期股权投资评估价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1. 计算模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

## 二、计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n}$$



## 公式三

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, ...,  $n$ ;

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定



付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

#### 5) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、经营中并不必需的资产，一般包括闲置资产和超过经营需求的各种资产；非经营性资产及负债是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产及负债。对该类资产及负债单独进行评估。

#### 6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估。对能够进入评估现场的被投资单位，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值；对不能进入评估现场的被投资单位，按照基准日持有被投资企业的持股比例乘以经审计后的净资产确定长期股权投资的评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

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原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现



场工作小组。

#### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 4 月 14 日—4 月 16 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货-产成品（开发成本）通过查阅、核对总账、明细账、抽查抽查合同凭证及查阅、收集项目规划许可、批复、施工合同、工程预结（决）算、竣工验收等，对部分项目中涉及的已完工项目固定资产的调查按照采用重点和一般相结合的原则，按照固定资产的现场勘察程序重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。

对于可供出售金融资产—其他投资，评估人员通过查阅和通过被评估单位收集评估基准日营业执照、公司章程、投资协议和评估基准日会计报表、审计报告等资料，对投资额、持股比例进行核实，核对总账、明细账、抽查凭证等方式确认产权是否清晰。

对长期股权投资，可以进入被评估单位的按照企业整体评估的程序进行；对于无法进入被评估单位的，评估人员通过查阅和通过被评估单位收集评估基准日营业执照、公司章程、投资协议和评估基准日会计报表、审计报告等资料，对投资额、持股比例进行核实，核对总账、明细账、抽查凭证等方式确认产权是否清晰。

对于土地，评估人员通过查阅和收集土地出让合同、土地出让金及税费缴纳



收据、土地使用权证等，从而确定土地使用权的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

#### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程预（结）算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

#### (4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对开发建设各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2020 年 4 月 17 日—5 月 30 日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。



## (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

## (3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 5 月 31 日—2020 年 6 月 10 日。

# 九、评估假设

## (一) 一般假设：

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. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5. 企业股东不发生变动假设：开发建设的全资子公司甘河水务的股东、股权结构、管理层不发生变动和甘河水务无偿使用开发建设投资的资产及开发建设的全资子公司鑫河建设的股东、股权结构、管理层不发生变动为前提，不考虑未来可能发生的改变。

6. 假设西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会可以按委托人设定的 BT



项目的处置范围、成本加成率为 20%，款项一次性支付等处置条件进行处置。

(二) 收益法评估假设：

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

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

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

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 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。

9. 假设企业预测年度现金流为均匀产生。

10. 被评估单位提供的评估基准日财务数据是真实、完整的，并经审计无保留意见审计报告，假设不考虑未来存在的账外资产、负债。

11. 对于纳入评估范围的取水以被评估单位合法拥有并在未来可以获得新的取水许可证为前提，假设取水许可证到期办理延续的证载取水量不发生变动；假设不考虑取水许可证到期办证、变更、换证所发生的相关费用。

12. 开发建设的全资子公司甘河水务的股东、股权结构、管理层不发生变动和甘河水务无偿使用开发建设投资的资产及开发建设的全资子公司鑫河建设的股东、股权结构、管理层不发生变动为前提，不考虑未来可能发生的改变。

13. 假设本次被评估单位提供的建设、生产等计划真实可靠，并能如期进行。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，青海甘河工业园开发建设有限公司总资



产账面价值为 1,148,801.29 万元，负债账面价值为 731,761.37 万元，净资产账面价值为 417,039.92 万元。

经资产基础法评估，青海甘河工业园开发建设有限公司总资产账面价值为 1,148,801.29 万元，评估价值为 1,204,016.61 万元，增值额为 55,215.32 万元，增值率为 4.81%；总负债账面价值为 731,761.37 万元，评估价值为 731,761.37 万元，无增减值；净资产账面价值为 417,039.92 万元，评估价值为 472,255.24 万元，增值额为 55,215.32 万元，增值率 13.24%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
流动资产	1,059,317.93	1,074,728.12	15,410.19	1.45
非流动资产	89,483.36	129,288.49	39,805.13	44.48
其中：长期股权投资	35,820.06	50,730.73	14,910.67	41.63
固定资产	17,093.01	21,213.74	4,120.73	24.11
在建工程	-	-	-	-
无形资产	960.80	338.72	-622.08	-64.75
无形资产—土地使用权	-	-	-	-
其他	35,609.49	57,005.30	21,395.81	60.08
<b>资产总计</b>	<b>1,148,801.29</b>	<b>1,204,016.61</b>	<b>55,215.32</b>	<b>4.81</b>
流动负债	503,623.48	503,623.48	-	-
非流动负债	228,137.89	228,137.89	-	-
<b>负债总计</b>	<b>731,761.37</b>	<b>731,761.37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>417,039.92</b>	<b>472,255.24</b>	<b>55,215.32</b>	<b>13.24</b>

不考虑溢价或折价，西部矿业集团有限公司持有开发建设的 3.64% 股权的部分股东权益价值评估值为 17,190.09 万元。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，青海甘河工业园开发建设有限公司的股东全部权益价值为 473,418.67 万元，较账面净资产评估增值 56,378.75 万元，增值率为 13.52%。

不考虑溢价或折价，西部矿业集团有限公司持有开发建设的 3.64% 股权的部分股东权益价值评估值为 17,232.44 万元。

## （三）评估结果的最终确定

开发建设属于公共设施管理行业，是一家从事基础设施建设的公司。作为政府投融资平台公司，采用“BT”模式建设甘河工业园区基础设施建设项目，甘河工业园区管委会授予开发建设项目的特许权，授权对基础设施项目进行融资、建设



及移交。在项目竣工验收合格后向甘河工业园区管委会移交项目，甘河园区管委会按约定期限及额度支付移交项目款项。由于甘河工业园区基础建设项目建设期较长，园区管委会支付项目款项周期较长且受园区招商引资、园区财政收入的影响明显，故其现有的财务数据无法准确预测其未来的财务情况及经营成果。从行业的角度上来说，相关行业的平均水平可以获取，但与被评估单位的类似的上市公司不多，因此行业水平尚不能真实的体现出其经营成果。综上所述，在缺乏被评估单位历史数据及客观存在的公开市场行业水平作为参照的情况下，收益法评估结果难以客观反映被评估企业实际价值。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，能够比较合理地反映被评估企业的股权价值。因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，股东全部权益的评估结果为 472,255.24 万元。

不考虑溢价或折价，西部矿业集团有限公司持有开发建设 3.64% 股权的部分股东权益价值评估值为 17,190.09 万元。

## 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) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 本次评估范围是依据委托人-矿业股份确定的评估范围、开发建设提供



的评估申报表并经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具(2020)京会兴审字第 81000103 号无保留意见审计报告,本次评估未考虑可能存在账外资产或负债对评估结论的影响。

(五) 交易各方在交易过程中应考虑特别事项说明对评估结论的影响,应在分析其对评估结论的影响,并按其影响程度对评估结论进行调整后方可使用,否则本评估机构不承担由于不当使用本评估报告而引起的任何责任。

(六) 在资产评估结论有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

(七) 引用其他机构出具的报告结论的情况  
无。

(八) 重要的利用专家工作及报告情况  
无。

(九) 评估基准日 2019 年 12 月 31 日至报告出具日期间,疫情对企业的影响已在企业的报表中反映,本次评估未考虑后续疫情的发展对评估结论的影响。

(十) 开发建设纳入评估范围内的主要资产为存货-开发成本,其主要是为西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会承建的 BT 项目,目前,西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会尚未与该公司签定处置协议,委托人就此事项出具了专项说明,确定本次评估的处置范围、成本加成率为 20%,款项一次性支付。本次评估结论即是在上述处置范围、成本加成率、款项一次性支付的条件下做出的,未考虑后续上述处置条件可能的变化对本次评估结论的影响,具体处置范围如下:

金额单位:人民币元

序号	项目名称	开工日期	账面价值
1	新东区征地补偿	2013 年 1 月	239,641,826.73
2	新东区拆迁补偿	2013 年 1 月	519,540,188.21
3	新东区青苗补偿	2013 年 1 月	5,621,430.26
4	新东区工程监理费	2013 年 1 月	131,199.16
5	新东区其他	2013 年 1 月	1,489,854.73
6	新东区幼儿园地勘费	2013 年 1 月	24,614.00
7	新东区勘察设计费	2013 年 1 月	811,125.55
8	新东区有偿使用费	2013 年 1 月	1,770,371.33



9	新东区征地管理费	2013 年 1 月	137,019.98
10	新东区耕地开垦费	2013 年 1 月	1,610,267.00
11	新东区失地农民社会养老保险	2013 年 1 月	17,648,943.00
12	新东区西矿投资土地	2013 年 1 月	2,652,703.93
13	新东区耕地占用税	2013 年 1 月	197,900.00
14	新东区评审费	2013 年 1 月	285,500.00
15	新东区土地租赁费	2013 年 1 月	7,704,050.68
16	新东区造价咨询费	2013 年 1 月	63,290.00
17	新东区山旱地租赁费	2013 年 1 月	14,410.00
18	新东区土地评估费	2013 年 1 月	70,500.00
19	新东区拆迁评估和代理费	2013 年 1 月	4,284,000.00
20	新东区元山变-力同铝业 35KV 供电工程	2015 年 3 月	2,098,815.91
21	新东区渣场二期	2015 年 4 月	1,218,175.00
22	新东区甘河宾馆	2009 年 8 月	319,000.00
23	新东区海鑫大道给排水管网改造	2011 年 9 月	3,345,493.23
24	新东区线路迁改	2011 年 3 月	15,846,835.67
25	新东区隆寺干尾矿渣堆场	2015 年 4 月	493,824.28
26	新东区鲁丰排水管网施工及安装	2011 年 9 月	696,252.60
27	新东区中心区排水管网	2012 年 1 月	514,084.84
28	新东区零星给排水工程	2017 年 1 月	1,923,654.91
29	新东区零星工程	2013 年 9 月	18,283,209.91
30	新东区绿化	2013 年 4 月	4,817,897.35
31	新东区广鑫大道至高原硅进场道路及纬十三路	2013 年 3 月	3,870,500.83
32	新东区甘河门段排洪渠 II 标	2015 年 5 月	8,885,989.55
33	新东区黄鼠湾防洪渠	2015 年 4 月	9,334,685.93
34	新东区东区苗木基地围墙	2015 年 12 月	1,093,907.58
35	新东区广鑫大道至宝利华进厂道路	2016 年 5 月	16,998,311.15
36	新东区苏锡铝业进场道路	2016 年 9 月	4,946,989.33
37	新东区甘东一路道路改造工程	2016 年 9 月	7,865,691.02
38	新东区尾矿渣堆场进场道路项目	2017 年 7 月	20,639,024.10
39	新东区原轧钢厂旧楼住宅安置	2017 年 8 月	129,840.00
40	新东区中心区景观提升	2017 年 9 月	1,579,700.00
41	新东区湟中县农村公路养护中心处十八户过渡房项目	2017 年 9 月	122,000.00
42	新东区公安分局业务用房建设项目	2018 年 6 月	17,553,150.83
43	新东区周边山体排洪渠（东区）工程	2018 年 12 月	8,183,457.17
44	新东区大石门至百合铝业排洪渠	2013 年 9 月	8,500.00
45	新东区中心区八、九号道路工程	2018 年 7 月	25,550.00
46	甘河滩镇政府服务大楼及室外配套	2019 年 3 月	4,251,917.76
47	甘河工业园区道路绿化项目	2018 年 6 月	5,062,283.41
48	上下中沟、隆寺干村安置房项目	2020 年 6 月	753,615.68
49	甘河工业园区水污染治理 EPC 总承包项目	2020 年 3 月	98,000.00
50	甘河园区标准化城镇公厕工程项目	2019 年 7 月	45,000.00
51	盐湖海纳东侧进场路	1900 年 1 月	30,000.00



52	大石门 330KV 变电站进出线电力走廊地块平整	2020 年 4 月	1,159,111.66
53	西部化肥厂土壤治理 EPC 总承包项目施工用电	2019 年 6 月	798,825.03
54	西区征地补偿	2013 年 2 月	1,302,429,413.67
55	西区拆迁补偿	2013 年 2 月	566,982,779.29
56	西区青苗补偿	2013 年 2 月	59,071,733.91
57	西区耕地开垦费	2013 年 2 月	89,932,394.00
58	西区新增建设用地有偿使用费	2013 年 2 月	329,229,772.20
59	西区征地管理费	2013 年 2 月	11,038,907.00
60	西区公路占用费	2013 年 2 月	252,945.00
61	西区勘察设计费	2013 年 2 月	12,745,935.31
62	西区预审测绘费	2013 年 2 月	8,722,446.00
63	西区土地评估费	2013 年 2 月	333,600.00
64	西区工程监理费	2013 年 2 月	943,337.80
65	西区房屋评估费	2013 年 2 月	3,415,000.00
66	西区山旱地租赁费	2013 年 2 月	41,212,524.10
67	西区其他	2013 年 2 月	13,404,734.95
68	西区造价咨询费	2013 年 2 月	6,285,216.28
69	西区预算编审费	2013 年 2 月	1,565,018.40
70	西区植被恢复费	2013 年 2 月	4,827,000.00
71	西区中介服务费	2013 年 2 月	653,218.00
72	西区失地农民社会养老保险	2013 年 2 月	57,694,496.00
73	西区城乡建设用地增减挂钩结余指标费	2013 年 2 月	10,000,000.00
74	西区可研编制费	2013 年 2 月	80,000.00
75	西区东防洪渠	2010 年 8 月	40,880,949.21
76	西区纬十六十七十八号路	2010 年 12 月	33,521,654.08
77	西区杨家滩坟场道路	2011 年 11 月	271,597.33
78	西区桂鲁化工场外临时道路	2011 年 11 月	613,596.00
79	西区线路迁改	2012 年 2 月	12,047,559.97
80	西区零星工程	2010 年 10 月	26,533,293.73
81	西区国寺营水渠	2010 年 4 月	3,474,350.59
82	西区经一路	2012 年 11 月	100,686,399.35
83	西区经二路	2013 年 6 月	5,387,781.16
84	西区通信工程	2010 年 6 月	1,000,000.00
85	西区纬十四经二路人行道	2012 年 7 月	7,884,115.56
86	西区西防洪渠	2012 年 8 月	63,445,885.03
87	西区中心区道路及纬三路	2012 年 12 月	27,473,472.76
88	西区广鑫大道及纬十三路工程	2012 年 12 月	9,693,858.58
89	西区经一路 B 段及纬七路工程	2012 年 12 月	51,909,696.58
90	西区绿化	2014 年 5 月	64,849,019.07
91	西区大气污染植被恢复工程	2014 年 6 月	1,739,038.43
92	西区东截洪沟南延伸段防洪渠	2015 年 4 月	66,145,261.81
93	西区尾矿渣堆场及循环利用项目	2015 年 4 月	269,777.10
94	西区西区 110KV 电缆隧道工程	2015 年 6 月	12,747,555.84



95	西区西区派出所	2016 年 8 月	2,812,398.37
96	西区西区展览馆总包	2012 年 4 月	5,971,001.86
97	西区湟水河 120 亩预留地 1 号 2 号岩土工程	2013 年 12 月	44,000.00
98	西区西区污水厂进场道路	2016 年 7 月	8,421,951.48
99	西区甘河工业园区道路标志标线工程（一标段）	2016 年 8 月	948,510.00
100	西区城中村棚户区改造项目	2017 年 9 月	100,800.00
101	西区甘河工业园区道路亮化工程	2017 年 3 月	36,358,361.44
102	西区道路标志标线工程（三标段）	2016 年 8 月	4,490,803.81
103	西区前窑村进村道路	2016 年 10 月	6,344,641.43
104	西区园区道路标志标线 02 标	2016 年 8 月	3,079,254.73
105	西区甘河工业园区高清视频监控工程	2016 年 12 月	12,315,061.00
106	西区西区东截洪沟（纬十三路至国寺营渠段）	2019 年 6 月	1,196,172.96
107	西区西区邹新、茂发进场道路工程	2017 年 9 月	11,902,777.85
108	西区西区边角地及周边山体绿化	2017 年 3 月	92,251.04
109	西区废水收集管网工程	2017 年 1 月	47,359,985.92
110	西区碳化硅厂住宅项目	2018 年 9 月	798,912.22
111	西区周边山体排洪渠工程（东、西）区项目	2019 年 3 月	2,892,505.00
112	西区甘河园区经二路中电投进场支路工程	2018 年 3 月	240,250.00
113	大才学校异地搬迁项目	2020 年 6 月	244,878.50
114	前窑小学迁建项目	2016 年 3 月	5,934,540.00
115	盘道灌区渠道防冻保温及渠系管理工程	2014 年 6 月	452,000.00
116	园区道路标志标线一标段	2017 年 4 月	1,356,981.93
117	卓丰进场道路工程	2019 年 7 月	60,000.00
118	大才乡政府至通海路连接道路工程	2020 年 6 月	40,000.00
119	管理费用		152,981,437.26
120	财务费用		1,573,047,009.95
121	合计		5,897,574,310.13

（十一）开发建设的全资子公司青海鑫河建设发展有限公司纳入评估范围内的主要资产为存货-开发成本，其主要是为西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会承建的 BT 项目，目前，西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会尚未与该公司签定处置协议，委托人就此事出具了专项说明，确定本次评估的处置范围、成本加成率为 20%，款项一次性支付。本次评估结论即是在上述处置范围、成本加成率、款项一次性支付的条件下做出的，未考虑后续上述处置条件可能的变化对本次评估结论的影响，具体处置范围如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	账面价值
1	中小企业产业园	2018-11-30	9,660,791.05
2	水系构建工程项目		3,793,415.09
3	城中区棚户区改造项目	2016/6/1	47,169.81



4	开发成本-财务费用		78,828,712.73
5	开发成本-管理费用		10,556.98
6	甘河工业园西区中部概念规划及城市设计	2018-11-30	278,000.00
7	合计		92,618,645.66

## (十二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 开发建设银行存款-青海银行股份有限公司麒麟湾支行（账号：4000610872010）中的存款 1,720,000.00 元，2019 年 8 月 21 日被湟中县人民法院裁定冻结进行财产保全，冻结期限为一年。截至评估基准日尚在冻结期。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2. 开发建设纳入评估范围的部分房屋，评估基准日未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估过程中，评估人员主要是依据开发建设填制的评估申报表中的相关参数和依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

3. 开发建设所属子公司甘河水务纳入评估范围内的全部房屋建筑物均未办理房屋产权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该全部房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

4. 开发建设所属子公司公共服务纳入评估范围内的全部房屋建筑物均未办理房屋产权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该全部房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估未考虑与最终办理房屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

5. 开发建设所属子公司西矿水电纳入评估范围内的全部房屋建筑物均未办理房屋产权证，部分构筑物已拆除。为此被评估单位出具了相关说明，证明该全部房屋确实为被评估单位所有，不存在抵押、担保等产权受限等瑕疵事项，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估未考虑与最终办理房



屋所有权证证载面积间可能存在的差异对本次评估结论的影响。

6. 开发建设纳入本次评估范围内的车辆中，1 辆车辆未提供年检有效的车辆行驶证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

7. 开发建设纳入本次评估范围内的车辆中，车牌号为青 A49399 的霸锐 KNAKN811 小型越野客车，2014 年划拨给中共湟中县委办公室，车辆行驶证及车牌号已变更，因无法提供相应的手续，企业一直未作账务处理。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

8. 开发建设纳入本次评估范围内的车辆中，2 辆车辆于 2020 年 4 月已拍卖，4 辆车辆报废。

9. 开发建设所属子公司甘河水处理公司纳入评估范围内的的机器设备中，康川污水处理站根据经济技术开发区甘河工业园区管理委员会的要求拆除，大部分设备报废。本次评估按报废对该项目评估为零。

10. 开发建设所属子公司西矿水电纳入评估范围内的机器设备中，部分机器设备已拆除无实物；部分车辆已报废无实物。

11. 纳入本次评估范围内的其他应收款-应收青海甘河房地产开发建设有限公司 106,238,514.69 元，其主要由两部分组成：（1）收购青海甘河房地产开发有限公司 34,260.84 m<sup>2</sup> 商品房（共开发 79,827.86 m<sup>2</sup>），结算价款为 56,530,386.00 元（含预估的 300.00 万元土地出让金），目前尚未完成销售。（2）开发建设根据西宁（国家级）经济技术开发区甘河工业园区管理委员会的会议纪要的要求，收购青海甘河房地产开发建设有限公司开发的甘河职工公寓及安置小区第一、第二、第三和第四期住宅、商铺（由于无法办证，因此由开发建设收购）坐落于经济技术开发区甘河工业园区内，收购的房屋面积为 20863.66 平方米，其中：第一至第三期的收购面积为 4155.7 平方米，收购金额合计 16,230,504.61 元；第四期的收购面积为 16707.88 平方米，收购金额合计 39,016,241.38 元，扣除预估的土地出让金 2,922,400.00 元后的金额合计为 52,324,345.99 元。至评估基准日，开发建设一次性支付收购总价款的 95% 即 49,708,128.69 元，其余的 5% 及 2,616,217.30 元作为工程验收及服务质保金。到评估基准日，上述房产尚未实现销售收入。本次评估按被评估单位提供预计销售价格扣除被评估单位预计的土地出让金确定其评估值，未考虑后续条件的变化对评估结论的影响。



12. 开发建设纳入评估范围内的存货-开发成本-甘河工业园区多巴新农村建设项目开发项目，账面值为 148,238.62 万元，合计商品房面积 81 万平方米左右。至 2019 年 12 月 31 日，上述房产均已分配至被安置居民，房产的销售价格确定原则为优惠房价与市场房价相结合，由于目前涉及具体户籍人员的问题，目前实际成交价格尚无法确定。并该开发项目目前尚未进行决算，因此后续尚需的支出目前尚也无法确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，评估值按账面价值列示。

13. 开发建设纳入评估范围内的预付账款-统购房款 32,418.55 万元，为预付的安置房款，目前均已完置完毕，目前安置价格及与相应的开发公司结算均未确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，评估值按账面价值列示。

14. 开发建设纳入本次评估范围内的无形资产-取水权是于 2014 年 12 月从青海省水文地质工程地质环境地质调查院以青石坡水源地取水许可权利转让取得，并获得政府行政管理部门变更的批复。取水许可证（证号：取水（青海省）字[2019]第 001 号）证载取水权人为青海甘河水务有限责任公司，证载年限为 3 年，对该取水权开发建设未实际使用，由其全资子公司甘河水务无偿使用，开发建设考虑未来以划转的方式将该取水权划到青海甘河水务有限责任公司。根据 2014 年 10 月 29 日青海金石资产评估咨询有限责任公司出具的《青海省湟中县甘河工业园区供水青石坡水源地价值评估报告》（青金石评报字[2014]第 050 号），该取水权计算年限 30 年，年取水量 712 万 m<sup>3</sup>，在生产期内总取水量为 21,360.00 万 m<sup>3</sup>。该取水证审定的年取水量为 430 万 m<sup>3</sup>，本次评估取水的剩余年限按取得的总取水量扣减截至评估基准日已取水量后重新计算确定该取水权剩余取水年限。本次评估未考虑证载年限到期后由于续期可能引起的费用对评估结论的影响。

15. 纳入本次评估范围内的开发建设全资子公司甘河水务-大石门水库资产是根据西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司宁开投字（2012）53 号《转发西宁经济技术开发区管委会关于同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司经营大石门水库国有资产的批复》宁开管（2012）43 号、青海甘河工业园开发建设有限公司（2012）第 45 号《转发西宁经济技术开发区管委会关于同意西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司经营大石门水库国有资产的批复》，同意甘河工业园区所属湟中县大石门水库国有资产 28,370.44 万元，授权西宁经济技术开发区



投资控股集团有限公司（以下简称“投资控股”）经营，并通过投资控股授权青海甘河工业园建设有限公司所属的甘河水务经营管理，授权范围内的国有资产计入各授权经营公司的资本公积，不得转增资本。甘河水务自大石门水库管理所授权经营起，未实际参与大石门水库经营管理，大石门水库管理所单独核算，其经营成果未合并于甘河水务的财务报表，其对甘河水务的实际经营情况和收益没有影响，为此甘河水务提供了专项说明。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，评估值按账面价值列示。

16.纳入评估范围内的开发建设所属子公司甘河水务的房屋建筑物、构筑物的账面值中不包含土地使用权，土地使用权归属开发建设。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

17.纳入评估范围内的开发建设所属子公司公共服务的房屋建筑物的账面值中不包含土地使用权，土地使用权归属开发建设。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归被评估单位所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

### （十三）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

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，资产评估师在假定委托方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.纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

4.开发建设纳入本次评估范围内的可供出售金融资产-青海天诚融资担保有限责任公司、青海金广镍铬材料有限公司、青海云天化国际化肥有限责任公司、青海中油甘河工业园区燃气有限公司、青海开河置业投资有限公司、青海西部石化



有限责任公司、青海盐湖海纳化工有限公司、青海鲁丰新型材料有限公司及长期股权投资-青海甘河循环经济研究院有限公司和开发建设的全资子公司甘河水务纳入本次评估范围的可供出售金融资产-西宁开投科技发展小额贷款有限公司及长期股权投资-青海南川水务有限公司，因不能进入评估现场，评估程序受限，为此开发建设和甘河水务分别做了相关说明。本次评估主要通过开发建设收和甘河水务收集被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告、投资协议、基准日审计报告或财务报表、抽凭和查询国家企业信用信息公示系统（青海）等进行复核。本次评估对提供了基准日审计报告或会计报表的被评估单位按报表净资产和持股比例折算确定评估值，净资产为负数的，评估值为零。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

#### （十四）评估资料不完整的情形

无。

#### （十五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位开发建设提供的截至评估报告提交日诉讼情况统计数据，开发建设及其子公司纳入评估范围内的往来款项中，部分往来项因未结工程款涉及法律诉讼，目前处于正在审理、审理结案、执行中，其中开发建设持有青海西部石化有限责任公司股权的 300 万元被冻结。对该类往来项，本次评估按账面值确定评估值，未考虑诉讼情况对评估结论的影响。诉讼的具体情况如下：

序号	案由	原告/申请人	被告/被申请人/被执行人	审理法院	审理时间	结案或调解时间	结案方式	执行状态	财产保全、查封情况
1	财产保全	青海甘河工业园开发建设有限公司	青海祁连山水泥有限公司	青海省湟中县人民法院	2019/9/6	2019/9/6	驳回青海甘河工业园开发建设有限公司的复议申请，本裁定立即开始执行	正在执行	青海银行麒麟湾支行 4000610872010 冻结 172 万元，冻结期限为一年
2	其它类型纠纷	青海祁连山水泥有限公司	青海甘河工业园区开发建设有限公司、青海浏阳鑫达有色金属有限公司、青海黄河有色金属有限公司、北京鑫恒铝业公司	青海省湟中县人民法院	2019/8/21	2019/9/6	裁定	本裁定送达后立即执行	冻结被申请人青海甘河工业园区开发建设有限公司青海银行麒麟湾支行 4000610872010 冻结 172 万元，冻结期限为一年



3	建设工程分包纠纷	张小军	广西五鸿建设集团有限公司青海分公司、广西五鸿建设集团有限公司、青海甘河工业园区开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院	2019/5/27	2019/5/27	裁定	驳回张小军的起诉	在庭审时其当庭放弃诉讼请求
4	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	李发泰	青海甘河工业园开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院	2019/6/20	2019/6/20	裁定	驳回原告的起诉	
5	合同纠纷	季亮	江西华樟建设股份有限公司、青海甘河工业园开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院	2020/4/16		正在审理	正在审理	
6	股权冻结		青海甘河工业园开发建设有限公司	青海省湟中县人民法院			冻结青海甘河工业园开发建设有限公司持有青海西部石化有限责任公司股权	冻结 300 万；自 2019-09-05 至 2022-09-04	

根据开发建设提供的相关说明，除上述事项外，企业不存在法律、经济等未决事项。

上述事项除企业提供的资料外，未考虑其他可能存在的诉讼事项对评估结论的影响。

（十六）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 开发建设纳入评估范围内的机器设备中部分设备已出租，账面原值合计 1,471.70 万元，账面净值合计 1,471.70 万元，截至目前尚未签订设备租赁合同，租金不确定。该类设备为西宁经济技术开发区发展集团有限公司无偿划转到开发建设的原青海宇洁气体有限责任公司设备，企业以评估净值入账，未计提折旧。据向企业了解，该类出租设备购置较早，设备陈旧。为此企业做了相关说明。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2. 截至评估基准日，开发建设质押借款情况如下：

1) 开发建设以政府购买服务协议项下应收账款质押担保方式从中国农业发展银行青海省分行取得甘河工业园区城中村棚户区改造项目建设借款余额 3,700.00 万元，借款期限为，借款期限为 2009 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 26 日。截至目前尚在质押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。



2) 开发建设以政府购买服务协议项下应收账款质押担保方式从中国农业发展银行青海省分行取得甘河工业园区城中村棚户区改造项目建设借款余额 28,500.00 万元，借款期限为 2017 年 6 月 16 日至 2037 年 6 月 15 日。截至目前尚在质押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3) 开发建设以政府购买服务协议项下应收账款质押担保方式从中国农业发展银行青海省分行取得棚户区改造中长期贷款余额 49,100.00 万元，借款期限为 2018 年 1 月 26 日至 2038 年 1 月 25 日。截至目前尚在质押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

### 3. 截至评估基准日，开发建设抵押借款情况如下：

1) 开发建设从国家开发银行股份有限公司青海省分行取得多巴新农村建设二期项目借款，借款期限自 2012 年 12 月 24 日至 2019 年 5 月 8 日，该借款以开发建设依法拥有的土地证编号为湟国用（2012）第 14 号、湟国用（2009）第 21 号、湟国用（2009）第 22 号的土地使用权为该借款提供抵押担保，母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供了担保。截至目前处于抵押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2) 开发建设从国家开发银行股份有限公司青海省分行取得多巴新农村建设二期项目借款 1,000.00 万元，借款期限自 2014 年 4 月至 2019 年 5 月 8 日，该借款以开发建设依法拥有的土地证编号为湟国用（2013）第 846 号的土地中的 100 亩地、湟国用（2012）第 04 号、湟国用（2012）第 14 号、湟国用（2009）第 21 号、湟国用（2009）第 22 号的土地使用权为该借款提供抵押担保，同时母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供担保。截至目前处于抵押担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

### 4. 截至评估基准日，开发建设保证借款情况如下：

1) 开发建设从国家开发银行股份有限公司取得借款余额 30,000.00 万元，借款期限为：2014 年 7 月至 2024 年 7 月。开发建设的母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供了担保保证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2) 开发建设从中国农业发展银行青海省分行取得质押、抵押借款余额 9,400.00 万元，借款期限为 2011 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 16 日，其中部分借款以开发建设所拥有拥有的土地证编号为湟国用（2011）第 379 号、湟国用（2011）第 378



号的土地使用权作为抵押物取得，部分借款以开发建设土地出让金收入存款账户作为质押取得。2015 年对抵押方式进行了更改，变更为由西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供担保，由开发建设提供质押；2016 年与中国农业发展银行青海省分行营业部签订了借款展期协议，借款期限展期至 2021 年 6 月 16 日。截至目前处于质押、抵押期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3) 开发建设从青海银行股份有限公司海湖新区支行取得借款余额 54,600.00 万元，借款期限为：2017 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 31 日。由开发建设的母公司西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司提供担保保证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

4) 开发建设从青海银行股份有限公司海湖新区支行取得借款 20,000.00 万元，借款期限为：2017 年 12 月 20 日至 2020 年 10 月 31 日，由青海兴川开发有限公司担保 15,000.00 万元。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

5. 截至评估基准日，开发建设提供对外担保情况如下：

1) 开发建设的全资子公司青海甘河水务有限责任公司向中国农业银行发展银行青海省分行借款 1.50 亿元，借款期限为 2016 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日，开发建设提供担保，担保余额为 1.32 亿元，保证期间为主合同债务人履行债务期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2) 青海兴川开发有限公司向中国农业发展银行股份有限公司青海省分行借款 4.8 亿元，借款期限为 2016 年 11 月 21 日至 2036 年 11 月 20 日，开发建设提供了担保，担保金额为 3.926 亿元，保证期间为主合同债务人履行债务期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3) 青海鲁丰鑫恒铝材有限公司向国家开发银行股份有限公司青海省分行借款 2 亿元，借款期限为 2016 年 12 月 22 日至 2026 年 12 月 23 日，开发建设提供了担保，担保金额为 1.5 亿元，保证期间为主合同债务人履行债务期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

4) 国开发展基金有限公司向青海快驴电动汽车科技有限公司增资 6500 万元，投资期限 2016 年 3 月 14 日至 2024 年 3 月 13 日，开发建设提供了担保，担保金额 6500 万元，期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。



5)国开发展基金有限公司向青海益禾农商投资发展有限公司投资 3700 万元，投资期限 2016 年 7 月至 2029 年 7 月，开发建设提供了担保，担保金额 3700 万元，保证期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6)国开发展基金有限公司向青海博鸿化工有限公司投资 2900 万元，投资期限 2015 年 11 月至 2023 年 11 月，开发建设提供了担保，担保金额 2900 万元，保证期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。目前尚处于担保期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6.开发建设的全资子公司甘河水务与中国农业银行发展银行青海省分行签订了甘河工业园区（西区）调水工程项目 20,000.00 万元的长期借款合同，借款期限为 13 年，自 2016 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日；甘河水务以委托代建收益权为质押，同时由青海甘河工业园建设有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押以及由青海甘河工业园建设有限公司为其提供保证。截至目前处于质押、抵押、保证期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

7.西宁经济技术开发区投资控股集团有限责任公司从国家开发银行青海省分行取得的 2 亿元的贷款，借款期限：2013 年 8 月 29 日至 2023 年 8 月 29 日。开发建设全资子公司甘河水务以水费收费权提供质押保证，截至目前处于质押保证期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

8.2017 年 7 月 14 日开发建设全资子公司鑫河建设与国家开发银行青海省分行签订《人民币资金借款合同》（合同编号：6311201701100000116），用于甘河工业园区城中村棚户区改造项目，借款金额 10 亿元，借款期限自 2017 年 7 月 14 日起，至 2042 年 7 月 13 日止。青海鑫河建设有限公司以其与西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会签订的甘河工业园区城中村棚户区改造项目《政府购买协议》项下全部权益和收益向贷款人国家开发银行青海省分行提供质押担保。截至目前处于质押担保期。根据甘河工业园区城中村棚户区改造项目政府购买服务协议由西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会按照协议中支付计划逐年支付服务费用。

根据开发建设及子公司提供的资料和相关说明，除上述事项外，开发建设及所属子公司不存在资产租赁、被查封、保全、抵押、担保等产权受限的瑕疵事项。



上述事项除企业提供的资料外，未考虑其他可能存在的担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项对评估结论的影响。

（十七）审计披露事项对评估值的影响

对审计报告披露的质押借款、抵押借款、保证借款、信用借款、担保事项（具体见相关部分）等审计披露事项，本次评估对该事项已披露，对评估结果无影响。

本次经济行为所涉及的开发建设的评估基准日的财务报表系经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，本次评估未对注册会计师审定后的财务报表的事项进行调整。

（十八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

1. 2020 年 2 月，青海甘河水务有限责任公司将其持有的青海南川水务有限公司的 1,600.00 万元股权（股权比例 29.62%）转让给西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司，转让价款 1,600.00 万元。变更后青海甘河水务有限责任公司不再持有青海南川水务有限公司的股权。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2. 2020 年 1 月 8 日，青海甘河工业园开发建设有限公司、青海甘河水务有限责任公司和西宁经济技术开发区投资控股集团有限公司三方签订《债权转让协议》，开发建设将持有甘河水务的债权 2600 万元整体转让给西开投资控股。上述债权转让后，甘河水务不再承担开发建设 2600 万元的债务，相关利息及费用双方另行结算；上述债权转让后，开发建设不再承担西开投资控股《开头借字（2009）第 63 号》中 2600 万元整的本金债务，剩余本金及利息仍按原合同规定执行。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，除上述事项外，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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委托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）本评估报告所揭示的评估结论是在委托人、被评估单位提供的评估基准日的财务数据真实、完整，并经审计后无保留意见审计报告前提下的评估结果，未考虑交易过程中和交易后可能出现的负债；

（五）评估报告使用人应关注特别事项说明中所揭示的内容并在对其调整后使用；

（六）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。

（七）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（八）本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委托除外；

（九）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 6 月 10 日。



(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



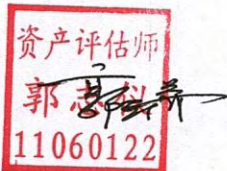
法定代表人：

孙建民

资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年六月十日