

上海市徐汇区人民法院司法委托评估所涉标的物

（上海海升伴依现代农业投资股份有限公司名下位于内

蒙古自治区阿拉善盟的探矿权）

资产评估报告

信资评司字〔2022〕第040165号

上海市徐汇区人民法院：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵院的委托，根据国家有

关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的

资产评估方法，按照贵院出具的委托鉴定书的要求对贵院受理的（2021）沪

沪0104执恢411号一案所涉标的物（上海海升伴依现代农业投资股份有

限公司名下位于内蒙古自治区阿拉善盟的探矿权）进行了评估，现将评

估情况及结果报告如下：

一、评估标的物及其基本情况：

本次委托评估的标的物为上海市徐汇区人民法院受理的（2021）沪

0104执恢411号一案所涉标的物（上海海升伴依现代农业投资股份有限

公司名下位于内蒙古自治区阿拉善盟的探矿权）。

2021年10月20日，本公司评估人员前往委估资产所在地：内蒙古阿

拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿，在相关人员的陪同下，对标的物基本

情况进行勘察。

受新型冠状病毒肺炎疫情疫情影响，评估人员与相关人员协商，采用视频、

电话、邮件等方式对矿山进行进一步勘查，在相关人员协助下，收集评估

所需有关资料，包括采矿许可证、地质报告、开发利用方案等有关资料。

标的物基本情况如下：

1、评估对象

内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿详查探矿权。

需要说明的是：虽上海海升伴依现代农业投资股份有限公司取得的《矿产资源勘查许可证》上注明的勘查项目名称为“内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿详查”，但实际勘查程度仅为“普查”。评估人员根据当前委托方及相关当事人提供的地质资料分析认为，该矿区总体勘查程度较低，其最新地质成果为2020年10月由中国冶金地质总局第三地质勘查院编制的《内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿普查地质报告》；同时评估人员按照现行勘查规范对该区实际勘查工作程度进行了核验，对比如下：

勘查研究程度	普查阶段	详查阶段	勘探阶段	本次工作
地质研究程度	大致查明	基本查明	详细查明	大致查明
矿石质量研究	大致查明	基本查明	详细查明	大致查明
矿石选（冶）和加工技术条件	对比研究	做出工业评价	详细研究	未做研究
矿床开采技术条件研究	了解地质条件	基本查明	详细研究	大致了解
综合勘查评价	大致查明	基本查明	全面查明	大致查明

从上表可以看出，评估对象在地质研究程度、矿石质量研究、综合勘查评价等方面仅达到现行地质勘查规范对普查阶段的要求，《普查报告》中未研究矿石选（冶）和加工技术条件、对开采技术条件研究工作不充分，未对勘查区内矿体开发做出概略或预行可行研究，仅利用有限工程圈定了4处规模较小的金矿（化）体，未能查明主要矿体的分布规律及特征。综上所述，截止评估基准日本次评估对象勘查工作未达到详查阶段要求，勘查阶段应为普查。

2、评估范围

依据内蒙古自治区自然资源厅颁发的《勘查许可证》（证号：T1500002015032040051064），本项目证载信息如下：

探矿权人：上海海升伴依现代农业投资股份有限公司

探矿权人地址：上海市崇明路剧场县 80 号 6 幢 120 室

勘查项目名称：内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1 区）铁矿详查

地理位置：内蒙古自治区阿拉善盟

图幅号：K48E018011

勘查面积：28.59km²；

有效期限：2020 年 2 月 12 日至 2025 年 2 月 11 日

勘查单位：中国冶金地质总局第三地质勘查院

拐点坐标如下：

拐点号	2000 国家大地坐标系	
	地理坐标	经纬度
001	104°37'00.782"	41°00'01.562"
002	104°44'32.266"	41°00'01.620"
003	104°44'31.916"	41°01'31.620"
004	104°39'30.784"	41°01'31.559"
005	104°39'30.784"	41°01'16.561"
006	104°38'30.782"	41°01'16.561"
007	104°38'30.782"	41°01'31.562"
008	104°37'00.782"	41°01'31.562"
009	0	0

本次评估范围即为勘查许可证范围（证号：T1500002015032040051064）。

3、探矿权历史沿革

内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1 区）铁矿普查探矿权是上海海升伴依现代农业投资股份有限公司（原上海海升投资股份有限公司，于 2014 年 8 月 29 日变更公司名称）在 2014 年 7 月 26 日通过内蒙古自治区国土资源厅探矿权招拍挂程序获得的，档案编号为（蒙）TG2014-04-003M。

2015 年 3 月 16 日，内蒙古自治区国土资源厅为该区首次颁发了探矿

许可证（普查），许可证号 T15420150302051064，探矿权人：上海海升伴

依现代农业投资股份有限公司；勘查项目名称：内蒙古阿拉善左旗温都尔

毛道（1区）铁矿普查；图幅号：K48E018011，K48E018012；勘查区面积为38.21km²；有效期限2015年3月16日至2018年3月15日；勘查单位：中国冶金地质总局第三地质勘查院。

2018年2月12日，内蒙古自治区国土资源厅再次为该矿颁发了探矿权证（详查），许可证号T15420150302051064，探矿权人：上海海升伴依现代农业投资股份有限公司；勘查项目名称：内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿普查；图幅号：K48E018011；勘查区面积为38.21km²；有效期限2018年2月12日至2020年2月11日；勘查单位：中国冶金地质总局第三地质勘查院。

2021年4月25日，内蒙古自治区自然资源厅再次为该矿颁发了探矿权证（详查），许可证号T1500002015032040051064，探矿权人：上海海升伴依现代农业投资股份有限公司；勘查项目名称：内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿详查；图幅号：K48E018011；勘查区面积为28.59km²；有效期限2020年2月12日至2025年2月11日；勘查单位：中国冶金地质总局第三地质勘查院。

4、价款缴纳情况及以往评估史

根据《阿拉善左旗温都尔毛道（1区）铁矿普查探矿权成交确认书》及价款缴纳收据，委估探矿权价款为壹亿贰仟万元整，探矿权人于2014年12月17日缴纳完毕。

因委托方及相关当事人未提供以往评估资料，以往评估史不详。

二、评估目的：

本项目司法评估的目的是为人民法院审理案件需要，提供被评估资产市场价值的参考依据。

三、评估基准日：2022年8月31日。

四、价值类型:

本报告评估结论评估价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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、评估原则及依据:

本公司遵循独立、科学、客观、专业的工作原则,并以下列法律法

规、行业规范、经济行为及产权、技术和经济参数依据为依据对委托评

估资产作客观、公正的评估。

1、法律法规依据

1.1、《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日修改后颁布);

1.2、《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(国务院1994年第152

号令);

1.3、《矿产资源勘查区块登记管理办法》(国务院1998年第240号令);

1.4、《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资发[2000]309号);

1.5、《<矿业权评估管理办法(试行)>的通知》(国土资发[2008]174

号);

1.6、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令,第四十

六号);

1.7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规

定》(最高人民法院审判委员会第1741次会议通过),

1.8、《上海市司法鉴定管理条例》。

2、行业规范依据

2.1、《中国矿业权评估准则》(中国矿业权评估师协会,2008年08月);

2.2、《中国矿业权评估准则》(二)(中国矿业权评估师协会,2010年

11月);

2.3、《矿业权评估参数确定指导意见》(中国矿业权评估师协会, 2008年10月);

2.4、《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2020, 国家市场监督管理总局);

2.5、《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-2020, 国家市场监督管理总局);

2.6、《矿产地质勘查规范 岩金》(DZ/T0205-2020, 中华人民共和国自然资源部);

2.7、《矿区水文地质工程地质勘查规范》(GB/T12719-2021, 国家市场监督管理总局);

2.8、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.9、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

2.10、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

2.11、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

2.12、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

2.13、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

号);

2.14、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

2.15、《资产评估执业准则——利用专家工作及及相关报告》(中评协[2017]35号);

2.16、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

和资产评估指导意见。

2.17、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南

3、经济行为及产权依据

- 3.1、《上海市高级人民法院随机选定资产评估机构结果告知书》(沪高法(2021)委资评第1104号)；
- 3.2、《上海市徐汇区人民法院委托鉴定书》((2021)0104委鉴第659号)；

3.3、探矿权人企业法人营业执照；

3.4、勘查许可证。

4、技术和经济参数依据

- 4.1、《<内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道(1区)铁矿普查地质报告>评审意见书》(冶三院审字[2021]13号, 2021年05月06日)；
- 4.2、《内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道(1区)铁矿普查地质报告》(中国冶金地质总局第三地质勘查院, 2020年10月)；
- 4.3、《地质调查项目预算标准(2021)》(自然资源部中国地质调查局, 以下简称《预算标准》)。

六、评估过程：

- 1、接受上海市徐汇区人民法院的委托, 听取案件承办法官对委托评估标的物的情况介绍及委托资产评估目的和评估结果的使用要求。根据评估目的和评估标的物及范围, 选定评估基准日, 确定评估方法。
- 2、评估工作小组对评估标的物进行现场清查和评估, 对委托资产评估进行察看、记录、拍摄。
- 3、根据现场勘察确定的委托资产范围, 按规定的方法对评估标的物的价值进行评定估算, 计算出评估结果。
- 4、起草司法评估报告书。经本公司审核人员三级复核后完成报告书。

七、评估方法:

本次评估目的是为人民法院审理案件需要提供被评估资产市场价值的参考依据, 根据法院对委托资产评估目的的介绍和对评估结果的使用要求, 我们选择以勘查成本效用法对委托的资产进行评估, 其计算公式如下:

$$P = C_r \times F = \left[\sum_{i=1}^n U_i \times P_i \times (1 + \varepsilon) \right] \times F$$

式中: P—探矿权评估价值;

C_r —重置成本;

U_i —各类地质勘查技术方法完成的实物工作量;

P_i —各类地质勘查实物工作对应的现行价格和费用标准;

ε —岩矿测试、其它地质工作(含综合研究及编写报告)、工地建筑等

间接费用的分摊系数;

F—效用系数;

$$F = f_1 \times f_2$$

f_1 —勘查工作布置合理性系数;

f_2 —勘查工作加权平均质量系数;

i —各实物工作量序号 ($i=1, 2, 3, \dots, n$);

n —勘查实物工作量项数。

八、评估结果:

经评估, 委托评估资产: 上海市徐汇区人民法院受理的(2021)沪0104执恢411号一案所涉标的物(上海海升伴依现代农业投资股份有限公司名下位于内蒙古自治区阿拉善盟的探矿权)在评估基准日建议不含税市场价值为人民币1,421.10万元, 大写人民币壹仟肆佰贰拾壹万壹仟元整。

九、报告的使用者:

1、受理委托涉讼资产相关案件的人民法院;

2、其他国家法律法规规定的司法评估报告使用对象。

十、重要事项说明:

1、资产评估师未获悉资产占有方截至评估基准日存在的未决事项、

法律纠纷等不确定因素。

2、评估基准日至本资产评估报告出具日之间, 我们未发现资产占有

方发生了对评估结论产生重大影响的事项, 资产占有方亦未通过有效方式

明确告知存在重大期后事项。

3、评估结论仅反映委托资产于评估基准日的市场价值。

4、本报告所称“评估价值”, 是指所评估的资产在现有用途不变并继

续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 根据公开市场原则确定

的委托资产的市场价值, 没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保

事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响; 同

时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其

它不可抗力对资产价值的影响。

5、本次评估范围及采用的由资产占有方提供的数据及有关资料, 资

产占有方对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中

涉及的有关权属证明文件及相关资料由资产占有方提供, 资产占有方对其

真实性、合法性、完整性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专

业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 依法对资产评估活

动中使用的资料进行核查和验证, 但是我们仅对委托资产的价值发表意见,

我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形

式的产权证明文件使用。

6、企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、本报告仅为人民法院审理与评估标的物相关的案件服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因司法评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

9、在评估委托资产时，我们未考虑该等资产过户应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

10、本报告中的评估值以资产占有方对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于资产占有方尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们设定资产受让方与该等负债无关。

11、委托资产存在的可能影响评估价值的瑕疵事项，在现场勘察时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12、本报告仅供委托方为本报告所列明的司法评估目的服务，本司法评估报告的使用权归委托评估资产相关案件受理的人民法院所有。除按规定报送有关政府部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

13、评估人员未核实委托资产是否设定抵押，评估值是我们假设资产无抵押、无查封，本次评估未考虑抵押、查封等情况对评估值的影响，提

请报告使用者予以关注。

14、本次评估结果不含增值税，提请报告使用者予以关注。

15、评估报告使用者应根据国家法律法规的有关规定，正确理解并合理使用矿业权评估报告，否则，评估机构和评估师不承担相应的法律责任。
 16、本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的，本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人及探矿权人之间无任何利害关系。
 17、本项探矿权评估结果是以特定且唯一的评估目的为前提，根据国家法律、法规管理规定和有关技术经济资料，并在特定的假设条件下确定的探矿权价值。评估中没有考虑将该探矿权用于其他目的可能对其价值所带来的影响，也未考虑其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述条件发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力，提请报告使用者予以关注。

18、虽上海海升伴依现代农业投资股份有限公司取得的《矿产资源勘查许可证》上注明的勘查项目名称为“内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道(1区)铁矿详查”，但实际勘查程度仅为“普查”。评估人员根据当前委托方及相关当事人提供的地质资料分析认为，该矿区总体勘查程度较低，其最新地质成果为2020年10月由中国冶金地质总局第三地质勘查院编制的《内蒙古阿拉善左旗温都尔毛道(1区)铁矿普查地质报告》；同时评估人员按照现行勘查规范对该区实际勘查工作程度进行了核验，对比如下：

勘查研究程度	普查阶段	详查阶段	勘探阶段	本次工作
地质研究程度	大致查明	基本查明	详细查明	大致查明
矿石质量研究	大致查明	基本查明	详细查明	大致查明
矿石选(冶)和加工技术条件	对比研究	做出工业评价	详细研究	未做研究
矿床开采技术条件研究	了解地质条件	基本查明	详细研究	大致了解
综合勘查评价	大致查明	基本查明	全面查明	大致查明

从上表可以看出，评估对象在地质研究程度、矿石质量研究、综合勘查评价等方面仅达到现行地质勘查规范对普查阶段的要求，《普查报告》

中未研究矿石选(冶)和加工技术条件、对开采技术条件研究工作不充分，未对勘查区内矿体开发做出概略或预行可行研究，仅利用有限工程圈定了4处规模较小的金矿(化)体，未能查明主要矿体的分布规律及特征。综上，截止评估基准日本次评估对象勘查工作未达到详查阶段要求，勘查阶段应为普查。

19、截至评估基准日，委托方及相关当事方提供的探矿权人营业执照(证照编码：0000000201609220018)已过期，至报告出具日，本评估机构仍未收到最新探矿权人营业执照，故本次评估权属依据仍以上述过期营业执照(证照编码：0000000201609220018)为准，特请报告使用者注意。以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十一、资产评估报告使用限制说明

本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至2023年8月30日止。



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰



资产评估师：宋雅丽



资产评估师：朱佳颖

2022年11月9日