

格尔木藏格钾肥有限公司拟股权转让所涉及的 股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2017）第 3057 号



上海立信资产评估有限公司

二零一七年六月

目 录

签字资产评估师声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书.....	6
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象、范围及其基本情况.....	12
四、价值类型及其定义.....	21
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程 and 情况.....	41
九、评估中的假设和限制条件.....	41
十、评估结论.....	44
十一、特别事项说明.....	46
十二、评估报告使用限制说明.....	52
十三、评估报告提出日期.....	52
附件（除特别注明外，以下均为复印件）	
一、*ST 金源编号 2016-032 公告	
二、二、格尔木藏格钾肥有限公司法人营业执照	
三、格尔木藏格钾肥有限公司审计报告	
四、格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权评估报告书	
五、格尔木藏格钾肥有限公司房地产权证	
六、格尔木藏格钾肥有限公司车辆行驶证	
七、委托方即被评估单位承诺函（原件）	
八、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	
九、上海立信资产评估有限公司营业执照	
十、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书	
十一、上海立信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书	
十二、参加本评估项目的人员资格证书	
十三、业务约定书	
十四、格尔木藏格钾肥有限公司长期股权投资备查文件	

上海立信资产评估有限公司

签字资产评估师声明

本声明系信资评报字（2017）第 3057 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估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。我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，

我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

7、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

8、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

格尔木藏格钾肥有限公司拟股权转让所涉及的 股东全部权益价值资产评估报告书

摘 要

信资评报字（2017）第 3057 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

格尔木藏格钾肥有限公司拟股权转让，本公司——上海立信资产评估有限公司接受格尔木藏格钾肥有限公司的委托，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，对格尔木藏格钾肥有限公司股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为格尔木藏格钾肥有限公司的股东全部权益价值，评估范围为格尔木藏格钾肥有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面股东权益为 378,480.09 万元。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和资产基础法，评估结果取用资产基础法的结果

评估结论：经评估，格尔木藏格钾肥有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 908,270.21 万元，大写：玖拾亿捌仟贰佰柒拾万贰仟壹佰元整。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	301,771.39	308,642.49	6,871.10	2.28
非流动资产	425,271.13	948,142.14	522,871.01	122.95
其中：可供出售金融资产净额	20,358.46	26,226.70	5,868.24	28.82
长期股权投资净额	17,871.78	26,092.10	8,220.32	46.00
投资性房地产净额	873.86	2,103.81	1,229.95	140.75
固定资产净额	322,806.59	345,752.93	22,946.34	7.11
在建工程净额	24,036.96	23,956.04	-80.92	-0.34
工程物资净额	543.42	543.47	0.05	0.01
无形资产净额	31,667.27	517,727.92	486,060.65	1,534.90
长期待摊费用	801.00	801.00		
递延所得税资产	1,373.62		-1,373.62	-100.00
其他非流动资产	4,938.17	4,938.17		
资产总计	727,042.52	1,256,784.63	529,742.11	72.86
流动负债	322,362.52	322,362.52		
非流动负债	26,199.91	26,151.90	-48.01	-0.18
负债总计	348,562.43	348,514.42	-48.01	-0.01
净资产	378,480.09	908,270.21	529,790.12	139.98

本次评估中，委托方另行委托北京中锋资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估，并出具了中锋矿报字（2017）第005号《格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权评估报告书》（采矿权评估值为510,126.30万元），采用折现现金流量法评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面，与我们的评估报告口径一致，我们在资产基础法评估时引用了该评估结论。

本报告提出日期为2017年6月16日，评估结果的有效使用日期至2017年12月30日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

格尔木藏格钾肥有限公司拟股权转让所涉及的 股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2017）第 3057 号

格尔木藏格钾肥有限公司：

因格尔木藏格钾肥有限公司股权转让事宜，本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——收益法和资产基础法，对格尔木藏格钾肥有限公司（以下简称：藏格钾肥公司）股东全部权益价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方（即被评估单位）： 格尔木藏格钾肥有限公司

住所：格尔木市昆仑南路 15-02 号

法定代表人：肖永明

公司类型： 股份有限公司（非上市）

注册资本：捌亿圆整

经营范围：钾盐露天开采，钾肥生产、销售；工业盐生产、销售；氯化镁经销；化肥、矿产品、百货、针纺织品、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、日用杂货、有色金属、建材、钢材、煤炭销售（国家有专

项规定的除外)；出口自产的化学品(不含危险化学品)，进口本企业生产、科研所需要的原材料、机电设备、仪器仪表及零配件；酒店和物业管理；仓储，计算机系统工程建设和软件开发、硬件销售、维护，计算机耗材销售，技术培训(有专项规定的除外)、房屋租赁；道路普通货物运输。(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)

营业期限：2002年11月13日至2052年11月12日

1、历史沿革介绍

藏格钾肥公司成立于2002年11月，由肖永明、林吉芳夫妇共同以实物出资成立，注册资本为1,689万元，其中肖永明以实物出资1,520.10万元，持有90.00%股权；林吉芳以实物出资168.90万元，持有10.00%股权。

经过一系列的股权变更以及增资，截止评估基准日藏格钾肥公司的注册资本人民币80,000万元，各股东出资额和出资比例如下：

序	股东名称	股份(股)	股权比例
1	金谷源控股股份有限公司	793,768,434.00	99.22%
2	青海中浩天然气化工有限公司	6,231,566.00	0.78%
	合计	800,000,000	100%

藏格钾肥公司拥有的证书如下：

证书名称	有效期限	证书号码
中华人民共和国采矿许可证	2016.12.9-2025.8.9	C6300002010066120068127

2、藏格钾肥公司资产、负债和经营状况

藏格钾肥公司母公司2013-2015年和评估基准日资产、负债及经营状况如下：

单位：万元

项 目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	727,042.52	540,527.69	422,841.71	392,618.30
负 债	348,562.43	256,507.30	232,056.17	275,732.14
净资产	378,480.09	284,020.39	190,785.54	116,886.16

单位：万元

项 目	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	260,288.42	271,531.53	262,766.58	169,892.14
减：营业成本	76,467.69	90,605.93	91,794.78	52,636.75

营业税金及附加	21,944.83	23,835.61	22,985.66	19,653.85
销售费用	37,210.89	45,029.21	50,340.90	30,203.64
管理费用	8,452.74	10,436.62	11,318.26	8,062.71
财务费用	6,646.34	9,643.98	13,827.29	12,174.85
资产减值损失	66.71	-1,326.40	2,525.62	905.18
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	1,343.17	-989.58	-2,470.29	5,639.58
二、营业利润	110,842.38	92,317.00	67,503.77	51,894.75
加：营业外收入	293.59	17,446.64	20,901.97	25,172.05
减：营业外支出	105.07	540.07	422.30	2,674.10
三、利润总额	111,030.90	109,223.57	87,983.44	74,392.71
减：所得税费用	16,556.15	16,657.87	13,994.02	10,195.47
四、净利润	94,474.75	92,565.69	73,989.42	64,197.23

上述财务数据摘自该公司的审计报告。

3、长期股权投资介绍

评估基准日，藏格钾肥公司拥有 2 家子公司，基本情况如下：

序号	长期投资单位	投资日期	股权比例	注册资本(万元)	实收资本(万元)
1	青海昆仑镁盐有限公司	2009.3	100%	575.80	575.80
2	北京鲲泽贸易有限公司	2016.11	100%	3,000.00	0.00

注：评估时点，北京鲲泽贸易有限公司尚未运营。

4、经营场地

藏格钾肥公司目前经营场所位于格尔木市昆仑南路 15-02 号 13 层，系向青海中浩天然气化工有限公司租赁所得，租赁面积为 1950 平方米，年租金为 200 万元。

各生产区分别位于格尔木市建兴巷北侧、八一西路 5 号、机场路北侧、察尔汗盐湖及都兰县宗加镇，性质包括国有出让及国有划拨，用途包括工业、居住、商业、铁路，总面积 1,188,030.31 平方米。

5、会计政策、主要税率和固定资产折旧

藏格钾肥公司执行《企业会计准则—基本准则》。

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物及构筑物	15.00-20.00	0.00-5.00	4.75-6.67
机器设备	10.00	5.00	9.50
运输设备	4.00	5.00	23.75
电子设备及其他	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

藏格钾肥公司主要税项及税率见下表列示:

税种	具体税率情况
增值税	应税钾肥收入按13%的税率、应税运输收入按11%的税率、应税其他收入按17%的税率计算销项税额,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴
资源税	按应税收入的8%计缴。
其他税项	按国家有关规定计缴。

不同企业所得税税率纳税主体情况说明:

纳税主体名称	所得税税率
格尔木藏格钾肥有限公司	15%
青海昆仑镁盐有限责任公司	15%
北京鲲泽贸易有限公司	25%

税收优惠及批文:

(1) 依据《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),及格尔木市地方税务局下发《关于下达审核确认的可减按15%税率缴纳企业所得税(第一批)企业名单的通知》(格地税发【2012】159号)文件,格尔木藏格钾肥有限公司享受减按15%征收企业所得税的税收优惠政策。

(2) 依据《青海省国土资源厅、青海省财政厅关于青海盐湖工业股份有限公司等3家盐湖企业矿产资源补偿费减缴意见的批复》(青国土资【2015】290号),由于格尔木藏格钾肥有限公司符合国务院150号令第十三条第一项“从尾矿中回收矿产品的”减缴规定,对利用尾矿资源生产钾肥的矿产资源补偿费给予20%的减缴,期限为5年,自2014年1月1日至2018年12月31日。

(3) 2016年5月10日,财政部 国家税务总局关于全面推进资源税改革的通知(财税[2016]53号),从2016年7月1日开始,取消矿产资源补

偿费及价格基金，实施矿产资源税从价计征，经本公司主管税务机关核定，钾肥的资源税率为 8%。

6、格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权。

采矿许可证的具体内容为：

发证机关：青海省国土资源厅

采矿权许可证号：C6300002010066120068127

采矿权人：格尔木藏格钾肥有限公司

地 址：海西州格尔木市

矿山名称：格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿

经济类型：股份有限公司

开采矿种：钾盐

开采方式：露天开采

生产规模：200 万吨/年

矿区面积：724.3493 平方公里

有效期限：壹拾年，自 2015 年 8 月 3 日至 2025 年 8 月 3 日

矿区范围共有 37 个拐点坐标圈定。各拐点坐标：

点号	X	Y
1	4092012.15	32445411.34
2	4091905.82	32450406.81
3	4091870.33	32453311.51
4	4088872.58	32457253.46
5	4088767.47	32457253.46
6	4084933.52	32457168.83
7	4084773.09	32461157.33
8	4079551.23	32460983.19
9	4079837.56	32455051.83
10	4076594.51	32454998.98
11	4076526.80	32457155.65
12	4074743.74	32457099.68
13	4074619.73	32461051.32
14	4078899.95	32461185.71
15	4078553.45	32472216.99
16	4077554.64	32472185.62

点号	X	Y
17	4077280.19	32480924.97
18	4062642.15	32480665.93
19	4062693.42	32456671.99
20	4064806.41	32456729.15
21	4064891.58	32452732.19
22	4066889.12	32452773.76
23	4066954.04	32449776.00
24	4067061.59	32444779.58
25	4071931.22	32438123.25
26	4072299.61	32438397.81
27	4071980.99	32439405.83
28	4073784.57	32440344.41
29	4073808.08	32439786.14
30	4074657.85	32439793.81
31	4074972.09	32440200.67
32	4076213.13	32440868.62
33	4077342.72	32441678.09
34	4078110.61	32442318.19
35	4078074.30	32444016.03
36	4087067.03	32444210.70
37	4087088.47	32443211.38

开采深度：由 2680 米至 2658 米标高

(二) 产权持有单位：各股东。

(三) 委托方与被评估单位的关系：同一单位

(四) 约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据*ST 金源编号 2016-032 公告,金谷源控股股份有限公司拟收购格尔木藏格钾肥有限公司剩余 0.78%股权。

本次评估即是为上述经济行为提供格尔木藏格钾肥有限公司股东全部权益的价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

(一) 评估对象和范围

本项评估对象为格尔木藏格钾肥有限公司的股东全部权益价值,评估范围为格尔木藏格钾肥有限公司的全部资产和负债。

具体评估对象包括流动资产—货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产;非流动资产—可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产(房屋建筑物类、设备类)、在建工程、工程物资、无形资产(土地使用权、矿业权、其他无形资产)、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产;流动负债—应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债;非流动负债—长期借款、递延所得税负债和其他非流动负债。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产 7,270,425,175.09 元,其中流动资产 3,017,713,908.02 元,非流动资产 4,252,711,267.07 元;评估前总负债账面值 3,485,624,259.53 元,其中流动负债 3,223,625,218.00 元,非流动负债 261,999,041.53 元;评估前净资产账面值 3,784,800,915.56 元。

委托评估的资产基本为正常使用中的资产。

(二) 委估资产基本情况

1、流动资产

流动资产账面金额 3,017,713,908.02 元,包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

货币资金账面值 1,541,935,692.95 元，其中现金 1,244,808.83 元、银行存款 1,540,690,884.12 元。

应收票据明细账面值 775,224,751.98 元，均为银行承兑汇票。

应收账款账面原值 187,577,988.53 元，坏账准备 14,604,108.03 元，应收账款账面净值 172,973,880.50 元，共有明细 19 笔，均系应收的货款。应收账款账龄在 1 年以内的往来金额为 184,832,284.97 元，占应收账款金额的 98.54%，3 年以上的往来金额为 2,100.00 元，占应收账款金额的 0.001%。

预付账款账面值 41,196,228.95 元，共有明细 33 项，主要为预付的材料款、货款等。

其他应收款账面原值为 147,876,068.28 元，坏账准备 10,028,586.63 元，其他应收款账面净值 137,847,481.65 元，共有 58 户明细，系应收的往来款和个人借支。

存货账面值 339,409,075.54 元，包括原材料、产成品和在产品。

其他流动资产账面值 9,126,796.45 元，主要系待抵扣增值税进项税。

2、可供出售金融资产

可供出售金融资产账面值 203,584,611.00 元，具体明细如下：

序号	被投资单位	投资日期	账面值
1	青海西宁农村商业银行股份有限公司	2006/03	190,565,000.00
2	青海格尔木农村商业银行股份有限公司	1997/04	4,000,000.00
3	平安县农村信用合作联社	2005/10	8,919,611.00
4	玉树农村信用合作联社		100,000.00
合计			203,584,611.00

3、长期股权投资

长期股权投资账面值 178,717,806.51 元，具体如下：

序号	长期投资单位	投资日期	股权比例	注册资本(万元)	长期投资账面值(元)
1	青海昆仑镁盐有限公司		100%	575.80	178,717,806.51
2	北京鲲鹏贸易有限公司	2016.11	100%	3,000.00	0.00

4、投资性房产

企业投资性房产账面原值 14,015,093.85 元，账面净值 8,738,566.51 元，位于天府大道中段 279 号成达大厦，共 13 项，分别为写字楼和地下车位，

总建筑面积 2,153.91 平方米。

委估对象均已出租给关联公司，办公楼租金为每季度 20.5 万元（折合单价 1.46 元/平方米/天），车位 12 个租金为每季度 14,400 元（折合 400 元/个/月）。

5、固定资产

（1）房屋建筑物类

房屋建筑物类账面原值 3,499,877,000.90 元，账面净值 2,719,995,454.56 元，减值准备 4,206,020.00 元，扣除减值准备后账面价值 2,715,789,434.56 元，包括自建工业厂房、办公、居住用房；购入的写字楼、车位及商品房，共 1250 项，总建筑面积 121,367.55 平方米。其中工业厂房位于格尔木察尔汗湖区及都兰县宗加镇湖区，包括生产厂房、办公用房、生活居住用房（部分房屋所占用土地用途为住宅，见土地清查）、固转液工程（主要包括渠道）及盐田工程，总建筑面积 114,952.96 平方米，其中有证面积 82,224.39 平方米；自建办公、生活用房分别位于格尔木市建兴巷北侧、八一西路 5 号，总建筑面积 4,460.71 平方米，均办理了产证；写字楼及车位位于成都市高新区天府大道中段 279 号 1 栋 10 楼及地下室，总建筑面积 1,814.80 平方米；商品房位于西宁市城西区中华巷，共 1 套，建筑面积 139.08 平方米。

（2）设备类

机器设备账面原值 842,219,973.53 元，账面净值 517,149,513.26 元，共计 4,452 项，其中：机器设备账面原值为 802,617,322.06 元，账面净值为 509,192,278.66 元，计 3,856 项；车辆账面原值为 35,266,657.67 元，账面净值为 7,434,562.86 元，计 220 项；电子设备账面原值为 4,335,993.80 元，账面净值为 522,671.74 元，计 376 项。设备计提减值准备 4,873,040.74 元，账面净额 512,276,472.52 元。

经现场清查，被评企业的机器设备、车辆和电子设备主要位于青海格尔木该公司经营场所内。

该公司的业务主要是生产钾肥。其机器设备包括钾肥生产专用设备、起重运输设备、动力设备、计量检测设备、PE 生产设备和辅助生产设备等。

钾肥生产专用设备主要有浮选机、刮刀沉降浓缩过滤离心机、双级活塞推料离心机/卧式虹吸刮刀离心机、上悬离心机、破碎机、给料仓、加矿机组、料斗螺旋给料机、结晶器、推料离心机、高浓搅拌槽、浓缩机、冷却机、过滤机、分解罐、高位槽兑卤罐、DU 橡胶带式真空过滤器、闪蒸干燥炉、低压脉冲除尘器、旋风除尘器、沸腾炉、回转圆筒烘干机和包装进料输送机等。

起重运输设备主要有内燃机车、轮式装载机、履带式挖掘机、船式挖机、葫芦门式起重机、电动单梁起重机、推土机、内燃叉车、吊袋装车机（组合叉车）、码垛机和单梁行车等。

动力设备主要有电力变压器、配电柜、全封闭组合电气、察尔汗至 110 变电所线路、80 万吨电力安装、110 电力安装、零号泵站高压线路、箱式变压器、低压进线柜、出线柜，高压进线柜、出线柜、交流金属铠装封闭型开关柜、无功补偿装置、成套软起动柜、断路器、变电站综合自动化系统、变频式空气压缩机、天然气开水锅炉和锅炉及辅机等。

计量检测设备主要有综合自动化系统北京紫光测控、过程检测仪表、电脑定量包装秤等。

PE 生产设备主要有 1.2mPE 板生产线和 4m PE 板生产线、破碎机和焊塑机等。

辅助生产设备主要有各类托板、各类生产平台和各类管道。

车辆主要包括客车、货车和作业车，其中客车主要有猎豹车、雪佛兰商务车、奥迪轿车、雅阁轿车、桑塔纳轿车、大众宝来轿车、雪佛兰科帕奇客车、柯斯达大型普通客车、宇通大型客车和别克商务车等；货车主要有长城皮卡、扬子江皮卡、东风皮卡、江铃皮卡、北汽越野货车、东风中型普通汽车和东风重型货车等；作业车主要有洒水车、随车起重运输车和

加油车等。

电子设备为电脑、打印机、复印机、传真机、照相机、投影仪、扫描仪、会议电话、空调、集思宝手持 GPS 等。

被评公司的设备有自行购置的，也有收购企业时并入的，部分设备比较老旧，设备的启用年限自 1991 年至今。

6、在建工程

在建工程——土建科目清查前账面价值 240,369,617.31 元，包括厂区仓储项目及办公楼项目、盐田卤渠扩建工程及藏格新油库工程等。

7、工程物资

工程物资账面值 5,434,157.12 元，主要系企业外购的水平带式过滤机和防水布等。

8、无形资产

无形资产分为土地使用权、采矿权和商标。

(1) 土地使用权

土地使用权账面价值为 54,972,425.78 元，共计 27 宗土地使用权，分别位于格尔木市建兴巷北侧、八一西路 5 号、机场路北侧、察尔汗盐湖及都兰县宗加镇，性质包括国有出让及国有划拨，用途包括工业、居住、商业、铁路，总面积 1,890,719.99 平方米。

(2) 采矿权

采矿权账面值 261,700,248.71 元，系藏格钾肥公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权，2014 年支付价款，款项已全部交清。

采矿许可证的具体内容如下：

发证机关：青海省国土资源厅

采矿权许可证号：C6300002010066120068127

采矿权人：格尔木藏格钾肥有限公司

地 址：海西州格尔木市

矿山名称：格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿

经济类型：股份有限公司

开采矿种：钾盐

开采方式：露天开采

生产规模：200 万吨/年

矿区面积：724.3493 平方公里

有效期限：壹拾年，自 2015 年 8 月 3 日至 2025 年 8 月 3 日

(3) 商标

商标权账面原值为 55,000,000.00 元，计提减值准备 15,812,500.00 元。商标为转让取得，“蓝天”和“航天”等商标以共计 5,500 万元取得。除“蓝天”商标，其他商标已提取资产减值准备，现仅“蓝天”牌商标在用，截止评估基准日，“蓝天”牌商标账面值已摊销结束，无账面值。

注册商标具体情况如下：

序号	商标名称	法律状态	注册号	类号	权利人	有效期截至	许可使用商品范围
1	蓝天	授权	384850	1	藏格钾肥公司	2020.10.29	钾肥（截止）
2	蓝天	授权	532215	1	藏格钾肥公司	2020.10.29	钾肥

9、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 8,010,000.00 元，系待摊的草原补偿费用。

10、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 13,736,217.78 元，是由可抵扣暂时性差异产生的，主要为计提各项减值准备等。

11、其他非流动资产

其他非流动资产账面值为 49,381,709.27 元，系工程设备款。

12、负债

负债账面金额 3,485,624,259.53 元，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延所得税负债和其他非流动负债。

应付账款账面值为 262,266,082.84 元，共有明细 281 项，均系应付的货款。

预收账款账面值为 59,214,470.25 元，共有明细 22 项，均系预收的货款。

应付职工薪酬账面值为 16,044,256.23 元，系应付次月职工工资和福利费等。

应交税费账面金额 276,832,626.21 元，系应付格尔木市国家税务局和地税局的增值税、企业所得税、矿产资源补偿费和个人所得税等。

其他应付款账面值 2,350,767,782.47 元，共有明细 19 笔，主要系关联方往来款。

一年内到期的非流动负债账面值为 258,500,000.00 元，共 2 笔，系一年内即将到期的借款。

长期借款账面值 228,080,000.00 元，具体明细如下：

序号	放款银行	发生日期	到期日	年利率	账面值
1	国家开发银行股份有限公司青海省分行	2010.7.27	2020.7.26	6.55%	120,000,000.00
2	中国农业发展银行格尔木支行	2011.11.1	2018.10.31	7.05%	108,080,000.00
合计					228,080,000.00

递延所得税负债账面值为 28,689,041.53 元，为非同一控制下企业合并款项所产生。

其他非流动负债账面值 5,230,000.00 元，共计 2 个明细，系藏格公司被投资的新技术开发项目，包括中华人民共和国科学技术部“年产 1 万吨超细及特殊形貌氢氧化镁阻燃剂示范工程技术研究”和格尔木昆仑经济开发区“正浮选工艺生产高品质氯化钾技术开发项目”。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

委估企业无账外无形资产申报。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

(五) 引用其他机构出具报告结论情况

- 1、瑞华会计师事务所出具的审计报告(瑞华审字[2017]第 01350238 号)
- 2、北京中锋资产评估有限公司出具的采矿权评估报告(中锋矿报字(2017)第005号)

(六) 企业历史经营状况

本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日,根据合并审计报告,藏格钾肥公司 2014-2016 年合并经营状况如下:

单位: 万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	268,281.82	272,800.97	260,288.42
增长率		1.68%	-4.59%
减: 营业成本	86,421.76	84,904.43	73,767.59
占营业收入比例	32.21%	31.12%	28.34%
营业税金及附加	23,099.46	23,904.33	22,174.60
占营业收入比例	8.61%	8.76%	8.52%
营业费用	50,432.06	45,069.25	37,242.90
占营业收入比例	18.80%	16.52%	14.31%
管理费用	13,011.86	11,786.96	9,655.22
占营业收入比例	4.85%	4.32%	3.71%
财务费用	13,832.15	9,749.39	6,646.17
占营业收入比例	5.16%	3.57%	2.55%
资产减值损失	2,452.98	-1,405.54	66.94
加: 公允价值变动收益			
投资收益	789.98	1,309.28	1,343.17
二、营业利润	79,821.54	100,101.44	112,078.17
加: 营业外收入	21,410.03	18,427.83	293.65
减: 营业外支出	422.66	828.38	105.09
三、利润总额	100,808.92	117,700.89	112,266.74
减: 所得税	15,128.98	17,526.97	16,818.20
四、净利润	85,679.94	100,173.92	95,448.54
归属母公司股东的净利润	85,679.94	100,173.92	95,448.54

注: 以上财务数据摘自历年审计报告。

合并经营业绩分析如下:

(1) 该公司 2014-2016 年营业收入依次为 268,281.82 万元、272,800.97 万元和 260,288.42 万元, 2015-2016 年营业收入增长率依次为 1.68%、-4.59%,

主要为氯化钾的销售收入。

(2) 该公司 2014-2016 年营业成本依次为 86,421.76 万元、84,904.43 万元和 73,767.59 万元, 占营业收入比例依次为 32.21%、31.12%和 28.34%, 主要为氯化钾的生产成本。

(3) 该公司 2014-2016 年税金及附加依次为 23,099.46 万元、23,904.33 万元和 22,174.60 万元, 占营业收入比例依次为 8.61%、8.76%和 8.52%, 公司缴纳增值税 13%、17%, 资源税 8%, 附加税包括城建税 7%, 教育费附加 3%, 地方教育费附加 2%。

(4) 该公司 2014-2016 年营业费用依次为 50,432.06 万元、45,069.25 万元和 37,242.90 万元, 占营业收入的比例依次为 18.80%、16.52%和 14.31%, 为货物运杂费、折旧费、工资福利、铁路专用线维护费等费用支出。

(5) 该公司 2014-2016 年管理费用依次为 13,011.86 万元、11,786.96 万元和 9,655.22 万元, 占营业收入比例依次为 4.85%、4.32%和 3.71%, 主要包括无形资产摊销、矿产资源补偿费、工资福利、折旧费、业务招待费和差旅费等费用支出。

(6) 该公司 2014-2016 年财务费用依次为 13,832.15 万元、9,749.39 万元和 6,646.17 万元, 占营业收入比例依次为 5.16%、3.57%和 2.55%, 主要为利息支出、手续费等支出。

(7) 该公司 2014-2016 年资产减值损失依次为 2,452.98 万元、-1,405.54 万元和 66.94 万元, 为计提的坏账损失、存货跌价损失和固定资产减值损失。

(8) 该公司 2014-2016 年投资收益依次为 789.98 万元、1,309.28 万元和 1,343.17 万元, 主要为可供出售金融资产在持有期间的投资收益等。

(9) 该公司 2014-2016 年营业外收入依次为 21,410.03 万元、18,427.83 万元和 293.65 万元, 主要为政府补助收入等。

(10) 该公司 2014-2016 年营业外支出依次为 422.66 万元、828.38 万元和 105.09 万元, 主要为固定资产处置损失等。

(11) 该公司 2014-2016 年净利润依次为 85,679.94 万元、100,173.92 万元和 95,448.54 万元, 归属母公司股东的净利润依次为 85,679.94 万元、100,173.92 万元和 95,448.54 万元, 销售净利率依次为 31.94%、36.72%、36.67%, 净资产收益率依次为 44.89%、34.34%、24.65%, 公司盈利能力较好。

该公司 2016 年收入和利润有所下降, 主要是钾肥销售单价下降导致营业收入减少, 及增值税先征后返政策停止后利润总额减少等因素所致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的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。

本次评估选择该价值类型, 主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为:

- 1、月末会计报表完整准确, 便于资产清查;
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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 12 届全国人大

常委会第六次会议修正；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《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修订通过）；

5、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

6、《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修订通过）；

7、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

1.《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

2.《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

3.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

4.《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

5.《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

6.《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

7.《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

8.《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

9.《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；

10.《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；

11.《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

12.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

14.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

- 15.《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2011]228号）；
- 16.《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
- 17.《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 18.财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）矿业评估依据

- 1、《中华人民共和国矿产资源法》；
- 2、《矿产资源开采登记管理办法》；
- 3、《探矿权采矿权转让管理办法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》及其实施细则；
- 5、《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；
- 6、《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）；
- 7、《矿业权评估程序规范》（CMVS11000-2008）；
- 8、《矿业权评估报告编制规范》（CMVS11400-2008）；
- 9、《收益途径评估办法规范》（CMVS12100-2008）；
- 10、《确定评估基准日指导意见》（CMVS30200-2008）；
- 11、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；
- 12、《盐湖和盐类矿产地质勘查规范》DZ/T0212—2002；
- 13、2004年11月12日青海省国土资源厅与青海昆仑矿业有限责任公司签定的《采矿权出让合同》（2004-64号）及《合同附件》；
- 14、2005年4月25日青海省地矿集团有限公司与青海昆仑矿业有限责任公司签定的《青海省察尔汗盐湖霍布逊区段钾矿南段探矿权转让合同》；
- 15、2014年9月30日青海省国土资源厅与格尔木藏格钾肥有限公司签定的《青海省采矿权出让合同》（2014-13号）；
- 16、青海齐鑫地质矿产勘查股份有限公司2013年9月出具的《青海省格尔木市察尔汗盐湖藏格钾肥采矿段钾镁盐矿资源储量核实报告》；

17、北京中矿联咨询中心 2014 年 1 月出具的“《青海省格尔木市察尔汗盐湖藏格钾肥采矿段钾镁盐矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书”（中矿联储评字【2014】5 号）；

18、国土资源部 2014 年 4 月出具的“关于《青海省格尔木市察尔汗盐湖藏格钾肥采矿段钾镁盐矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明”（国土资储备字【2014】44 号）；

19、化工部长沙设计研究院 2014 年 2 月出具的《青海省察尔汗盐湖钾镁盐矿床藏格钾肥采矿段开发利用方案》；

20、青海省国土资源厅关于《青海省察尔汗盐湖钾镁盐矿床藏格钾肥采矿段开发利用方案》的批复（青国土资矿【2014】81 号）；

21、格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿许可证；

22、评估人员实地勘察和搜集的有关生产勘探、矿山开采流程的实际资料。

（四）行为依据

1.资产评估业务约定书【信资评约字】2017 第 3057 号；

2.*ST 金源编号 2016-032 公告。

（五）产权依据

1、营业执照；

2、房地产权证、房屋租赁合同；

3、商标注册证书；

4、车辆行驶证。

（六）取价依据

1、2017 年度全国资产评估价格信息；

2、国家外汇管理局公布的汇率；

3、中国人民银行公布的存贷款利率；

4、机电产品等报价手册（2017 年版）、网上价格查询；

- 5、藏格钾肥公司提供的财务审计报告、未来收益预测及其他资料；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、上市公司经营数据；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、矿业权评估报告。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估

取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本项评估为企业整体价值评估，评估人员通过查询比较，与该业务类似的上市公司较少，同时由于业务模式、经营状况等差异，可比因子不易提取，因此本项评估不适用市场法。根据评估目的、企业评估数据和资料，本次选用了资产基础法和收益法二种方法进行评估。二种方法的结果较为接近，考虑到资产基础法的资料和数据更为可靠和直观，本次评估以资产基础法的结果作为评估结论。

◆资产基础法评估方法的简介

资产基础法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

（一）流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收账款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货等 6 个部分。

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款、其他货币资金，查阅相关对账单后按核实调整后的账面值作为评估值，对于外币账户按核实后的账面原币以评估基准日中国银行折算价折算成人民币评估。

2、应收款项的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

3、存货的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。

委估存货主要包括原材料、产成品、在产品等。

(1) 原材料的评估

外购原材料的评估以现行市场售价为基础。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，我们在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后确定其评估值。

(2) 产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据产成品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估。

(3) 在产品的评估

在产品通过对有关的资料的查阅了解，了解其成本构成，并在此基础上适当考虑相应的利润。

4、其他流动资产的评估

委估的其它流动资产系企业短期理财款及尚未抵扣的进项税额，按核实无误的账面值确定评估价值。

(二) 长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是对长期投资单位用适当的方法单独进行评估，将评估结果按投资比例汇入母公司：

长期投资评估值 = 投资比例 × 被投资单位净资产额

对非控股的长期投资,净资产额引用审计后的被投资单位评估基准日的财务报表数:

非控股长期投资评估值 = 投资比例×被投资单位基准日账面净资产额

对控股的长期投资,净资产额应对被投资单位进行整体评估后按评估结果计算:

控股的长期投资评估值 = 投资比例×被投资单位基准日净资产评估值

藏格钾肥股份有限公司的全资子公司青海昆仑镁盐有限公司采用成本法评估基准日净资产,各科目评估方法参见藏格钾肥股份有限公司。

(三) 房屋建筑物的评估

本次评估所涉及的房屋建筑物分为自建工业厂房、办公、居住用房;购入的写字楼、车位及商品房,根据房屋用途及取得资料的不同,评估时对自建厂房、办公、居住房屋建筑物采用重置成本法进行评估,对购入的写字楼、车位及商品房采用市场比较法进行评估。

(1) 评估方法

① 重置成本法

重置成本法是从生产费用论的角度出发,通过估算重新购建委估对象所发生的各项成本及合理费用,计算求得委估对象估价时点价值。

评估公式: 评估价值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

A、单位面积重置价格:

由于被评房产均为自用自建,本次评估根据房屋建筑物的建筑安装造价,或工程审价报告、企业实际建设支付情况等相关资料,结合当地公布的有关房屋建筑物的造价情况,经修正后计加有关费用,确定单位面积重置单价。

B、建筑面积的确定:

建筑面积一般应根据房屋权证的记载确定,未办理权证的房屋面积按被评企业提供的清单、资料记载结合评估人员实地勘察的数字来确定建筑

面积及结构形式。

C、成新率的确定:

将采用年限法所得理论成新率与采用打分法所得的技术测定成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。

a、年限法确定理论成新率:

计算公式: 成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

已使用年限: 根据房屋建造年、月, 计算得出已使用年限。

经济使用年限: 按有关部门关于建筑物经济使用年限标准, 确定经济使用年限。

b、打分法技术测定成新率:

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准, 根据现场勘查技术测定, 采用打分法确定成新率。

计算公式: 成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

c、综合成新率的确定:

综合成新率采用加权平均法, 一般年限法权数取 0.4, 打分法权数取 0.6。

则综合成新率公式为: 成新率 = (年限法成新率 × 0.4 + 打分法成新率 × 0.6)

② 市场比较法

市场比较法是指根据替代原理, 选择与估价对象属于同一供需圈, 条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较, 并对比较实例进行修正, 从而确定估价对象价格的方法。

基本计算公式: 评估对象价格 = 交易实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

(四) 设备的评估

该企业的机器设备的评估方法采用重置成本法。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

= 重置现价 × (1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

委估资产所属单位是一般纳税人企业，设备的重置价为不含税价。

1) 进口设备的重置全价的确定：

进口设备重置全价 = CIF 价 + 总进口税 + 国内运杂费 + 安装调试费
+ 外贸手续费 + 银行财务费 + 商检费 + 其它合理费用

CIF 价 = FOB 价 + 境外运费 + 境外运输保险费

CIF 或 FOB 价的确定：主要通过询价取得。

该公司是一般纳税人企业，评估值为不含税价。

进口设备重置全价计算公式中的其它各项费用的确定：

国内运杂费按设备的吨位、体积、运输里程等因素综合确定其与CIF价的费率。有关部门有规定费率的按规定费率取价。

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率和安装调试费率按有关规定确定，无规定的按行业惯例估计。

其他合理费用指购置货物时发生的其它合理费用，如资金成本和培训费等，对于价值量大，购建周期长的设备，考虑资金成本并计入其他合理费用中。

2) 国产外购设备重置全价的确定：

重置全价 = 重置现价 + 运杂安装费 + 其它合理费用

重置现价的确定一般采用直接法取得；

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2015年机电产品报价手册》、《全国资产

评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

若取得的重置价为含税价，评估人员将扣除其增值税并取整后，作为该设备的不含税重置价。

运杂、安装费参考机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标和项目审价资料，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

2、成新率的确定：

1) 对重点、关键、精大稀设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

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

或 = (预计可用年限 - 已使用年限) ÷ 预计可用年限 × 100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

综合成新率 = (技术测定法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%)

2) 一般设备成新率采用使用年限法确定。

3) 在现场目测及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率、大中修及技术改造情况，作为确定设备成新率的参考依据。

4) 对车辆成新率的确定，对车辆成新率的确定，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部发布的关于《机动车强制报废标准

规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$

调整系数 K = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

故综合成新率 = $(1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1-d = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

k1 = 车辆原始制造质量 k2 = 车辆利用率（参考行驶里程数）

k3 = 车辆维护保养情况 k4 = 车辆运行状态

k5 = 车辆停放环境状况

（五）在建工程的评估

1、在建工程—土建

在建工程的评估采用成本法，对账面各项费用进行核实后，以项目的实际正常发生额为计算基础，考虑建设期间的造价变化并加计合理的前期、管理费用、资金成本等得到评估结果。

2、在建工程—设备

对于在建工程—设备安装项目中，正在实施的项目，在考虑其形象进度、建设工程周期等因素后，评估人员在本次评估中对被评公司投入的费用进行分析，对正常列支的费用以加上适当的管理费来确认在建工程的评估值。

评估值 = 评估设备费 + 安装费及其他（包含管理费） + 资金成本

评估设备费为设备的购置费等费用，委估资产所属单位是一般纳税人

企业，评估设备费等费用为不含税价。

项目工程管理费费率一般在1%-3%左右，为建设单位与项目有关的人员工资、固定资产折旧费、差旅费等。

对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本。

（六）无形资产——土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。由于委估土地周边有较多可比交易案例，因此采用比较法评估较为适宜。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

土地使用权价值 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

（七）其他无形资产——采矿权的评估

委托方另行委托北京中锋资产评估有限责任公司对矿业权进行评估，北京中锋资产评估有限责任公司出具了中锋矿报字（2017）第 005 号《格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权评估报告书》。

1、评估机构

评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司

矿业权评估资格证书编号：矿权评资（2000）003 号

法人营业执照编号：110000004433460

2、评估方法

根据《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）、《收益途径评估办法规范》（CMVS12100-2008），鉴于格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿为改扩建矿山，于评估基准日有经过批复的开发利用方案，故格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿具有独立的获利能力，并能被测算，并且其未来的收益能用货币计量。评估对象已具备采用折现现金流量法评估的条件，故确定本次评估采用折现现金流量法。

$$\text{计算公式为: } W_p = \sum_{i=1}^n (CI - CO)_i \cdot \frac{1}{(1+r)^i}$$

其中： W_p ——采矿权评估值； 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。

3、评估结果

采用现金流量法的评估方法，利用上述原则确定评估参数，计算得出格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权 11 年零 6 个月的使用权评估价值为 510,126.30 万元。

（八）其他无形资产——商标的评估

本次评估对象为商标。如果使用成本法进行评估的话，由于该无形资产的投入与其经济效益的对应关系很弱，所以很难体现出其实际价值，而市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而委估无形资产预期收益可以量化，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对该无形资产采用收益法进行评估。

$$\text{收益法计算公式表述为: } P = \sum_{t=1}^n R_t / (1+r)^t$$

其中： P —— 委估无形资产的评估价值；

R_t —— 未来第 t 年的委估无形资产的收益；

n —— 委估无形资产的经济寿命;

r —— 折现率;

t —— 未来第 t 年。

其中：委估无形资产的收益=委估无形资产应用企业的净利润×无形资产分成率

由于无形资产必须与其他有形资产有机结合才能创造收益，在评估过程中，无形资产带来的超额利润一般无法单独评估测算，通常采用从无形资产运作后企业的净利润分成的办法进行评估测算，即无形资产未来收益的预测通过采用整体性资产收益的预测途径得到。具体评估办法是通过估算被评估企业整体资产在未来的预期收益，再通过无形资产分成方式得到无形资产的超额收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估无形资产的评估值。

本次委估商标净利润分成率取 0.5%。

（九）长期待摊费用的评估

长期待摊费用在了解其合法性、合理性、真实性和准确性以及费用支出和摊余情况、了解形成新资产和权利及尚存情况的基础上，根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（十）递延所得税资产

递延所得税资产系某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因按照资产及负债实际评估的情况进行分析确认。

（十一）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济

债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

企业价值收益法评估简介

（一）评估思路

企业价值评估，是指资产评估人员对评估基准日特定目的下企业整体价值、股东全部权益价值或部分权益价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

评估基准日，格尔木藏格钾肥有限公司拥有 2 家全资子公司，无少数股东权益。因此，本次对藏格钾肥公司股东全部权益价值的收益法评估，我们采用的是合并报表的方式。纳入合并范围内的子公司如下（所有子公司均纳入合并范围）：

金额单位：人民币万元

序号	级次	企业名称	投资日期	注册资本	持股比例	主营业务
1	二级	青海昆仑镁盐有限责任公司	2009.3	575.80	100%	氯化钾的生产和销售
2	二级	北京鲲泽贸易有限公司	2016.11	3,000.00	100%	贸易

评估时点，藏格钾肥公司母公司对北京鲲泽贸易有限公司的投资额为 0，由于贸易业务不确定性较大，本次评估未来预测未考虑北京鲲泽贸易有限公司除母公司钾肥销售以外的其他收益。

（二）评估方法

1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。

Y—溢余资产

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限 n ； 逐年预期收益额 F_i ； 折现率 r

(2) 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

格尔木藏格钾肥有限公司成立于 2002 年 11 月 13 日，为股份有限公司（非上市），营业执照营业期限为自 2002 年 11 月 13 日至 2052 年 11 月 12 日。

因为藏格钾肥公司及其子公司均为钾肥生产和销售企业，矿山的服务

年限对企业未来收益预测影响较大，本次评估将藏格钾肥公司拥有的矿山服务年限作为收益预测年限。根据矿业权出具的评估报告，评估收益期为11.5年。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2016年12月31日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对2017-2021年采用详细预测，因此我们假定2021年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期2021年的水平。

(3) 收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估，扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P为营业性资产价值；

r为折现率；

i为预测年度；

F_i 为第i年净现金流量；

F_n 为第n年终值；

n为预测第末年。

(4) 净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，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（扣除税

务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(5) 折现率

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)。公式如下:

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中, WACC: 加权平均资本成本

K_e : 公司普通权益资本成本

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比

K_d : 公司债务资本成本

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比

t : 公司所得税税率

其中, 权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算, 公式如下: $K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$

其中, R_f : 无风险报酬率

ERP: 市场风险溢价

β : 权益预期市场风险系数

R_c : 企业个别风险调整系数

(6) 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产及非经营性资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产及非经营性资产的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据评估的相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2017年5月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于2017年5月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2017）第3057号。

2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟定评估方案和计划。

3、对委估资产进行清查核实

2017年5月15日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约7天，子公司安排人员同时进行清查核实。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

本次评估中做出以下假设：

（一）总体性假设

1、持续经营假设

即假定委估资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率在正常波动范围内，无重大变化。

（二）矿业权评估假设

1、采矿权以青海齐鑫地质矿产勘查股份有限公司 2013 年 9 月出具的《青海省格尔木市察尔汗盐湖藏格钾肥采矿段钾镁盐矿资源储量核实报告》、北京中矿联咨询中心 2014 年 1 月出具的“《青海省格尔木市察尔汗盐湖藏格钾肥采矿段钾镁盐矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书”（中矿联储评字【2014】5 号）、国土资源部 2014 年 4 月出具的“关于《青海省格尔木市察尔汗盐湖藏格钾肥采矿段钾镁盐矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明”（国土资储备字【2014】44 号）中的储量为准；

2、依据相关开发利用方案进行建设，产品结构保持不变，并持续经营；

3、国家产业、金融、财务税收政策在预测期内无重大变化；

4、市场供需水平基本保持不变；

5、矿山采矿技术以设定的技术水平为基准；

（三）收益法评估假设

对被评估单位的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条

件基础上:

1、一般性假设

① 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

③ 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

④ 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

⑤ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

⑥ 评估结论依据的是委托方及被评估企业提供的资料，假设委托方及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰；

⑦ 本评估说明中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染及其他危害存在的假设前提下做出的。本公司并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境及其他因素，对这些现象亦不承担责任。

2、针对性假设

① 被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

② 被评估单位的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

③ 被评估单位遵守国家相关法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤ 被评估单位在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，

继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

⑥所有的收入和支出均发生于年末。

⑦被评估单位的生产能力能够实现并在预期内保持基本稳定，未来销售和成本控制计划 and 目标能如期实现，生产经营符合国家环保政策和满足国家环保要求；

⑧依据《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），格尔木市地方税务局下发《关于下达审核确认的可减按15%税率缴纳企业所得税（第一批）企业名单的通知》（格地税发【2012】159号）文件，藏格钾肥公司和子公司昆仑镁盐公司在2012年1月1日至2020年12月31日期间，享受西部大开发减按15%税率计缴所得税的优惠。因此本次评估假设藏格钾肥公司和子公司昆仑镁盐公司2017-2020年企业所得税税率为15%，2021年及以后年度企业所得税税率为25%。

⑨2016年5月10日，财政部国家税务总局关于全面推进资源税改革的通知(财税[2016]53号)，从2016年7月1日开始，取消矿产资源补偿费及价格基金，实施矿产资源税从价计征，经公司主管税务机关核定，钾肥的资源税率为8%。本次评估按照钾肥扣除运费后的不含税销售收入的8%预测资源税，不再预测矿产资源补偿费及价格调节基金。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

经资产基础法评估，格尔木藏格钾肥有限公司在评估基准日2016年12

月 31 日的股东全部权益价值为人民币 908,270.21 万元，较账面净资产 378,480.09 万元，评估增值 529,790.12 万元，增值率 139.98%。

经收益法评估，格尔木藏格钾肥有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 909,700 万元，较账面净资产 378,480.09 万元评估增值 531,219.91 万元，增值率 140.36%。

经上述两种方法评估后，资产基础法和收益法的评估结果差异为 1,429.79 万元。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，从资产购建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的。近几年，钾肥价格存在一定程度波动，钾肥作为农资产品，其价格通常将受到宏观经济、政府控制等因素的影响，具有一定的不确定性，收益法的评估结果亦具有一定的不确定性。因此，从审慎性角度，我们认为资产基础法的评估结果更能公允地反映本次评估目的下的股东全部权益价值。

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	301,771.39	308,642.49	6,871.10	2.28
非流动资产	425,271.13	948,142.14	522,871.01	122.95
其中：可供出售金融资产净额	20,358.46	26,226.70	5,868.24	28.82
长期股权投资净额	17,871.78	26,092.10	8,220.32	46.00
投资性房地产净额	873.86	2,103.81	1,229.95	140.75
固定资产净额	322,806.59	345,752.93	22,946.34	7.11
在建工程净额	24,036.96	23,956.04	-80.92	-0.34
工程物资净额	543.42	543.47	0.05	0.01
无形资产净额	31,667.27	517,727.92	486,060.65	1,534.90
长期待摊费用	801.00	801.00		
递延所得税资产	1,373.62		-1,373.62	-100.00
其他非流动资产	4,938.17	4,938.17		
资产总计	727,042.52	1,256,784.63	529,742.11	72.86
流动负债	322,362.52	322,362.52		

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
非流动负债	26,199.91	26,151.90	-48.01	-0.18
负债总计	348,562.43	348,514.42	-48.01	-0.01
净资产	378,480.09	908,270.21	529,790.12	139.98

本次评估增值 529,790.12 万元，评估增值原因分析如下：

1、流动资产

流动资产评估增值 6,871.10 万元，增值率 2.28%。

流动资产评估增值主要是（1）将应收账款坏账准备评估为零。（2）将其他应收账款中应收辞职人员的款项及坏账准备评估为零。（3）委估存货在账面成本的基础上增加了经测算的成本利润，导致评估增值。

2、房屋建筑物

房屋建筑物增值 16,456.30 万元，增值率 6.05%。增值的主要原因是：

（1）建筑物的正常建造价格水平上升；（2）企业房屋建筑物折旧年限较评估时的建筑物耐用年限短；（3）购入的写字楼、车位、住宅等商品房购入时间较早，至评估基准日有较大幅度增值。

3、设备

设备评估增值 5,582.14 万元，增值率 10.79%。

设备评估增值主要是：（1）该公司设备折旧年限较短，账面净值相对较低，使评估增值；（2）该公司有较多陈旧设备，设备账面净值已为残值，但设备尚可使用，评估值相对较高，使评估增值。虽然由于增值税抵扣等因素使评估减值，但两者相抵仍评估增值。

4、无形资产

无形资产评估增值 486,060.65 万元，增值率 1,534.90%。

无形资产评估增值主要是矿业权评估增值。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生

产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2017 年 12 月 30 日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、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估资产的市场价值，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。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为格尔木藏格钾肥有限公司本次股权转让服务。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，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

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、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，同时我们评估的是股东全部权益价值，因此未涉及部分资产重组所可能产生的溢、折价事宜。

11、企业关于抵押、担保的事项

项 目	期末账面价值	受限原因
固定资产	940,294,415.55	藏格钾肥公司借款提供抵押担保
合 计	940,294,415.55	

①2014年9月28日，藏格钾肥公司以评估值为1,041,626,062.00元的构筑物及其他辅助设施（原值846,638,799.91元，净值551,682,452.23元）、评估值为153,075,591.00元的机器设备（原值183,245,162.64元，净值97,355,005.38元）作为抵押物，置换出2011年11月1日与中国农业发展银行格尔木支行签订的抵押借款合同，为期限为7年、金额为7.00亿元的借款提供担保，同时，肖永明及其配偶林吉芳为该借款提供连带担保责任。截至2016年12月31日借款余额为3.1658亿元；

②2012年7月9日，藏格钾肥公司以3,200,201.00元的机器设备（原值1,494,998.00元，净值254,984.82元）以及评估值为2,858,737.00元（原值2,602,826.75元，净值1,655,233.51元）的房屋建筑物作为抵押物，与中

国农业银行股份有限公司格尔木支行签订借款合同，取得借款期限为 5 年，金额为 2.00 亿元的借款；同时，藏格钾肥公司以成都世龙实业有限公司评估值为 29,055.71 万元的国有土地使用权作为抵押物，为该借款提供抵押担保；同时，肖永明及其配偶林吉芳为该借款提供连带担保责任。截至 2016 年 12 月 31 日借款余额为 0.50 亿元；

③2010 年 7 月 27 日，藏格钾肥公司以评估值为 104,589.39 万元的盐田、集卤渠等构筑物（原值 611,759,564.03 元，净值 289,346,739.61 元）作为抵押物，与中国国家开发银行签订借款合同，取得借款期限为 10 年、金额为 5.00 亿元的长期借款；同时，肖永明及其配偶林吉芳、青海藏格投资有限公司为以上借款提供连带担保责任（担保金额为 5.00 亿元）。截至 2016 年 12 月 31 日借款余额为 1.20 亿元。

12、部分房屋、土地权证权利人为青海省格尔木市钾镁厂、瀚海企业（集团）有限责任公司，为原瀚海企业并入的房屋、土地，目前正在办理权利人变更，至本报告出具日尚未取得更新后的权证。

13、无形资产——土地使用权中瀚海土地使用权（原始账面值 9,828,094.00 元）实为明细表中前 8 宗土地原划拨性质时评估值入账。本次评估为零。

14、藏格钾肥公司长期投资——青海昆仑镁盐有限公司的 C6300002011066220113583 的采矿许可证因无开发方案，本次评估按账面值 1,038,588.16 元确认评估值。

15、藏格钾肥公司长期投资——青海昆仑镁盐有限公司的部分房屋建筑物未办理权证，涉及建筑面积 2,361.21 平方米，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托方提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。我们提请报告使用者注意，上述数据不是准确无误的，我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的

数据修改本报告评估结论的权利。

16、根据现场勘查和藏格钾肥公司长期投资—青海昆仑镁盐有限公司提供的情况说明，青海昆仑镁盐有限公司有2栋有证房屋已拆除且账面已核销，但产证未注销，涉及建筑面积50.66平方米，本次该2栋房屋评估为零。

17、本次评估中，委托方另行委托北京中锋资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估，并出具了中锋矿报字（2017）第005号《格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权评估报告书》（采矿权评估值为510,126.30万元），采用折现现金流量法评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面，与我们的评估报告口径一致，我们在资产基础法评估时引用了该评估结论。

18、北京中锋资产评估有限责任公司出具的中锋矿报字（2017）第005号《格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权评估报告书》的特别事项说明：

（1）评估基准日后的调整事项

本次评估结果自评估报告基准之日起的一年有效期内，如果委托评估采矿权所依附的矿产资源储量发生明显变化，委托方可以委托本公司按原评估方法对原评估结果进行相应的调整；如果本次评估所采用的资产价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对评估结果产生明显影响时，委托方可及时委托本公司重新确定采矿权价值。

（2）评估结果有效的其他条件

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下根据公开市场原则确定的现行公允价格，没有考虑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其评估的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（3）根据格尔木藏格钾肥有限公司提供的资料，现格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权矿区范围由以下三个区块组成：察尔汗

盐湖铁路东矿段（364.405 平方公里）、察尔汗盐湖霍布逊区段矿（351.90 平方公里）、藏格钾肥厂（11.716 平方公里），上述三个区块相加后的面积与目前的采矿权面积存在少量的差异，本次评估未考虑该差异的影响。

上述三个区块中察尔汗盐湖铁路东矿段于 2004 年经青海省金石资产评估咨询有限责任公司评估（青金石评报字（2004）第 015 号），评估基准日为 2004 年 5 月 31 日，评估价款为 2,268.85 万元，评估目的为出让，评估利用储量为 712.72 万吨（KCL），可采储量为 337.57 万吨，评估计算服务年限为 14 年，评估利用生产能力为 20 万吨/年，评估方法为收益法。以上评估结果已由国土资源部于 2004 年 7 月以国土资矿认字（2004）第 018 号文件确认。2004 年 11 月 12 日青海省国土资源厅与格尔木藏格钾肥有限公司签定《采矿权出让合同》（2004-64 号），在此合同中规定在采矿权不发生转让的情况下按总价款的 30% 缴纳，应缴价款为 680.655 万元。

察尔汗盐湖霍布逊区段矿为 2005 年 4 月通过转让取得，原为探矿权，原探矿权人为青海省地矿集团有限公司，勘查阶段为补充勘探，勘探项目为青海省察尔汗盐湖霍布逊区段钾矿补充勘探（南），转让价款为 1,116.33 万元。

藏格钾肥厂区段在 2005 年 12 月青海省国土资源厅与格尔木藏格钾肥有限公司签定的《采矿权出让合同》（2004-64 号）的《合同附件》中确认该区段应缴纳采矿权价款 21.862 万元。

2014 年 6 月，青海金石资产评估咨询有限责任公司对格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁矿采矿权范围内新增低品位（小于 8%）固体氯化钾资源储量进行了评估（青金石评报字（2014）第 029 号），评估基准日为 2014 年 4 月 30 日，评估价款为 35606.03 万元，评估目的为出让，低品位固体 KCL 动用储量为 5931.74 万吨，矿石量为 742855.85 万吨，平均品位为 0.80%。矿山服务年限为 12.9 年，评估计算服务年限 15 年又 8 个月，生产规模为 200 万吨/年（氯化钾 90%）。评估方法为折现现金流量法。2014

年9月30日青海省国土资源厅与格尔木藏格钾肥有限公司签定的《青海省采矿权出让合同》（2014-13号），在此合同中约定对采矿权价款进行了部分减免，实际应缴价款为218,052,432.00元。

至评估基准日，上述款项均已缴纳。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

（1）委托方；

（2）其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2017年6月16日。

(本页为签字盖章页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰



杨伟瞰

资产评估师：谢 岭



谢岭

资产评估师：万健华



万健华

万健华

2017 年 6 月 16 日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn