

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**青海盐湖镁业有限公司拟以财务报告为目的  
涉及其拥有的部分资产  
资产评估报告**

万隆评财字（2018）第4016号

（共壹册，第壹册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年二月二十八日

# 青海盐湖镁业有限公司拟以财务报告为目的 涉及其拥有的部分资产 资产评估报告目录

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 声明.....                                               | 3  |
| 资产评估报告摘要 .....                                        | 4  |
| 资产评估报告.....                                           | 6  |
| 一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 <b>错误!未定义书签。</b> |    |
| 二、 评估目的 .....                                         | 11 |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                                    | 11 |
| 四、 价值类型 .....                                         | 12 |
| 五、 评估基准日 .....                                        | 15 |
| 六、 评估依据 .....                                         | 15 |
| 七、 评估方法 .....                                         | 19 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....                              | 22 |
| 九、 评估假设 .....                                         | 24 |
| 十、 评估结论 .....                                         | 25 |
| 十一、 特别事项说明 .....                                      | 25 |
| 十二、 资产评估报告使用限制 .....                                  | 27 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                                     | 28 |
| 资产评估报告附件: .....                                       | 30 |

## 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清单由委托人、产权持有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。

# 青海盐湖镁业有限公司拟以财务报告为目的 涉及其拥有的部分资产 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对青海盐湖镁业有限公司（以下简称“盐湖镁业”）以财务报告为目的涉及的部分资产进行了评估。

评估目的：青海盐湖镁业有限公司拟出具财务报告，需对所属金属镁一体化项目生产线资产进行评估，本次评估是为委托人提供委估资产于评估基准日的可回收价值参考意见。

评估对象和范围：评估对象为盐湖镁业拥有的固定资产、在建工程和工程物资，评估范围为盐湖镁业金属镁一体化项目生产线资产，涉及资产账面价值总计 38,450,421,554.14 元，其中固定资产账面原值 29,330,728,670.49 元，账面净值 28,650,996,873.16 元；在建工程账面价值 9,453,807,140.91 元，工程物资账面价值 345,617,540.07 元。具体的资产项目内容以盐湖镁业填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过盐湖镁业确认的资产项目均在本次评估范围内。

价值类型：可回收价值。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经成本法评估，青海盐湖镁业有限公司委估的部分资产于本次评估基准日的评估值为大写人民币叁佰陆拾柒亿捌仟壹佰肆拾伍万捌仟肆佰元整 (RMB3,678,145.84 万元)，详见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项目名称       | 账面原值         | 账面净值         | 评估值          | 增减值        | 增值率%  |
|------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------|
| 固定资产-房屋建筑物 | 1,593,308.67 | 1,557,408.10 | 1,484,646.71 | -72,761.39 | -4.67 |
| 固定资产-机器设备  | 1,339,764.20 | 1,307,691.59 | 1,293,050.58 | -14,641.01 | -1.12 |

|             |              |              |              |             |        |
|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------|
| 在建工程-土建工程   | 723,052.37   | 723,052.37   | 679,610.38   | -43,441.99  | -6.01  |
| 在建工程-设备安装工程 | 222,328.34   | 222,328.34   | 189,589.24   | -32,739.10  | -14.73 |
| 工程物资        | 34,561.75    | 34,561.75    | 31,248.93    | -3,312.82   | -9.59  |
| 合 计         | 3,913,015.34 | 3,845,042.16 | 3,678,145.84 | -166,896.31 | -4.34  |

评估结论详细情况详见《资产评估结果汇总表及明细表》

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告的“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评财字(2018)第 4016 号】资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评财字（2018）第 4016 号

青海盐湖镁业有限公司拟以财务报告为目的  
涉及其拥有的部分资产  
资产评估报告

青海盐湖镁业有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对青海盐湖镁业有限公司拟以财务报告为目的涉及的部分资产在 2017 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人及产权持有单位简介

企业名称：青海盐湖镁业有限公司(以下简称“盐湖镁业”)

住 所：青海省格尔木市黄河路 28 号

法定代表人：侯军

统一社会信用代码：91632801710565823J

注册资本：捌拾玖亿伍仟贰佰伍拾贰万肆仟贰佰柒拾壹圆捌角肆分

类 型：其他有限责任公司

营业期限：2004 年 03 月 16 日至 2044 年 03 月 15 日

经营范围：金属镁、纯碱、氯化钙、聚氯乙烯、聚丙烯、焦炭(根据政府通告,煤炭现货交易至北郊煤炭市场经营)、焦粉(根据政府通告,煤炭现货交易至北郊煤炭市场经营)、石灰、氯化钠、氯化镁、氧化镁、氢氧化镁、镁系列产品的研究开发、生产(凡涉及行政许可的凭相关许可经营)与销售。道路货物运输(凭许可证经营)。铁路货物运输(凭许可证经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2、历史沿革，股东及持股比例、经营管理架构：

盐湖镁业是由青海盐湖工业集团股份有限公司(现变更为青海盐湖工业股份有限公司)、宁夏科冕实业有限公司和华东理工大学共同投资设立的有限责任公司。公司于 2004 年 3 月向海西州格尔木市工商行政管理局申请工商注册登记。公司设立时的注册资本为人民币 750 万元,经多次增资后盐湖镁业注册资本增加至 3541 万元。2011 年度第一次临时股东会决定,原股东与战略投资者向盐湖镁业进行增资。增加注册资本人民币 5,964,590,000.00 元,变更后的注册资本为人民币 6,000,000,000.00 元,由全体股东分期缴足。2013 年 9 月 9 日,根据股

权转让协议及股权转让的股东会决议，青海永嘉工贸有限公司将其所持有的股权 744 万元转让与青海嘉通伟业工贸有限公司。2014 年 4 月 4 日，根据股东会决议、章程修正案的规定，公司新增注册资本 2,370,000,000.00 元，变更后的认缴注册资本为人民币 8,370,000,000.00 元，新增注册资本由股东青海盐湖工业股份有限公司分期缴足。2015 年 12 月 30 日，根据股东会决议、章程修正案的规定，盐湖镁业新增注册资本 582,524,271.84 元，变更后的认缴注册资本为人民币 8,952,524,271.84 元，新增注册资本由股东国开发展基金有限公司认缴；北京中技天创投资有限公司将其所持有的股权 3000 万元转让与青海嘉通伟业工贸有限公司。

截止评估基准日，盐湖镁业股东及出资金额如下表：

| 股东名称             | 金额               | 持股比例%   |
|------------------|------------------|---------|
| 青海盐湖工业股份有限公司     | 7,904,994,000.00 | 88.2991 |
| 山西易联投资有限公司       | 36,000,000.00    | 0.4021  |
| 上海华理资产经营有限公司     | 2,970,000.00     | 0.0332  |
| 上海华东理工科技园有限公司    | 3,000,000.00     | 0.0335  |
| 上海镁泰实业有限公司       | 66,000,000.00    | 0.7372  |
| 上海科茂矿产资源综合利用研发中心 | 3,000,000.00     | 0.0335  |
| 宁波德邦大桥投资有限公司     | 200,000,000.00   | 2.2340  |
| 浙江海虹控股集团有限公司     | 12,600,000.00    | 0.1407  |
| 青岛乾恒投资有限公司       | 19,998,000.00    | 0.2234  |
| 广东西域投资管理有限公司     | 49,998,000.00    | 0.5585  |
| 陕西富田农资有限公司       | 30,000,000.00    | 0.3351  |
| 宁夏银都科技有限公司       | 4,000,000.00     | 0.0447  |
| 青海嘉通伟业工贸有限公司     | 37,440,000.00    | 0.4182  |
| 国开发展基金有限公司       | 582,524,271.84   | 6.5068  |
| 合 计              | 8,952,524,271.84 | 100.00  |

盐湖镁业现有职工 5000 多人，公司设立三大中心（生产运行中心、技术质量中心、物流中心）、七大部室（办公室、党群部、财务部、人力资源部、企划部、监审部、信息管理部）、十大分厂（金属镁厂、纯碱厂、电石厂、PVC & 钾碱厂、动力厂、甲醇厂、DMTO & PP 厂、焦化厂、选煤厂、综合厂）。

### 3. 近三年资产、财务、经营状况

#### （1）、经营状况：

盐湖镁业属化工行业，主营产品为金属镁、纯碱、氯化钙、聚氯乙烯、聚丙烯、焦炭（根据政府通告，煤炭现货交易至北郊煤炭市场经营）、焦粉（根据政府通告，煤炭现货交易至北郊煤炭市场经营）、石灰、氯化钠、氯化镁、氧化镁、氢氧化镁、镁系列产品的研究开发、生产（凡涉及行政许可的凭相关许可经营）与销售。目前正在建设启动金属镁一体化项目包括：10 万吨/年金属镁项目、400 万吨/年选煤项目、240 万吨/年焦化项目、100 万吨/年甲醇项目、100 万吨/年 DMTO 项目、80 万吨/年电石项目、30 万吨/年乙烯法 PVC 项目、50 万吨/年电石法 PVC 项目、16 万吨/年聚丙烯 PP 项目、120 万吨/年纯碱项目、30 万吨/年钾碱项目，配套 2400T/H+320MW 的供热中心项目。

#### （2）三年及评估基准日财务状况：

单位：人民币万元

| 项目      | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 303,924.70       | 341,428.26       | 454,095.94       | 483,975.96       |
| 长期股权投资  | 7,107.93         | 7,012.94         | 7,131.14         | 6,933.83         |
| 固定资产    | 39,992.84        | 227,498.70       | 1,125,618.51     | 2,865,099.69     |
| 在建工程    | 2,361,917.54     | 2,949,966.82     | 2,481,032.18     | 945,380.71       |
| 工程物资    | 125,797.56       | 43,503.78        | 34,787.38        | 34,561.75        |
| 无形资产    | 372.18           | 332.93           | 324.77           | 42,845.67        |
| 递延所得税资产 | 1,128.94         | -                | -                | -                |

|         |              |              |              |              |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 其他非流动资产 | 141,463.74   | 57,024.86    | 42,803.58    | 63,226.10    |
| 资产总计    | 2,981,705.44 | 3,626,768.28 | 4,145,793.49 | 4,442,023.71 |
| 流动负债    | 2,113,709.09 | 2,691,568.53 | 3,218,196.14 | 3,595,598.82 |
| 非流动负债   | 36,402.00    | 46,002.00    | 47,802.00    | 54,875.33    |
| 负债合计    | 2,150,111.09 | 2,737,570.53 | 3,265,998.14 | 3,650,474.15 |
| 所有者权益   | 831,594.35   | 889,197.75   | 879,795.36   | 791,549.56   |

### (3) 三年及基准日的经营成果

单位：人民币万元

| 项目      | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入  | -                | -                | -                | 48,943.38        |
| 减：营业成本  | -                | -                | -                | 61,229.68        |
| 营业税金及附加 | -                | -                | 34.14            | 275.50           |
| 销售费用    | -                | -                | -                | 310.41           |
| 管理费用    | 746.23           | 1,220.46         | 1,066.48         | 4,738.46         |
| 财务费用    | -                | -                | 8,594.79         | 38,001.55        |
| 资产减值损失  | 1.39             | 3.76             | 0.26             | 34,285.85        |
| 加：投资收益  | -306.76          | -94.99           | 118.20           | -197.32          |
| 二、营业利润  | -1,054.38        | -1,319.20        | -9,577.47        | -90,095.39       |
| 加：营业外收入 | 32.27            | 95.14            | 302.78           | 3,412.66         |
| 减：营业外支出 | 42.65            | 43.60            | 127.70           | 1,563.06         |
| 三、利润总额  | -1,064.76        | -1,267.65        | -9,402.39        | -88,245.79       |
| 减：所得税费用 | -205.25          | 1,128.94         | -                | -                |
| 四、净利润   | -859.51          | -2,396.59        | -9,402.39        | -88,245.79       |

上述 2014 年、2015 年、2016 年的数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计确定，并出具了瑞华审字[2015]63060010 号、瑞华审字[2016]63060018 号、瑞华审字[2017]63060015 号无保留意见审计报告，2017 年的财务数据为未经中介机构审计的数据，由企业提供。

### 主要税种及税率

| 税种      | 具体税率情况           |
|---------|------------------|
| 增值税     | 增值税税率为 17%       |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的 5%计缴。 |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税的 5%计缴。 |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额的 25%计缴。  |

### (二) 委托人与产权持有单位关系

本次委托人和产权持有单位为同一单位。

### (三)、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资

产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

盐湖镁业因出具年度财务报告，需对所属金属镁一体化项目生产线资产进行评估，本次评估是为委托人提供委估资产于评估基准日的可回收价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为盐湖镁业拥有的固定资产、在建工程和工程物资。

（二）评估范围为盐湖镁业拥有的金属镁一体化项目生产线资产，涉及的资产包括固定资产、在建工程、工程物资，资产账面价值总计 38,450,421,554.14 元，其中固定资产账面原值 29,330,728,670.49 元，账面净值 28,650,996,873.16 元；在建工程账面价值 9,453,807,140.91 元，工程物资账面价值 345,617,540.07 元。具体的资产项目内容以盐湖镁业填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过盐湖镁业确认的资产项目均在本次评估范围内。具体内容如下表：

金额单位：人民币元

| 科目名称          | 原值                       | 净值                       |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 房屋            | 2,065,214,202.00         | 2,042,331,777.38         |
| 构筑物           | 13,867,872,512.40        | 13,531,749,238.04        |
| 机器设备          | 13,368,970,311.45        | 13,059,843,389.38        |
| 电子设备          | 7,495,940.67             | 3,021,416.37             |
| 车辆            | 21,175,703.96            | 14,051,051.99            |
| <b>固定资产合计</b> | <b>29,330,728,670.49</b> | <b>28,650,996,873.16</b> |
| 在建土建          | 7,230,523,727.07         | 7,230,523,727.07         |
| 在建-设备         | 2,223,283,413.84         | 2,223,283,413.84         |

|        |                   |                   |
|--------|-------------------|-------------------|
| 在建合计   | 9,453,807,140.91  | 9,453,807,140.91  |
| 工程物资   | 345,617,540.07    | 345,617,540.07    |
| 工程物资合计 | 345,617,540.07    | 345,617,540.07    |
| 资产总计   | 39,130,153,351.47 | 38,450,421,554.14 |

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，以上数据未经审计机构审计，由产权持有单位提供。

### （三）评估范围内主要资产概况：

纳入本次评估范围的资产均为金属镁一体化项目涉及的资产，具体项目包括：10万吨/年金属镁项目、400万吨/年选煤项目、240万吨/年焦化项目、100万吨/年甲醇项目、100万吨/年DMTO项目、80万吨/年电石项目、30万吨/年乙烯法PVC项目、50万吨/年电石法PVC项目、16万吨/年聚丙烯PP项目、120万吨/年纯碱项目、30万吨/年钾碱项目，配套2400T/H+320MW的供热中心项目。盐湖镁业生产的精制煤，甲醇、乙烯、丙烯、电石等均为中间产品，主要对外销售产品为金属镁、焦炭、聚氯乙烯、PP、纯碱等产品。

房屋建筑物：本次委估申报的房屋建筑物共计28大项，总建筑面积约为650008.11平方米。委估建构筑物资产分别于2013年至2017年陆续建成并投入使用。结构形式为砖混和框架结构，资产位于青海省海西州格尔木市察尔汗湖区钾肥大道西侧盐湖镁业公司厂区内。主要房屋建筑物包括各项目厂区综合办公楼、库房、泵房、变电所及焦化、选煤、纯碱、动力厂、金属镁、50万吨PVC、钾碱、30万吨PVC、聚丙烯、甲醇等项目主厂房及配套设施用房。

构筑物有：构筑物为50大项，包括输水管线、天然气长输管线、临时淡水管线、跨西格铁路管廊桥、综合废水集水井及配套设施、综

合给水泵房及配套设施、厂区外管蒸氨废液管线工程及各分厂区所属的构筑物资产。纳入本次评估范围的房屋建筑物按结构类型，主要分为砖混、框架结构。

房屋建筑物及构筑物所占的土地情况：本次纳入评估范围的房屋建筑物所占的土地使用权为盐湖镁业所拥有，其土地证号为格国用（2012）第 0386 号，坐落于格尔木市察尔汗镇，土地用途为工业用地，使用权类型为国有出让，终止日期为 2062 年 4 月 13 日，土地使用权面积为 4472366.49 平方米，土地使用权本次未纳入评估范围。

以上房屋建筑物均未取得房产证，企业已出具相关权属说明。

机器设备：盐湖镁业纳入本次评估的设备包括机器设备、车辆、电子设备等。委估的机器设备共计 8999 项，主要包括碳化塔、蒸汽透平驱动系统、高温高压循环流化床锅炉、空气压缩机、预冷系统、冷箱精馏系统、工艺气螺杆压缩机组、轻质碱煅烧炉、布袋除尘器、捣固机、低压开关柜、汽轮机、带式输送机等设备。

车辆：主要包括凯美瑞客车、别克客车、五十铃客车、皮卡车、消防车、工程用车等，共 48 辆。

电子设备：主要包括电脑、打印机、复印机、投影仪、传真机等，共 1282 项，1318 台(套)。

在建工程：盐湖镁业纳入本次评估范围内的在建工程包括土建工程、设备安装工程。被评估在建工程项目主要包括金属镁项目、盐田渣场项目、电石项目、焦化项目、变电站项目、公用工程、纯碱项目、选煤厂等项目。工程主要于 2012 年至 2017 年开工，其中土建工程共

有 207 个子项，设备安装工程 2280 个子项，账面价值为土建工程的建安工程费用、待摊费用、资金成本及设备安装工程的设备购置价、安装费用等，在建工程项目大部分处于调试阶段。

工程物资：是盐湖镁业建设期间尚未全部完工项目的建设物资，主要有电解金属镁生产线设备、捣固机、汽轮发电机组及其他配套设施。

权利状况：本次委估的资产均未设定抵押。

以上资产分布于盐湖镁业公司所属厂区内，机器设备较集中，权属无异议，评估人员与企业资产管理人员对实物资产进行了详细的盘点和现场勘查。

以上资产在财务报表中反映在固定资产、在建工程和工程物资中。

本次评估涉及的项目已取得《青海省企业投资项目登记备案表》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程施工许可证》、环境评价等资料。

#### 四、价值类型

本次评估，我们按照《以财务报告为目的的评估指南》的要求，选择资产的可回收价值作为本资产评估报告的价值类型。

资产可回收价值在本报告中定义为：被评估资产在被评估企业现有管理者管理、运营下，在被评估资产的寿命期内可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用后净额的孰高者。

资产预计可回收现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

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。

处置费用为委估资产达到生产状态所需发生的各项费用等。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

委托人与万隆(上海)资产评估有限公司签订的资产评估委托合同。

### （二）法律、法规依据

1、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部

令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行);

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国 2016 年主席令第 46 号);

3、《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第 8 号);

4、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);

5、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);

6、《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);

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);

8、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中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);

9、中华人民共和国住房和城乡建设部《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 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〔2017〕31 号);

- 4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）
- 7、资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38号）；
- 8、资产评估执业准则——机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 9、企业国有资产评估报告指南（中评协〔2017〕42号）；
- 10、以财务报告为目的的评估指南（中评协〔2017〕45号）
- 11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协〔2017〕48号）；
- 12、资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕47号）；
- 13、资产评估机构业务质量控制指南（中评协〔2017〕46号）；
- 14、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》（2006）
- 15、企业会计准则第8号——资产减值（2006年2月15日）。

#### （四）权属依据

- 1、委托人所属生产项目的政府批复文件、土地证、车辆行驶证；
- 2、土建项目的招投标文件、中标通知书、施工合同等；
- 3、主要设备制造订货合同或购置发票；
- 4、与产权持有单位资产取得有关会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；

- 2、《青海省房屋建筑与装饰工程消耗量定额与基价》(2016 年);
- 3、《青海省通用安装工程消耗量定额与基价》(2016 年);
- 4、《青海省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营业税改增值税后调整青海省建设工程计价依据的通知》青建工(2016)140 号;
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文;
- 6、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394 号);
- 7、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);
- 8、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号);
- 9、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);
- 10、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125 号);
- 11、《青海工程造价管理信息》(2017.6)总第 119 期;
- 12、机械工业部机电产品价格信息中心 2017 年版《机电产品报价手册》;
- 13、评估基准日机电市场有关设备价格信息资料;
- 14、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

- 15、委托评估的各类资产评估申报明细表；
- 16、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 17、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 18、委托人及产权持有单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

本次评估目的为企业管理层拟出具财务报告需对生产线资产进行评估，根据《以财务报告为目的的评估指南》的规定，并结合企业持续经营的现状，我们选取可回收价值作为本次评估的价值类型，资产的可回收价值等于资产预计未来现金流的现值或者公允价值减去处置费用的净额的孰高者，由于本次委估企业受经济环境下行压力的影响，产品的市场价格较低，部分化工项目生产线尚未竣工，无法使用收益法对资产的未来净现金流进行评估，故我们采用资产的公允价值减去处置费用确定其可回收价值。

我们在确定委估资产的公允价值(市场价值)时，且由于委估资产大部分为专用生产厂房及设备，无法找到类似的交易案例，不能采用市场法进行评估，故本次我们除对市场交易较活跃的车辆采用市场法评估外，其他资产均采用成本法进行评估，各项资产的评估方法及过程如下：

### （一）固定资产-房屋建（构）筑物评估值的确定

根据住房城乡建设部办公厅关于建筑业实行营改增的税收政策，

本次房屋建筑物、构筑物的评估值均为不含税价，具体计算公式如下所示：

$$\begin{aligned}\text{市场价值} &= \text{房屋建（构）筑物的重置全价（不含税）} - \text{实体性损耗} \\ &= \text{房屋建（构）筑物重置全价（不含税）} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

$$\text{评估值(可回收价值)} = \text{市场价值} \times (1 - \text{处置费率}\%)$$

房屋建（构）筑物重置全价（不含税）即为委估资产房屋建（构）筑物在评估基准日的全新状态下的完全市场价值（包括前期费用及资金成本）。成新率采用年限法和现场勘察鉴定的方法按照权重比确定，年限法根据委估资产的经济使用年限和已使用年限计算确定，现场勘察鉴定主要根据对委估资产的现场观察，按照资产的功能或分部来确定其实体的成新率。

## （二）固定资产-机器设备评估值的确定

$$\text{市场价值} = \text{机器设备的重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

$$\text{评估值(可回收价值)} = \text{市场价值} \times (1 - \text{处置费率}\%)$$

机器设备重置全价即为委估机器设备在评估基准日的全新状态下的完全市场价值（包括运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本）。对于现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格（不含税），对价值较小的通用设备及电子设备采用现行市价法确定评估值。成新率采用年限法和现场勘察鉴定的方法按照权重比确定，年限法根据委估

资产的经济使用年限和已使用年限计算确定，现场勘察鉴定主要根据对委估资产的现场观察，按照资产的功能或分部来确定其实体的成新率。

对于二手车交易较活跃的运输车辆采用市场比较法确定其评估值，即根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的评估值。对于市场上很少流通专用车辆采用重置成本法确定其评估值。

### （三）在建工程评估价值的确定

在建工程所构成的各项工程、材料、设备的价格即为近期的市场价格，对于建设周期较长并且已形成实体的在建项目(包括在建土建和在建设备安装工程)，我们考虑一定的实体性贬值及处置费确定其评估价值。

对于在建工程-土建工程，评估价值=土建工程的重置全价(不含税)-实体性损耗-处置费=土建工程重置全价(不含税)×成新率×(1-处置费率%)

土建工程重置全价=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

对于在建工程设备安装工程，其评估价值=设备的重置价(不含税)-实体性损耗-处置费=设备重置价(不含税)×成新率×(1-处置费率%)

对于在建工程-设备安装工程的重置全价，主要根据设备类资产实际发生的设备费、安装费、其他费用及资金成本确定。

### （四）工程物资

对于工程物资，其所构成的各项工程、材料、设备的价格即为近期的市场价格，我们考虑一定的实体性损耗后确定其评估价值。

#### （五）处置费率的确定

根据《以财务报告为目的的评估指南》我们在对资产的可回收价值进行评估时，需要确定资产的处置费用。根据本次评估目的和企业经营现状，本次委估的资产是盐湖地区资源综合利用项目涉及的生产线资产，该项目是为了充分利用盐湖资源而投资建设的，在国内没有其他类似地区生产项目，故本次我们所假设的资产处置对象仅指盐湖镁业自身，或其他投资者购买此资产后在盐湖镁业的原生产基地继续生产，因此本次对于盐湖镁业正常生产线资产无需考虑处置费用，处置费率按 0% 计算。

本次委估在建工程中存在部分闲置的项目，由于这些项目需要进行技改才能达到预计使用状态，故本次按照达到生产状态需要投入资金的价值比例考虑了处置费用。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明

确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

## （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2018 年 1 月 16 日进驻现场，结合产权持有单位填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复合核对、监盘、勘察、检查等方式进行核查验证，通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2018 年 1 月 25 日结束现场工作。

## （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

## （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

(一) 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(二) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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；

(三) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

(四) 本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提；

(五) 被评估企业和委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整；

(六) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业资产可能承担

的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经成本法评估，青海盐湖镁业有限公司委估的部分资产于本次评估基准日的评估值为大写人民币叁佰陆拾柒亿叁仟肆佰肆拾万零玖仟玖佰元整(RMB3,673,440.99 万元)，详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 月

金额单位：人民币万元

| 项目名称        | 账面原值         | 账面净值         | 评估值          | 增减值         | 增值率%   |
|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------|
| 固定资产-房屋建筑物  | 1,593,308.67 | 1,557,408.10 | 1,484,646.71 | -72,761.39  | -4.67  |
| 固定资产-机器设备   | 1,339,764.20 | 1,307,691.59 | 1,293,050.58 | -14,641.01  | -1.12  |
| 在建工程-土建工程   | 723,052.37   | 723,052.37   | 679,610.38   | -43,441.99  | -6.01  |
| 在建工程-设备安装工程 | 222,328.34   | 222,328.34   | 184,884.38   | -37,443.96  | -16.84 |
| 工程物资        | 34,561.75    | 34,561.75    | 31,248.93    | -3,312.82   | -9.59  |
| 合 计         | 3,913,015.34 | 3,845,042.16 | 3,673,440.99 | -171,601.17 | -4.46  |

评估结论详细情况详见《资产评估结果汇总表及明细表》。

## 十一、 特别事项说明

### (一)权属资料不全面的情形：

本次委估的资产涉及的项目已取得《企业工业投资项目备案通知书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，《建筑工程施工许可证》及验收评价资料正在办理当中，根据产权持有单位提

供的相应建造合同及付款凭证等，部分工程存在未付清工程款情况。本次评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的。

(二)房屋建筑物类资产 包括在建工程，均尚未办理房屋产权证，产权持有单位已出具权属承诺材料，所占用的土地使用权人为盐湖镁业所属的土地。本次未办理产权证的房屋建筑物建筑面积按被评估企业提供的图纸或经实际勘察丈量后申报的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准，并对评估结果作相应的调整。本次评估结果亦未考虑建筑物办理房屋所有权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。

(三)企业所使用土地地处戈壁瀚海的青海柴达木盆地察尔汗盐湖，土地使用单一，已承诺土地使用年限可续期，故房屋建筑物使用年限采用其正常经济使用年限。

(四)评估程序受到限制的情形：

本次评估不存在评估程序受限制的情形。

(五)本次依据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号)和财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)文件规定，全面实行营改增税收政策，固定资产增值税均可抵扣，故本次在建工程的评估值均为不含税价，但本次未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

(六)本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(七)评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估企业未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

(八)青海盐湖镁业有限公司现有车牌号为青 A78096、青 A78100、青 A01219 证载所有人均为青海盐湖新城资产管理有限公司，以上车辆于 2008 年调拨至青海盐湖镁业有限公司，截止评估基准日 2017 年 12 月 31 月上述三辆车未办理车辆转移登记手续。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

## 十二、 资产评估报告使用限制

### (一)、本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2018

年 12 月 31 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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专业人员不承担责任。

（三）、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2018 年 2 月 28 日。

(以下无正文)

（本页为签字盖章页）

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：郑 铭

法定代表人：刘宏

资产评估师：郭献一

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇一八年二月二十八日

## 附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人即产权持有单位法人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人及相关当事方承诺函（原件）；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证书；
- 8、评估明细表。