

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

藏格控股股份有限公司拟了解股权价值所涉及的  
格尔木藏格钾肥有限公司的股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字[2019]第 30081 号



上海立信资产评估有限公司

2019 年 12 月 6 日

## 目 录

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| 声明 .....                        | - 1 -  |
| 资产评估报告摘要 .....                  | - 3 -  |
| 资产评估报告正文 .....                  | - 6 -  |
| 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... | - 6 -  |
| 二、评估目的 .....                    | - 14 - |
| 三、评估对象和评估范围 .....               | - 15 - |
| 四、价值类型 .....                    | - 23 - |
| 五、评估基准日 .....                   | - 23 - |
| 六、评估依据 .....                    | - 23 - |
| 七、评估方法 .....                    | - 26 - |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....         | - 43 - |
| 九、评估假设 .....                    | - 44 - |
| 十、评估结论 .....                    | - 47 - |
| 十一、特别事项说明 .....                 | - 51 - |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....           | - 58 - |
| 十三、资产评估报告日 .....                | - 59 - |
| 附 件 .....                       | - 61 - |



## 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) 藏格控股股份有限公司或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；藏格控股股份有限公司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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供藏格控股股份有限公司、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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按藏格控股股份有限公司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藏格控股股份有限公司和被评估单位提供，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。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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，并且已提请藏格控股股份有限公司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。但我们仅对评估对象及其所涉及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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员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，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等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，我们的评估以藏格控股股份有限公司提供的资料为基础，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。

(十二) 本资产评估报告仅供藏格控股股份有限公司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藏格控股股份有限公司所有。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，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**藏格控股股份有限公司拟了解股权价值**  
**涉及的 格尔木藏格钾肥有限公司的股东全部权益价值**  
**资产评估报告**  
**摘 要**

信资评报字[2019]第 30081 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受藏格控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对藏格控股股份有限公司拟了解股权价值而涉及的 格尔木藏格钾肥有限公司（以下简称：“藏格钾肥”）的股东全部权益价值在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估对象：**藏格钾肥的股东全部权益价值。

**评估范围：**藏格钾肥的全部资产和负债。根据藏格钾肥在 2018 年 12 月 31 日经审计的资产负债表，总资产账面值为 869,431.43 万元，负债账面值为 385,232.75 万元，净资产账面值为 484,198.68 万元。

**评估基准日：**2018 年 12 月 31 日

**评估目的：**因资产减值测试而了解股权价值

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法和收益法，最终选取资产基础法的结果。

**评估结论：**经评估，藏格钾肥在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 895,076.56 万元，大写人民币捌拾玖亿伍仟零柒拾陆万伍仟陆佰元。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 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              | 434,679.43        | 439,794.46          | 5,115.03          | 1.18         |
| 非流动资产             | 434,752.00        | 840,466.85          | 405,714.85        | 93.32        |
| 其中：可供出售金融资产净额     | 20,376.66         | 27,888.04           | 7,511.38          | 36.86        |
| 长期股权投资净额          | 59,891.78         | 80,599.27           | 20,707.49         | 34.57        |
| 投资性房地产净额          | 739.85            | 2,077.80            | 1,337.95          | 180.84       |
| 固定资产净额            | 314,555.78        | 336,856.41          | 22,300.63         | 7.09         |
| 在建工程净额            | 1,146.82          | 1,246.30            | 99.48             | 8.67         |
| 工程物质净额            | 626.48            | 626.48              |                   |              |
| 无形资产净额            | 32,391.68         | 387,994.39          | 355,602.71        | 1,097.82     |
| 长期待摊费用            | 765.00            | 765.00              |                   |              |
| 递延所得税资产           | 2,851.45          | 1,006.66            | -1,844.79         | -64.70       |
| 其他非流动资产           | 1,406.50          | 1,406.50            |                   |              |
| <b>资产总计</b>       | <b>869,431.43</b> | <b>1,280,261.31</b> | <b>410,829.88</b> | <b>47.25</b> |
| 流动负债              | 382,330.93        | 382,330.93          |                   |              |
| 非流动负债             | 2,901.82          | 2,853.82            | -48.00            | -1.65        |
| <b>负债总计</b>       | <b>385,232.75</b> | <b>385,184.75</b>   | <b>-48.00</b>     | <b>-0.01</b> |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>484,198.68</b> | <b>895,076.56</b>   | <b>410,877.88</b> | <b>84.86</b> |

**评估结论使用有效期：**本评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日有效。

**对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：**

1、藏格钾肥部分房屋、土地权证权利人为青海省格尔木市钾镁厂，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。

2、藏格钾肥无形资产—土地使用权序号 17 瀚海土地使用权（原始账面值 9,828,094.00 元）实为明细表中前 7 宗土地原划拨性质时评估值入账，后该 7 宗土地办理了出让并按实际成本入账，但序号 17 瀚海土地使用权账面未作处理，本次评估为零。

3、藏格钾肥长期投资—青海昆仑镁盐有限公司有 2 栋有证房屋已拆除，账面已清理，产证未变更，涉及建筑面积 50.66 平方米，本次评估未考虑其价值。

4、本报告仅为藏格控股股份有限公司用于本报告载明的为资产减值测试而了解股权价值服务。本报告除此评估目的外，不可以用于其他经济行为目的。提请报告使用者关注。

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“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

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，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

藏格控股股份有限公司拟了解股权价值  
所涉及的 格尔木藏格钾肥有限公司的股东全部权益价值  
资产评估报告

正 文

信资评报字[2019]第 30081 号

藏格控股股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解股权价值而涉及的 格尔木藏格钾肥有限公司（以下简称：“藏格钾肥”）的股东全部权益价值在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：藏格控股股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

证券代码： 000408.SZ

注册地址：青海省格尔木市昆仑南路 15-02 号

法定代表人：曹邦俊

注册资本：人民币 199,377.952 万元

统一社会信用代码：9113040060115569X8

营业期限：1996 年 06 月 25 日至 2095 年 06 月 24 日

经营范围：投资与投资管理、资产管理；投资咨询；钾肥、化肥、工业盐、农药（不含属于危险化学品的农药）销售；氯化镁经销；矿产品、

百货、针纺织品、五金交电、机械设备、化工产品（不含化学危险品）、铁矿石、首饰、玉石、日用杂货、装饰材料、工艺品、花草、文化用品、建筑材料、有色金属、矿石、建材、钢材、水泥、煤炭销售（国家有专项规定的除外）；销售陶瓷产品、陶瓷原辅材料；酒店和物业管理；仓储（不含危险化学用品）；通讯设备（不含卫星地面接收设备）、电子产品、家用电器、计算机系统工程、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；货物进出口、技术的进出口。出口自产的化工产品（不含危险化学用品），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；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）

## （二）被评估单位

### 1. 企业注册登记信息

企业名称： 格尔木藏格钾肥有限公司

注册地址： 格尔木市昆仑南路 15-02 号

法定代表人： 曹邦俊

注册资本： 人民币 80,000 万元

实收资本： 人民币 80,000 万元

统一社会信用代码： 9163000071059531XC

成立日期： 2002 年 11 月 13 日

营业期限： 2002 年 11 月 13 日至 2052 年 11 月 12 日

经营业务范围：钾盐露天开采，钾肥生产、销售；食品氯化钾的生产、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（不含危险化学用品）、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）；出口自产的化学用品（不含危险化学用品），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）

## 2. 企业性质及历史沿革

藏格钾肥成立于 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的注册资本人民币 80,000 万元，股东出资额和出资比例如下：

| 股东名称       | 股份（股）       | 股权比例 |
|------------|-------------|------|
| 藏格控股股份有限公司 | 800,000,000 | 100% |
| 合计         | 800,000,000 | 100% |

藏格钾肥拥有的矿权证如下：

| 证书名称              | 有效期限                | 证书号码                    |
|-------------------|---------------------|-------------------------|
| 察尔汗盐湖钾镁盐矿采矿权      | 2016.12.9-2025.8.9  | C6300002010066120068127 |
| 茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查探矿权 | 2017.12.4-2019.12.4 | T63420171203054474      |

## 3. 资产、负债结构和经营状况

（1）公司近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

| 项目  | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 540,527.69       | 727,042.52       | 757,524.93       | 869,431.43       |
| 负债  | 256,507.30       | 348,562.43       | 367,430.63       | 385,232.75       |
| 净资产 | 284,020.39       | 378,480.09       | 390,094.30       | 484,198.68       |

公司近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目     | 2015 年 1-12 月 | 2016 年 1-12 月 | 2017 年 1-12 月 | 2018 年 1-12 月 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 271,531.53    | 260,288.42    | 301,508.12    | 273,357.83    |
| 减：营业成本 | 90,605.93     | 76,467.69     | 89,043.45     | 85,963.46     |
| 税金及附加  | 23,835.61     | 21,944.83     | 23,015.63     | 21,569.82     |
| 销售费用   | 45,029.21     | 37,210.89     | 49,971.26     | 45,247.70     |



| 项 目        | 2015 年 1-12 月 | 2016 年 1-12 月 | 2017 年 1-12 月 | 2018 年 1-12 月 |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 管理费用       | 10,436.62     | 8,452.74      | 3,445.95      | 3,272.44      |
| 研发费用       | -             | -             | -             | 10.73         |
| 财务费用       | 9,643.98      | 6,646.34      | 4,837.13      | 3,709.93      |
| 资产减值损失     | -1,326.40     | 66.71         | 1,399.13      | 2,848.65      |
| 加：公允价值变动收益 | -             | -             | -             | -             |
| 投资收益       | -989.58       | 1,343.17      | 1,143.86      | 1,143.00      |
| 资产处置收益     | -             | -             | -279.70       | 9.50          |
| 其他收益       | -             | -             | 500.00        | 11.19         |
| 二、营业利润     | 92,317.00     | 110,842.38    | 131,159.74    | 111,898.79    |
| 加：营业外收入    | 17,446.64     | 293.59        | 514.76        | 395.34        |
| 减：营业外支出    | 540.07        | 105.07        | 1,104.44      | 1,876.18      |
| 三、利润总额     | 109,223.57    | 111,030.90    | 130,570.06    | 110,417.95    |
| 减：所得税费     | 16,657.87     | 16,556.15     | 18,822.94     | 16,931.87     |
| 四、净利润      | 92,565.69     | 94,474.75     | 111,747.12    | 93,486.08     |
| 归属母公司净收益   | 92,565.69     | 94,474.75     | 111,747.12    | 93,486.08     |

(2)公司近三年和评估基准日的合并资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产           | 528,367.55       | 713,332.55       | 760,951.84       | 936,029.08       |
| 负债            | 236,636.79       | 326,168.30       | 349,945.21       | 433,197.40       |
| 净资产           | 291,730.76       | 387,164.25       | 411,006.63       | 502,831.68       |
| 归属母公司<br>股东权益 | 291,730.76       | 387,164.25       | 411,006.63       | 502,831.68       |

公司近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目        | 2015 年 1-12 月 | 2016 年 1-12 月 | 2017 年 1-12 月 | 2018 年 1-12 月 |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入     | 272,800.97    | 260,288.42    | 317,317.85    | 268,056.83    |
| 减：营业成本     | 84,904.43     | 73,767.59     | 85,511.29     | 84,845.43     |
| 税金及附加      | 23,904.33     | 22,174.60     | 24,083.15     | 21,297.60     |
| 销售费用       | 45,069.25     | 37,242.90     | 50,077.47     | 46,616.15     |
| 管理费用       | 11,786.96     | 9,655.22      | 4,766.83      | 4,485.85      |
| 研发费用       |               |               |               | 10.73         |
| 财务费用       | 9,749.39      | 6,646.17      | 4,832.54      | 3,697.42      |
| 资产减值损失     | -1,405.54     | 66.94         | 2,246.11      | 4,472.46      |
| 加：公允价值变动收益 |               |               |               |               |
| 投资收益       | 1,309.28      | 1,343.17      | 1,143.86      | 1,143.00      |
| 资产处置收益     |               |               | -279.70       | 9.41          |

| 项目       | 2015 年 1-12 月 | 2016 年 1-12 月 | 2017 年 1-12 月 | 2018 年 1-12 月 |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 其他收益     |               |               | 500.00        | 11.19         |
| 二、营业利润   | 100,101.44    | 112,078.17    | 147,164.62    | 103,794.79    |
| 加：营业外收入  | 18,427.83     | 293.65        | 514.77        | 414.00        |
| 减：营业外支出  | 828.38        | 53.93         | 1,128.39      | 1,876.62      |
| 三、利润总额   | 117,700.89    | 112,317.89    | 146,551.00    | 102,332.17    |
| 减：所得税费   | 17,526.97     | 16,818.20     | 22,575.72     | 15,524.89     |
| 四、净利润    | 100,173.92    | 95,499.69     | 123,975.28    | 86,807.28     |
| 归属母公司净收益 | 100,173.92    | 95,499.69     | 123,975.28    | 86,807.28     |

注：上述财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。2018 年度数据摘自于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2019 年 4 月 29 日出具的审计报告（文号：瑞华专审字[2019] 01350053 号）及“关于藏格控股股份有限公司 2018 年度财务报表更正事项的专项鉴证报告”（文号：瑞华专审字[2019] 01350031 号）。

#### 4. 企业经营场所情况介绍

藏格钾肥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 975 平方米，年租金为 100 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. 企业业务概况

藏格钾肥及其子公司青海昆仑镁盐有限责任公司均为钾肥生产和销售企业，主要矿权资产为察尔汗盐湖钾镁盐矿采矿权和茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查探矿权。子公司上海瑶博贸易有限公司、上海藏祥贸易有限公司主要从事贵金属、化工产品的销售业务。子公司格尔木藏格锂业有限公司主要从事碳酸锂的生产和销售业务，其“年产 2 万吨碳酸锂项目一期工程”（年产 1 万吨碳酸锂）至评估基准日已达到试生产阶段，该项目位于母公司藏格钾肥八车间附近。

（1）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 9 日至 2025 年 8 月 9 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 |
| 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 |

| 点号 | X          | Y           |
|----|------------|-------------|
| 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

(2) 探矿权许可证的具体内容为：

发证机关：青海省国土资源厅

勘查许可证号：T63420171203054474

探矿权人：格尔木藏格钾肥有限公司

探矿权人地址：格尔木市昆仑南路 15—02 号

勘查项目名称：青海省茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查

地理位置：青海省海西州茫崖行委

图幅号：J46E010007、J46E009007、J46E009009、J46E010009

勘查面积：492.56 平方公里

有效期限：2017 年 12 月 4 日至 2019 年 12 月 4 日

勘查单位：青海省柴达木综合地质矿产勘查院

勘查单位地址：青海省格尔木市昆仑南路 12 号

勘查区拐点坐标如下表所示：

详查区拐点坐标

| 序号 | 经纬度(西安 80 坐标) |           | 直角坐标(西安 80 坐标) |             |
|----|---------------|-----------|----------------|-------------|
|    | 经度            | 纬度        | X              | Y           |
| 1  | 91°53'00"     | 38°33'00" | 4269215.71     | 16402654.43 |
| 2  | 92°11'43"     | 38°31'58" | 4267019.66     | 16429831.98 |
| 3  | 92°11'45"     | 38°21'04" | 4246852.55     | 16429704.44 |
| 4  | 91°44'34"     | 38°29'41" | 4263237.30     | 16390317.19 |

## 6. 企业产能概况

藏格钾肥拥有察尔汗盐湖铁路以东矿区 724.3493 平方公里的钾盐采矿权证，是一家以青海省察尔汗盐湖钾盐资源为依托的资源型钾肥生产企

业，主营业务主要包括两部分：氯化钾的生产和销售及贸易业务，其中氯化钾的生产和销售为核心部分；其次，藏格钾肥子公司藏格锂业在察尔汗盐湖建设年产2万吨的碳酸锂项目，其一期工程（年产1万吨碳酸锂）已试投产。

## 7. 子公司介绍

藏格钾肥评估基准日拥有二级子公司4家，均为直接持股的全资子公司。纳入企业合并范围内的子公司如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 企业名称         | 成立时间       | 注册资本  | 持股比例 | 主营业务      | 生产经营地 |
|----|--------------|------------|-------|------|-----------|-------|
| 1  | 上海瑶博贸易有限公司   | 2017-07-11 | 3000  | 100% | 贸易        | 上海    |
| 2  | 上海藏祥贸易有限公司   | 2017-06-23 | 3000  | 100% | 贸易        | 上海    |
| 3  | 青海昆仑镁盐有限责任公司 | 2001-02-22 | 575.8 | 100% | 氯化钾的生产和销售 | 格尔木   |
| 4  | 格尔木藏格锂业有限公司  | 2017-09-15 | 50000 | 100% | 锂系列产品生产经营 | 格尔木   |

## 8. 会计政策、主要税率和固定资产折旧

藏格钾肥执行《企业会计准则—基本准则》。其藏格钾肥主要税项及税率见下表列示：

| 税种      | 具体税率情况                                          |
|---------|-------------------------------------------------|
| 增值税     | 应税收入按16%、10%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%   |
| 上海瑶博贸易有限公司   | 25%   |
| 上海藏祥贸易有限公司   | 25%   |
| 青海昆仑镁盐有限责任公司 | 15%   |
| 格尔木藏格锂业有限公司  | 15%   |

### 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) 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,经藏格钾肥主管税务机关核定,钾肥的资源税率为8%。

#### 固定资产折旧政策

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 |

藏格钾肥税务机关隶属于格尔木市国家税务局。

#### (三) 藏格控股股份有限公司与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位藏格钾肥是藏格控股股份有限公司的长期投资单位,藏格控股股份有限公司拥有其100%股权。

#### (四) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和藏格控股股份有限公司共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是因资产减值测试而了解股权价值。

根据重组利润补偿协议，资产减值补偿盈利预测期间届满后，上市公司应聘请具有证券期货从业资格的审计机构对拟注入资产进行减值测试。

针对利润承诺补偿事宜，本公司受藏格控股股份有限公司委托，对格尔木藏格钾肥有限公司股东全部权益价值进行评估。为其提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为藏格钾肥的股东全部权益价值。评估范围为藏格钾肥的全部资产和负债。根据藏格钾肥在2018年12月31日的资产负债表，总资产账面值为869,431.43万元，负债账面值为385,232.75万元，净资产账面值为484,198.68万元。具体为：

##### 1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

| 项 目          | 账面金额（元）                 |
|--------------|-------------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>4,346,794,311.21</b> |
| 货币资金         | 39,452,548.05           |
| 应收票据         | 28,716,214.92           |
| 应收账款         | 798,791,180.56          |
| 预付账款         | 64,773,185.11           |
| 其他应收款        | 3,003,513,252.51        |
| 存货           | 404,672,628.46          |
| 其他流动资产       | 6,875,301.60            |
| <b>非流动资产</b> | <b>4,347,519,938.91</b> |
| 可供出售金融资产     | 203,766,582.00          |
| 长期股权投资       | 598,917,806.51          |
| 投资性房地产       | 7,398,446.43            |
| 固定资产         | 3,145,557,776.31        |
| 在建工程         | 11,468,194.10           |
| 工程物资         | 6,264,816.48            |
| 无形资产         | 323,916,822.20          |



|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| 长期待摊费用      | 7,650,000.00            |
| 递延所得税资产     | 28,514,473.46           |
| 其他非流动资产     | 14,065,021.42           |
| <b>资产总额</b> | <b>8,694,314,250.12</b> |
| 流动负债        | 3,823,309,256.09        |
| 长期负债        | 29,018,171.88           |
| <b>负债总额</b> | <b>3,852,327,427.97</b> |
| <b>净资产</b>  | <b>4,841,986,822.15</b> |

委托评估对象和评估范围与经济行为中涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，上述财务数据摘自于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2019年4月29日出具的审计报告（文号：瑞华专审字[2019]01350053号）及“关于藏格控股股份有限公司2018年度财务报表更正事项的专项鉴证报告”（文号：瑞华专审字[2019]01350031号）。

## 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

藏格钾肥申报的表外资产为3项专利权，其中2个发明专利、1个实用新型，具体如下：

| 序号 | 专利类别 | 国家 | 专利名称              | 法律状态 | 专利号/申请号        | 专利权人              | 申请日       | 授权日       |
|----|------|----|-------------------|------|----------------|-------------------|-----------|-----------|
| 1  | 发明   | 中国 | 一种从固体钾矿制备光卤石原料的方法 | 授权   | 201410493375.6 | 藏格钾肥、中国科学院青海盐湖研究所 | 2014.9.24 | 2015.12.9 |
| 2  | 发明   | 中国 | 一种固体钾矿的开采方法       | 授权   | 201410493486.7 | 藏格钾肥、中国科学院青海盐湖研究所 | 2014.9.24 | 2015.12.9 |
| 3  | 实用新型 | 中国 | 一种新型生产装货用托盘       | 授权   | 201320124369.4 | 藏格钾肥、中国科学院青海盐湖研究所 | 2013.3.19 | 2013.8.21 |

## 3. 评估范围中的主要资产情况

（1）委估房屋建筑物类账面原值 3,804,668,380.70 元，账面净值 2,587,168,180.58 元，减值准备 4,206,020.00 元，扣除减值准备后账面价值 2,582,962,160.58 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 1,389 项，总建筑面积 143,202.26 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 136,787.67 平方米，其中有证面积 82,224.37 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 11 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) 委估固定资产—设备其账面原值 970,990,058.92 元, 账面净值 565,943,596.70 元, 共计 4,857 项, 其中: 机器设备账面原值为 927,125,083.07 元, 账面净值为 556,518,120.22 元, 计 4,162 项; 车辆账面原值为 38,436,697.48 元, 账面净值为 8,190,270.37 元, 计 234 项; 电子设备账面原值为 5,428,278.37 元, 账面净值为 1,235,206.11 元, 计 461 项。设备计提减值准备 3,347,980.97 元, 账面净额 562,595,615.73 元。

藏格钾肥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管带机、浓密机、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、給料仓、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、球磨机、反渗透软化器、水环真空泵、热熔槽槽体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、奥迪桥车、雅阁轿车、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。

电子设备为服务器、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、GPS 和监控设备等。

(3) 委估无形资产--土地使用权账面价值为 52,927,545.94 元，共计 28 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 1,891,519.59 平方米。

(4) 委估无形资产—矿业权账面值 270,777,442.99 元，系藏格钾肥察尔汗盐湖钾镁矿采矿权及探矿权（茫崖大浪滩黑北钾盐矿详区探矿权 492.56 平方公里）的摊余成本。

①采矿许可证的具体内容

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 2016 年 12 月 9 日至 2025 年 08 月 9 日

## ②探矿许可证的具体内容

依据青海省国土资源厅颁发的《勘查许可证》(证号：T63420171203054474, 附件六), 探矿权人：格尔木藏格钾肥有限公司，探矿权人地址：格尔木市昆仑南路 15—02 号；勘查项目名称：青海省茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查；地理位置：青海省海西州茫崖行委；图幅号：J46E010007、J46E009007、J46E009009、J46E010009；勘查面积：492.56 平方公里；有效期限：2017 年 12 月 4 日至 2019 年 12 月 4 日；勘查单位：青海省柴达木综合地质矿产勘查院；勘查单位地址：青海省格尔木市昆仑南路 12 号。

勘查区拐点坐标如下表所示：

详查区拐点坐标

| 序号 | 经纬度(西安 80 坐标) |           | 直角坐标(西安 80 坐标) |             |
|----|---------------|-----------|----------------|-------------|
|    | 经度            | 纬度        | X              | Y           |
| 1  | 91°53'00"     | 38°33'00" | 4269215.71     | 16402654.43 |
| 2  | 92°11'43"     | 38°31'58" | 4267019.66     | 16429831.98 |
| 3  | 92°11'45"     | 38°21'04" | 4246852.55     | 16429704.44 |
| 4  | 91°44'34"     | 38°29'41" | 4263237.30     | 16390317.19 |

(5) 委估其他无形资产—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 | 2020.10.29 | 钾肥(截止)   |
| 2  | 蓝天   | 授权   | 532215 | 1  | 藏格钾肥 | 2020.10.29 | 钾肥       |

藏格钾肥共拥有 52 项商标，现仅有上述两项“蓝天”牌商标在产品中使用。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

#### （1）审计报告

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2015-2018 年度审计报告及“关于藏格控股股份有限公司 2018 年度财务报表更正事项的专项鉴证报告”（文号：瑞华专审字[2019] 01350031 号）。

#### （2）采矿权

委估采矿权账面值 21,779.33 万元，系藏格钾肥察尔汗盐湖钾镁盐矿采矿权账面摊余成本，本次该采矿权的评估结果，引用由上海立信资产评估有限公司出具的信矿评报字(2019)第 30001 号《格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁盐矿采矿权评估报告》，评估价值为 375,515.39 万元。

#### （3）探矿权

委估探矿权账面值 5,298.41 万元，系藏格钾肥茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查探矿权账面摊余成本，本次该探矿权的评估结果，引用由上海立信资产评估有限公司出具的信矿评报字(2019)第 30002 号《青海省茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查探矿权评估报告》，评估价值为 5,785.09 万元。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，藏格钾肥承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与了解股权价值涉及的评估对象和范围一致。

#### （二）企业业务情况分析

藏格钾肥自 2002 年成立以来主要从事氯化钾的开发、生产和销售，是一家以青海省察尔汗盐湖钾盐资源为依托的资源型钾肥生产企业。公司拥有察尔汗盐湖铁路以东矿区 724.3493 平方公里的钾盐采矿权证，已探明的氯化钾储量 6,700 万吨，产品市场占有率位居全国第二。

氯化钾主要用途为生产农用复合肥料,另外还可应用于其他钾盐制取、医疗、电镀、石油等工业领域。根据中国无机盐工业协会钾盐(肥)行业分会的数据,中国氯化钾消费量中约有 80%用于肥料;由于其性价比高,氯化钾在农业用钾中起主导作用,占钾肥施用量的 90%左右。

#### (四) 企业的财务分析和调整情况

##### 1、历史财务报表简表

(1) 资产负债简表,根据合并审计报告,藏格钾肥 2016-2018 年合并资产、负债和股东权益如下:

金额单位:人民币万元

| 项 目       | 2016 年 1-12 月 | 2017 年 1-12 月 | 2018 年 1-12 月 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产       | 713,332.55    | 760,951.84    | 936,029.08    |
| 负债        | 326,168.30    | 349,945.21    | 433,197.40    |
| 股东权益      | 387,164.25    | 411,006.63    | 502,831.68    |
| 归属母公司股东权益 | 387,164.25    | 411,006.62    | 502,831.68    |

(2) 损益简表,根据合并审计报告,藏格钾肥 2016-2018 年合并经营状况如下:

金额单位:人民币万元

| 项目       | 2016 年 1-12 月 | 2017 年 1-12 月 | 2018 年 1-12 月 |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| 营业收入     | 260,288.42    | 317,317.85    | 268,056.83    |
| 营业成本     | 73,767.59     | 85,511.29     | 84,845.43     |
| 营业利润     | 112,078.17    | 147,164.62    | 103,794.79    |
| 利润总额     | 112,317.89    | 146,551.00    | 102,332.17    |
| 净利润      | 95,499.69     | 123,975.28    | 86,807.28     |
| 归属母公司净利润 | 95,499.69     | 123,975.28    | 86,807.28     |

##### 2、标的企业财务报表分析调整

##### (1) 财务报表编制基础差异的调整

无

##### 非经常性收入和支出调整

该公司 2016 年至 2018 年其他业务收入和其他业务成本为非经常收入和支出,进行调整。

该公司 2016 年至 2018 年财务费用、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益、营业外收入及支出,作为非经营性收益进行调整。

该公司2016年至2018年所得税费用按照调整后的利润总额乘以企业适用的15%所得税率进行调整。

(3) 非经营性资产、负债和溢余资产、负债的识别及其相关的收入和支出调整

#### ①溢余资产和非经营性资产

根据收益法预测合并口径对账面溢余资产和非经营资产剔除,具体如下:

金额单位:人民币万元

| 序号 | 科目名称     | 内容             | 2018年12月31日账面值 |
|----|----------|----------------|----------------|
| 1  | 其他应收款    | 青海藏格投资有限公司     | 67,423.41      |
| 2  | 可供出售金融资产 |                | 20,376.66      |
| 3  | 投资性房地产   |                | 739.84         |
| 4  | 固定资产     | 闲置资产           | 64.55          |
| 5  | 无形资产     | 探矿权            | 5,298.41       |
| 6  | 无形资产     | 镁盐采矿权          |                |
| 7  | 各项资产负债   | 锂业净资产(剔除内部往来后) | 80,676.02      |
| 8  | 各项资产负债   | 贸易净资产(剔除内部往来后) | 201,251.25     |
| 9  | 递延所得税资产  |                | 2,899.79       |
|    | 合计       |                | 378,729.93     |

#### ②溢余负债和非经营性负债

根据收益法预测合并口径对账面溢余负债和非经营性负债剔除,具体如下:

金额单位:人民币万元

| 序号 | 科目名称    | 内容                     | 2018年12月31日账面值 |
|----|---------|------------------------|----------------|
| 1  | 其他应付款   | 藏格控股股份有限公司(原金谷源)等关联方借款 | 201,082.96     |
| 2  | 其他应付款   | 李刚                     | 100.00         |
| 3  | 其他应付款   | 应付股利                   | 39,221.05      |
| 4  | 递延收益    |                        | 662.27         |
| 5  | 递延所得税负债 |                        | 2,284.43       |
|    | 合计      |                        | 243,350.71     |

综上,剔除非经常性收入、支出,以及溢余资产和负债、非经营性资产和负债对损益的影响,调整后损益简表基本情况如下:

金额单位:人民币万元

| 项目   | 2016年      | 2017年      | 2018年      |
|------|------------|------------|------------|
| 营业收入 | 255,642.17 | 296,916.62 | 269,927.42 |

|      |            |            |            |
|------|------------|------------|------------|
| 营业成本 | 70,478.01  | 81,222.67  | 83,085.10  |
| 营业利润 | 116,091.44 | 137,497.55 | 115,748.73 |
| 利润总额 | 116,091.44 | 137,497.55 | 115,748.73 |
| 净利润  | 98,677.72  | 116,872.92 | 98,386.42  |

#### 四、价值类型

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。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定,是盈利预测期间届满日期。

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。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为:

中国人民银行贷款利率

一年以内(含一年) 4.35%

一年至五年(含五年) 4.75%

五年以上 4.9%

#### 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》(2018 年 10 月 26 日第 13 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. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修订);

8. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

9. 其他有关法规和规定。

## (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);



15. 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) 行为依据

- 1、利润补偿协议；
- 2、藏格控股藏格控股股份有限公司关于深交所公司部年报问询函【2019】第 49 号的补充回复公告（公告编号：2019-74）；
- 3、资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 土地出让合同；
4. 房屋所有权证和土地使用权证；
5. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 专利权证书（或申请通知书）、商标注册证、著作权（版权）；
8. 长期股权投资单位营业执照；
9. 长期股权投资单位章程、验资报告；
10. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
4. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息；
5. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
6. 《中国汽车网》信息；
7. 《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);

8. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等;
9. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
10. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告;
11. 公司提供的部分合同、协议等;
12. 公司提供的未来盈利预测资料;
13. 评估人员现场勘察记录;
14. 同花顺资讯;
15. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 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,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。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。

本项评估是对资源类企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业，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，因此本次评估适用收益法。

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，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

#### ◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

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。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收利息、应收账款、预付账款、

其他应收款和存货等。

#### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

#### 2. 应收票据的评估

委估的应收票据均为无息银行承兑汇票和商业承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

#### 3. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）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，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。对于各种预付款，则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。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。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；符合有关财务核算规定应予核销的、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。

#### 4. 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。委估的存货主要包括原材料、产成品、在用低值易耗品等。依据资产占有方提供的存货清单，我们核对了有关的购置发票和会计凭证，了解了仓库的保管、内部控制制度。因存货流动性较强，现场勘察日距评估基准日已

有 11 个月，时间间隔较大，存货变化较大，评估人员通过获取企业年度存货盘点记录表，同时，结合对企业年度审计单位瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行访谈，了解审计对企业存货的盘点情况。在此基础上，我们对委托评估的原材料、产成品和在用低值易耗品等分别进行评估。产品生产所需的物资以其重置价值为基础，而产成品或各种形式的在产品的评估则以变现（销售）所得为基础。

#### （1）外购原材料的评估

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。

由于委估原材料的明细极为繁杂，基准日的库存数量必然与资产交割日的数量有一定的变化，罗列全部原材料的明细对于评估结论的合理使用并无实际意义，因此在本报告的资产明细表中，我们仅列示了部分典型原材料的评估情况，其余大部分以分类汇总的方式列示。

#### （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。本项评估所涉及的产成品均属正常销售产品。

产成品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。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，应根据其可收回净收益确定评估值。

在制品、自制半成品一般按其折算为产成品的约当量，随产成品进行评估。

### （3）在产品的评估

原材料一旦进入生产流程后就开始了企业产品利润的累积，我们根据不同产品、不同生产阶段料、工、费的组成特点，以在产品核实后的成本和完工约当量为依据，确定每一在产品所应当增加的适当利润。

### （5）存货减值准备的评估

减值准备是企业对资产贬值的预期。跌价准备的提取仅对会计信息产生影响，并不实质性地改变产权人的权利。资产评估准则涉及到交易双方的经济利益，因此我们以基准日的实际状况对有关资产逐一评估，与该资产相关的减值准备均评估为 0。

## （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。本次根据长期股权投资的实际状况，对长期股权投资采用资产基础法进行评估。

长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

### （三）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

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：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用}\end{aligned}$$

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。

国产外购设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{运杂安装费} + \text{其它合理费用}$$

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《2019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式计算其资金成本；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  $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

故综合成新率 =  $(1-d)^n \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

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

$k_1$  = 车辆原始制造质量

$k_2$  = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k_3$  = 车辆维护保养情况



k4=车辆运行状态

k5=车辆停放环境状况

拟报废或无经济使用价值的设备按清理净回收价值确定评估值。

#### (四) 房屋建筑物及土地的评估

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，同时对写字楼采用收益法进行评估。

##### (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，经修正后加计有关费用，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 市场法

市场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、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况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。

市场法基本公式： $P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—估价对象评估价值；

P'—可比交易实例价值；

A—交易情况修正系数；

B—市场状况调整修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—实物状况修正系数

E—权益状况修正系数

### ③收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。

收益法计算公式:

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

式中:  $R_i$ —未来第  $i$  年的净收益 (元)

$V$ —建筑物余值

$r$ —资本化率 (%)

$n$ —未来可获收益的年限 (年)

### (五) 在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础,付款进度与完工进度往往有很大的差异,特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后,建设方付清款项,获得合同规定的标的。因此,在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则,不论形象进度如何,付款进度如何,在建工程的余款都将由受让方支付,同时,受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值(出让方已付)的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同,未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定,因此我们以该在建工程的账面值加上适当的合理费用作为其评估值。

### (六) 递延税款的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税我们按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

#### （七）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、特点和藏格控股股份有限公司提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。

委估土地宗地由于近期周边有较多可比交易案例，因此采用市场法评估较为适宜。

市场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。

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

#### （八）无形资产—采矿权、探矿权的评估

委估采矿权、探矿权由本公司另外进行单独评估，并出具矿权评估报告。

#### （九）无形资产—其他无形资产的评估

##### 1、外购软件

外购无形资产参照基准日类似无形资产的现行市场交易价格估算作为该软件市场价格。外购无形资产的软件升级费用通过询价软件公司所取得。

## 2、商标权

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。

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<sub>t</sub>——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%。

## 3、专利权

本次评估对象专利技术为早期研发项目和防御性专利,目前仍在使用,但委估无形资产预期收益难以量化,其经济寿命及风险也难以预测,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,故不适用收益法和市场法。而委估无形资产的重置成本可以取得,故对该无形资产采用成本法进行评估。

计算公式为:

评估值 = 重置成本  $\times$  (1-贬值率)

其中:重置成本 = 研发成本+合理利润+相关税费

#### (十) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部计入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用,包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。

长期待摊费用要根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。长期待摊费用在充分核实有关会计记录账面数字的基础上,当资产和权利剩余时间可以确定的情况下,则长期待摊费用所反映资产和权利的实际内容选择相应的资产评估方法进行评估,确认其剩余存续时间并结合长期待摊费用的原始价值,最终确定评估价格。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用,应按实际情况评估为零。

#### (十一) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产系可抵扣的暂时性差异而形成的。评估中在核对账、账表的基础上,对其形成原因、具体内容进行了解分析,重新计算确定评估值。

#### (十二) 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所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。

#### ◆ 收益法评估方法的简介

##### 1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一,这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现,累加得出评估基准日的现值,以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值,是指资产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;
- (3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

##### 2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点,本次评估的基本思路是:

- (1) 对纳入报表范围的资产和主营业务,按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值。
- (2) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产,以及定义为基准日存在的非经营性资产(负债),单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和, 得到评估对象的权益资本 (股东全部权益) 价值。

评估基准日, 格尔木藏格钾肥有限公司 (以下简称: 藏格钾肥) 拥有 4 家全资子公司, 无少数股东权益, 具体如下:

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 | 上海藏祥贸易有限公司   | 2017.6 | 3,000.00  | 100% | 贸易        |
| 3  | 二级 | 上海瑶博贸易有限公司   | 2017.7 | 3,000.00  | 100% | 贸易        |
| 4  | 二级 | 格尔木藏格锂业有限公司  | 2017.9 | 50,000.00 | 100% | 碳酸锂的生产经营  |

本次对藏格钾肥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, 所有子公司纳入合并范围。

上海藏祥贸易有限公司 (以下简称: 上海藏祥) 和上海瑶博贸易有限公司 (以下简称: 上海瑶博) 两家公司从事大宗商品的贸易业务, 销售商品包括铜杆、铝锭、电解铜和白银等金属制品, 以及乙二醇、铜精粉等。由于 2018 年年报审计机构对上海藏祥和上海瑶博的大宗贸易收入的商业实质等方面出具了保留意见, 因此, 本次评估不再对以后年度的贸易业务进行预测, 将合并报表中贸易业务相关资产和负债作为溢余资产, 按照资产基础法评估值加回。

格尔木藏格锂业有限公司 (以下简称: 藏格锂业公司) 目前“年产 2 万吨碳酸锂项目一期工程” (年产 1 万吨碳酸锂) 已基本建成, 但尚未实现销售。由于碳酸锂价格波动较大, 藏格锂业公司碳酸锂尚未实现销售, 是新业务, 未来收益和成本不确定性较大, 根据本次评估目的, 本次评估将合并报表中碳酸锂业务相关资产和负债作为溢余资产, 按照资产基础法评估值加回。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

### 3. 收益法计算公式及各项参数

收益法的计算公式:



本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营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：经营性资产价值；

r：折现率；

i：预测年度；

Fi：第 i 年净现金流量；

n：预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

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。

## （2）收益期

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。

藏格钾肥成立于 2002 年 11 月 13 日，营业执照营业期限为 2002 年 11 月 13 日至 2052 年 11 月 12 日。藏格钾肥主要业务为钾肥生产和销售，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，并根据本次评估预测期钾肥每年销售量估算，藏格钾肥拥有的矿山剩余服务年限约为 16.75 年，即本次评估收益期为 16.75 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 2018 年 12 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2019 年至 2023 年采用详细预测，因此我们假定 2023 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2023 年的水平。

### (3) 未来收益的确定

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

### (4) 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：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险报酬率；  $\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；  $r_c$ ：企业特定风险调整系数。

### (5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

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视具体

情况采用成本法、收益法或市场法评估。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，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，签订资产评估委托合同

2019 年 10 月下旬，本公司评估人员开始与藏格控股股份有限公司接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与藏格控股股份有限公司正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

### 3. 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。我们对企业负责人进行访谈，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，进一步修改评估方案和计划。

### 4. 对委估资产进行清查核实

2019 年 10 月 31 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 10 天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。因存货流动性较强，现场勘察日距评估基准日已有 11

个月，时间间隔较大，存货变化较大，评估人员通过获取企业年度存货盘点记录表，同时，结合对企业年度审计单位瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行访谈，了解审计对企业存货的盘点情况。

重要固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，了解有关机器设备运行、维护、大修及事故等情况。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析比较企业的历史经营情况；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

## 5. 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。

## 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与藏格控股股份有限公司（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向藏格控股股份有限公司提交正式评估报告。

# 九、评估假设

## （一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据委估企业 2016-2018 年的审计报告。在充分

考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上,并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说,有以下几个具体原则:

1. 参考历史数据,不完全依靠历史数据;
2. 根据调查研究的数据对财务数据进行调整;
3. 数据统计与定性综合分析相结合,根据已有数据进行合理修正,求出反映企业价值变化的最佳参数来。

## (二) 预测的假设前提

对委估企业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) 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。

### 2. 针对性假设

(1) 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途,仍持续使用;

(2) 委估企业的现有和未来经营者是负责的,且企业管理能稳步推进企业的发展计划,尽力实现预计的经营态势;

(3) 委估企业遵守国家相关法律和法规,不会出现影响企业发展和

收益实现的重大违规事项；

(4) 委估企业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) 委估企业在评估目的实现后，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) 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

(7) 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后正常续租、持续经营；

(8) 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营及新项目进程；

(9) 对于评估范围内部分无证或者正在办理权证过程中的房屋建筑物及车辆，我们对其权属状况进行了必要的关注以及进行了披露，同时假设企业今后生产经营不会因为该等事项受到影响；

(10) 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外从事与公司业务相竞争业务；

(11) 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续；

(12) 被评估单位目前经营赖以依托的重大合同、协议等持续有效。如目前被评估单位经营所依赖的重大合同、协议等持续有效，不会因评估目的的实现或其他的原因导致此类合同、协议等的终止或中断；

(13) 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和子公

司昆仑镁盐公司 2019-2020 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%；

(14) 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。

(15) 藏格钾肥董事会于评估基准日期后审议通过了利润分配提案。基于藏格控股的相关承诺，本次评估假设未来利润分配方案的实施不影响藏格钾肥的正常生产经营和资金需求。

(16) 委估资产中有部分房地产未办理权属登记手续，我们假定不会有任何其他人会对该等资产提出权利请求，从而影响评估结果。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，藏格钾肥在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 895,076.56 万元，增值额 410,877.88 万元，增值率 84.86%。

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 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          | 434,679.43 | 439,794.46 | 5,115.03   | 1.18  |
| 非流动资产         | 434,752.00 | 840,466.85 | 405,714.85 | 93.32 |
| 其中：可供出售金融资产净额 | 20,376.66  | 27,888.04  | 7,511.38   | 36.86 |



|                   |                   |                     |                   |              |
|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| 长期股权投资净额          | 59,891.78         | 80,599.27           | 20,707.49         | 34.57        |
| 投资性房地产净额          | 739.85            | 2,077.80            | 1,337.95          | 180.84       |
| 固定资产净额            | 314,555.78        | 336,856.41          | 22,300.63         | 7.09         |
| 在建工程净额            | 1,146.82          | 1,246.30            | 99.48             | 8.67         |
| 工程物质净额            | 626.48            | 626.48              |                   |              |
| 无形资产净额            | 32,391.68         | 387,994.39          | 355,602.71        | 1,097.82     |
| 长期待摊费用            | 765.00            | 765.00              |                   |              |
| 递延所得税资产           | 2,851.45          | 1,006.66            | -1,844.79         | -64.70       |
| 其他非流动资产           | 1,406.50          | 1,406.50            |                   |              |
| <b>资产总计</b>       | <b>869,431.43</b> | <b>1,280,261.31</b> | <b>410,829.88</b> | <b>47.25</b> |
| 流动负债              | 382,330.93        | 382,330.93          |                   |              |
| 非流动负债             | 2,901.82          | 2,853.82            | -48.00            | -1.65        |
| <b>负债总计</b>       | <b>385,232.75</b> | <b>385,184.75</b>   | <b>-48.00</b>     | <b>-0.01</b> |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>484,198.68</b> | <b>895,076.56</b>   | <b>410,877.88</b> | <b>84.86</b> |

主要资产增值原因分析如下：

### 1、流动资产

流动资产评估增值 5,115.03 万元，增值率 1.18%。

流动资产评估增值主要因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、长期股权投资

长期股权投资评估增值 20,707.49 万元，增值率 34.57 %。

长期股权投资评估增值主要为本次对所属藏格钾肥 4 家全资子公司进行了打开评估，因子公司历年经营累积利润及实物资产增值所致。

### 3、房屋建筑物

房屋建筑物增值 14,426.62 万元，增值率 5.58%。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。

### 4、设备

设备评估增值 7,118.61 万元，增值率 12.58%。

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。

#### 5、无形资产

无形资产评估增值 355,602.71 万元，增值率 1,097.82%。

无形资产评估增值主要是矿业权评估增值。

#### (二) 收益法评估结论

经收益法评估，藏格钾肥在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 849,100 万元，增值额 363,301.32 万元，增值率 75.36%。

#### 收益法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目               | 账面净值<br>A         | 评估值<br>B       | 增减额<br>C=B-A      | 增减率%<br>D=C/A |
|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|
| 流动资产              | 434,679.43        |                |                   |               |
| 非流动资产             | 434,752.00        |                |                   |               |
| 其中：可供出售金融资产净额     | 20,376.66         |                |                   |               |
| 长期股权投资净额          | 59,891.78         |                |                   |               |
| 投资性房地产净额          | 739.85            |                |                   |               |
| 固定资产净额            | 314,555.78        |                |                   |               |
| 在建工程净额            | 1,146.82          |                |                   |               |
| 工程物质净额            | 626.48            |                |                   |               |
| 无形资产净额            | 32,391.68         |                |                   |               |
| 长期待摊费用            | 765.00            |                |                   |               |
| 递延所得税资产           | 2,851.45          |                |                   |               |
| 其他非流动资产           | 1,406.50          |                |                   |               |
| <b>资产总计</b>       | <b>869,431.43</b> |                |                   |               |
| 流动负债              | 382,330.93        |                |                   |               |
| 非流动负债             | 2,901.82          |                |                   |               |
| <b>负债总计</b>       | <b>385,232.75</b> |                |                   |               |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>484,198.68</b> | <b>849,100</b> | <b>364,901.32</b> | <b>75.36</b>  |

增值原因分析如下：

从资产预期获利能力的角度考虑，反映藏格钾肥持续经营假设下的企业价值，故较账面净资产评估增值。

### （三）评估结论的选取及原因分析

#### 1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 895,076.56 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 849,100 万元，高 45,976.56 万元，增值率高 9.50%。两种评估方法差异的原因主要是：

两种评估方法考虑的角度不同。

（1）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。

（2）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。

#### 2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以资产基础法评估结果 895,076.56 万元作为本次了解股权价值的评估结果更为合理。理由如下：

近几年，钾肥价格存在一定程度波动，钾肥作为农资产品，其价格除受国内市场供求影响和政府调控外，主要还受到国际钾肥价格的影响，在国际钾肥需求增长平稳可预期的基础上，国际钾肥价格随着国际寡头垄断厂商产量的变动而波动，对国内钾肥市场造成很大不确定性影响；其次，存在铁路运输瓶颈，我国钾肥生产厂商集中在青海和新疆等偏远西北地区，而下游复合肥生产厂商主要分布在华东、华中、西南地区，钾肥生产地区与消费地区距离较远，运输半径大多在 2,000 公里以上。青海、新疆两地钾肥主要依靠铁路运输，而两地处于我国铁路路网结构的末端，铁路运力先天不足，尤其在钾肥销售旺季，铁路运力更加紧张。铁路运输瓶颈制约着我国钾肥行业的顺畅销售。因钾肥价格、运输成本等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。

经以上综合分析,资产基础法评估结果更能客观合理的反映被评估单位股东全部权益价值,因此采用资产基础法作为本次评估结论。

#### (四) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性,本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中,由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### (五) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

### 十一、特别事项说明

#### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、藏格钾肥部分房屋、土地权证权利人为青海省格尔木市钾镁厂,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。

2、藏格钾肥无形资产—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 7 宗土地原划拨性质时评估值入账。格尔木市八一西路中段附 49 号土地使用权(青(2017)格尔木市不动产第 0000123 号)不在公司账面,系该土地上房屋已全部出售,但底楼商铺土

地使用权尚未办理过户造成。

3、藏格钾肥长期投资—青海昆仑镁盐有限公司有 2 栋有证房屋已拆除，账面已清理，产证未变更，涉及建筑面积 50.66 平方米。

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。我们依据委托人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。

#### （二）藏格控股股份有限公司未提供的其他关键资料情况

藏格控股股份有限公司已按要求提供评估所需的其他关键资料。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

藏格钾肥于 2018 年 10 月 8 日收到青海省高级人民法院（2018）青民初 145 号应诉通知书、起诉状、举证通知书等文件，获悉格尔木永玮镁钾工贸有限公司（以下简称“永玮镁钾”）、格尔木永玮工程有限公司（以下简称“永玮工程”）诉藏格钾肥侵权责任纠纷一案。截止本报告出具日，青海省高级人民法院对该案已作出一审裁定和判决：裁定驳回原告方永玮镁钾的起诉、判决驳回永玮工程对藏格钾肥的全部诉讼请求。裁定和判决事项涉及费用，由原告永玮工程承担。

因该案件目前为一审判决结果，本案当事人是否上诉尚存在不确定性，因该诉讼损失暂无法合理预计，故本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无形资产—矿业权账面值 270,777,442.99 元，系藏格钾肥察尔汗盐湖钾镁矿采矿权及探矿权（茫崖大浪滩黑北钾盐矿详区探矿权 492.56 平方

公里)的摊余成本。

本次委估采矿权、探矿权由本公司另外进行单独评估,并出具矿权评估报告。

相关报告情况如下:

#### 1、采矿权

##### (1) 评估机构

评估机构名称:上海立信资产评估有限公司

矿业权评估资格证书编号:矿权评资[2001]005号

##### (2) 评估方法

本次评估的格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁盐矿属生产矿山,矿山资源储量核实报告、开发利用方案、生产技术及财务资料基本齐全,采用折现现金流量法评估的主要技术、经济指标与参数基本具备,根据《中国矿业权评估准则》(以下简称《评估准则》)、《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》(以下简称《参数指导意见》),确定本项目评估方法采用折现现金流量法确定该采矿权评估价值。

##### (3) 评估结论

经评估人员调查、搜集资料及对当地市场进行分析,按照采矿权评估的原则和程序,选取适当的评估方法和评估参数,经过认真估算,确定“格尔木藏格钾肥有限公司察尔汗盐湖钾镁盐矿采矿权”评估价值为375,515.39万元(大写人民币叁拾柒亿伍仟伍佰壹拾伍万叁仟玖佰元整)。

##### (4) 价款缴纳情况

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 2268.85 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 1116.33 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。

## 2、探矿权

### (1) 评估机构

评估机构名称：上海立信资产评估有限公司

矿业权评估资格证书编号：矿权评资[2001]005 号

### (2) 评估方法

依据《详查设计》中对以往地质工作的描述(见前述 8.2 以往地质工作一节),勘查区范围内以往地质工作尚未达到普查,而本评估对象在 2017 年国土部门出让时将勘查阶段定为详查。故,勘查区尚处于普查—详查阶段,尚未达到普查或详查程度。

结合本项目实际情况,按《中国矿业权评估准则》(2008 年,以下简称《评估准则》)要求,确定本项目评估咨询采用勘查成本效用法估算探矿权咨询价值。

### (3) 评估结论

经评估人员现场调查、搜集资料,按照探矿权评估的原则和程序,选取适当的评估方法和评估参数,经过认真估算,确定青海省茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查探矿权评估价值为 5,785.09 万元(大写人民币伍仟柒佰捌拾伍万零玖佰元整)。

### (4) 探矿权价款

格尔木藏格钾肥有限公司于 2017 年通过竞买方式取得了“青海省茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查区探矿权”,依据《海西州统一征地和矿业权教育中心关于缴纳青海省茫崖行委大浪滩黑北钾盐矿详查区探矿权价款的函》(西统征矿交[2017]02 号,海西州统一征地和矿业权交易中心,2017 年 6 月 15 日),格尔木藏格钾肥有限公司应缴纳探矿权价款 5,236.00 万元。依据企业提供说明,上述探矿权价款已缴纳完毕。

### (五) 重大期后事项

1、根据财政部、税务总局、海关总署公告(2019 关于深化增值税改革有关政策的公告第 39 号),藏格钾肥于 2019 年 4 月 1 日后销售钾肥增



值税率由 10%调整到 9%，其他应税收入增值税率由 16%调整到 13%；本次资产基础法中，对涉及到增值税的实物资产按委估单位评估基准日时的执行税率评估；收益法则考虑了评估基准日后增值税调整事项对未来经营预测的影响。

2、藏格控股 2019 年 11 月 25 日发布“关于子公司重大诉讼进展公告”（编号：2019-79），公告称：对永玮镁钾和永玮工程案一审裁定和判决：驳回两公司的全部诉讼请求；藏格钾肥在本次一审裁定、判决事项中无需承担任何费用，案件受理费 1,041,800 元，由原告永玮工程承担；本次判决为一审结果，若裁定、判决结果生效，不会对公司损益产生负面影响。当事人是否上诉尚存在不确定性。

3、藏格钾肥董事会于 2019 年 8 月 29 日审议通过了拟向股东进行利润分配 3600,000,000.00 元的利润分配议案，分配方案提请股东审议通过后实施。藏格控股股份有限公司承诺，未来该利润分配方案的实施以不影响藏格钾肥的正常生产经营和资金需求为前提。

除上述事项，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报除租赁外其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。委估房地产部分对外出租，为短期租约，本次



评估不考虑租约的影响。

(八) 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

本次资产评估对应的经济行为中,我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

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。

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. 本报告仅为藏格控股股份有限公司用于本报告载明的为资产减值测试而了解股权价值服务。本报告除此评估目的外,不可以用于其他经济行为目的。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。

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. 资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,并与被评估单位的管理层进行讨论沟通,经被评估单位调整和完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下,对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断,资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时,则可能导致实际经营与盈利预测出现差异,进而影响评估报告中的结论,提请报告使用者关注使用该评估报告。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估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,本资产评

估报告的使用权归藏格控股股份有限公司所有。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，本评估公司和藏格控股股份有限公司均不得将本资产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) 委托人；
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 12 月 6 日。

(本页系信资评报字[2019]第 30081 号的报告签署页)

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：谢 岭

资产评估师：高 军

2019 年 12 月 6 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn