

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购  
事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益  
**资产评估报告**

中铭评报字[2021]第 16152 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二一年七月二十日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202100741

资产评估报告名称： 中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉  
及的青海发投碱业有限公司股东全部权益

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第16152号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 梁秀涛(资产评估师)、冯光灿(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 本册目录

|   |    |
|---|----|
| 声明.....                                   | 2  |
| 资产评估报告摘要.....                             | 4  |
| 资产评估报告正文.....                             | 16 |
| 一、委托人、被评估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概况..... | 16 |
| 二、评估目的.....                               | 25 |
| 三、评估对象和评估范围.....                          | 25 |
| 四、价值类型及其定义.....                           | 29 |
| 五、评估基准日.....                              | 29 |
| 六、评估依据.....                               | 29 |
| 七、评估方法.....                               | 35 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                        | 51 |
| 九、评估假设.....                               | 52 |
| 十、评估结论.....                               | 53 |
| 十一、特别事项说明.....                            | 56 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....                      | 66 |
| 十三、资产评估报告日.....                           | 66 |
| 资产评估报告附件.....                             | 68 |

## 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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

# 中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购 事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 16152 号

中盐内蒙古化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“中盐化工”）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、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中盐化工拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司（以下简称“发投碱业”）股东全部权益在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：中盐化工拟收购发投碱业全部股权，因此委托本公司对发投碱业的股东全部权益进行评估，为股权收购提供参考。

二、评估目的：确定发投碱业股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中盐化工股权收购提供参考意见。

三、评估对象：发投碱业股东全部权益价值。

四、评估范围：为发投碱业的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2021 年 5 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以收益法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产账面价值为 141,476.27 万元，评估价值 283,300.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 141,823.73 万元，增值率为 100.25%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：青海发投碱业有限公司

金额单位：人民币万元



中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

| 项 目       |    | 账面价值              | 评估价值              | 增减额               | 增值率 (%)          |
|-----------|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|           |    | A                 | B                 | C = B - A         | D = C / A × 100% |
| 流动资产      | 1  | 89,118.40         |                   |                   |                  |
| 非流动资产     | 2  | 136,628.92        |                   |                   |                  |
| 其中：长期股权投资 | 3  | 797.86            |                   |                   |                  |
| 固定资产      | 4  | 74,059.50         |                   |                   |                  |
| 在建工程      | 5  | 21,214.41         |                   |                   |                  |
| 工程物资      | 6  | 18,931.93         |                   |                   |                  |
| 使用权资产     | 7  | 3,352.84          |                   |                   |                  |
| 无形资产      | 8  | 6,318.34          |                   |                   |                  |
| 长期待摊费用    | 9  | 22.01             |                   |                   |                  |
| 递延所得税资产   | 10 | 6,708.78          |                   |                   |                  |
| 其他非流动资产   | 11 | 5,223.26          |                   |                   |                  |
| 资产总计      | 12 | <b>225,747.32</b> |                   |                   |                  |
| 流动负债      | 13 | 81,344.89         |                   |                   |                  |
| 非流动负债     | 14 | 2,926.16          |                   |                   |                  |
| 负债合计      | 15 | <b>84,271.05</b>  |                   |                   |                  |
| 净 资 产     | 16 | <b>141,476.27</b> | <b>283,300.00</b> | <b>141,823.73</b> | <b>100.25</b>    |

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 发投碱业纳入评估范围的房屋建筑物中，有 33 项未办理房屋产权证，面积共计 68,024.57 m<sup>2</sup>。明细详见下表：

| 序号 | 建筑物名称        | 结构  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------|-----|------------------------|
| 1  | 会议中心         | 钢结构 | 2,275.75               |
| 2  | 招待所          | 砖混  | 2,939.00               |
| 3  | 1、2 号高级公寓    | 砖混  | 2,557.50               |
| 4  | 1-3 号倒班宿舍    | 砖混  | 12,561.00              |
| 5  | 轻灰包装         | 钢混  | 1,107.50               |
| 6  | 空压站          | 钢混  | 323.10                 |
| 7  | 浴室           | 钢混  | 469.80                 |
| 8  | 高级接待楼        | 钢混  | 1,391.09               |
| 9  | 成品、石灰、煅烧室外厕所 | 砖混  | 161.85                 |
| 10 | 3 号门卫        | 钢混  | 38.50                  |



| 序号        | 建筑物名称      | 结构  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|------------|-----|------------------------|
| 11        | 门卫 B       | 钢混  | 105.00                 |
| 12        | 应急水泵房      | 砖混  | 151.07                 |
| 13        | 板框压滤机房 2#  | 钢混  | 598.16                 |
| 14        | 办公楼扩建      | 钢结构 | 1,197.58               |
| 15        | 五金库扩建      | 钢结构 | 8,708.13               |
| 16        | 轻灰小包装扩建    | 钢结构 | 1,456.31               |
| 17        | 编织袋厂       | 钢   | 7,543.70               |
| 18        | 板框压滤机房 1#  | 钢混  | 326.64                 |
| 19        | 消防车库       | 混合  | 288.46                 |
| 20        | 铲车房        | 混合  | 1,012.42               |
| 21        | 包装楼南扩建平房   | 轻钢  | 445.79                 |
| 22        | 七号煅烧炉厂房    | 钢结构 | 1,898.07               |
| 23        | 炭化扩建       | 钢混  | 2,305.50               |
| 24        | 蒸吸扩建       | 钢结构 | 1,800.96               |
| 25        | 蒸吸二闪扩建     | 钢结构 | 213.50                 |
| 26        | 原料车间       | 钢结构 | 15,720.04              |
| 27        | 门卫         | 砖混  | 15.00                  |
| 28        | 厕所         | 砖混  | 50.17                  |
| 29        | 汽车衡值班室     | 钢混  | 72.55                  |
| 30        | 盐水化盐值班室    | 砖混  | 15.75                  |
| 31        | 7#门卫室      | 砖混  | 12.00                  |
| 32        | 烟尘在线检测系统机房 | 砖混  | 9.00                   |
| 33        | 12#压缩机厂房   | 钢混  | 253.68                 |
| <b>合计</b> |            |     | <b>68,024.57</b>       |

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。发投碱业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

对上述事项，发投碱业已经出具声明，权属归发投碱业所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由发投碱业承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

2、纳入本次评估范围内的一项房屋建筑物，名称为地中衡控制室，建筑面积 77 平方米，结构为砖混，建于 2005 年，产权证号为“青房权证德令哈字第 00001522 号”，截止评估基准日已拆除。

除上述事项外，根据发投碱业的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

## (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据发投碱业的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未



## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据发投碱业的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

## （三）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 本次评估所涉及的账面价值由中盐化工聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了天职业字[2021]33438号无保留意见模拟的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，资产总额合计为225,747.32万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为84,271.05万元、净资产总额合计为141,476.27万元。

2. 本次评估所涉及的石灰石矿权，法律权属状况：归青海发投碱业有限公司所有，资产权属不存在争议；现状为未开采利用。根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的矿权由中盐化工聘请的北京卓信大华资产评估有限公司进行了评估，并出具了卓信大华矿评报字（2021）第004号《石灰岩矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，石灰石矿权评估值6,824.41万元，本次评估矿山未缴纳采矿权出让收益，经评估矿山需缴纳采矿权出让收益3,900.00万元。经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，故引用该评估报告结论。

3. 本次评估所涉及的柯柯盐湖东部盐矿采矿权，法律权属状况：已取得采矿权证，归青海发投碱业有限公司所有，资产权属不存在争议；采矿权证号C6300002010126120100533，开采规模为50万吨/年。根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的矿权由中盐化工聘请的北京卓信大华资产评估有限公司进行了评估，并出具了卓信大华矿评报字（2021）第005号《柯柯盐湖东部盐矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，柯柯盐湖东部盐矿权评估值3,047.87万元，经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，故引用该评估报告结论。

## （四）重大期后事项

无。

## （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的

情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（六）纳入本次评估范围内的 2014 年 8 月之前建成和拥有的实物资产，包括房屋建筑物、机器设备、在建工程、工程物资、土地使用权、四个矿权（包含柯柯盐湖东部盐矿、小煤沟煤矿、旺尕秀煤矿及旺尕秀石灰岩矿四处矿权）均由原股东青海发展投资有限公司投入，根据企业提供的《资产评估报告》【“青科艺司鉴[2012]房字第 241-1 号”、“青科艺司鉴[2012]房字第 241-2 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 045 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 046 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 047 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 048 号”、“大正评字（2013）第 073 号”、“青金石评咨字（2013）第 014 号”、“青金石评咨字（2013）第 015 号”】，上述资产合计估值 31.68 亿元，购买对价为 15 亿，发投碱业该类资产的账面原值是按照 15 亿的成交价在原评估值基础上的分摊值。因此本次评估范围 2014 年 8 月之前建成和拥有的实物资产的账面原值构成非自建成本，为成交价的分摊值，提请报告使用者注意。

（七）纳入本次评估范围内的二期在建工程和工程物资两项，处于工程停工，资产闲置的状态，本次评估仅预测一期项目，二期项目未予预测，将其作为非经营性资产考虑，提请报告使用者注意。

（八）2021 年 5 月 17 日青海发投碱业有限公司召开 2021 年度第四届董事会第六次临时会议，针对发投碱业在 2020 年通过中国农业银行股份有限公司西宁分行，向青海国臻管理有限公司抵押借款 12 亿元，青海省国有资产投资管理有限公司将其债转股，以 12 亿元的增资款一次认购青海发投碱业有限公司新增注册资本 458,015,267.175 元，资本公积 741,984,732.825 元，增资完成后，青海发投碱业有限公司截至评估基准日的注册资本为 518,660,300.175 元。

（九）纳入本次评估范围内有两宗划拨用地，其中一宗土地的产权证号为“德市国用（2014）第 0166 号”，土地面积 15,000.00 平方米，位于德令哈市原 315 国道以北，用途为工业，实际用途为公司生产的二期水源地；另一宗土地的产权证号为“德市国用（2014）第 0169 号”，土地面积 110,377.00 平方米，位于德令哈市工业园区，用途为工业，实际用途为公司铁路专用线用地。根据发投碱业出具的《关于划拨土地相关事宜的情况说明》和青海国投出具的《关于青海发投碱业有限公司土地、房

产权属的承诺函》，发投碱业股权变动后持有的划拨土地使用权可按照划拨性质继续使用，若无法保留划拨地而需要办理出让手续产生的费用，由青海国投予以补偿。因此本次评估按照划拨用地进行评估，提请报告使用者注意。

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

根据发投碱业提供的相关资料，发投碱业在 2020 年通过中国农业银行股份有限公司西宁分行，向青海国臻管理有限公司抵押借款 12 亿元，抵押物为房屋所有权及土地使用权。截至评估基准日该借款已归还，但资产尚未解押，解押手续正在办理中，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。抵押清单如下：

青海发投碱业抵押清单

| 序号 | 抵押物权属      | 抵押物名称            | 面积           | 权证编号                 | 他项权证编号                      |
|----|------------|------------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| 1  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市工业园区（铁路专用线）  | 110,377.00   | 德市国用（2014）第 0169 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000373 号 |
| 2  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市火车站铁路桥以南（全厂） | 1,170,017.00 | 德市国用（2014）第 0170 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000372 号 |
| 3  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市工业园区以南（编织袋厂） | 20,651.21    | 德市国用（2014）第 0167 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000374 号 |
| 4  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市东山出口（水源地）    | 18,400.00    | 德市国用（2014）第 0168 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000375 号 |
| 5  | 青海发投碱业有限公司 | 成品及装车库           | 27,862.20    | 青房权证德令哈字第 00001491 号 | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000372 号 |
| 6  | 青海发投碱业有限公司 | 包装楼              | 3,857.10     | 青房权证德令哈字第 00001492 号 |                             |
| 7  | 青海发投碱业有限公司 | 重灰工段             | 12,337.30    | 青房权证德令哈字第 00001493 号 |                             |
| 8  | 青海发投碱业有限公司 | 轻灰凉碱             | 3,544.40     | 青房权证德令哈字第 00001496 号 |                             |
| 9  | 青海发投碱业有限公司 | 冷却塔、吸水井、综合水池     | 2,210.60     | 青房权证德令哈字第 00001497 号 |                             |

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

|    |            |         |           |                      |
|----|------------|---------|-----------|----------------------|
| 10 | 青海发投碱业有限公司 | 软化水车间   | 914.90    | 青房权证德令哈字第 00001500 号 |
| 11 | 青海发投碱业有限公司 | 液氨站     | 72.64     | 青房权证德令哈字第 00001501 号 |
| 12 | 青海发投碱业有限公司 | 热电站主控楼  | 1,924.50  | 青房权证德令哈字第 00001505 号 |
| 13 | 青海发投碱业有限公司 | 盐水工段    | 1479.47   | 青房权证德令哈字第 00001506 号 |
| 14 | 青海发投碱业有限公司 | 盐水工段主厂房 | 1,310.72  | 青房权证德令哈字第 00001507 号 |
| 15 | 青海发投碱业有限公司 | 变配电室    | 201.10    | 青房权证德令哈字第 00001508 号 |
| 16 | 青海发投碱业有限公司 | 泵及钛板房   | 633.60    | 青房权证德令哈字第 00001509 号 |
| 17 | 青海发投碱业有限公司 | 二闪工段    | 632.80    | 青房权证德令哈字第 00001510 号 |
| 18 | 青海发投碱业有限公司 | 蒸吸工段    | 11,621.10 | 青房权证德令哈字第 00001511 号 |
| 19 | 青海发投碱业有限公司 | 碳化工段    | 14,521.70 | 青房权证德令哈字第 00001512 号 |
| 20 | 青海发投碱业有限公司 | 轻灰工段    | 10,216.04 | 青房权证德令哈字第 00001513 号 |
| 21 | 青海发投碱业有限公司 | 清真食堂    | 1,751.90  | 青房权证德令哈字第 00001514 号 |
| 22 | 青海发投碱业有限公司 | 1 号门卫室  | 97.08     | 青房权证德令哈字第 00001515 号 |
| 23 | 青海发投碱业有限公司 | 机修车间办公室 | 868.20    | 青房权证德令哈字第 00001516 号 |
| 24 | 青海发投碱业有限公司 | 电仪修车间   | 1,056.40  | 青房权证德令哈字第 00001517 号 |
| 25 | 青海发投碱业有限公司 | 2#门卫室   | 12.50     | 青房权证德令哈字第 00001518 号 |

|    |            |   |           |                      |
|----|------------|---|-----------|----------------------|
| 26 | 青海发投碱业有限公司 | 五金库                                     | 3,434.30  | 青房权证德令哈字第 00001519 号 |
| 27 | 青海发投碱业有限公司 | 机修车间                                    | 770.80    | 青房权证德令哈字第 00001520 号 |
| 28 | 青海发投碱业有限公司 | 五金库                                     | 3,436.80  | 青房权证德令哈字第 00001521 号 |
| 29 | 青海发投碱业有限公司 | 石焦储运                                    | 1,316.70  | 青房权证德令哈字第 00001524 号 |
| 30 | 青海发投碱业有限公司 | 压缩工段                                    | 3,297.80  | 青房权证德令哈字第 00001525 号 |
| 31 | 青海发投碱业有限公司 | 中控楼                                     | 3,245.60  | 青房权证德令哈字第 00001526 号 |
| 32 | 青海发投碱业有限公司 | 石灰工段、<br>配电室                            | 8,520.60  | 青房权证德令哈字第 00001527 号 |
| 33 | 青海发投碱业有限公司 | 脱盐水处理房<br>屋                             | 2,022.00  | 青房权证德令哈字第 00001528 号 |
| 34 | 青海发投碱业有限公司 | 热电循环水<br>泵房、240 空<br>压站                 | 1,479.90  | 青房权证德令哈字第 00001529 号 |
| 35 | 青海发投碱业有限公司 | 热电站厂房                                   | 22,966.80 | 青房权证德令哈字第 00001531 号 |
| 36 | 青海发投碱业有限公司 | 热电引风机<br>间、电除尘                          | 7,376.50  | 青房权证德令哈字第 00001532 号 |
| 37 | 青海发投碱业有限公司 | 热电站输煤<br>系统                             | 4,179.20  | 青房权证德令哈字第 00001533 号 |
| 38 | 青海发投碱业有限公司 | 煤场停车<br>库、公用变<br>电所、热电<br>空压站、油<br>库及泵房 | 1,007.10  | 青房权证德令哈字第 00001534 号 |
| 39 | 青海发投碱业有限公司 | 厂前变、排<br>水泵房、化<br>验区                    | 1,200.40  | 青房权证德令哈字第 00001535 号 |



中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

|    |            |          |          |                      |  |
|----|------------|----------|----------|----------------------|--|
| 40 | 青海发投碱业有限公司 | 办公楼、会议中心 | 7,635.10 | 青房权证德令哈字第 00001536 号 |  |
|----|------------|----------|----------|----------------------|--|

(十一) 截至评估基准日, 委估车辆中部分叉车、装载机及小型客车已报废或无实物, 具体明细如下:

| 序号 | 车辆牌号    | 车辆名称及规格型号 | 规格型号             | 数量 | 购置日期    | 启用日期      | 账面值        |            | 备注     |
|----|---------|-----------|------------------|----|---------|-----------|------------|------------|--------|
|    |         |           |                  |    |         |           | 原值         | 净值         |        |
| 1  | 青H03926 | 丰田大霸王     | 普瑞维亚2362cc       | 1  | 2014.07 | 2014.07   | 40,289.63  | 40,289.63  | 无      |
| 2  | 青H04441 | 庆铃五十铃     | NHR55ELDWCJ      | 1  | 2014.07 | 2014.07   | 21,497.97  | 21,497.97  | 无      |
| 3  | 青H02278 | 散装水泥车     | AH5310GSN1       | 1  | 2014.07 | 2008.06   | 18,238.97  | 18,238.97  | 报废     |
| 4  | 青H04125 | 绿色皮卡车     |                  | 1  | 2014.07 | 2014.07   | 1,429.39   | 1,429.39   | 报废     |
| 5  | 青H35293 | 尼桑皮卡车     | ZN2032UBG3       | 1  | 2010.11 | 2010.11   | 74,528.20  | 3,726.41   | 已报废    |
| 6  | 青H32857 | 江铃全顺救护车   | 江铃全顺牌JX5038xjhzc | 1  | 2014.07 | 2011.02   | 123,498.97 | 6,174.95   | 停用, 报废 |
| 7  |         | 东方红叉车     | 3t               | 8  | 2014.07 | 2006.06   | 29,302.42  | 29,302.42  | 报废     |
| 8  |         | 叉车        |                  | 20 | 2014.07 | 2005-2007 | 166,761.73 | 166,761.73 | 报废     |
| 9  |         | 山推牌叉车     | SHAH75           | 5  | 2014.07 | 2010.10   | 75,042.78  | 3,752.14   | 报废     |
| 10 |         | 装载机       | 军联 ZL540         | 4  | 2014.07 | 2006.03   | 74,328.08  | 74,328.08  | 报废     |
| 11 |         | 装载机       | 山东临工 ZL50F       | 2  | 2014.07 | 2006.06   | 90,966.14  | 90,966.14  | 报废     |
| 12 |         | 装载机       | 徐工 LW540F        | 1  | 2014.07 | 2006.07   | 18,582.02  | 18,582.02  | 报废     |
| 13 |         | 装载机       | 山东临工 ZL50F       | 1  | 2014.07 | 2006.12   | 45,483.07  | 45,483.07  | 报废     |
| 14 |         | 装载机       | 徐工 LW540F        | 5  | 2014.07 | 2005.01   | 18,582.02  | 18,582.02  | 报废     |
| 15 |         | 山推牌推土机    | SD22             | 3  | 2014.07 | 2005.01   | 124,356.60 | 124,356.60 | 报废     |
| 16 |         | 山推牌推土机    | SD22             | 1  | 2014.07 | 2005.01   | 69,087.00  | 69,087.00  | 报废     |
| 17 |         | 翻斗车       | ZS1100           | 1  | 2014.07 | 2005.10   | 1,791.52   | 1,791.52   | 报废     |
| 合计 |         |           |                  |    |         |           | 993,766.51 | 734,350.06 |        |

上述车辆产权归青海发投碱业有限公司所有, 权属无争议且申报数据准确, 如因此发生相关法律纠纷和潜在负债, 均由青海发投碱业有限公司承担相关法律责任。

(十二) 截至评估基准日, 青海发投碱业有限公司的长期股权投资-青海德园环保科技有限公司注册资本为 2500.00 万元, 实际出资 2000.00 万元, 根据章程规定, 股东德令哈德园建设投资发展有限公司和青海西部镁业有限公司两家公司应在 2019 年 3 月和 2019 年 1 月进行出资, 截止本次评估基准日仍未出资。由于德园环保尚处

于筹建期，未有实际经营，主要资产正在建设中，公司处于亏损阶段，未来经营尚不能确定，因此本次采用资产基础法对长投进行评估，在确定德园环保股权价值后，由于德园环保存在亏损，且有股东尚未出资，根据公司法 and 章程，各公司以出资额为限承担债务，因此对尚未出资的股东，仍需要承担公司亏损，本次评估时，考虑了各股东应当承担的亏损，并对资产增值的权益，由实际出资方享有（发投碱业的认缴股权为 40%，实际出资占实收资本的 50%），故：本次长投单位评估值=投资成本-亏损额×被评估单位认缴比例+长投单位增值权益×被评估单位实际出资比例。提请报告使用者注意。

（十三）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。

#### 1、德令哈市旺尕秀煤矿事宜

德令哈市旺尕秀煤矿（两个矿区，分为 I 工区矿区、II 工区矿区）为账外资产，根据青海省国土资源厅 2015 年 7 月 24 日《关于变更德令哈市旺尕秀煤矿 I 工区矿区范围持有人的批复》[（2015）2 号]显示，青海省国土资源厅将德令哈市旺尕秀煤矿 I 工区矿区范围的持有人青海碱业有限公司变更为青海发投碱业有限公司，并按照相关程序和要求办理采矿权有偿登记手续；根据青海省国土资源厅 2019 年 2 月 2 日《关于延长德令哈市旺尕秀煤矿 I 工区矿区范围预留期的批复》[（2019）1 号]显示，本次批复对原划定的矿区范围预留期延长至 2020 年 1 月，并于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续，逾期未办理采矿登记手续，未领取采矿许可证，该矿区范围不再预留。

根据青海省国土资源厅 2015 年 7 月 24 日《关于变更德令哈市旺尕秀煤矿 II 工区矿区范围持有人的批复》[（2015）3 号]显示，青海省国土资源厅将德令哈市旺尕秀煤矿 II 工区矿区范围的持有人青海碱业有限公司变更为青海发投碱业有限公司，并按照相关程序和要求办理采矿权有偿登记手续；根据青海省国土资源厅 2019 年 2 月 2 日《关于延长德令哈市旺尕秀煤矿 II 工区矿区范围预留期的批复》[（2019）2 号]显示，本次批复对原划定的矿区范围预留期延长至 2020 年 1 月，并于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续。逾期未办理采矿登记手续，未领取采矿许可证，该矿区范围不再预留。

上述两个矿区发投碱业已于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续，截止本次评估基准日，发投碱业尚未取得采矿权证，也



未缴纳出让价款，相关手续正在办理中。由于未取得采矿权证和缴纳出让价款，企业尚未有开发计划，也未能提供开发利用方案，不具有评估的条件，因此本次未予评估，提请报告使用者注意。

## 2、大柴旦行委小煤沟煤矿事宜

大柴旦行委小煤沟煤矿为账外资产，根据青海省国土资源厅 2015 年 7 月 24 日《关于变更大柴旦行委小煤沟矿区范围持有人的批复》[(2015) 4 号]显示，青海省国土资源厅将大柴旦行委小煤沟矿区范围的持有人青海碱业有限公司变更为青海发投碱业有限公司，并按照相关程序和要求办理采矿权有偿登记手续；根据青海省国土资源厅 2021 年 1 月 22 日《关于延长大柴旦行委小煤沟矿区范围预留期的批复》[(2021) 2 号]显示，本次批复对原划定的矿区范围预留期延长至 2022 年 1 月，并于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续；逾期未办理采矿登记手续，未领取采矿许可证，该矿区范围不再预留。截止本次评估基准日，发投碱业尚未取得采矿权证，也未缴纳出让价款，相关手续正在办理中。由于发投碱业未取得采矿权证和缴纳出让价款，尚未有开发计划，也未能提供开发利用方案，不具有评估的条件，因此本次未予评估，提请报告使用者注意。

### (十四) 审计披露事项对评估值的影响：

根据审计报告披露，本次为模拟财务报表，本次评估是在模拟财务报表的基础上进行预测评估，提请报告使用者注意。

(十五) 由于本次评估范围以审定的模拟报表为基础数据，本次评估预测所得税费用时，由于历史期有亏损，在预测未来年期的所得税费用时，采用的是企业的真实亏损额，提请报告使用者注意。

(十六) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的，应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

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

(十八) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其

来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十九）本次评估中，我们参考和采用了发投碱业历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（二十）本次评估中所涉及的发投碱业的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（二十一）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 7 月 20 日，为评估结论形成的日期。

以上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。

# 中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜 涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 16152 号

中盐内蒙古化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“中盐化工”）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、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对中盐化工拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司（以下简称“发投碱业”）股东全部权益在 2021 年 5 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为中盐化工，被评估单位为发投碱业，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次经济行为的相关方（指资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者）和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## （一）委托人概况

名称：中盐内蒙古化工股份有限公司

统一社会信用代码：91152900701463809K

公司类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善经济开发区(乌斯太镇)贺兰区

经营场所：内蒙古阿拉善左旗乌斯太镇阿拉善经济开发区

法定代表人：李德禄

注册资本：95,766.4592 万元

经营期限：1998 年 12 月 31 日至无固定期限

经营范围：生产、销售加碘食用盐、化工原料盐、沐浴盐、果蔬洗涤盐、农牧渔业盐产品；天然胡萝卜素系列产品、盐藻粉、螺旋藻产品、盐田生物产品；蒸汽生产；利用余热发电；水产品的生产、加工、销售；食用盐的批发；污水处理、中水回用（只限工业用）；压力管道安装；压力容器制造；锅炉安装、维修、改造；

金属桶制造、轴承、齿轮、传动和驱动部件的制造；输送机械制造；起重机械安装、维修；进出口经营、代理；餐饮住宿；物业管理；工业纯碱、食用碱的生产与销售；电力生产；电器维修；水电暖供应；进出口贸易；建筑材料销售；装卸搬运和运输代理，设备租赁，科学研究和技术服务；给排水、水暖设施安装、维修；水井维护；机械设备及电仪设备安装、维修、租赁；土建工程。（未取得相关资质审批的项目不得从事生产经营）

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：青海发投碱业有限公司

统一社会信用代码：91632800091616563H

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：德令哈市长江路东侧工业园区

经营场所：德令哈市长江路东侧工业园区

法定代表人：时春雷

注册资本：51,866.03 万元

经营期限：2014 年 04 月 08 日至 2044 年 04 月 07 日

经营范围：生产、销售纯碱产品及其副产品，矿产品、煤炭、沥青、钾肥、水泥、石油制品（不含成品油和危险化学品）、化肥、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、电子材料、有色材料、金属及金属材料、铝及铝合金、铁合金炉料的销售，矿产品的开发（不含勘探开采），普通货物运输，房屋及场地租赁业务，对特色经济和优势产业进行投资。（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（包括隶属关系的历次演变、股权变动等）

（1）公司设立

发投碱业是由青海省发展投资有限公司出资设立的法人独资有限责任公司，于2014年4月23日向青海省海西州工商行政管理局注册登记，设立时注册资本为人民币5,000.00万元。股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东姓名/名称     | 出资额（万元）  | 持股比例（%） |
|----|-------------|----------|---------|
| 1  | 青海省发展投资有限公司 | 5,000.00 | 100.00  |
|    | 合计          | 5,000.00 | 100.00  |

## (2) 股权转让

2017年1月16日发投碱业股东由青海省发展投资有限公司变更为青海省国有资产投资管理有限公司，变更后青海省国有资产投资管理有限公司持股比例为100%。

股权转让后股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东姓名/名称         | 出资额（万元）  | 持股比例（%） |
|----|-----------------|----------|---------|
| 1  | 青海省国有资产投资管理有限公司 | 5,000.00 | 100.00  |
| 合计 |                 | 5,000.00 | 100.00  |

## (3) 增资事项

2018年5月，发投碱业与青海国投签订《股权划转协议》约定，拟将发投碱业与青海信禾氟业有限公司（以下简称“信禾氟业”）进行整合，使信禾氟业成为本公司全资子公司。根据青海尚隆资产评估事务所出具的资产评估报告（尚隆评报字[2018]085号），以2018年5月31日为评估基准日，信禾氟业所有者权益账面调整后价值为1,064.50万元，评估值2,528.08万元，增幅137.49%。2018年9月11日，青海国投召开股东会，决定将信禾氟业净资产以增资形式增资至发投碱业，并于2018年8月9日在西宁东川工业园区工商行政管理分局完成了信禾氟业股权、资产整体划转至发投碱业的变更工作。2018年10月11日，本公司注册资本从5,000.00万元增资至6,064.5033万元，由青海国投认缴。增资完成后，股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东姓名/名称         | 出资额（万元）    | 持股比例（%） |
|----|-----------------|------------|---------|
| 1  | 青海省国有资产投资管理有限公司 | 6,064.5033 | 100.00  |
| 合计 |                 | 6,064.5033 | 100.00  |

2021年5月17日青海发投碱业有限公司召开2021年度第四届董事会第六次临时会议，审议通过《青海省国有资产投资管理有限公司对青海发投碱业有限公司进行溢价增资》议案，由原股东青海省国有资产投资管理有限公司以12亿元的增资款一次认购青海发投碱业有限公司新增注册资本458,015,267.175元，剩余741,984,732.825元作为资本公积，增资完成后，青海发投碱业有限公司注册资本增至518,660,300.175元。

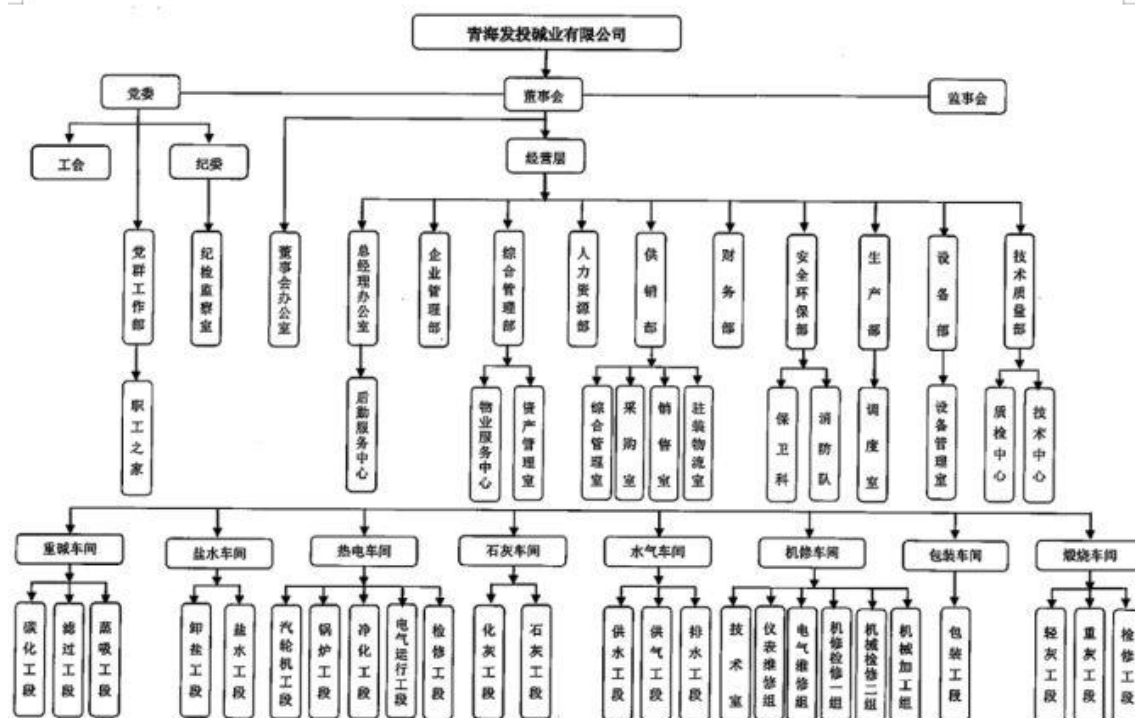
截至评估基准日，股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东姓名/名称         | 出资额（万元）   | 持股比例（%） |
|----|-----------------|-----------|---------|
| 1  | 青海省国有资产投资管理有限公司 | 51,866.03 | 100.00  |
| 合计 |                 | 51,866.03 | 100.00  |



### 3. 组织结构及人力资源

#### (1) 组织结构



发投碱业设董事会，行使公司章程规定的职权，董事会成员 5 名，其中职工董事 1 名；公司设经理，对董事会负责；公司设监事会，由 3 名监事组成，对股东负责；公司设党委会，其中党委书记 1 名，其他党委委员 4 名。

#### (2) 人力资源

截止评估基准日发投碱业在册职工为 1344 人，其学历状况如下表：

| 学历分类    | 人数（人） | 占总人数比例  |
|---------|-------|---------|
| 本科      | 116   | 8.63%   |
| 大专      | 385   | 28.65%  |
| 中专及以下学历 | 843   | 62.72%  |
| 合计      | 1344  | 100.00% |

### 4. 产权架构

#### (1) 长期投资单位

发投碱业现有长期投资单位 1 个，具体情况见下表：

| 被投资单位名称      | 投资日期            | 持股比例（%） | 投资成本（万元） | 账面价值（万元） |
|--------------|-----------------|---------|----------|----------|
| 青海德园环保科技有限公司 | 2019 年 2 月 13 日 | 40%     | 1000.00  | 797.86   |

## (2) 长期投资单位概况

### 1) 注册登记情况

统一社会信用代码：91632802MA75958E2E

名称：青海德园环保科技有限公司

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：德令哈市双拥路1号柴达木(国家级)循环经济促进中心西副楼502室

法定代表人：杨国良

注册资本：2,500万元

经营期限：2019年02月13日至无固定期限

经营范围：环保产业投资、开发、建设；蒸氨废液排放场、固废排放场、废液管网环保设施运营管理；环保设备加工制作、安装调试、出售出租、技术服务与技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

### 2) 企业简介

青海德园环保科技有限公司是按照《中华人民共和国公司法》于2019年2月13日在海西州德令哈市市场监督管理局登记注册成立的公司，由中盐青海昆仑碱业有限公司、青海发投碱业有限公司、德令哈德园建设投资发展有限公司、青海西部镁业有限公司共同出资设立的有限责任公司，实行独立核算、自主经营、自负盈亏，独立承担民事责任。

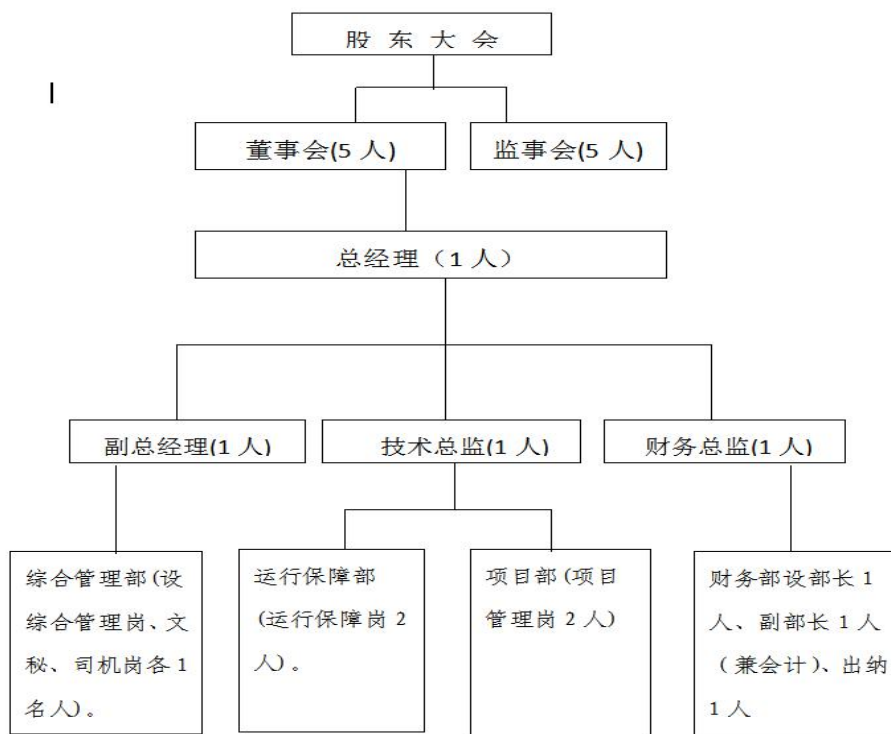
该公司主要开展环保产业投资、开发、建设，承接发投碱业、昆仑碱业蒸氨废液排放场的运营管理工作。当前该公司的废固液排放场尚处于筹建期，未正式运营。

### 3) 股权结构

| 序号 | 股东姓名/名称         | 认缴金额（万元） | 持股比例（%） | 实缴金额（万元） | 实缴比例（%） |
|----|-----------------|----------|---------|----------|---------|
| 1  | 中盐青海昆仑碱业有限公司    | 1000.00  | 40.00   | 1000.00  | 50.00   |
| 2  | 青海发投碱业有限公司      | 1000.00  | 40.00   | 1000.00  | 50.00   |
| 3  | 德令哈德园建设投资发展有限公司 | 387.50   | 15.50   | 0.00     | 0.00    |
| 4  | 青海西部镁业有限公司      | 112.50   | 4.50    | 0.00     | 0.00    |
|    | 合计              | 2500.00  | 100.00  | 2000.00  | 100.00  |

### 4) 组织结构





## 5. 公司资产、负债概况

发投碱业主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产，在建工程（含工程物资）、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产，主要资产概况如下：

### （1）流动资产

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等，账面价值为891,183,993.77元。

### （2）长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为青海德园环保科技有限公司，账面价值为7,978,601.98元。

### （3）固定资产

纳入评估范围的固定资产为房屋类资产和设备类资产，账面原值1,237,664,196.82元，账面净额740,595,031.86元。

### （4）在建工程

纳入评估范围的在建工程为发投碱业的二期生产项目资产，具体包括热电站锅炉电除尘改造、热电主厂房、重灰工段、轻灰工段、石灰工段生产装置、厂区道路及地面硬化工程，锅炉风烟系统、工程物资及其他土建工程与设备安装工程，账面价值为212,144,058.41元。

(5) 工程物资

纳入评估范围的工程物资为二期工程所需的材料，主要包括热电阻、不锈钢隔膜压力表、新油泵、除铁器、罗茨风机、滤碱机、水合机、一次闪蒸罐液位调节器等，工程物资账面价值为 189,319,304.69 元。

(6) 使用权资产

纳入评估范围的使用权资产为铁路专用线使用权及蒸汽凝结水系统使用权，账面价值为 33,528,443.36 元。

(7) 无形资产

纳入评估范围的无形资产-土地，账面净额为 38,385,060.95 元。

纳入评估范围的无形资产-矿业权，账面价值为 23,724,979.54 元。

纳入评估范围的无形资产-其他，主要为软件系统，账面价值为 1,073,321.71 元。

(8) 长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用为技术服务费，账面价值为 220,125.79 元。

(9) 递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产为应收账款、固定资产、在建工程、无形资产等产生的减值准备、未来可弥补税务亏损及复垦费，账面价值为 67,087,753.31 元。

(10) 其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产主要为购买的煤炭产能、石灰石采矿权及预付的工程款、设备款，账面价值为 52,232,563.54 元。

主要负债为流动负债、长期应付款、预计负债、递延收益，主要负债概况如下：

(1) 流动负债

纳入评估范围的流动负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债等，账面价值为 813,448,892.02 元。

(2) 长期应付款

纳入评估范围的长期应付款为企业应付阿姆斯壮机械（中国）有限公司的蒸汽凝结水系统节能改造项目款，账面价值为 21,316,993.08 元。

(3) 预计负债

纳入评估范围的预计负债主要为弃置费用，账面价值为 1,187,066.95 元。

(4) 递延收益

纳入评估范围的递延收益主要为锅炉烟气脱硝工程建设项目、生产装置系统技术改造项目、锅炉系统优化节能技术改造项目、重质纯碱流化床冷却改粉体流冷却装置改造项目、重质纯碱流化床冷却改粉体流冷却装置改造项目、蒸汽凝结水系统节能优化改造项目的未确认政府补助，账面价值为6,757,546.29元。

## 6. 主营业务概况

### (1) 主营产品或服务

发投碱业主要生产销售重质纯碱及其副产品,其纯碱项目采用先进的氨碱法生产工艺,是国内目前较大规模的合成碱生产基地。发投碱业纯碱产品广泛应用于玻璃、日用化学、化工陶瓷、造纸、医药、纺织、印染、制革等行业。

### (2) 主要资质情况如下:

| 序号 | 名称                   | 证书号                     | 发证机构                      | 证书有效期或<br>签发时间                 | 许可内容                      |
|----|----------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 1  | 电力业务<br>许可证          | 1031216-00243           | 国家能源局西<br>北监管局            | 2016年5月31<br>日至2036年年5<br>月30日 | 电力业务                      |
| 2  | 排污许可<br>证            | 91632800091616563H001P  | 海西蒙古族藏<br>族自治州生态<br>环境局   | 2020年6月26日<br>至2025年6月25<br>日  |                           |
| 3  | 取水许可<br>证            | B632802G2020-0081       | 青海省水利厅                    | 2021年1月1日至<br>2025年12月31日      | 工业用水,年取<br>水量1752万立<br>方米 |
| 4  | 食品生产<br>许可证          | SC20163280200069        | 海西蒙古族藏<br>族自治州市场<br>监督管理局 | 2018年9月13日<br>至2023年9月12<br>日  | 食品添加剂                     |
| 5  | 危险化学<br>品安全使<br>用许可证 | 海西危化使字<br>[2019]000003号 | 海西州应急管<br>理局              | 2018年9月25日<br>至2021年9月24<br>日  | 液氨(5000吨/<br>每年)          |

### (3) 生产经营管理状况

①内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、商业特许权、管理层构成等经营管理状况：公司位于青海省海西蒙古族藏族自治州府所在地德令哈市，距省会西宁 518 公里，紧临青藏铁路,与 315 国道相连，交通便利。现有占地面积 133 万平方米，厂房 18 万平方米，公司实行 GB/T19001-2018/ISO9001：2008 质量管理体系；产品实现 ISO14001:2004GB/T24001-2004 环保认证；公司拥有 GB/T28001-2011 OHSAS 18001:2007 职业健康安全管理体系认证。

②核心技术及其研发状况：发投碱业针对设备运行实际情况，与多家外协单位

进行技术交流，采用合同能源管理模式，由对方出资进行冷却塔水轮机、循环水泵、照明系统、蒸汽冷凝水系统节能技术改造，双方分享节能效益，以达到降本增效的目的，有效促进企业效益快速发展，项目改造后，年实现经济效益 1285.53 万元。完成了《蒸汽凝结水系统节能优化改造》和《无电耗水轮机节能技术改造在高海拔地区纯碱行业的应用》两项科技成果的材料编写和申报工作，10 月份在纯碱工业协会年会被评为科技进步三等奖；注册登记的 QC 小组课题有 9 个，其中攻关型有 3 个，管理型 2 个，创新型 1 个，现场型 3 个。“盐水助剂罐改造”项目已经投入使用，“锅炉除尘器压缩空气系统优化调整”项目已投入使用。这些新技术的应用，极大地提升了企业效益。

#### 6. 主要会计政策：

以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

#### 7. 近年企业的财务状况和经营状况

##### 财务状况表

金额单位：人民币万元

| 项目    | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 5 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 流动资产  | 71,970.89        | 91,261.28        | 129,742.55       | 89,118.40       |
| 非流动资产 | 133,353.79       | 140,497.78       | 137,059.32       | 136,628.92      |
| 资产总额  | 205,324.67       | 231,759.06       | 266,801.87       | 225,747.32      |
| 流动负债  | 70,266.50        | 79,201.57        | 127,706.12       | 81,344.89       |
| 非流动负债 | 120,614.21       | 2,068.05         | 1,072.30         | 2,926.16        |
| 负债总额  | 190,880.71       | 81,269.62        | 128,778.42       | 84,271.05       |
| 净资产   | 14,443.97        | 150,489.44       | 138,023.44       | 141,476.27      |

##### 经营状况表

金额单位：人民币万元

| 项目     | 2018 年     | 2019 年     | 2020 年     | 2021 年 1-5 月 |
|--------|------------|------------|------------|--------------|
| 一、营业收入 | 165,185.93 | 162,135.70 | 115,925.14 | 71,538.21    |
| 减：营业成本 | 109,372.49 | 115,899.64 | 113,202.28 | 60,033.90    |
| 税金及附加  | 1,617.95   | 1,392.41   | 946.32     | 829.37       |
| 营业费用   | 8,989.83   | 8,124.13   | 1,331.94   | 545.16       |

| 项目      | 2018年     | 2019年     | 2020年     | 2021年1-5月 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 管理费用    | 6,351.81  | 5,598.50  | 3,628.21  | 1,522.33  |
| 研发费用    | -         | 453.73    | 445.40    | 205.62    |
| 财务费用    | 12,341.60 | -96.83    | 217.66    | 1.38      |
| 资产减值损失  | 175.16    | -463.15   | -2,464.19 | -8.96     |
| 信用减值损失  | -         | -         | -         | -         |
| 加：其他收益  | 449.15    | 62.87     | 305.09    | 27.03     |
| 投资收益    | 259.16    | -16.20    | -81.72    | -74.69    |
| 二、营业利润  | 27,395.72 | 30,347.65 | -6,087.49 | 8,343.83  |
| 加：营业外收入 | 148.86    | 156.96    | 176.10    | 28.35     |
| 减：营业外支出 | 72.20     | 131.17    | 101.55    | 6.68      |
| 三、利润总额  | 27,472.38 | 30,373.44 | -6,012.93 | 8,365.50  |
| 减：所得税费用 | 5,071.14  | 7,931.29  | -1,472.07 | 2,072.24  |
| 四、净利润   | 22,401.24 | 22,442.16 | -4,540.86 | 6,293.27  |

上表中列示2018年的财务数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所审计，并出具瑞华青审字[2019]63050018号无保留意见审计报告，2019、2020、2021年1-5月的财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2021]33438号无保留意见模拟审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本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。

### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位无隶属关系，无关联关系。

## 二、评估目的

中盐化工因股权收购事宜涉及发投碱业股东全部权益，本次是确定发投碱业股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中盐化工股权收购提供参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为青海发投碱业有限公司股东全部权益，涉及的评估范围为青海发投碱业有限公司申报的于评估基准日的经专项审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 225,747.32 万元，总负债账面价值 84,271.05 万元，净资产账面价值 141,476.27 万

元。具体的资产、负债项目内容以青海发投碱业有限公司根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过中盐化工和发投碱业确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

| 资产种类           | 账面值               | 占总资产比例%        | 负债种类           | 账面值               | 占负债比例%         |
|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| 货币资金           | 37,207.05         | 16.48%         | 应付票据           | 35,981.23         | 42.70%         |
| 应收票据           | 9,588.76          | 4.25%          | 应付账款           | 24,522.35         | 29.10%         |
| 应收账款           | 2,400.23          | 1.06%          | 合同负债           | 8,910.27          | 10.57%         |
| 预付款项           | 2,004.52          | 0.89%          | 应付职工薪酬         | 1,318.08          | 1.56%          |
| 其他应收款          | 20,487.94         | 9.08%          | 应交税费           | 1,157.86          | 1.37%          |
| 存货             | 17,429.88         | 7.72%          | 其他应付款          | 7,623.42          | 9.05%          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>89,118.40</b>  | <b>39.48%</b>  | 一年内到期的非流动负债    | 673.33            | 0.80%          |
| 长期股权投资         | 797.86            | 0.35%          | 其他流动负债         | 1,158.34          | 1.37%          |
| 固定资产           | 74,059.50         | 32.81%         | <b>流动负债合计</b>  | <b>81,344.89</b>  | <b>96.53%</b>  |
| 在建工程           | 21,214.41         | 9.40%          | 长期借款           | -                 | -              |
| 工程物资           | 18,931.93         | 8.39%          | 应付债券           | -                 | -              |
| 使用权资产          | 3,352.84          | 1.49%          | 长期应付款          | 2,131.70          | 2.53%          |
| 无形资产           | 6,318.34          | 2.80%          | 预计负债           | 118.71            | 0.14%          |
| 长期待摊费用         | 22.01             | 0.01%          | 递延收益           | 675.75            | 0.80%          |
| 递延所得税资产        | 6,708.78          | 2.97%          | 其他非流动负债        | -                 | -              |
| 其他非流动资产        | 5,223.26          | 2.31%          | <b>非流动负债合计</b> | <b>2,926.16</b>   | <b>3.47%</b>   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>136,628.92</b> | <b>60.52%</b>  | <b>负债合计</b>    | <b>84,271.05</b>  | <b>100.00%</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>225,747.32</b> | <b>100.00%</b> | <b>净资产</b>     | <b>141,476.27</b> | <b>****</b>    |

以上数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2021]33438号无保留意见的模拟《审计报告》。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况如下：

（1）土地使用权

| 序号 | 土地权证编号      | 土地位置       | 取得日期     | 用地性质 | 土地用途 | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------|------------|----------|------|------|---------------------|
| 1  | 德市国用(2014)第 | 原 315 国道以北 | 2014/7/2 | 划拨   | 工业   | 15,000.00           |



中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

|   |                            |                  |            |    |    |              |
|---|----------------------------|------------------|------------|----|----|--------------|
|   | 0166 号                     | (二期水源地)          |            |    |    |              |
| 2 | 宁国用(2014)第 00087 号         | 胜利路 73 号         | 2014/7/4   | 出让 | 商业 | 421.40       |
| 3 | 德市国用(2014)第 0167 号         | 德令哈市工业园区以南(编织袋厂) | 2014/7/2   | 出让 | 工业 | 20,651.21    |
| 4 | 德市国用(2014)第 0168 号         | 德令哈市东山出口(水源地)    | 2014/7/2   | 出让 | 工业 | 18,400.00    |
| 5 | 德市国用(2014)第 0169 号         | 德令哈市工业园区(铁路专用线)  | 2014/7/2   | 划拨 | 工业 | 110,377.00   |
| 6 | 德市国用(2014)第 0170 号         | 德令哈市火车站铁路桥以南(全厂) | 2014/7/2   | 出让 | 工业 | 1,170,017.00 |
| 7 | 青 2019 德令哈市不动产权第 0000939 号 | 尕海镇陶哈路以南         | 2015/12/18 | 出让 | 工业 | 81,283.00    |
| 8 | 青 2019 德令哈市不动产权第 0001394 号 | 德令哈市工业园区环城东路以西   | 2016/9/13  | 出让 | 工业 | 655,871.00   |

(2) 矿业权

企业申报的纳入评估范围的矿业权共 1 项,为柯柯盐湖东部盐矿采矿权,已取得矿业权证,采矿权证号 C6300002010126120100533,开采规模为 50 万吨/年。

(3) 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产是重碱碳化控制系统软件、西宁诺腾正版化软件使用权、人事管理软件软件及和时利能耗在线监测系统,均为发投碱业外购获得。

2. 企业申报账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况如下:

(1) 专利权

| 序号 | 申请号/专利号             | 技术名称                 | 专利类型   | 专利权人       | 申请日期       | 法律状态 |
|----|---------------------|----------------------|--------|------------|------------|------|
| 1  | ZL 2017 2 1193075.1 | 一种吸氨塔水箱花板修复装置        | 实用新型专利 | 青海发投碱业有限公司 | 2017-09-18 | 授权   |
| 2  | ZL 2018 2 1187285.4 | 一种化灰机余热回收器           | 实用新型专利 | 青海发投碱业有限公司 | 2018-07-24 | 授权   |
| 3  | ZL 2018 2 1187116.0 | 一种除净精盐水中杂质后控制重灰粒度的系统 | 实用新型专利 | 青海发投碱业有限公司 | 2018-07-24 | 授权   |
| 4  | ZL 2019 2 1199805.8 | 一种石灰窑窑顶除尘系统          | 实用新型专利 | 青海发投碱业有限公司 | 2019-07-29 | 授权   |
| 5  | ZL 2019 2 1199784.X | 一种轻灰散装罐车装车系统         | 实用新型专利 | 青海发投碱业有限公司 | 2019-07-29 | 授权   |
| 6  | ZL 2020 2           | 一种刮板机链条检修工具          | 实用新型   | 青海发投碱业     | 2020-06-12 | 授权   |



中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

| 序号 | 申请号/专利号                | 技术名称                      | 专利类型       | 专利权人           | 申请日期       | 法律状态 |
|----|------------------------|---------------------------|------------|----------------|------------|------|
|    | 1092141.8              |                           | 专利         | 有限公司           |            |      |
| 7  | ZL 2019 2<br>2469425.8 | 一种螺杆压缩机                   | 实用新型<br>专利 | 青海发投碱业<br>有限公司 | 2019-12-31 | 授权   |
| 8  | ZL 2020 2<br>1193136.6 | 一种重灰自身返碱蒸汽煅烧炉<br>炉体抄板布置结构 | 实用新型<br>专利 | 青海发投碱业<br>有限公司 | 2020-06-24 | 授权   |
| 9  | ZL 2020 2<br>1075889.7 | 一种预灰桶搅拌装置                 | 实用新型<br>专利 | 青海发投碱业<br>有限公司 | 2020-06-12 | 授权   |

(2) 商标权

| 序号 | 证书编号         | 技术名称    | 专利类型 | 专利权人           | 申请日期       | 法律状态 |
|----|--------------|---------|------|----------------|------------|------|
| 1  | 第 18612944 号 | 羚路商标注册证 | 商标权  | 青海发投碱业<br>有限公司 | 2017-01-21 | 授权   |
| 2  | 第 18613052 号 | 羚路商标注册证 | 商标权  | 青海发投碱业<br>有限公司 | 2017-01-21 | 授权   |

(3) 非专利技术

| 序号 | 证书编号      | 技术名称                         | 专利类型  | 专利权人           | 申请日期        | 法律状态 |
|----|-----------|------------------------------|-------|----------------|-------------|------|
| 1  | 2016--003 | 高海拔地区煤粉锅炉节能改造<br>改造项目        | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2015 年 10 月 |      |
| 2  | 2017--002 | 无电耗水轮机节能技术改造<br>在高海拔纯碱行业中的应用 | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2017 年 1 月  |      |
| 3  | 2016--002 | 锅炉排污水合废液余热回<br>收综合利用         | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2015 年 10 月 |      |
| 4  | 2017--001 | 蒸汽凝结水系统节能优化改<br>造            | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2017 年 1 月  |      |
| 5  | 2018--003 | 重灰粒度控制优化改造项目                 | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2018 年 9 月  |      |
| 6  | 2016--001 | 压缩机汽轮机汽封汽回收利<br>用            | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2015 年 10 月 |      |
| 7  | 2018--002 | 内冷式吸氨塔水箱花板修复<br>技术项目         | 非专利技术 | 青海发投碱<br>业有限公司 | 2018 年 9 月  |      |

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产-实用新型专利9项、非专利技术7项、注册商标2项之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员亦无法获取其他表外资产、负债的迹象。

(五) 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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（三）点之说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经天职国际审计并出具了天职业字[2021]33438号无保留意见的审计报告。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

##### （二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指发投碱业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

##### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为2021年5月31日。

（二）评估基准日的确定，是中盐化工、发投碱业根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1. 《中盐内蒙古化工股份有限公司拟收购青海发投碱业有限公司股权事宜意向

书》；

2. 中盐化工与本公司签订的《资产评估委托合同》；

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；

7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；

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

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；

13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64号）；

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

15. 《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通过）；

16. 《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通过) 及其实施条例；

17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和收购暂行条例》（国务院令 第 55 号，[1990]）；
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 138 号，[1993]）及其实施细则；
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第 483 号，[2006]）；
20. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433 号）；
21. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令 第 21 号，[2003]）；
22. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
23. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）；
24. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20 号）；
25. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议修正）及其实施细则；
26. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
27. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）
28. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32 号）；
29. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
30. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 11 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
31. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 138 号，[1993]）及其实施细则；
32. 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 16 号）；
33. 国家税务总局公告 2016 年第 15 号《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》；
34. 《中华人民共和国商标法》（2013 年 8 月 30 日十二届全国人大常委会第 4 次会议修改）；
35. 《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令 第 651 号）；

36. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协[2019]35号；
10. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
20. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
21. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
22. 参考《房地产估价规范》（GB50291-2015）；
23. 《矿业权评估技术基本准则》；
24. 《矿业权评估程序准则》；
25. 《矿业权价款评估应用指南》；
26. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
4. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》；
5. 土地使用批复或建设工程批准文件复印件；
6. 《中华人民共和国采矿许可证》；
7. 《中华人民共和国矿产资源勘查许可证》；
8. 《实用新型专利证书》；
9. 《商标注册证》；
10. 存货、重大设备购置发票；
11. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 发投碱业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 卓信大华矿评报字（2021）第 004 号《石灰岩采矿权评估报告》；
3. 卓信大华矿评报字（2021）第 005 号《柯柯盐湖东部盐矿采矿权评估报告》；
4. 发投碱业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
5. 发投碱业提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
6. 《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 5 月 20 日公布的市場贷款报价利率（LPR）》及外汇汇率；
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
8. 《2021 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
9. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
10. 参考《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[1999]1283 号)；
11. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<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)；
12. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计



价格[2002]10号)；

13. 参考《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)；

14. 参考《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)；

15. 《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；

16. 《青海省房屋建筑与装饰工程消耗量定额与基价--建筑工程》(2016年)；

17. 《青海省通用安装工程消耗量定额与基价》(2016年)；

18. 青计价格(2000)786号文件，青海省计划发展委员会关于转发《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》的通知；

19. 《青海工程造价管理信息》2021年第3期；

20. 《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2018年版)；

21. 《石油化工工程建设费用定额》(2018)；

22. 《石油化工工程建设设计概算编制办法》(2018)；

23. 《石油化工安装工程概算编制运用数据库》(2018)；

24. 《铁路基本建设工程投资估算估算编制办法》(铁建设(2008)10号)；

25. 《铁路基本建设工程投资估算 估算 设计概预算费税取值规定》(铁建设(2008)11号)；

26. 《铁路工程估算指标》(铁建〔1999〕100号)；

27. 《铁路工程建设主要材料价格信息》(2021年度第1季度)；

28. 市场询价资料；

29. 国家宏观、行业统计分析资料；

30. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；

31. 可比上市公司的相关资料；

32. WIND数据库；

33. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；



2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 中盐化工与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 评估人员与发投碱业相关人员访谈记录；
5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

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

2. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本项目不适宜采用市场法评估。

3. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。发投碱业评

估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对发投碱业资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

因此，本次评估选用收益法、资产基础法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

#### （1）流动资产具体评估方法

发投碱业纳入评估范围的流动资产包括货币资金、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。

1) 货币资金：包括银行存款、其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，对不带息的应收票据按票面本金确定评估值。

3) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对

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

#### 5) 存货

A. 外购存货：主要包括原材料、在库周转材料。以核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的外购存货，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后确定评估值。

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

#### (2) 非流动资产具体评估方法

发投碱业纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、房屋类资产、机器类资产、在建工程、工程物资、使用权资产、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。

##### 1) 长期股权投资

由于本次的长投单位尚处于筹建期，未有实际经营，主要资产正在建设中，公司处于亏损阶段，未来经营尚不能确定，因此本次采用资产基础法对长投进行评估，在确定长投单位股权价值后，由于长投单位存在亏损，且有股东尚未出资，根据公司法 and 章程，各公司以出资额为限承担债务，因此对尚未出资的股东，仍需要承担公司亏损，本次评估时，考虑了被评估单位应当承担的亏损，并对资产增值的权益，由实际出资股权享有（发投碱业的认缴股权为 40%，实际出资占实收资本的 50%），故：

本次长投单位评估值=投资成本-亏损×各股东认缴比例+长投单位增值权益×实际出资比例。

##### 2) 房屋类资产评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通常评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。房地产评估应按照《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），根据当地房地产市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。我们在本次估价中选择确定评估方法时，主要用以下方面予以考虑：

评估对象是位于德令哈市工业园区长江路东侧青海发投碱业有限公司厂区内的建（构）筑物，房屋及附属物主要为厂区生产性用房及配套辅助性用房及设施，对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，对于商业房地产，根据周边类似可比的出售案例较多且易收集，适宜采用市场法评估，确定房地合一价值。

综上所述，本次估价企业自建房屋采用重置成本法进行评估，确定评估对象价格，商业用房采用市场法确定评估对象价格。

#### A. 成本法

采用成本法评估建筑物，即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定复建成本（重置全价），经了解核实被评估单位为一般纳税人，增值税可抵扣，则计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

##### （A）重置全价的确定

重置全价=含税建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### a. 建安工程造价的确定

###### （a）决算调整法

有决算资料的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

(b) 类比推算法

无决算资料的建安工程造价采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

对于单位价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其不含税建安工程造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费等支出。

c. 资金成本的确定

为评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金的筹资成本，即利息。对于工程造价较大的、建设期在六个月以上，一年以内的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率》计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本 = (含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用) × 利率 × 合理工期/2  
评估基准日 2021 年 5 月 31 日执行的银行贷款利率如下：

| 时间        | 年利率% |
|-----------|------|
| 一年以内(含一年) | 3.85 |
| 2 年       | 4.05 |
| 3 年       | 4.25 |
| 4 年       | 4.45 |
| 五年以上      | 4.65 |

(B) 综合成新率的确定

采用理论成新率和打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为 40% 和 60%。即：



#### a. 理论成新率的确定

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。本次尚可使用年限采用经济尚可使用年限与土地剩余使用年限孰短原则确定。计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

#### b. 打分法成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 12 类。其中：结构部分分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分为两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

打分法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

#### c. 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

### B. 市场比较法

外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。计算公式为：

评估对象价值或价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 权益状况修正系数 × 实物状况修正系数

#### 3) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备三大类。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

#### A. 机器设备的评估



根据评估目的及资料收集情况，此次机器设备按现有用途原地继续使用的假设前提，采用成本法评估，其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

#### ①重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备的直接费用} + \text{设备的间接费用}$$

直接费用即机器设备的购置价或建造价、运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费。

间接费即为购置或建造机器设备而发生的各种其他费用、资金成本。

成套的机械设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区及国家有关部门的取费标准，计取建设工程其它费用和资金成本，结合国家相关税费规定，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备不含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

国产设备重置成本的确定：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备购置价} \times (1 + \text{运杂费} + \text{安装调试费}) \times (1 + \text{其他费率}) \\ &\quad \times (1 + \text{资金成本率}) - \text{可抵扣增值税} \end{aligned}$$

#### a、购置价的确定

通过市场询价、直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表等，并考虑其价格可能浮动因素确定；进行相应调整予以确定。

#### b、运杂费的确定

机器设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸运输、运输、保管及其他有关费用，通常采用机器设备基价的一定比率计算，

$$\text{计算公式：机器设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

出卖人负责装卸、运输的，购置价中已包含该项费用，不计取。

#### c、安装调试费的确定

机器设备安装调试费按机器设备基价的安装费率计算，

$$\text{计算公式：机器设备安装费} = \text{设备购置费} \times \text{安装费率}$$

出卖人负责安装、调试的，购置价中已包含该项费用，不计取

#### d、前期费用的确定

建设工程前期费用的计算是依据国家相关各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，根据其固定资产的投资规模确定。

#### e、资金成本的确定

以“青海发投碱业有限公司拟资产转让所涉及的资产”为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为两年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率计算资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他费用}) \\ \times \text{合理工期 (年)} / 2 \times \text{贷款年利率}$$

基准日两年期的贷款利率为 4.05%。

#### ②成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限：一般按经济寿命年限减去已使用年限的差值，或者评估专业人员通过了解现场设备使用情况，制造质量，磨损程度，维修水平等条件，并与技术人员、设备管理人员综合考虑分析共同确定。

### B. 车辆的评估方法

#### ①车辆重置成本的确定

通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他合理费用}$$

对于待报废设备、车辆，按照评估基准日的废品回收价格(或报废机动车定点回收价)，按照可变现净值进行评估。

部分购置较早的车辆，同型号相同配置的车辆已不再生产，采用成本法不能较好的反映车辆的真正市场价值；这部分车辆的登记使用性质均为非营运，日常作为办公用车使用，车辆不能独立获取收益，其未来收益无法合理预测，不宜采用收益法进行评估；而这些车辆所在地区的周边交易市场相对成熟，便于获取市场交易价格，能够取得类似车辆的市场交易案例，因此适用市场法进行评估。



市场法是根据近期发生交易的类似车辆的交易价格，分析比较待评估对象与类似车辆影响价格因素的异同，从发生交易的类似车辆的价格，修正得出估价对象的价格。

#### ②车辆成新率的确定

根据商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定。（对于里程表无法测定的车辆则以年限法为主，同时根据调查了解车辆的运行情况、使用强度、频度、日常维护保养及大修理情况，考虑假设存在提前报废或延缓报废因素，对车辆进行现场观察评定打分，以此确定年限法成新率修正系数，确定综合成新率。）

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)或

综合成新率=年限法成新率×修正系数

#### C. 电子设备的评估

电子设备主要采用成本法进行评估对于部分购置较早的电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

#### ①重置成本的确定

根据市场信息及《办公设备及家用电器报价》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价：

重置成本=设备购置费

#### ②电子设备成新率的确定

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

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

#### 4) 在建工程的评估方法

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

### ①二期停工（停滞）项目

二期在建工程从 2007 年开工建设到 2009 年就一直停工至今，因为距评估基准日时间已经很长，期间物价变动较大，账面价值已不能反映评估基准日合理的工程价值，因此，对于这部分在建工程，参考固定资产的评估方法进行评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定工程造价，并考虑成新率。

### ②一期工程更新改造项目

一期工程更新改造项目属于正常在建工程，对于这些在建工程，如果开工时间距评估基准日半年以内，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。如果开工时间距评估基准日半年以上，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等价格发生了较大变化，则需按评估基准日的物价水平重新测算形成该在建工程的费用加适当的资金成本作为评估值。

## 5) 工程物资的评估方法

首先详细了解工程物资所对应的项目进展情况，对于工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。本次纳入评估范围的工程物资购置时间较长，对于能够正常使用的，采用成本法进行评估，具体方法参照设备类资产评估技术说明；对于不能正常使用且有回收价值的，采用可回收价值为评估值；对于无回收价值的资产，评估为零。

## 6) 使用权资产

为企业根据新租赁准则的相关规定，对铁路专用线及蒸汽凝结系统使用权等按租赁准则确认的其账面净值。对于被评估单位使用权资产，以核实后的账面值确认评估价值。

## 7) 土地使用权的评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余

法、基准地价系数修正法。根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法和成本逼近法评估。

#### A. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。基本计算公式如下：

土地使用权价格

$$V_n = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V<sub>n</sub>：无限年期土地使用权价格      R<sub>1</sub>：利息

E<sub>a</sub>：土地取得费      R<sub>2</sub>：利润

E<sub>d</sub>：土地开发费      R<sub>3</sub>：土地增值

T：税费

#### B. 市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格      V<sub>B</sub>：比较实例价格

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E：待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

#### 8) 采矿权

本次采矿权为盐矿采矿权，采矿权采用折现现金流量法，详情请见北京卓信大华资产评估有限公司“卓信大华矿评报字（2021）第005号”。

根据《矿业权评估准则》，常用的矿业权评估方法有统一 DCF 法、收益权益法、



收益法、折现现金流风险系数调整法、约当投资-折现现金流法等。根据各种方法的适用范围，结合本项目的具体特点以及评估目的进行评估方法的选择。本次评估根据被评估单位提供的有关资料和资产评估专业人员掌握的市场调查资料，经过实地考察和认真分析，结合矿业权性质、开采条件、储量及当地开采政策、市场状况，主要选用折现现金流量法。

#### 9) 其他无形资产的评估方法

##### A. 外购软件评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购的软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

##### B. 专利权和商标权评估方法

###### ①评估方法的选择

根据《资产评估准则—无形资产》、《专利资产评估指导意见》和《知识产权资产评估指南》的规定，无形资产的评估方法主要包括成本法、收益法和市场法。

###### a、对于成本法

在一般的评估操作中，成本法是测算现实条件下重建被评估无形资产所需要支出的成本，往往为该无形资产的研发费用、设计、注册手续费等可以进行货币化衡量的成本，但是无形资产的重建成本，不仅仅体现为无形资产的研发费用、设计费、注册手续费等成本项目，还体现为无形资产能够带来的超额收益。

采用成本法评估无形资产的价值，只有在与该项被评估无形资产有关的收入流或经济利益无法精确的衡量或当可比的市场价值很难确定并且当重置成本可以被合理、可信的衡量，或当该项无形资产刚刚建立不久的情况下才适用，并不一定能够很好的反映无形资产对一个企业或一种产品的经济贡献。因此，本次评估采用成本法是不合适的。

###### b、对于市场法

运用市场法时，无形资产的价值是通过参考可比无形资产在最近的收购或交易活动中的价格来获得的。由于无形资产的独特性，可比案例不容易搜寻，而且有关交易的具体条件往往是非公开的。因此，无形资产现行转让市场是不活跃的。





考虑到有关无形资产的特定情况以及市场环境和信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的无形资产相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估不采用市场法进行评估。

#### c、对于收益法

本次评估采用收益法对无形资产进行评估。运用收益法对无形资产进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与无形资产直接相关的现金流量（或收益），需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流（或收益）和由企业其它资产产生的现金流（或收益）进行精确的划分。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

#### ②收益法具体运用的方法

在采用收益法对无形资产进行评估时，可采用的方法主要有增量收益折现法、多期超额收益折现法和许可费节省法等。三种方法的选用，应视评估的主要目的和前提假设条件、无形资产的功能和资料的可取的情况而定。

#### a、增量收益折现法

增量收益折现法是首先计算出包括无形资产的企业的未来现金流量高于不包括无形资产的企业的现金流量的差额，即增量收益，然后用该无形资产的特定加权资本成本折现，可得出无形资产的公允价值。这一方法是将企业所产生的增量收益作为评估对象。

经过对纯碱行业主要生产厂商的产品市场状况的分析，由于在他们的产品价格中也包含了各自无形资产的价值，受到市场上可得信息的限制，这部分价值无法进行分解量化。因此，无法确定由相关无形资产所带来的增量收益，增量收益法对于本次评估不合适。

#### b、多期超额收益法

多期超额收益法是指把收益进行拆分，把其中作为评估对象的无形资产得到的收益拆分出来，也即扣除该无形资产以外的其它有形及无形资产所应该产生的期望正常收益，然后将其资本化，以求得无形资产的价值。该方法主要适用于企业直接销售无形资产或者将无形资产与购入硬件集成后对外销售，即直接收益模式的无形资产评估。根据企业生产与应用的情况的该方法不适用于本次评估。

#### c、许可费节省法

许可费节省法使用前提是被评估无形资产能为企业赢得超额利润，该方法主要

适用于无形资产是通过企业运行中使用该无形资产产生收益，即其收益方式应该是间接收益模式的无形资产评估。

本次评估的专利及商标权主要是企业通过使用该专利实现其产品的销售，为企业赢得超额利润，其收益方式为间接收益方式，因此，本次评估采用了许可费节省法进行评估。

### ③对于许可费节省法的介绍

评估模型：许可费节省法是假设不拥有无形资产的任何一方必须为使用该无形资产支付一笔许可使用费。因此，无形资产的价值可以用假设购买该无形资产后，使用方所节省下来的原来需向无形资产所有者支付的许可使用费的现值来计算，即通过确定无形资产的许可使用费率，对无形资产所有权直接产生的净收益资本化得到评估。估算公式为：

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

其中：P—无形资产评评估

K—无形资产许可使用费率

R<sub>t</sub> 为第 t 年分成基数

n- 收益年限

r—折现率

### 10) 长期待摊费用的评估方法

以发投碱业评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

### 11) 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提坏账准备、固定资产减值等引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

### 12) 其他非流动资产的评估方法

其他非流动资产主要是被评估单位购买的煤炭产能、预付的设备款及工程款、石灰岩矿采矿权。其中，煤炭产能、预付的设备款及工程款，以审定后的账面值确定评估值。石灰岩矿采矿权采用折现现金流量法，详情见北京卓信大华资产评估有

限公司“卓信大华矿评报字（2021）第 004 号”。

根据《矿业权评估准则》，常用的矿业权评估方法有统一 DCF 法、收益权益法、收益法、折现现金流风险系数调整法、约当投资-折现现金流法等。根据各种方法的适用范围，结合本项目的具体特点以及评估目的进行评估方法的选择。本次评估根据被评估单位提供的有关资料和资产评估专业人员掌握的市场调查资料，经过实地勘察和认真分析，结合矿业权性质、开采条件、储量及当地开采政策、市场状况，主要选用折现现金流量法。

### （3）负债具体的评估方法

发投碱业纳入评估范围的负债包括应付票据、应付账款、合同负债、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、其他流动负债、长期应付款、预计负债、递延收益。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的发投碱业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值；对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

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

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

#### (1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E为发投碱业的股东全部权益的市场价值；B为企业整体市场价值；D为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值B按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： $R_t$ 为明确预测期的第t期的企业自由现金流；t为明确预测期期数1, 2, 3, ..., n；r为折现率； $R_{n+1}$ 为永续期企业自由现金流；g为永续期的增长率，本次评估g=0；n为明确预测期第末年。

#### (2) 模型中关键参数的确定

##### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

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

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

##### 2) 收益期的确定

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

本次评估采用永续年期作为收益期。永续年限通常分两阶段预测，即详细预测

期和稳定预测期，其中，第一阶段为 2021 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2026 年 1 月 1 日起为永续经营期，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

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

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad \text{公式四}$$

式中： $R_e$  为权益资本成本； $R_d$  为负息负债资本成本； $T$  为所得税率。

4) 权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad \text{公式五}$$

式中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数； $ERP$  为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

### 5) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长、短期借款，按其市场价值确定。

### 6) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的



资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与中盐化工或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向中盐化工提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 企业持续经营假设



企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

## （二）特殊假设

1. 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；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 现金流稳定假设：是假定被评估单位于年度中期均匀获得净现金流。

9. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

10. 评估范围仅以发投碱业提供的评估申报表为准，未考虑发投碱业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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

### （一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 225,747.32 万元，评估价值 325,189.58 万元，评估价值较账面价值评估增值 99,442.26 万元，增值率为 44.05%；总负债账面价值为 84,271.05 万元，评估价值 84,271.05 万元；净资产账面价值为 141,476.27 万元，评估价值 240,918.53 万元，评估价值较账面价值评估增值 99,442.26 万元，增值率为 70.29%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：青海发投碱业有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目       |    | 账面价值              | 评估价值              | 增减额              | 增值率 (%)          |
|-----------|----|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|           |    | A                 | B                 | C = B - A        | D = C / A × 100% |
| 流动资产      | 1  | 89,118.40         | 91,436.47         | 2,318.07         | 2.60             |
| 非流动资产     | 2  | 136,628.92        | 233,753.11        | 97,124.19        | 71.09            |
| 其中：长期股权投资 | 3  | 797.86            | 807.55            | 9.69             | 1.21             |
| 固定资产      | 4  | 74,059.50         | 154,319.52        | 80,260.02        | 108.37           |
| 在建工程      | 5  | 21,214.41         | 27,936.90         | 6,722.49         | 31.69            |
| 工程物资      | 6  | 18,931.93         | 23,488.06         | 4,556.13         | 24.07            |
| 使用权资产     | 7  | 3,352.84          | 3,352.84          | -                | -                |
| 无形资产      | 8  | 6,318.34          | 11,765.61         | 5,447.27         | 86.21            |
| 长期待摊费用    | 9  | 22.01             | 22.01             | -                | -                |
| 递延所得税资产   | 10 | 6,708.78          | 6,708.78          | -                | -                |
| 其他非流动资产   | 11 | 5,223.26          | 5,351.84          | 128.58           | 2.46             |
| 资产总计      | 12 | <b>225,747.32</b> | <b>325,189.58</b> | <b>99,442.26</b> | <b>44.05</b>     |
| 流动负债      | 13 | 81,344.89         | 81,344.89         | -                | -                |
| 非流动负债     | 14 | 2,926.16          | 2,926.16          | -                | -                |
| 负债合计      | 15 | <b>84,271.05</b>  | <b>84,271.05</b>  | -                | -                |
| 净资产       | 16 | <b>141,476.27</b> | <b>240,918.53</b> | <b>99,442.26</b> | <b>70.29</b>     |

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

(二) 收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的评估结论如下：

净资产账面价值为 141,476.27 万元，评估价值 283,300.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 141,823.73 万元，增值率为 100.25%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：青海发投碱业有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减额 | 增值率 (%) |
|-----|------|------|-----|---------|
|-----|------|------|-----|---------|

|           |    | A                 | B                 | C = B - A         | D = C / A × 100% |
|-----------|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 流动资产      | 1  | 89,118.40         |                   |                   |                  |
| 非流动资产     | 2  | 136,628.92        |                   |                   |                  |
| 其中：长期股权投资 | 3  | 797.86            |                   |                   |                  |
| 固定资产      | 4  | 74,059.50         |                   |                   |                  |
| 在建工程      | 5  | 21,214.41         |                   |                   |                  |
| 工程物资      | 6  | 18,931.93         |                   |                   |                  |
| 使用权资产     | 7  | 3,352.84          |                   |                   |                  |
| 无形资产      | 8  | 6,318.34          |                   |                   |                  |
| 长期待摊费用    | 9  | 22.01             |                   |                   |                  |
| 递延所得税资产   | 10 | 6,708.78          |                   |                   |                  |
| 其他非流动资产   | 11 | 5,223.26          |                   |                   |                  |
| 资产总计      | 12 | <b>225,747.32</b> |                   |                   |                  |
| 流动负债      | 13 | 81,344.89         |                   |                   |                  |
| 非流动负债     | 14 | 2,926.16          |                   |                   |                  |
| 负债合计      | 15 | <b>84,271.05</b>  |                   |                   |                  |
| 净资产       | 16 | <b>141,476.27</b> | <b>283,300.00</b> | <b>141,823.73</b> | <b>100.25</b>    |

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

### （三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 240,918.53 万元；收益法的评估值 283,300.00 万元，两种方法的评估结果差异 42,381.47 万元，差异率为 17.59%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

### （四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。发投碱业成立于 2014 年，经过七八年的发展，发投碱

业已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法、社会资源。评估师经过对发投碱业财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映发投碱业的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为发投碱业的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：**发投碱业股东全部权益评估价值 283,300.00 万元，即：人民币贰拾捌亿叁仟叁佰万元整。**

#### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

##### （一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 发投碱业纳入评估范围的房屋建筑物中，有 33 项未办理房屋产权证，面积共计 68,024.57 m<sup>2</sup> 明细详见下表：

| 序号 | 建筑物名称        | 结构  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------|-----|------------------------|
| 1  | 会议中心         | 钢结构 | 2,275.75               |
| 2  | 招待所          | 砖混  | 2,939.00               |
| 3  | 1、2 号高级公寓    | 砖混  | 2,557.50               |
| 4  | 1-3 号倒班宿舍    | 砖混  | 12,561.00              |
| 5  | 轻灰包装         | 钢混  | 1,107.50               |
| 6  | 空压站          | 钢混  | 323.10                 |
| 7  | 浴室           | 钢混  | 469.80                 |
| 8  | 高级接待楼        | 钢混  | 1,391.09               |
| 9  | 成品、石灰、煅烧室外厕所 | 砖混  | 161.85                 |
| 10 | 3 号门卫        | 钢混  | 38.50                  |
| 11 | 门卫 B         | 钢混  | 105.00                 |
| 12 | 应急水泵房        | 砖混  | 151.07                 |
| 13 | 板框压滤机房 2#    | 钢混  | 598.16                 |
| 14 | 办公楼扩建        | 钢结构 | 1,197.58               |
| 15 | 五金库扩建        | 钢结构 | 8,708.13               |
| 16 | 轻灰小包装扩建      | 钢结构 | 1,456.31               |
| 17 | 编织袋厂         | 钢   | 7,543.70               |
| 18 | 板框压滤机房 1#    | 钢混  | 326.64                 |
| 19 | 消防车库         | 混合  | 288.46                 |
| 20 | 铲车房          | 混合  | 1,012.42               |
| 21 | 包装楼南扩建平房     | 轻钢  | 445.79                 |
| 22 | 七号煅烧炉厂房      | 钢结构 | 1,898.07               |

| 序号 | 建筑物名称      | 结构  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------------|-----|------------------------|
| 23 | 炭化扩建       | 钢混  | 2,305.50               |
| 24 | 蒸吸扩建       | 钢结构 | 1,800.96               |
| 25 | 蒸吸二闪扩建     | 钢结构 | 213.50                 |
| 26 | 原料车间       | 钢结构 | 15,720.04              |
| 27 | 门卫         | 砖混  | 15.00                  |
| 28 | 厕所         | 砖混  | 50.17                  |
| 29 | 汽车衡值班室     | 钢混  | 72.55                  |
| 30 | 盐水化盐值班室    | 砖混  | 15.75                  |
| 31 | 7#门卫室      | 砖混  | 12.00                  |
| 32 | 烟尘在线检测系统机房 | 砖混  | 9.00                   |
| 33 | 12#压缩机厂房   | 钢混  | 253.68                 |
| 合计 |            |     | 68,024.57              |

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。发投碱业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

对上述事项，发投碱业已经出具声明，权属归发投碱业所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由发投碱业承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

2、纳入本次评估范围内的一项房屋建筑物，名称为地中衡控制室，建筑面积 77 平方米，结构为砖混，建于 2005 年，产权证号为“青房权证德令哈字第 00001522 号”，截止评估基准日已拆除。

除上述事项外，根据发投碱业的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据发投碱业的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

## （三）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 本次评估所涉及的账面价值由中盐化工聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了天职业字[2021]33438 号无保留意见模拟的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，资产总额合计为 225,747.32 万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 84,271.05 万元、净资产总额合计为 141,476.27 万元。



2. 本次评估所涉及的石灰石矿权，法律权属状况：归青海发投碱业有限公司所有，资产权属不存在争议；现状为未开采利用。根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的矿权由中盐化工聘请的北京卓信大华资产评估有限公司进行了评估，并出具了卓信大华矿评报字（2021）第 004 号《石灰岩矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，石灰石矿权评估值 6824.41 万元，本次评估矿山未缴纳采矿权出让收益，经评估矿山需缴纳采矿权出让收益 3,900.00 万元。经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，故引用该评估报告结论。

3. 本次评估所涉及的柯柯盐湖东部盐矿采矿权，法律权属状况：已取得采矿权证，归青海发投碱业有限公司所有，资产权属不存在争议；采矿权证号 C6300002010126120100533，开采规模为 50 万吨/年。根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的矿权由中盐化工聘请的北京卓信大华资产评估有限公司进行了评估，并出具了卓信大华矿评报字（2021）第 005 号《柯柯盐湖东部盐矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，柯柯盐湖东部盐矿权评估值 3047.87 万元，经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，故引用该评估报告结论。

#### （四）重大期后事项

无。

#### （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（六）纳入本次评估范围内的 2014 年 8 月之前建成和拥有的实物资产，包括房屋建筑物、机器设备、在建工程、工程物资、土地使用权、四个矿权（包含柯柯盐湖东部盐矿、小煤沟煤矿、旺尕秀煤矿及旺尕秀石灰岩矿四处矿权）均由原股东青海发展投资有限公司投入，根据企业提供的《资产评估报告》【“青科艺司鉴[2012]房字第 241-1 号”、“青科艺司鉴 [2012] 房字第 241-2 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 045 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 046 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 047 号”、“（西宁）科艺（2012）（估）字第 048 号”、“大正



评字（2013）第 073 号”、“青金石评咨字（2013）第 014 号”、“青金石评咨字（2013）第 015 号”】，上述资产合计估值 31.68 亿元，购买对价为 15 亿，发投碱业该类资产的账面原值是按照 15 亿的成交价在原评估值基础上的分摊值。因此本次评估范围 2014 年 8 月之前建成和拥有的实物资产的账面原值构成非自建成本，为成交价的分摊值，提请报告使用者注意。

（七）纳入本次评估范围内的二期在建工程和工程物资两项，处于工程停工，资产闲置的状态，本次评估仅预测一期项目，二期项目未予预测，将其作为非经营性资产考虑，提请报告使用者注意。

（八）2021 年 5 月 17 日发投碱业召开 2021 年度第四届董事会第六次临时会议，针对发投碱业在 2020 年通过中国农业银行股份有限公司西宁分行，向青海国臻管理有限公司抵押借款 12 亿元，青海省国有资产投资管理有限公司将其债转股，以 12 亿元的增资款一次认购青海发投碱业有限公司新增注册资本 458,015,267.175 元，资本公积 741,984,732.825 元，增资完成后，青海发投碱业有限公司截至评估基准日的注册资本为 518,660,300.175 元。

（九）纳入本次评估范围内有两宗划拨用地，其中一宗土地的产权证号为“德市国用（2014）第 0166 号”，土地面积 15,000.00 平方米，位于德令哈市原 315 国道以北，用途为工业，实际用途为公司生产的二期水源地；另一宗土地的产权证号为“德市国用（2014）第 0169 号”，土地面积 110,377.00 平方米，位于德令哈市工业园区，用途为工业，实际用途为公司铁路专用线用地。根据发投碱业出具的《关于划拨土地相关事宜的情况说明》和青海国投出具的《关于青海发投碱业有限公司土地、房产权属的承诺函》，发投碱业股权变动后持有的划拨土地使用权可按照划拨性质继续使用，若无法保留划拨地而需要办理出让手续产生的费用，由青海国投予以补偿。因此本次评估按照划拨用地进行评估，提请报告使用者注意。

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

根据发投碱业提供的相关资料，发投碱业在 2020 年通过中国农业银行股份有限公司西宁分行，向青海国臻管理有限公司抵押借款 12 亿元，抵押物为房屋所有权及土地使用权。截至评估基准日该借款已归还，但资产尚未解押，解押手续正在办理中，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。抵押清单如下：

#### 青海发投碱业抵押清单



中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

| 序号 | 抵押物权属      | 抵押物名称            | 面积           | 权证编号                 | 他项权证编号                      |
|----|------------|------------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| 1  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市工业园区（铁路专用线）  | 110,377.00   | 德市国用（2014）第 0169 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000373 号 |
| 2  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市火车站铁路桥以南（全厂） | 1,170,017.00 | 德市国用（2014）第 0170 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000372 号 |
| 3  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市工业园区以南（编织袋厂） | 20,651.21    | 德市国用（2014）第 0167 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000374 号 |
| 4  | 青海发投碱业有限公司 | 德令哈市东山出口（水源地）    | 18,400.00    | 德市国用（2014）第 0168 号   | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000375 号 |
| 5  | 青海发投碱业有限公司 | 成品及装车库           | 27,862.20    | 青房权证德令哈字第 00001491 号 | 青（2020）德令哈市不动产证明第 0000372 号 |
| 6  | 青海发投碱业有限公司 | 包装楼              | 3,857.10     | 青房权证德令哈字第 00001492 号 |                             |
| 7  | 青海发投碱业有限公司 | 重灰工段             | 12,337.30    | 青房权证德令哈字第 00001493 号 |                             |
| 8  | 青海发投碱业有限公司 | 轻灰凉碱             | 3,544.40     | 青房权证德令哈字第 00001496 号 |                             |
| 9  | 青海发投碱业有限公司 | 冷却塔、吸水井、综合水池     | 2,210.60     | 青房权证德令哈字第 00001497 号 |                             |
| 10 | 青海发投碱业有限公司 | 软化水车间            | 914.90       | 青房权证德令哈字第 00001500 号 |                             |
| 11 | 青海发投碱业有限公司 | 液氨站              | 72.64        | 青房权证德令哈字第 00001501 号 |                             |
| 12 | 青海发投碱业有限公司 | 热电站主控楼           | 1,924.50     | 青房权证德令哈字第 00001505 号 |                             |
| 13 | 青海发投碱业有限公司 | 盐水工段             | 1479.47      | 青房权证德令哈字第 00001506 号 |                             |
| 14 | 青海发投碱业有限公司 | 盐水工段主厂房          | 1,310.72     | 青房权证德令哈字第 00001507 号 |                             |

|    |            |         |           |                      |
|----|------------|---------|-----------|----------------------|
| 15 | 青海发投碱业有限公司 | 变配电室    | 201.10    | 青房权证德令哈字第 00001508 号 |
| 16 | 青海发投碱业有限公司 | 泵及钛板房   | 633.60    | 青房权证德令哈字第 00001509 号 |
| 17 | 青海发投碱业有限公司 | 二闪工段    | 632.80    | 青房权证德令哈字第 00001510 号 |
| 18 | 青海发投碱业有限公司 | 蒸吸工段    | 11,621.10 | 青房权证德令哈字第 00001511 号 |
| 19 | 青海发投碱业有限公司 | 碳化工段    | 14,521.70 | 青房权证德令哈字第 00001512 号 |
| 20 | 青海发投碱业有限公司 | 轻灰工段    | 10,216.04 | 青房权证德令哈字第 00001513 号 |
| 21 | 青海发投碱业有限公司 | 清真食堂    | 1,751.90  | 青房权证德令哈字第 00001514 号 |
| 22 | 青海发投碱业有限公司 | 1 号门卫室  | 97.08     | 青房权证德令哈字第 00001515 号 |
| 23 | 青海发投碱业有限公司 | 机修车间办公室 | 868.20    | 青房权证德令哈字第 00001516 号 |
| 24 | 青海发投碱业有限公司 | 电仪修车间   | 1,056.40  | 青房权证德令哈字第 00001517 号 |
| 25 | 青海发投碱业有限公司 | 2#门卫室   | 12.50     | 青房权证德令哈字第 00001518 号 |
| 26 | 青海发投碱业有限公司 | 五金库     | 3,434.30  | 青房权证德令哈字第 00001519 号 |
| 27 | 青海发投碱业有限公司 | 机修车间    | 770.80    | 青房权证德令哈字第 00001520 号 |
| 28 | 青海发投碱业有限公司 | 五金库     | 3,436.80  | 青房权证德令哈字第 00001521 号 |
| 29 | 青海发投碱业有限公司 | 石焦储运    | 1,316.70  | 青房权证德令哈字第 00001524 号 |
| 30 | 青海发投碱业有限公司 | 压缩工段    | 3,297.80  | 青房权证德令哈字第 00001525 号 |

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

|    |            |                         |           |                      |
|----|------------|-------------------------|-----------|----------------------|
| 31 | 青海发投碱业有限公司 | 中控楼                     | 3,245.60  | 青房权证德令哈字第 00001526 号 |
| 32 | 青海发投碱业有限公司 | 石灰工段、配电室                | 8,520.60  | 青房权证德令哈字第 00001527 号 |
| 33 | 青海发投碱业有限公司 | 脱盐水处理房                  | 2,022.00  | 青房权证德令哈字第 00001528 号 |
| 34 | 青海发投碱业有限公司 | 热电循环水泵房、240 空压站         | 1,479.90  | 青房权证德令哈字第 00001529 号 |
| 35 | 青海发投碱业有限公司 | 热电站厂房                   | 22,966.80 | 青房权证德令哈字第 00001531 号 |
| 36 | 青海发投碱业有限公司 | 热电引风机间、电除尘              | 7,376.50  | 青房权证德令哈字第 00001532 号 |
| 37 | 青海发投碱业有限公司 | 热电站输煤系统                 | 4,179.20  | 青房权证德令哈字第 00001533 号 |
| 38 | 青海发投碱业有限公司 | 煤场停车库、公用变电所、热电空压站、油库及泵房 | 1,007.10  | 青房权证德令哈字第 00001534 号 |
| 39 | 青海发投碱业有限公司 | 厂前变、排水泵房、化验区            | 1,200.40  | 青房权证德令哈字第 00001535 号 |
| 40 | 青海发投碱业有限公司 | 办公楼、会议中心                | 7,635.10  | 青房权证德令哈字第 00001536 号 |

(十一) 截至评估基准日, 委估车辆中部分叉车、装载机及小型客车已报废或无实物, 具体明细如下:

| 序号 | 车辆牌号     | 车辆名称及规格型号 | 规格型号              | 数量 | 购置日期    | 启用日期    | 账面值        |           | 备注     |
|----|----------|-----------|-------------------|----|---------|---------|------------|-----------|--------|
|    |          |           |                   |    |         |         | 原值         | 净值        |        |
| 1  | 青 H03926 | 丰田大霸王     | 普瑞维亚 2362cc       | 1  | 2014.07 | 2014.07 | 40,289.63  | 40,289.63 | 无      |
| 2  | 青 H04441 | 庆铃五十铃     | NHR55ELDWCJ       | 1  | 2014.07 | 2014.07 | 21,497.97  | 21,497.97 | 无      |
| 3  | 青 H02278 | 散装水泥车     | AH5310GSN1        | 1  | 2014.07 | 2008.06 | 18,238.97  | 18,238.97 | 报废     |
| 4  | 青 H04125 | 绿色皮卡车     |                   | 1  | 2014.07 | 2014.07 | 1,429.39   | 1,429.39  | 报废     |
| 5  | 青 H35293 | 尼桑皮卡车     | ZN2032UBG3        | 1  | 2010.11 | 2010.11 | 74,528.20  | 3,726.41  | 已报废    |
| 6  | 青 H32857 | 江铃全顺救护车   | 江铃全顺牌 JX5038xjhzc | 1  | 2014.07 | 2011.02 | 123,498.97 | 6,174.95  | 停用, 报废 |

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购事宜涉及的青海发投碱业有限公司股东全部权益·资产评估报告

|    |  |        |            |    |         |           |            |            |    |
|----|--|--------|------------|----|---------|-----------|------------|------------|----|
| 7  |  | 东方红叉车  | 3t         | 8  | 2014.07 | 2006.06   | 29,302.42  | 29,302.42  | 报废 |
| 8  |  | 叉车     |            | 20 | 2014.07 | 2005-2007 | 166,761.73 | 166,761.73 | 报废 |
| 9  |  | 山推牌叉车  | SHAH75     | 5  | 2014.07 | 2010.10   | 75,042.78  | 3,752.14   | 报废 |
| 10 |  | 装载机    | 军联 ZL540   | 4  | 2014.07 | 2006.03   | 74,328.08  | 74,328.08  | 报废 |
| 11 |  | 装载机    | 山东临工 ZL50F | 2  | 2014.07 | 2006.06   | 90,966.14  | 90,966.14  | 报废 |
| 12 |  | 装载机    | 徐工 LW540F  | 1  | 2014.07 | 2006.07   | 18,582.02  | 18,582.02  | 报废 |
| 13 |  | 装载机    | 山东临工 ZL50F | 1  | 2014.07 | 2006.12   | 45,483.07  | 45,483.07  | 报废 |
| 14 |  | 装载机    | 徐工 LW540F  | 5  | 2014.07 | 2005.01   | 18,582.02  | 18,582.02  | 报废 |
| 15 |  | 山推牌推土机 | SD22       | 3  | 2014.07 | 2005.01   | 124,356.60 | 124,356.60 | 报废 |
| 16 |  | 山推牌推土机 | SD22       | 1  | 2014.07 | 2005.01   | 69,087.00  | 69,087.00  | 报废 |
| 17 |  | 翻斗车    | ZS1100     | 1  | 2014.07 | 2005.10   | 1,791.52   | 1,791.52   | 报废 |
| 合计 |  |        |            |    |         |           | 993,766.51 | 734,350.06 |    |

上述车辆产权归青海发投碱业有限公司所有，权属无争议且申报数据准确，如因此发生相关法律纠纷和潜在负债，均由青海发投碱业有限公司承担相关法律责任。

(十二) 截至评估基准日，青海发投碱业有限公司的长期股权投资-青海德园环保科技有限公司注册资本为 2500.00 万元，实际出资 2000.00 万元，根据章程规定，股东德令哈德园建设投资发展有限公司和青海西部镁业有限公司两家公司应在 2019 年 3 月和 2019 年 1 月进行出资，截止本次评估基准日仍未出资。由于德园环保尚处于筹建期，未有实际经营，主要资产正在建设中，公司处于亏损阶段，未来经营尚不能确定，因此本次采用资产基础法对长投进行评估，在确定德园环保股权价值后，由于德园环保存在亏损，且有股东尚未出资，根据公司法和章程，各公司以出资额为限承担债务，因此对尚未出资的股东，仍需要承担公司亏损，本次评估时，考虑了各股东应当承担的亏损，并对资产增值的权益，由实际出资方享有（发投碱业的认缴股权为 40%，实际出资占实收资本的 50%），故：本次长投单位评估值=投资成本-亏损额×被评估单位认缴比例+长投单位增值权益×被评估单位实际出资比例。提请报告使用者注意。

(十三) 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。

#### 1、德令哈市旺尕秀煤矿事宜

德令哈市旺尕秀煤矿（两个矿区，分为 I 工区矿区、II 工区矿区）为账外资产，根据青海省国土资源厅 2015 年 7 月 24 日《关于变更德令哈市旺尕秀煤矿 I 工区矿区



范围持有人的批复》[(2015)2号]显示,青海省国土资源厅将德令哈市旺尕秀煤矿 I 工区矿区范围的持有人青海碱业有限公司变更为青海发投碱业有限公司,并按照相关程序和要求办理采矿权有偿登记手续;根据青海省国土资源厅 2019 年 2 月 2 日《关于延长德令哈市旺尕秀煤矿 I 工区矿区范围预留期的批复》[(2019)1号]显示,本次批复对原划定的矿区范围预留期延长至 2020 年 1 月,并于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续,逾期未办理采矿登记手续,未领取采矿许可证,该矿区范围不再预留。

根据青海省国土资源厅 2015 年 7 月 24 日《关于变更德令哈市旺尕秀煤矿 II 工区矿区范围持有人的批复》[(2015)3号]显示,青海省国土资源厅将德令哈市旺尕秀煤矿 II 工区矿区范围的持有人青海碱业有限公司变更为青海发投碱业有限公司,并按照相关程序和要求办理采矿权有偿登记手续;根据青海省国土资源厅 2019 年 2 月 2 日《关于延长德令哈市旺尕秀煤矿 II 工区矿区范围预留期的批复》[(2019)2号]显示,本次批复对原划定的矿区范围预留期延长至 2020 年 1 月,并于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续。逾期未办理采矿登记手续,未领取采矿许可证,该矿区范围不再预留。

上述两个矿区发投碱业已于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续,截止本次评估基准日,发投碱业尚未取得采矿权证,也未缴纳出让价款,相关手续正在办理中。由于未取得采矿权证和缴纳出让价款,企业尚未有开发计划,也未能提供开发利用方案,不具有评估的条件,因此本次未予评估,提请报告使用者注意。

## 2、大柴旦行委小煤沟煤矿事宜

大柴旦行委小煤沟煤矿为账外资产,根据青海省国土资源厅 2015 年 7 月 24 日《关于变更大柴旦行委小煤沟矿区范围持有人的批复》[(2015)4号]显示,青海省国土资源厅将大柴旦行委小煤沟矿区范围的持有人青海碱业有限公司变更为青海发投碱业有限公司,并按照相关程序和要求办理采矿权有偿登记手续;根据青海省国土资源厅 2021 年 1 月 22 日《关于延长大柴旦行委小煤沟矿区范围预留期的批复》[(2021)2号]显示,本次批复对原划定的矿区范围预留期延长至 2022 年 1 月,并于预留期内持采矿登记申请资料到登记管理机关办理采矿权有偿取得登记手续;逾期未办理采矿登记手续,未领取采矿许可证,该矿区范围不再预留。截止本次评估基准日,发投碱业尚未取得采矿权证,也未缴纳出让价款,相关手续正在办理中。由于发投碱



业未取得采矿权证和缴纳出让价款，尚未有开发计划，也未能提供开发利用方案，不具有评估的条件，因此本次未予评估，提请报告使用者注意。

（十四）审计披露事项对评估值的影响：

根据审计报告披露，本次为模拟财务报表，本次评估是在模拟财务报表的基础上进行预测评估，提请报告使用者注意。

（十五）由于本次评估范围以审定的模拟报表为基础数据，本次评估预测所得税费用时，由于历史期有亏损，在预测未来年期的所得税费用时，采用的是企业的真实亏损额，提请报告使用者注意。

（十六）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的，应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

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

（十八）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十九）本次评估中，我们参考和采用了发投碱业历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（二十）本次评估中所涉及的发投碱业的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（二十一）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不

可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经中盐化工或发投碱业的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以 2021 年 5 月 31 日为评估基准日时，对发投碱业股东全部权益的市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2021年5月31日起至2022年5月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，中盐化工应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年7月20日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：

*冯光灿*



资产评估师：

*梁秀涛*



## 资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日《专项审计报告》复印件；
- 附件三：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和被评估单位的承诺函原件；
- 附件六：《资产评估师的承诺函》原件；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件九：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单。