

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

共壹册 第壹册

青海盐湖投资有限公司拟处置资产
所涉及的机器设备评估项目

资产评估报告

青恒正评报字（2023）第**号

报告日期：2023 年 12 月 4 日

评估机构：青海恒正资产评估事务所（有限合伙）

地 址：青海省西宁市西关大街 19 号海一大厦四楼

电 话：(0971)8129929

传 真：(0971)8129929 邮编：810001

青海盐湖投资有限公司拟处置资产 所涉及的机器设备评估项目

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和其他报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	11
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	11
资产评估报告附件	13

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、本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的物的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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、评估对象涉及的资料及其他与本次评估相关的资料由委托人及其他相关当事人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。

六、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。

七、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。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

青海盐湖投资有限公司拟处置资产 所涉及的机器设备评估项目 资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

青恒正评报字（2023）第**号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）（以下简称“我机构”或“青海恒正”）接受青海盐湖投资有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照适当的评估程序，对青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：为青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备提供价值参考。

评估对象：青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备。

评估范围：青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备，主要包括电梯、锅炉、变压器、高压开关柜等共计 6 项，以上机器设备于 2013 年 6 月购置，现安装于盐湖大厦 8#楼负二层，设备均可正常使用。详见评估明细表。

根据与委托人沟通了解，委估资产因年限较长，因此无法获取购置合同、发票等相关资料。委托人提供了资产权属说明，产权明晰无争议。

根据评估人员现场勘察，确定本次被评估对象和委托人提供的申报明细表一致。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

评估方法：成本法

价值类型：市场价值

评估结论：本次我们采用成本法对委估资产进行评估，于评估基准日 2023 年 10 月 31 日委估资产的市场价值为人民币 179,300.00 元(大写：贰拾柒万玖仟贰百元整)，

评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目名称		数量（项）	评估净值	备注
机器设备	1	6	179,300.00	
资产总计	2	6	179,300.0	

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自2023年10月31日起至2024年10月30日止。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。

本评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

青海盐湖投资有限公司拟处置资产 所涉及的机器设备评估项目

资产评估报告正文

青恒正评报字（2023）第**号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）（以下简称“我机构”或“青海恒正”）接受青海盐湖投资有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照适当的评估程序，对青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备于评估基准日2023年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及产权持有人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人概况

名称：青海盐湖投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：孟善平

地址：青海省西宁市城西区五四大街 37 号

统一社会信用代码：91630000661937394N

成立日期：2008 年 06 月 04 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；日用品批发；针纺织品及原料销售；劳动保护用品销售；日用品销售；日用百货销售；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；高性能有色金属及合金材料销售；建筑材料销售；金属材料销售；机械设备租赁；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；水泥制品制造；水泥制品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；酒店管理；会议及展览服务；停车场服务；职工疗休养策划服务；旅游开发项目策划咨询；信息技术咨询服务；软件开发；计算器设备销售；软件销售；计算机软硬件及辅助设备批发；信息系统集成服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：水泥生产；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）评估报告使用人

评估报告使用人是指委托人、资产评估委托合同确定的其他评估报告使用人以及国家法律法规明确的评估报告使用人，本评估报告的使用人为委托人、产权持有人及国家法律法规明确的评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

为青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备。

评估范围：青海盐湖投资有限公司拟处置资产所涉及的机器设备，主要包括电梯、锅炉、变压器、高压开关柜等共计 6 项，以上机器设备于 2013 年 6 月购置，现安装于盐湖大厦 8#楼负二层，设备均可正常使用。详见评估明细表。

根据与委托人沟通了解，委估资产因年限较长，因此无法获取购置合同、发票等相关资料。委托人提供了资产权属说明，产权明晰无争议。

根据评估人员现场勘察，确定本次被评估对象和委托人提供的申报明细表一致。

四、价值类型

本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人根据评估特定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

六、评估依据

（一）经济行为依据

与委托人签定的资产评估合同。

（二）法律法规依据

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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年修改）

5. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；

8. 其他适用的法律法规。

（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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

委托人提供的权属说明。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
2. 评估师现场勘查和市场询价取得的与评估相关的资料；
3. 评估机构收集的相关价格信息。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

市场法是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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

委估资产因年限较长，相同型号的设备已停产，在二手市场上很难找到交易参照物，不易采用市场法进行评估；又因为委估资产不具有独立获利能力，其收益和风险无法量化，不适宜收益法；因此采用成本法进行评估。

（三）评估方法介绍

鉴于委估设备将拆除进行处置，故我们采用移地续用假设。

因此，在本次评估假设前提下的计算公式为：

评估值=购置价×综合成新率-拆除费用

1. 购置价的确定:

对于仍在现行市场流通的设备, 直接按现行市场价确定设备的购置价格; 对于厂家不再生产、市场已不再流通的设备, 则采用类似设备与委估设备比较, 综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异, 分析确定购置价格。

2. 综合成新率的确定:

采用综合成新率的方法, 计算公式如下:

综合成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%。

3. 拆除费用的确定: 拆除费用按照安装费用的 50%计取。设备的安装费率, 参照原机械工业部发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知文件确定。

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。

(一) 评估准备阶段

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, 接受委托, 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; 辅导委托人和产权持有人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、勘查方式进行实地调查, 从各种可能的途径获取评估资料, 了解评估范围, 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

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。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对资产的初步评估结果, 在了解确认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, 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；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；根据评估工作情况，向委托人提交资产评估报告初稿，在遵守评估准则、指南和职业道德原则下，认真对待委托人提出的意见，并作必要的修改，经确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

- 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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 3. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
 - 4. 委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整；
 - 5. 根据委托人提供的资料，本次评估假设被评估企业对委估资产在评估基准日拥有完全产权；
 - 6. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准。
- 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

本次我们采用成本法对委估资产进行评估，于评估基准日 2023 年 10 月 31 日委估资产的市场价值为人民币 179,300.00 元（大写：贰拾柒万玖仟贰百元整），评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目名称		数量（项）	评估净值	备注
机器设备	1	6	179,300.00	
资产总计	2	6	179,300.00	

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估报告日起计算，即有效期自2023年10月31日起至2024年10月30日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）引用报告事项

本次评估未引用其他相关报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

根据与委托人沟通了解，委估资产因年限较长，因此无法获取购置合同、发票等相关资料。委托人提供了资产权属说明，产权明晰无异议。

（三）评估程序受到限制事项

无

（四）评估资料不完整事项

无

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未考虑评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估未考虑抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无

（八）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产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；资产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。资产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资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估结论为含税价格。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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) 本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2023年10月31日起至2024年10月30日止。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为2023年12月4日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资 产 评 估 师：_____

资 产 评 估 师: _____

青海恒正资产评估事务所(有限合伙)

二〇二三年八月二十八日

青海盐湖投资有限公司拟处置资产
所涉及的配电设备评估项目

资产评估报告附件

目 录

- 附件 1：委托人及产权持有人企业法人营业执照复印件
附件 2：委托人及产权持有人的承诺函
附件 3：签字资产评估师的承诺函
附件 4：评估机构资格证书复印件
附件 5：评估机构法人营业执照副本复印件
附件 6：签字资产评估师资格证书复印件
附件 7：资产评估明细表

资产评估师承诺函

青海盐湖投资有限公司：

受贵公司委托，我们对贵单位委估资产于 2023 年 10 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象与产权持有人提供的评估申报明细表一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的了解。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：_____

资产评估师：_____

二〇二三年十二月四日

委托人及产权持有人承诺函

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）：

因我单位拟处置资产需要，特委托贵公司对我公司该经济行为所涉及的机器设备进行评估，评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并获上级主管部门批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调被评估单位为贵所及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 被评估单位提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
5. 按照资产评估委托合同之约定向贵所及时足额支付评估费用；
6. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

单位名称：

法定代表人签字：

二〇二三年十二月四日