

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐  
业集团电子商务有限公司股东权益价值

评估项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2018】第 1998 号

(第 册, 共 册)

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年九月十六日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	28
十二、评估报告使用限制说明 .....	29
十三、资产评估报告日 .....	30
备查文件目录 .....	32

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给

予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

# 山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐业 集团电子商务有限公司股东权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2018】第 1998 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受山东省盐业集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐业集团电子商务有限公司股权之经济行为所涉及的山东盐业集团电子商务有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为山东盐业集团电子商务有限公司的股东全部权益，评估范围是山东盐业集团电子商务有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观和公正的工作原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法对委估股东全部权益进行了评估，最终以资产基础法一种方法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、尽职调查、访谈、市场调查、询证和评定估算等评估程序，采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估。得出山东盐业集团电子商务有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

山东盐业集团电子商务有限公司评估基准日经审计的报表中净资产账面值为 797.63 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 841.67 万元，评估增值 44.04 万元，增值率 5.52%。

特别事项说明：

1、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

2、在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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，请认真阅读资产评估报告全文。

# 山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐业 集团电子商务有限公司股东权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2018】第 1998 号

山东省盐业集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐业集团电子商务有限公司股权之经济行为所涉及的山东盐业集团电子商务有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东省盐业集团有限公司，被评估单位为山东盐业集团电子商务有限公司。

### （一）委托人概况

公司名称：山东省盐业集团有限公司

公司地址：山东省济南市历下区文化东路 59 号

法定代表人：孙树声

注册资本：21,608.70 万元人民币

实收资本：21,608.70 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：1990年10月06日

经营范围：盐及盐化工产品(不含化学危险品)生产、销售、转运。(有效期限以许可证为准)。系统计划内专项原辅材料、汽车配件、专用设备的销售;盐业技术开发咨询服务;化工产品(不含化学危险品)、装饰材料销售;许可证范围内进出口业务;铁路专用线货物运输,仓储服务,钢材、煤炭、化肥、机电产品的销售;房屋租赁;农产品、预包装食品、电子产品、纺织、服装及日用品的批发及销售;食品、酒水、保健食品、文化用品、日化用品、家电的销售(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) 被评估单位概况

### 1、公司简介

公司名称：山东盐业集团电子商务有限公司

公司地址：山东省济南市历下区文化东路59号

法定代表人：王华

注册资本：1,000.00万人民币

经济性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一信用代码：91370000MA3C8YD538

成立日期：2016年04月13日

经营范围：网上销售盐及盐化工产品，计算机软硬件的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询，通信设备及相关产品开发和销售，盐及盐化工产品（不含化学危险品）生产、销售、转运，仓储服务，普通道路货物运输代理，装卸服务，承办展览展示活动，设计、制作、代理、发布广告，会议服务，市场调查、财务咨询；网上批发零售预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、酒、服装、纺织品、家具日用品、家用电器、五金交电、电子产品、日用百货、化妆品及卫生用品、工艺品、玩具、农副产品、保健按摩器材及配件。（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

2015年7月13日，山东盐业集团有限公司作出《董事会决议》，决定成立山东盐业集团电子商务有限公司。

2016年3月21日，山东省工商局核发《企业名称预先核准通知书》((鲁)登记内名核字[2016]第000096号)，同意预先核准公司名称“山东盐业集团电子商务有限公司”。

2016年3月23日，山东盐业集团有限公司作出股东决定，委派王华为董事长、法定代表人；成立董事会，成员为王华、陈宝国、沈继友；委派王永利为公司监事；通过公司章程。

2016年4月8日，山东盐业集团有限公司下发《关于印发<山东盐业集团电子商务有限公司章程>的通知》(鲁盐企管[2016]6号)。根据电子商务设立时的《公司章程》，

公司注册资本为1,000万元，山东盐业出资1,000万元，占注册资本的100%，出资方式为货币，出资时间为2017年4月30日。

2016年4月13日，山东省工商局向电子商务核发《营业执照》(统一社会信用代码：91370000MA3C8YD538)。

截至评估基准日，山东盐业集团电子商务有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

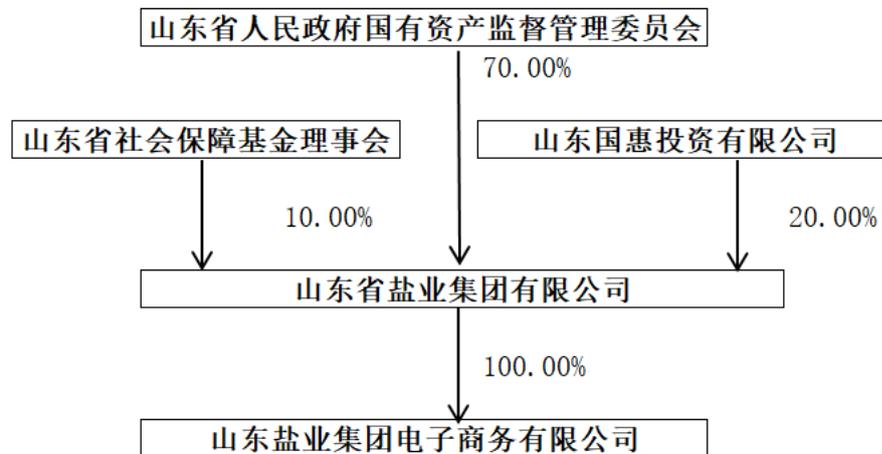
单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例(%)
1	山东省盐业集团有限公司	1,000.00	100
	合计	1,000.00	100

## 3、控制关系

截至评估基准日，山东盐业集团电子商务有限公司的控股股东为山东省盐业集团有限公司，实际控制人为山东省人民政府国有资产监

督管理委员会，其控制关系如下图所示：



#### 4、经营业务范围和主要经营业绩

山东盐业集团电子商务有限公司是一家集销售、电商业务为一体的综合服务平台公司主要通过网上、线下销售食用盐、自产热敷盐及其他非盐产品。

截止评估基准日，根据被评估单位经审计的财务报表，其账面资产总额 1,268.25 万元、负债 470.62 万元、净资产 797.63 万元。2017 年实现营业收入 195.28 万元，净利润-135.45 万元。公司近 1 年及基准日资产、负债及财务状况如下：

表1 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	940.68	1,268.25
负债	7.60	470.62
净资产	933.08	797.63
	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	5.87	195.28
利润总额	-66.92	-135.45
净利润	-66.92	-135.45
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	

以上数据依据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《山东盐业

集团电子商务有限公司审计报告》(大华审字[2018]009631号)无保留意见审计报告。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟转让持有的被评估单位股权。被评估单位是委托人的全资子公司。

### (四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据 2018 年 6 月 15 日山东省盐业集团有限公司出具的鲁盐财【2018】16 号《关于部分所属企业股权转让的请示》,山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐业集团电子商务有限公司股权。

本次评估目的反映山东盐业集团电子商务有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值,为山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东盐业集团电子商务有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是山东盐业集团电子商务有限公司的股东全部权益。评估范围为山东盐业集团电子商务有限公司在评估基准日的经审计的全部资产及负债,截止基准日 2017 年 12 月 31 日,山东盐业集团电子商

务有限公司账面资产总额 1,268.25 万元、负债 470.62 万元、净资产 797.63 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《山东盐业集团电子商务有限公司审计报告》(大华审字[2018]009631号),评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产和无形资产等。

### (一) 委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 83.47 万元,占评估范围内总资产的 6.58%。主要为存货、车辆和电子设备。这些资产具有以下特点:

1、实物资产主要分布在山东盐业集团电子商务有限公司办公区域内。目前山东盐业集团电子商务有限公司租赁山东省盐业集团有限公司盐业大厦的房屋作为的办公场所。

2、存货包括原材料和产成品,其中原材料主要为护腰带、布等;产成品主要包括鲁晶海水自然盐未加碘 250g(自立袋)等食用盐类,玫盐之姿足浴盐球生姜驱寒暖身型(新款)等多功能盐产品类和宜盐行电热敷盐双膝经典款等自产热敷盐。

3、车辆主要为 1 辆车牌号为鲁 AAF599 的由东风本田汽车有限公司生产的东风本田艾力绅牌多用途乘用车,该车的证载权人为山东盐业集团电子商务有限公司,车辆维护情况良好,能供正常办公使用。

4、电子设备共计 29 项,主要包括办公桌、文件柜、会议桌和办公椅等办公家具以及打印机、电脑、打印机等办公设备,设备维护情

况良好，均能正常使用。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，被评估单位山东盐业集团电子商务有限公司账面记录的无形资产主要为 1 个自建电商平台，账面未记录的无形资产主要包括 2 项商标和 2 项域名，具体情况详见下表：

1、截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，被评估单位账面记录无形资产具体情况如下：

表2 自建平台统计表

单位：元

序号	内容或名称	发生时间	账面价值
1	自建电商平台	2017-9-29	2,360,936.59

2、截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，被评估单位账面未记录无形资产包括 2 项商标和 2 项域名，具体情况详见下表：

表3 商标统计表

序号	权利人	商标	注册号	有效期	分类	使用情况
1	电子商务		21547319	2017-11-28 至 2027-11-27	35	正常
2	电子商务	宜盐行	22319468	2018-1-28 至 2028-1-27	10	正常

表4 域名统计表

序号	网址	网站名称	域名	网站备案许可证号
1	www.99yan.com	好盐网	99yan.com	鲁 ICP 备 16028791 号
2	www.sdsaltec.com	山东盐业集团电子商务有限公司官方网站	sdsaltec.com	鲁 ICP 备 16028791 号

除此之外，截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，被评估单位山东盐业集团电子商务有限公司无其他账面记录或未记录的无形资产。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2017 年 12 月 31 日，被评估单位除上述账面未记录的

无形资产外无表外资产。

#### **（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《山东盐业集团电子商务有限公司审计报告》(大华审字[2018]009631号)无保留意见审计报告,除此之外,未引用其他机构报告内容。

### **四、价值类型及其定义**

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

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**

本项目资产评估基准日是2017年12月31日。

此基准日是根据相关经济行为的安排,本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,减少和避免评估基准日后的调整事项,经委托人与评估机构协商确定的。

### **六、评估依据**

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

#### **（一）经济行为文件**

- 1、山东省盐业集团有限公司出具的鲁盐财【2018】16号《关于部分所属企业股权转让的请示》。

## (二) 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、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
- 3、《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);
- 4、《中华人民共和国物权法》(主席令第62号);
- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令);
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
- 8、《国资委关于印发〈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);
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
- 10、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权

〔2013〕64号);

- 12、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日修正);
- 13、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2017年2月24日修正);
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日修订);
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017年11月19日修订);
- 16、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协【2017】31号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2017】32号);
- 5、《资产评估准则-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【2017】34号);
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2017】36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——机器设备》(中评协【2017】39号);
- 10、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42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)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、 中华人民共和国机动车行驶证;
- 2、 重要资产购置合同或凭证;
- 3、 其他产权证明文件。

#### (五) 取价依据

- 1、 《《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);
- 2、 《2017机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
- 3、 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 4、 《互联网域名管理办法》(中华人民共和国工业和信息化部令第43号);
- 5、 其他参考资料。

#### (六) 其他参考资料

- 1、 山东盐业集团电子商务有限公司近一年及评估基准日的审计报告【大华会计师事务所(特殊普通合伙)+《山东盐业集团电子商务有限公司审计报告》(大华审字[2018]009631号)】;
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011年版);
- 3、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
- 4、 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);
- 5、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号);
- 6、 《企业会计准则解释第 2 号》;
- 7、 WIND 资讯金融终端;
- 8、 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 9、 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 10、 《2017 中国经济年鉴》(中国经济年鉴社);
- 11、 其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定, 资产评估师执行企业价值评估业务, 应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资

料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

收益法是指通过估算被评估单位整体资产未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值，评估资产价值的一种资产评估方法。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。

市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估单位整体价值的评估思路。

2016年初，山东盐业集团电子商务有限公司成立，以山东省盐业集团为依托，搭建了以盐及盐化工产品为特色的B2C、B2B复合型、专业化的电商平台。一方面，截止基准日2017年12月31日，企业的收入一方面来源于淘宝、天猫、京东等网上零售，一方面来源于批发平台。截止2018年5月，电商公司的自建平台总共有4个，分别是B2B平台、B2C平台、批发平台和“好盐网”支付平台（订单系统），共花费236.09万元，平台建立完后基本处于未使用的状态。其中前三个是适用于盐改前的形势建立的。B2B平台、B2C平台自建立起还未投入使用。批发平台主要做批发食盐，盐改前市县级公司需要从山东省盐业集团有限公司购进食盐，这些客户比较分散，为了山东省盐业集团有限公司更好的管理这些公司，山东盐业集团电子商务有限公司自建了批发平台。盐改后，批发平台逐步退出使用状态。然后，为了适应盐改，企业在原先平台的基础上建立了“好盐网”支付平台，主

要还是依托集团收取食盐批发服务费，预计按销售额的百分比收取服务费，虽然“好盐网”支付平台目前处于模拟交易的状态，但未给企业带来效益，后期能给企业带来多少效益也不好预测；另一方面，电商平台的兴起前期需要投入大量的资金做宣传，提高知名度，然后取得消费者的认可。公司电商平台处于初建阶段，市场竞争较为激烈，尚不稳定。综上所述，山东盐业集团电子商务有限公司未来收益和风险不能够合理的预测及量化，故此次未选择收益法评估。

同时，由于被评估单位规模相对较小，难以找到可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件，故本次对被评估单位山东盐业集团电子商务有限公司只采用资产基础法一种方法进行评估。

## （二）资产基础法简介

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。

库存现金存放于公司本部及各分公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点日盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

评估人员和审计人员对所有银行存款账户进行了联合函证，以证明银行存款真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行

存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。

评估人员核对了客户备用金账户的基准日余额和原始发生凭证，确信账表相符、账实相符，以清查核实后账面值作为评估值。

## （2）应收类款项

对应收账款和其他应收款，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分合同、原始凭证等相关资料，核对了交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了联合函证，核实结果账、表、单金额相符。

应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，应收款项年限在1年内的计提比例为5%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## （3）预付账款

评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证、合同等相关资料，核对了交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现预付账款对应单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况，以账面值作为评估值。

## （4）存货

存货包括原材料和产成品，存货的具体评估方法及过程如下：

### 1) 原材料

原材料有耗用量大，周转速度较快等特点，其他账面值接近基准日市价。故，本次评估中，原材料按账面值确定评估值。

## 2) 产成品

产成品主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

①不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

②产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

③销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

④营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

⑤所得税率按企业现实执行的税率；

⑥r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

## (5) 其他流动资产

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员向被评估单位调查了解了结算中心借款的情况、应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。评估人员查阅了企业的明细账和会计凭证，以及纳税

申报表、完税凭证等资料，核实了业务发生的真实性和金额的准确性，以核实后的账面价值作为评估值。

## 2、固定资产—设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 运输车辆重置全价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》、《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

① 车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》以及财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106 号)，纳税人自用的应征消费税的汽车，其进项税额可以从销项税额中抵扣。故对这类车辆按不含税价确定购置价。

② 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 含税购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

③ 新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金

额确定。

## 2) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》、《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时由于被评估单位为增值税一般纳税人，按最新增值税政策，可扣除可抵扣增值税额，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价（不含税）

### (2) 综合成新率的确定

#### 1) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，并综合考虑各类车辆的经济耐用年限和规定行驶里程，分别确定车辆使用年限成新率和行驶里程成新率，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

#### 2) 电子设备成新率

成新率 =  $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

### 3、无形资产

对委托第三方研发的自建电商平台，评估人员核对了相关账簿记录，抽查了合同、记账凭证等相关资料，核对了交易事项的真实性、业务内容和金额等，并进行了联合函证，核实结果账、表、单金额相符。通过访谈和现场勘查，了解了该电商平台的功能、研发投入过程、使用状态，了解到该平台刚刚建成，未来收益难以预测，以核对无误的账面值为基础确认评估值。对商标权及域名一般有收益法、市场法、成本法等三种基本的评估方法，各种方法的适用性如下：

(1) 收益法：企业发明的商标的主要是用于包装本公司的盐产品；域名是为了方便企业进行日常的管理，目前该类产品们在同类市场上并未额外带来收益。

(2) 市场法：目前对于该种商标权及域名的成交案例很少见，无法合理的估算市场价格，因而无法采用市场法进行评估。

(3) 成本法：企业商标的取得成本主要为商标代理费，无其他成本。本次选用市场法对企业无形资产进行评估。

### 4、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1、2018年1月29日，委托人召集本项目各中介协调会，有关各

方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年1月30日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，项目组现场评估阶段的时间为2018年1月30日至2018年4月13日。按照本次评估确定采用资产基础成本法一种评估方法。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点。

4、查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2018年4月23日至2018年4月27日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年5月1号至2018年8月9号。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）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，评估师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。

### （二）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。

### （三）资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### (四) 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对山东盐业集团电子商务有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 1,268.25 万元，评估值 1,312.29 万元，评估增值 44.04 万元，增值率 3.47%。

负债账面价值 470.62 万元，评估值 470.62 万元，评估结果无增减值。

净资产账面价值 797.63 万元，评估值 841.67 万元，评估增值 44.04 万元，增值率 5.52%。详见下表：

表3 资产评估结果汇总表

被评估单位：山东盐业集团电子商务有限公司 评估基准日：2017 年 12 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,002.85	1,046.64	43.79	4.37
2 非流动资产	265.40	265.65	0.25	0.09
3 其中：长期股权投资				
4 固定资产	29.31	29.16	-0.15	-0.51
5 无形资产	236.09	236.49	0.40	0.17

6	资产总计	1,268.25	1,312.29	44.04	3.47
7	流动负债	470.62	470.62	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债总计	470.62	470.62	-	-
10	净资产（所有者权益）	797.63	841.67	44.04	5.52

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

山东盐业集团电子商务有限公司股东全部权益评估增值 42.70 万元，增值率 5.35%，具体造成评估增值项目及其主要原因如下：

1、应收账款评估增值 0.02 万元，增值率 0.23%，评估增值的主要原因为评估人员对涉及的关联方往来没有计提评估风险损失。

2、其他应收款评估增值 1.31 万元，增值率 4.37%，评估增值的主要原因为评估人员对涉及的关联方往来和代扣的社保及公积金款项没有计提评估风险损失。

3、存货评估增值 42.45 万元，增值率 78.37%。存货评估增值原因主要是被评估单位的产成品账面值是采购成本，目前这些产品通过其销售渠道销售的价格扣掉相关销售税费后的价值高于采购价，造成评估增值。

4、固定资产评估增值-0.15 万元，增值率-0.51%。固定资产评估减值的原因主要为：

（1）车辆评估原值减值的主要原因是：随着科学技术的进步，车辆的制造成本相对下降，车辆的销售价格也会有所降低，导致车辆的重置成本降低、车辆的评估原值减值；车辆评估净值增值的主要原因为企业会计折旧年限短于评估所确定的经济耐用年限。

（2）电子设备原值减值的主要原因是办公用电脑、打印机等电子产品由于市场价格下降导致评估原值减值；评估净值减值主要由评估原值减值所造成的。

5、无形资产评估增值 0.40 万元，增值率 0.17%。无形资产评估增值的原因主要为原先在表外的无形资产纳入了评估范围造成的。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

无。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### (三) 抵押、质押、担保事项

无。

### (四) 重大期后事项

根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号),为完善增值税制度,纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 17%和 11%税率的,税率分别调整为 16%、10%。自 2018 年 5 月 1 日起执行。本次重置成本法中评估未考虑期后事项的影响。提请报告使用者注意。

### (五) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、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；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本资产评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

### **十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为二〇一八年九月十六日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司：

评估机构法定代表人：胡智

资产评估师：田德发  
37170114

资产评估师：王谋华  
11140023

二〇一八年九月十六日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件；
- 2、 被评估单位评估基准日审计报告；
- 3、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 4、 被评估单位主要资产权属证明文件；
- 5、 委托人及被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估备案公告；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照；
- 9、 签字资产评估师资格证书。