

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鲁  
晶制盐科技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 1999 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 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	33
十一、特别事项说明 .....	37
十二、评估报告使用限制说明 .....	38
十三、资产评估报告日 .....	39
备查文件目录 .....	41

## 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鲁晶 制盐科技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 1999 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，采用资产基础法和收益法，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鲁晶制盐科技有限公司股权之经济行为，对所涉及的山东鲁晶制盐科技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。

评估对象为山东鲁晶制盐科技有限公司的股东全部权益，评估范围是山东鲁晶制盐科技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，采用收益法和资产基础法对委估股东全部权益进行了评估，最终以收益法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估

程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。山东鲁晶制盐科技有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的净资产账面值为 2,053.27 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 2,449.53 万元，评估增值 396.26 万元，增值率 19.30%。

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鲁晶 制盐科技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 1999 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，采用收益法和资产基础法，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鲁晶制盐科技有限公司股权之经济行为涉及的山东鲁晶制盐科技有限公司股东全部权益在评估基准日 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，被评估单位为山东鲁晶制盐科技有限公司。

### （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：山东鲁晶制盐科技有限公司

公司地址：山东省潍坊市滨海区新海大街以北、海松路以西

法定代表人：刘强

注册资本：2,000.00 万元人民币

实收资本：2,000.00 万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

统一信用代码：91370102MA3C8JU937

成立日期：2016年04月06日

经营范围：多品种食盐生产、销售；盐产品及盐化工产品（不含化学危险品）的研发、生产、销售；盐业技术转让、开发咨询服务；仓储服务；国内广告业务；进出口业务；批发、零售：食品、化妆品、日用品、百货。

### 2、历史沿革

2016年3月，山东省盐业集团有限公司、山东寒亭第一盐场、山东莱央子盐场、山东岱岳制盐有限公司和山东肥城精制盐厂共同以货

币出资设立山东鲁晶制盐科技有限公司。

根据山东鲁晶制盐科技有限公司设立时的《公司章程》，公司注册资本为 2,000.00 万元，由各股东以货币方式出资，出资时间为 2016 年 4 月 3 日。根据山东鲁晶制盐科技有限公司提供的记账凭证，各股东已按《公司章程》规定的时间实缴完毕。

2016 年 4 月 6 日，山东鲁晶制盐科技有限公司取得了济南市历下区市场监督管理局核发的《营业执照》。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

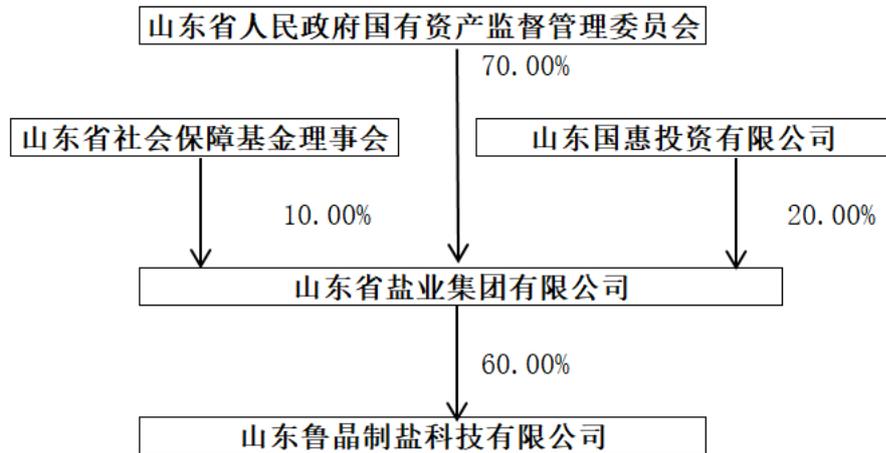
表1 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：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	1,200.00	60
2	山东寒亭第一盐场	200.00	10
3	山东莱央子盐场	200.00	10
4	山东岱岳制盐有限公司	200.00	10
5	山东肥城精制盐厂	200.00	10
	合计	2,000.00	100

### 3、控制关系

截至评估基准日，山东鲁晶制盐科技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、设立分公司情况

截止评估基准日，被评估单位设立 5 家分公司，具体情况如下：

序号	名称	成立日期	社会信用代码	经营范围
1	贵州分公司	2017-12-27	91520198MA6GNL1369	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(食盐的定点生产、销售(凭许可证经营);化工产品的技术开发、生产、销售(不含危险化学品);仓储服务(不含危险品);国内广告服务;进出口业务;批发、零售:食品(凭许可证经营)、化妆品、日用品、百货。)
2	青岛分公司	2017-12-05	91370222MA3EYT384E	食盐的定点生产、销售(凭许可证经营);化工产品的技术开发、生产、销售(不含危险化学品);仓储服务(不含危险品);进出口业务;批发、零售:食品、化妆品、日用品、百货。
3	吉林省分公司	2017-09-21	91220201MA14TRWX89	食盐销售(凭许可证经营);化工产品技术开发、生产、销售(不含危险化学品);仓储服务(不含危险品);国内广告业务;批发、零售:食品(凭许可证经营)、化妆品、日用品、百货。
4	上海分公司	2017-09-19	91310230MA1JYRKL46	接收隶属企业委托办理相关业务。
5	福建营销部	2017-08-21	91350121MA2YH4QQ3N	食盐销售(凭许可证经营);进出口业务;批发、零售:食品(凭许可证经营)、化妆品、日用品、百货。

#### 5、经营业务范围和主要经营业绩

山东鲁晶制盐科技有限公司主要产品为食盐、小工业盐及药用氯化钠等。

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 2,512.60 万元、负债 459.33 万元、净资产 2,053.27 万元。2017 年实现营业收入 3587.57 万元，净利润 41.06 万元。公司近 1 年及基

准日资产、负债及财务状况如下：

表2 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	2292.81	2,512.60
负债	280.10	459.33
净资产	2012.71	2,053.27
	2016年度	2017年度
主营业务收入	743.08	3587.57
利润总额	19.93	68.30
净利润	12.71	41.06
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《山东鲁晶制盐科技有限公司审计报告》(大华审字[2018]009626号)无保留意见审计报告。

### (三) 委托人与被评估单位之间关系

委托人拟转让持有的被评估单位股权。委托人是被评估单位的控股股东。

### (三) 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出让的请示》，山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东鲁晶制盐科技有限公司股权。

本次评估目的反映鲁晶制盐科技有限公司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鲁晶

制盐科技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

评估对象是山东鲁晶制盐科技有限公司的股东全部权益。评估范围为山东鲁晶制盐科技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，山东鲁晶制盐科技有限公司账面资产总额 2,512.60 万元、负债 459.33 万元、净资产 2,053.27 万元。具体包括流动资产 2,069.86 万元；非流动资产 442.74 万元；流动负债 459.33 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《山东鲁晶制盐科技有限公司审计报告》(大华审字[2018]009626 号)无保留意见审计报告，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。

#### (一) 委估主要资产情况

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、长期股权投资、固定资产和递延所得税资产等。

纳入评估范围内的实物资产账面值 518.17 万元，占评估范围内总资产的 20.62%。主要为存货、机器设备、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鲁晶制盐科技有限公司本部及各分支机构办公区域内。

2、存货主要包括原材料、产成品和在用周转材料等，其中：原材料主要为原盐和碘酸钾；产成品包括 300 克烤盐、400 克烤盐以及天

然深井盐等；在用周转材料主要包括 300 克烤盐袋、400 克烤盐袋和编织袋等包装物以及托盘、用具工具等低值易耗品。

3、机器设备主要为烤盐设备、分装机、色选机和叉车等生产用设备，机器设备维护情况良好，均能正常运行。

4、车辆主要包括 1 辆车牌号为鲁 A566H7 的商务车 SGM6531UAAB 以及 1 辆车牌号为鲁 AA2J36 的皮卡车 JML1021C1L，以上车辆证权人均为山东鲁晶制盐科技有限公司，维护情况良好，均能供正常办公使用。

5、电子设备主要包括空调、线缆、计算机、联想一体机 0700 等，设备维护情况良好，均能供正常办公使用。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2017 年 12 月 31 日，被评估单位无账面记录或账面未记录的无形资产。

## （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《山东鲁晶制盐科技有限公司审计报告》(大华审字[2018]009626 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

迫压制的情况下，资产在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

### （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）法律法规依据

- 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、 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权  
〔2013〕64号);
- 11、 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日修正);
- 12、 《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);
- 13、 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日修  
订);
- 14、 《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);
- 15、 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——机器设备》(中评协【2017】39号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

12、《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、其他参考资料。

#### (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、 其他参考资料。

#### （六）其他参考资料

1、 山东鲁晶制盐科技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)+《山东鲁晶制盐科技有限公司审计报告》(大华审字[2018]009626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。

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。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，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。

根据本次评估目的，资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。鉴于山东鲁晶制盐科技有限公司所在行业产业成熟，发展稳定，公司本身治理较为完善，具备持续经营条件，未来收益能够可靠计量，面临的风险能够较为可靠估计，具备采用收益法评估的条件，故而本次评估采用收益法；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鲁晶制盐科技有限公司采用收益法和资产基础法进行评估。

## （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

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%。

### 3) 在用周转材料

在用周转材料的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在用周转材料按核实后的账面值确认评估值。

### (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、长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。

根据《资产评估执业准则—企业价值》等规定，首先对长期股权投资的持有目的、期限、控制权等对股权投资项目进行了梳理，纳入评估范围的长期股权投资包括参股子公司1家。

对于无实际经营的控股参公司，通过分析企业财务报表，账面资

产构成比较简单，市场价值与账面价值接近，另公司账面资产价值低，对总体估值影响有限，不具有重要性，因此本次评估以企业提供财务报表的账面净资产乘以持股比例确定评估价值。

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

### 3、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) 机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538号）和《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 50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）+运杂费（运费不含税）+安装调试费+工程建设其它费用+资金成本

##### ① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2017机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推

算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

#### ② 运杂费

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》划分，项目建设地运杂费率综合按含税购置价的 4% 计取。

根据财政部、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】。为增值税一般纳税人，运杂费的增值税抵扣额为： $\text{运杂费} / (1 + 11\%) \times 11\%$

即： $\text{运杂费（不含税）} = \text{运杂费} / 1.11$

由设备生产厂家承担运杂费、货送购置单位使用地点的不计运杂费。

#### ③ 安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

$\text{安装调试费} = \text{含税购置价} \times \text{安装调试费率}$

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】，为增值税一般纳税人的，安装调试费的增值税抵扣额为： $\text{安装调试费} / (1 + 11\%) \times 11\%$

即： $\text{安装调试费（不含税）} = \text{安装调试费} / 1.11$

对由设备供货单位负责运输及安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑运杂费及安装调试费。

#### ④ 基础费

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第五篇《国内设备基础费概算指标》计取设备基础费。

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】，为增值税一般纳税人的，安装调试费的

增值税抵扣额为：基础费 / (1 + 11%) × 11%

即：基础费（不含税）= 基础费 / 1.11

### ⑤ 工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、招标代理费、环境影响评价费等。经核实，该公司机器设备未发生以上费用，故该项费用为零。

### ⑥ 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设运行制约，故参照企业已完工并投入运转的工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他费用) × 贷款利率 × 工期 × 1/2

### 2) 运输车辆重置全价的确定

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》、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】及当地相关文件，被评估单位为增值税一般纳税人，其自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额可以按抵扣考虑。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。

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 = 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。

### 3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价 = 购置价（不含税）

### (2) 综合成新率的确定

#### 1) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = N + a$$

#### 2) 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 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 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 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

### 3) 电子设备成新率

成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 4、递延所得税资产

递延所得税资产主要为企业计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异确认的递延所得税资产, 由于企业会计政策与税法要求不一致, 资产及负债账面价值与计税基础不同而形成的可抵扣暂时性差异, 是企业未来得的一项纳税权利 (或义务), 该权利 (或义务) 不因资产评估而发生改变。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 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, 以核实无误的账面值为基础确认评估值。

## 5、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。

### （三）收益法简介

#### 1、收益法概述

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，确定被评估单位价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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被评估单位价值的具体方法，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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

#### 2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在溢余应收款项类、其他流动资产、递延所得税资产、应付账款等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业

价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

### 3、评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B：被评估单位的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估单位的未来经营期；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

#### (2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经

营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:  $W_d$ : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

$W_e$ : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 33\%K + 67\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1；

$\beta_x$ ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 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的评估方法，评估项目组主要分为资产基础成本法组和收益法组。

1、资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，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。

2、收益法组重点是了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

(1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的经营场所情况；

(4) 评估对象的经营能力情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(8) 评估对象的应收应付帐款情况;

(9) 最近几年的关联交易情况;

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等;

(11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

(12) 最近几年主营业务收入构成, 主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;

(13) 未来几年的经营计划以及经营策略, 包括: 市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;

(14) 主要竞争者的简况, 包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;

(15) 主要经营优势和风险, 包括: 国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(16) 预计的新增投资计划情况;

(17) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;

(18) 与本次评估有关的其他情况。

### **(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）基本假设

#### 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。

#### 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、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。

#### 4、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。

### （二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

7、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

9、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### （三）特殊假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固

定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；

5、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

6、假设评估基准日后被评估单位经营租赁的办公用房在未来预测年限能够按合同约定持续租赁使用；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

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、科学、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，对山东鲁晶制盐科技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 2,512.60 万元，评估值 2,546.76 万元，评估增值 34.16 万元，增值率 1.36%。

负债账面价值 459.33 万元，评估值 459.33 万元，评估结果无增减值。

净资产账面价值 2,053.27 万元，评估值 2,087.43 万元，评估增值

34.16 万元，增值率 1.66%。详见下表：

表1 资产评估结果汇总表

被评估单位：山东鲁晶制盐科技有限公司 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	2,069.86	2,090.10	20.24	0.98
2 非流动资产	442.74	456.66	13.92	3.14
3 其中：长期股权投资	95.71	95.71	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	344.66	358.57	13.91	4.04
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	2,512.60	2,546.76	34.16	1.36
11 流动负债	459.33	459.33	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	459.33	459.33	-	-
14 净资产（所有者权益）	2,053.27	2,087.43	34.16	1.66

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

山东鲁晶制盐科技有限公司净资产评估增值 33.29 万元，增值率 1.62%，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 0.77 万元，增值率 0.49%，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，并且对涉及的债权债务同时存在的企业，以扣除债务的基础上计提的评估风险损失。

2、其他应收款评估增值 0.10 万元，增值率 0.24%，评估增值的主要原因为评估人员对涉及的公司职工间往来没有计提评估风险损失。

3、存货评估增值 20.27 万元，增值率 11.68%，评估增值的主要原因为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 13.91 万元，增值率 4.04 %，固定资产评估增值的原因主要为：

(1) 机器设备评估原值增值的主要原因是：因机器设备的购置时间距评估基准日较近，同时近期设备市价有稍许上涨，故机器设备的评估原值增值。机器设备评估净值增值原因为：企业会计折旧年限短于机器设备评估所确定的经济耐用年限所造成的机器设备评估净值增值。

(2) 车辆评估原值减值主要是：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；车辆评估净值减值的主要原因为：车辆原值减值所造成的。

(3) 电子设备原值减值的主要原因是办公用电脑、复印机、打印机、空调等电子产品由于市场价格下降导致评估减值；评估净值减值的主要原因为：电子设备原值减值所造成的。

## (二) 收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。山东鲁晶制盐科技有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的净资产账面值为 2,053.27 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 2,449.53 万元，评估增值 396.26 万元，增值率 19.30%。

## (三) 评估结果的差异分析及最终结果的选取

### 1、评估结果和差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 2,449.53 万元，

比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 2,087.43 万元高 362.10 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。对于企业整体来说，资产基础法也无法体现出企业管理水平、营销水平以及对该行业至关重要的技术水平和创新能力。基于此资产基础法无法体现企业未来收益的差异对权益的影响。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的业务网络、技术能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映山东鲁晶制盐科技有限公司的价值。所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据。

## 2、评估结果的选取

本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论，股东全部权益价值为 2,449.53 万元。

## 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,收益法本次评估考虑了期后事项的影响。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、资产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（或核准）后使用，经备案（或核准）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。

### 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)



评估机构法定代表人：胡高

资产评估师：田德岁



资产评估师：王谋



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。