

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寒亭

第一盐场有限公司股权价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1990 号

共 1 册，第 1 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	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	44
备查文件目录	46

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。

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

山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东寒亭第一盐场有限公司股权价值评估项目·资产评估报告

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寒亭 第一盐场有限公司股权价值评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1990 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，就山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东寒亭第一盐场有限公司股权之经济行为，对山东寒亭第一盐场有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为山东寒亭第一盐场有限公司股东全部权益，评估范围是山东寒亭第一盐场有限公司的全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及负债。

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。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，采用资产基础法、收益法对山东寒亭第一盐场有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，最终以收益法评估结果作为本次评估结论。

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，得出山东寒亭第一盐场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：

山东寒亭第一盐场有限公司净资产的账面价值为 21,428.47 万元，评估值 22,380.85 万元，评估增值 952.37 万元，增值率 4.44%。

评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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。

按现行国家政策规定，本评估结果需经国有资产监管部门备案后使用。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当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寒亭

第一盐场有限公司股权价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 1990 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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有的山东寒亭第一盐场有限公司股权之经济行为涉及的山东寒亭第一盐场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，被评估单位为山东寒亭第一盐场有限公司。

(一) 委托人—山东省盐业集团有限公司概况

公司名称：山东省盐业集团有限公司

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：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

成立日期：1990 年 10 月 06 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91370000163044251E

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。(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—山东寒亭第一盐场有限公司概况

公司名称：山东寒亭第一盐场有限公司

公司地址：山东潍坊滨海开发区央子街道

法定代表人：沈继友

注册资本：1268.8 万元

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：913707008655721988

1、经营范围

天然卤水露天开采(凭安全生产许可、采矿许可经营,有效期以许可证为准);工业盐(凭制盐许可证经营,有效期以许可证为准);生产、销售:精制盐、日晒盐、味精用盐、粉碎洗涤盐、自然晶盐、雪花盐、海花盐、海晶盐。

2、历史沿革

(1) 1989 年 7 月,潍坊市寒亭第一盐场设立

1989 年 3 月 21 日,潍坊市寒亭区审计事务所出具《验资报告书》,核定潍坊市寒亭第一盐场注册资金总额为 3,928,730.22 元。

1989 年 7 月 1 日,潍坊市寒亭第一盐场提交开业登记申请。1989 年 7 月 20 日,潍坊市寒亭第一盐场获发《企业法人营业执照》(注册号:16556115—6),住所为央子镇崔家央子村,法定代表人为王会林,注册

资金为 392.80 万元，经济性质为集体所有制，经营方式为开采、加工，经营范围：主营海盐，兼营盐加工。

(2) 1994 年 12 月，增加注册资本

因潍坊市寒亭第一盐场不断发展壮大，故决定增加注册资本。1994 年 4 月 22 日，潍坊市寒亭区审计师事务所出具《验资报告书》((94)寒审事验字第 30 号)，核定潍坊市寒亭第一盐场的注册资金总额为 1,321.30 万元。

1994 年 12 月 22 日，潍坊市寒亭第一盐场获发新的《企业法人营业执照》(注册号：16556115—6)，注册资金变更为 1,321.30 万元。

(3) 1995 年 6 月，申请注销登记

1995 年 6 月 8 日，潍坊市寒亭盐业化工集团公司向寒亭区工商局提交《关于寒亭第一盐场、第二盐场、第三盐场、盐业冷藏厂申请注销登记的报告》，包括潍坊市寒亭第一盐场在内的四家企业愿意取消法人地位，加入潍坊市寒亭盐业化工集团公司，申请注销登记。

(4) 2001 年 3 月，再次申请开业

2001 年 2 月 15 日，潍坊市寒亭盐业化工集团公司向寒亭区工商局出具的《关于企业开业的申请》，申请将潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场的性质变更为法人性质。

2001 年 3 月 1 日，潍坊市寒亭盐业化工集团公司作为组建单位签署《公司章程》。根据该章程，企业名称为潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场，经济性质为集体，注册资金 1,268.80 万元，资金来源为潍坊市寒亭盐业化工集团公司，经营范围为原盐开采、水洗盐加工、销售。

2001 年 3 月 1 日，潍坊新正大有限责任会计师事务所出具《验资报告》(潍新正会师验字[2001]第 13 号)。根据该报告，截至 2000 年 6 月 30 日止，潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场已收到潍坊市寒亭盐业化工集团公司投入的资本 1,584.70 万元，其中实收资本 1,268.80 万元，

资本公积 450.80 万元，未分配利润-134.90 万元。

2001 年 3 月 5 日，潍坊市工商局寒亭分局核发《企业法人营业执照》（注册号：3707031806942），企业名称为潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场，经济性质为集体所有制，法定代表人为王怀倩，注册资本为 1,268.80 万元。

潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场成立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例
1	潍坊市寒亭盐业化工集团公司	1,268.80	100.00%

（5）2001 年 3 月，变更企业名称

2001 年 2 月 20 日，山东省盐务局下发《关于同意潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场更名的批复》（鲁盐发[2001]6 号），潍坊市寒亭盐业化工集团公司第一盐场已完成分离、移交，上划为省局直属企业，同意将其更名为山东寒亭第一盐场。2001 年 3 月 6 日，山东省工商局核发《企业名称变更核准通知书》（（鲁）名称变核内字[2001]第 88 号），核准企业名称变更为“山东寒亭第一盐场”。

2001 年 3 月 19 日，潍坊市工商行政管理局寒亭分局换发《企业法人营业执照》（注册号：3707031806942），企业名称变更为山东寒亭第一盐场。

（6）2017 年 5 月，产权划转

2016 年 10 月 7 日，山东盐业下发《关于将山东寒亭第一盐场转由集团出资企业的通知》（鲁盐财[2016]92 号），经山东盐业 2016 年第 11 次董事会决议审议，决定将寒亭第一盐场有限公司转为山东盐业出资企业。

2016 年 12 月 2 日，山东盐业向山东省国资委提交《关于办理山东寒亭第一盐场产权登记的请示》，由山东省国资委完成产权登记工作，

出资部门为山东盐业，出资比例为 100%，所有制形式为全民所有制。

2017 年 5 月 2 日，寒亭第一盐场有限公司完成国有产权登记手续。

本次产权划转后，寒亭第一盐场有限公司的出资结构如下：

单位：万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例
1	山东省盐业集团有限公司	1,268.80	100.00%

(7) 2018 年 3 月，企业性质变更

2018 年 3 月 9 日，寒亭第一盐场有限公司向潍坊滨海经济技术开发区市场监督管理局提交《非公司企业法人登记（备案）申请书》，申请将经济性质由“集体所有制”变更为“全民所有制”，同日，潍坊滨海经济技术开发区市场监督管理局出具《准予变更登记通知书》（（潍滨海）登记内变字[2018]第 000162 号），并核发了变更后的营业执照。

(8) 2018 年 5 月，企业性质变更

2018 年 3 月，山东盐业下发《关于对山东寒亭第一盐场进行公司制改造的批复》（鲁盐企管[2018]5 号），同意寒亭第一盐场有限公司进行公司制改造。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额 26,641.04 万元、负债 5,212.57 万元、净资产 21,428.47 万元，实现营业收入 11,291.65 万元，净利润 469.69 万元。公司近 2 年资产、财务状况如下表：

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	25,344.93	26,641.04
负债	4,461.58	5,212.57
净资产	20,883.36	21,428.47
	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	10,726.26	10,998.45
利润总额	1,049.42	669.79

净利润	759.11	469.69
审计机构	大华会计师事务所	大华会计师事务所

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位山东寒亭第一盐场有限公司是委托人山东省盐业集团有限公司的子公司。

（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

根据山东省盐业集团有限公司（鲁盐财【2018】16号）文件，山东省盐业集团有限公司拟转让持有的山东寒亭第一盐场有限公司股权。

本次资产评估的目的是为反映山东寒亭第一盐场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寒亭第一盐场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

评估对象是山东寒亭第一盐场有限公司的股东全部权益。评估范围为山东寒亭第一盐场有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 26,641.04 万元、负债 5,212.57 万元、净资产 21,428.47 万元。具体包括流动资产 17,923.17 万元；非流动资产 8,717.87 万元；流动负债 5,212.57 万元。

上述全部资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合

伙) 审计, 并出具大华审字[2018]009625 号标准无保留意见审计报告。

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流动资产和非流动资产。流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收利息、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产; 非流动资产包括可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产。。

一) 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的主要资产的权属人为山东寒亭第一盐场有限公司。

二) 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为自用, 部分资产出租。

三) 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的主要资产使用正常。各类资产具体情况如下:

1、存货主要有原材料、产成品等:

(1) 原材料主要为食盐的包装物及设备的零备件等, 有数量大, 流转量大的特点。

(2) 产成品主要为生产的原盐及各类食盐, 存放于各车间仓库内, 均正常销售。

3、房屋建筑物包括企业的办公楼、各生产车间等。

4、构筑物主要为各盐田、道路、沟渠、卤井等。

5、本次评估的设备包括机器设备、车辆、电子设备等。位于各工区、生产车间、企业厂区及办公楼内。

(1) 机器设备主要为自动包装生产线的各类食盐的运输、包装设备、色选机和抽取卤水用的各类水泵等。

(2) 车辆主要为办公用轿车及载货用的车辆等，车辆管理较好，车辆状态良好。

(3) 电子设备，主要为办公用的空调、电脑、打印机等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申请的账面记录或者未记录的无形资产为一项土地使用权、一项采矿权，一项专利权及两项商标权。

① 土地使用权基本情况：

序号	使用权人	坐落	用途	证号	面积 (m ²)	开始时间	终止时间	类型
1	寒亭第一盐场有限公司	渤海大街南、海丰路东	工业	潍国用 2007 第 C155 号	134,978.00	2007/9/12	2056/12/30	出让

② 采矿权基本情况：

采矿权人	矿山名称	证号	开采矿种	生产规模	有效期至
寒亭第一盐场有限公司	山东寒亭第一盐场	C370700200809622000154 3	天然卤水、(溴 0.05 万吨/年)	15 万吨/年	2018/09/08

③ 专利权基本情况

序号	专利名称	性质	权利人	专利号	申请日	他项权利
1	蓬松海花盐的生产系统	实用新型	寒亭第一盐场有限公司	ZL201620485733.3	2016/05/25	无

④ 商标权基本情况

序号	权利人	商标	注册号	有效期	分类	使用情况
1	寒亭第一盐场有限公司		243963	2016/02/21-2026/02/20	30	正常
2	寒亭第一盐场有限公司		15987011	2016/02/21-2026/02/20	31	正常

(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，被评估单位申报评估范围内无表

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摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2018]009625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

本项目资产评估的基准日是 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，综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上，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）经济行为依据

1、山东省盐业集团有限公司（鲁盐财【2018】16号）文件。

(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日第三次修正);
- 4、《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);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修正);
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日修正);
- 7、《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);
- 8、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第91号);
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011年1月8日修订);
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年国资委、财政部32号令);
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令);
- 12、《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);
- 13、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
- 14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941号);
- 15、《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);

16、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95号）；

17、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正）；

18、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日修订）；

19、《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）；

20、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；

21、《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）；

22、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（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〔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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《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、国有资产产权登记证书、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、房产证、土地证
- 3、机动车行驶证及登记证；
- 4、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 5、其他权属文件。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、《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）；
- 3、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环保部令2012年第12号）；
- 4、《中华人民共和国海关进出口税则》（2017年）；
- 5、评估基准日执行的银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 6、《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）；
- 7、《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）；
- 8、《山东省建筑工程价目表》（2017年）；
- 9、《山东省安装工程价目表》（2017年）；
- 10、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40号）；
- 11、《2017机电产品价格信息查询系统》；
- 12、被评估单位提供的相关工程预决算资料；
- 13、被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；

14、被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

15、被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同;

16、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

17、与此次资产评估有关的其他资料。

18、被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

19、商标及专利申请注册费用相关文件

20、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六) 其它参考资料

1、山东寒亭第一盐场有限公司 2015 年-2017 年及评估基准日会计报表及审计报告;

2、《企业会计准则》及相关规定;

3、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);

4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508 2014);

5、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

6、《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);

7、wind 资讯金融终端;

8、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);

9、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号);

10、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]1670 号);

11、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);

12、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

13、大华会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》（大华审字[2018]009627号）；

14、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》（中评协〔2017〕36号）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，是指以被评估企业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。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日

附近国内同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

被评估单位未来业务模式、发展方向确定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

资产基础法是从企业购建角度反映了企业的价值，本次评估目的为资产转让，采用资产基础法评估符合本次经济行为要求，故本次评估可以采用资产基础法。

综上，本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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

（1）货币资金：为现金、银行存款及其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）应收票据

评估专业人员查阅了票据存根和相关的原始凭证，经核实，部分应收票据已于基准日后收回，未收回票据可以按照票据期限如期收回，以核实后账面值作为评估值。

（3）应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础

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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来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的，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，对于账龄1年以内应收款项的评估风险损失为5%，1-2年的应收款项评估风险损失为10%，2-3年的应收款项评估风险损失为30%，3-4年的应收款项评估风险损失为50%，4-5年的评估风险损失为80%，5年以上的应收账款评估风险损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款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。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核对了交易事项的真实性，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现付款单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（5）应收利息

对应收利息，评估人员查阅各项理财的购买凭证及对理对应利息，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，发生时间、业务内容等与账务记录的一致性，以证实真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实真实，金额准确，以核实后账面

值为评估值。

(6) 存货

① 原材料

评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

原材料因耗用量大，周转速度较快，账面单价接近基准日市价，故原材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

② 产成品

评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘，并对产成品的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量。

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，因为企业为一般纳税人，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、教育附加及水利建设基金；

3) 销售费用率是按销售费用与销售收入的平均比例计算；

4) 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

5) 所得税率按企业现实执行的税率；

6) r为利润扣减率，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%。

（7）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对账务与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实其真实性与完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

2、非流动资产

（1）可供出售金融资产

对于可供出售金融资产的评估，非本次评估范围内企业以被评估单位提供的基准日报表净资产乘以持股比例作为评估值。对本次项目评估范围的公司已该公司评估值乘以持股比例作为评估值。

（2）固定资产

1) 房屋建筑物类资产

本次房屋建筑物的评估采用成本法，该方法是根据施工图纸或建设工程预（结）算资料确定委估建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A. 重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

a. 建安造价的确定

在对企业自建房屋建（构）筑物的评估中，采用重置核算法进行评

定估算，建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰装修工程、安装工程的总价。评估现场工作期间，评估人员套用《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）、《山东省建筑工程价目表》（2017年）、《山东省安装工程价目表》（2017年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40号）等规定，以及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息资料等，分别测算含税及不含税的建安工程费用。

b. 前期及其他费用的确定

根据房屋所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。工程建设前期及其他费用包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分，主要为建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价费等费用。分别测算含税及不含税的前期及其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按评估基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按建设资金均匀投入考虑：

资金成本 = [建安造价（含税） + 前期及其他费用（含税）] ÷ 2 × 合理工期 × 资金利息

B. 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2) 设备类资产

根据本次评估目的,《资产评估执业准则—机器设备》准则要求,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、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号),增值税一般纳税人购置固定资产所发生的增值税可以从销项税额中抵扣。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(不含税)+工程建设其它费用(不含税)+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 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)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按照设备厂家距离建设地远近,运输难易程度,以含税购置价为基数计取。

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，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安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

4) 工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价及运杂费、基础费、安装调试费之和为计算基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费、招标代理费、环境影响评价费、建设项目前期工作咨询费等。

工程建设其他费用率表

序号	取费项目	取费基础	标准 (含税)	不含税	取费依据
1	建设单位管理	投资额	1.42%	1.42%	参考财建[2016]504号
2	工程监理费	投资额	2.22%	2.09%	参考发改价格[2007]670号
3	工程勘察费	投资额	3.08%	2.91%	参考国家物价局建设部2002价字10号
4	招标代理费	投资额	0.32%	0.30%	参考按国家计委计价格[2002]1980号

5	环境评价费	投资额	0.08%	0.08%	参考国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
6	建设项目前期工作咨询费	投资额	0.49%	0.46%	计价格[1999]1283号
	合计		7.61%	7.26%	

5) 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（公共设施、房屋建筑物等）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+安装调试费+其他费用)×贷款利率×工期×1/2

② 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=现行不含税购置价+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；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，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）

另：对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备参照该设备的二手设备市场价进行评估。

（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：

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

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：

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

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。

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3) 评估值的确定

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

市场法—电子设备

电子设备二手交易市场较为活跃，可比案例较多，根据估价对象和可比实例的状况，在近期二手交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的交易实例。由于电子设备较为简单，价值不高，计算公式如下：

电子设备市场法评估值 = $(\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$

(3) 在建工程

对于在建工程评估，评估人员查阅了相关设备安装合同和采购协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间安装情况和已接受服务的情况。经评估人员核实，评估基准日该在建工程（设备安装）正在建设中，至现场作业日基本已安装完成投入使用，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 长期待摊费用

对长期待摊费用，评估人员在核实支出和摊销政策的基础上，以评

估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

(5) 无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

2. 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

(2) 无形资产-采矿权

委托评估的矿山为生产海盐矿，已完成相关勘查和设计工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中： P ——矿业权评估价值；

CI ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

i ——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

(3) 无形资产-其他

因专利的研发与对应设备的升级改造同步进行，专利的研发费用等成本已经计入设备的成本中，对应的价值已经包含在设备重置成本中，此处不重复考虑。故本次专利按照目前市场上的专利代理申请费用作为其评估值；商标权经与商标代理企业询价按照目前市场上设计代理费作为其评估值。

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。具体为计提坏账准备、产生的递延所得税资产。

从目前企业盈利水平以及资产质量变化趋势看，未来产生的税前利润能够实现本次评估所取的递延所得税，由此形成的递延所得税资产能在未来抵扣所得税。本次递延所得税资产评估以应收类账款评估确认的风险损失、固定资产计提减值准备及可供出售金融资产减值准备影响的所得税纳税额作为评估值。

(7) 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为被评估单位预付的设备款，评估人员查阅了相关设备购买合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值

3、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产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法介绍

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算山东寒亭第一盐场有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。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量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象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货币资金，应收、应付股利等流动资产（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，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

(4) 本次被评估单位为资源类企业，收益期限与上游矿山服务年限息息相关，矿山服务年限为6.34年，本次评估预测收益年限与矿山服务年限保持一致，即从2018年至2024年5月。

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：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

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

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

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

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：评估对象的付息债务价值；

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

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

根据评估对象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 ：评估对象的债务比率；

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

W_e ：评估对象的权益比率；

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

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；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_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 $K=1$;

β_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

项目组现场评估阶段的时间为2018年3月23日至2018年3月30日。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，对存货、固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

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，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、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，与委托方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三审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。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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）特殊假设

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；

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、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、根据被评估企业的实际经营情况，假设被评估企业每年现金流入均为均匀流入；

8、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；

9、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；

10、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。

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、客观的工作原则，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，对山东寒亭第一盐场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：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对山东寒亭第一盐场有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 26,641.04 万元，评估值 31,573.06 万元，评估增值 4,932.02 万元，增值率 18.51 %。

负债账面价值 5,212.57 万元，评估值 5,212.57 万元，评估减值 0 万元，减值率 0%。

净资产账面价值 21,428.47 万元，评估值 26,360.49 万元，评估增值 4,932.02 万元，增值率 23.02%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：山东寒亭第一盐场有限公司 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%
流动资产	1	17,923.17	19,532.95	1,609.78	8.98
非流动资产	2	8,717.87	12,040.10	3,322.24	38.11
其中：长期股权投资		-	-	-	
投资性房地产		-	-	-	
固定资产		4,913.08	5,970.00	1,056.92	21.51
在建工程	3	133.33	133.33	-	-
无形资产	4	477.98	2,612.44	2,134.45	446.56
其中：土地使用权	5	477.64	2,537.59	2,059.95	431.28
其他非流动资产	6	586.84	586.84	-	-
资产总计	7	26,641.04	31,573.06	4,932.02	18.51
流动负债	8	5,212.57	5,212.57	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	5,212.57	5,212.57	-	-
净资产（所有者权益）	11	21,428.47	26,360.49	4,932.02	23.02

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

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。山东寒亭第一盐场有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的净资产账面值为 21,428.47 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 22,380.85 万元，评估增值 952.37 万元，增值率 4.44%。

（三）评估结果分析及最终评估结论选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 22,380.85 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 26,360.49 万元，低 3,979.64 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

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；

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。

因该企业建成年代较早，使其主要资产重置价格的增值较大，且当前海盐的生产模式资产收益较低，使其收益法评估值低于企业构建成本。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

资产基础法评估侧重考虑单个资产的重置成本，收益法评估侧重通过现金流从企业整体的获利能力来体现企业价值，

从两种评估方法的本质可以看出，资产基础法容易忽略各项资产的综合获利能力；而收益法是从资产未来综合获利能力的角度体现企业价值。针对本次经济行为，交易各方关注的是企业的未来盈利能力而不是历史购建成本，故收益法评估途径能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值，更适用于山东省盐业集团有限公司拟转让其持有的山东寒亭第一盐场有限公司之经济行为。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为最终评估结论，由此得出山东寒亭第一盐场有限公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为 22,380.85 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、企业申报评估的范围内的房屋建筑物均未办理产权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2、企业有部分房屋建筑物建于租赁的山东省盐业集团有限公司与潍坊市寒亭区央子镇西利渔村的土地上，租赁合同详情如下：

根据《山东省土地使用权租赁合同》，山东寒亭第一盐场有限公司租赁山东省盐业集团有限公司的土地 2,910,829.00 平方米，租赁期限自合同生效之日起 20 年，租赁期限届满，山东寒亭第一盐场有限公司享有续租权。

根据潍坊市寒亭第一盐场和央子镇西利渔村签订的《联营开发盐田协议书》、山东寒亭第一盐场有限公司和央子镇西利渔村签订的《补充

协议》、以及山东寒亭第一盐场有限公司出具的《山东寒亭第一盐场有限公司土地情况说明》，租赁西利渔村土地计 746,003.37 平方米，双方合作期限为 50 年，自 1987 年 9 月 2 日始至 2037 年 9 月 1 日止。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现其它未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

1、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）的相关规定，自2018年5月1日起执行“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%”，本次评估重置成本法中未考虑该税率调整对评估价值的影响；收益预测中考虑了税率变化的影响。

（四）其他需要说明的事项

1、企业矿采矿许可证有效期限为 1 年，即自 2017 年 9 月至 2018 年 9 月有效。本次评估计算期为 2018 年至 2024 年 5 月，评估结论是在采矿许可证到期之后可以依法延续的基础上，并且未考虑采矿许可证到期延续登记可能发生的相关费用。

2、该矿实际产能大于采矿许可证规定的证载产能，本次评估依据采矿许可证规定的产能，确定评估利用的采矿生产能力。提请报告使用者注意。

3、根据企业提供的说明，该矿价款按年核算缴纳，本次已收集到的本矿采矿权价款缴纳凭证2015-2017年度合计76.42万元，截至评估基准日未收集到其他缴纳凭证，无法核实企业历史价款缴纳情况。提请报告使用者注意。

4、山东寒亭第一盐场与山东盐业科技发展公司均为山东盐业集团下属全资子公司，山东寒亭第一盐场与山东盐业科技发展公司签订的协议，两矿共用山东寒亭第一盐场采矿权，其中山东盐业科技发展公司生

产溴素产品，山东寒亭第一盐场生产盐产品。实际生产中山东寒亭第一盐场与山东盐业科技发展是两个独立核算的生产单位，因矿山实际的产品方案为食盐和溴素，且在生产原料顺序依赖，故本次评估将二者合在一起进行矿权价值的计算。

5、企业目前生产所占用土地为租赁山东省盐业集团有限公司的土地2,910,829.00平方米及租赁西利渔村土地746,003.37平方米。租赁山东省盐业集团有限公司土地租金按生产原盐4元/吨收取，租赁期20年，租赁期满后山东寒亭第一盐场有限公司享有续租权。租赁西利渔村的土地租金为120万元，租赁期至2037年9月1日。

6、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。

7、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，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情况等判断设备状况。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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为对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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，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）按现行国家政策规定，本评估结果需经国有资产监管部门备案后使用。

（五）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起计算，至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

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：胡为

资产评估师：田德岁



资产评估师：王琳华



二〇一八年九月十六日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 山东寒亭第一盐场有限公司审计报告（复印件）；
- 3、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方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（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。