

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其持有的山东省
盐业集团东方海盐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 1995 号

共 一 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	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	31
九、评估假设	32
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	40
十三、评估报告日	41
备查文件目录	43

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其持有的山东省 盐业集团东方海盐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 1995 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其持有的山东省盐业集团东方海盐有限公司股权之经济行为，对山东省盐业集团东方海盐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。

评估对象为山东省盐业集团东方海盐有限公司股东全部权益，评估范围是山东省盐业集团东方海盐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，分别采用资产基础法和收益法两种方法对山东省盐业集团东方海盐有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

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。山东省盐业集团东方海盐有限公司公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的净资产账面值为 6,826.10 万元，评估后的股东全部权益资本价值(净

资产价值)为 21,703.67 万元,评估增值 14,877.57 万元,增值率 217.95%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用人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其持有的山东省 盐业集团东方海盐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 1995 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、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其持有的山东省盐业集团东方海盐有限公司股权之经济行为涉及的山东省盐业集团东方海盐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，被评估单位为山东省盐业集团东方海盐有限公司。

（一）委托人

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

公司名称：山东省盐业集团东方海盐有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：山东省济南市历下区文化东路 59 号

法定代表人：沈继友

注册资本：7,503.40 万元

成立日期：2010 年 09 月 02 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91370000562508842L

经营范围：工业盐生产；精制盐、粉碎洗涤盐、日晒盐、低钠盐、螺旋藻碘盐、调味盐加工、销售；护肤类化妆品、饲料添加剂（氯化钠）生产、销售；下限分支机构经营：溴素生产。(有效期限以许可证为准)。盐业技术开发咨询服务；包装材料（不含包装装潢印刷品）、盐业专用设备的生产、销售；日用品、水产品的销售；企业管理咨询服务；进出口业务。(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)

1、历史沿革

(1) 2010 年 9 月，东方制盐设立

2010 年 7 月 21 日，山东省国资委下发《关于山东省盐业集团有限

公司投资设立山东省盐业集团东方制盐有限公司的批复》(鲁国资规划函[2010]92号),同意山东省盐业集团有限公司出资 1,000.00 万元设立全资子公司东方制盐。

2010年8月17日,山东省盐业集团东方制盐有限公司(筹)取得《企业名称预先核准通知书》([鲁]登记内名称核字[2010]第0430号)。山东省工商局核准企业名称为“山东省盐业集团东方制盐有限公司”。

2010年8月24日,山东润铭会计师事务所出具《验资报告》(鲁润铭会验字[2010]第91号)。经核验,东方制盐已收到山东省盐业集团有限公司的货币出资,合计人民币 1,000.00 万元。

2010年9月2日,东方制盐取得山东省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号 370000000002203-1)。

设立之初,东方制盐的股权结构如下:

单位:万元

股东名称	认缴出资额	出资比例
山东省盐业集团有限公司	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

(2) 2013年6月,增加注册资本

2012年5月8日,山东省国资委下发《关于转持山东莱央子盐场等四家企业国有产权的批复》(鲁国资产权函[2012]47号),同意以2011年12月31日经审计的财务报告数据为基础,将山东盐业分别持有的山东莱央子盐场、山东肥城精制盐厂、山东东岳精制盐厂、山东盐业科技发展公司,共计 6,503.40 万元国有出资及享有的权益,一并转由东方制盐持有,并增加对其出资。转持后,山东莱央子盐场、山东肥城精制盐厂、山东东岳精制盐厂、山东盐业科技发展公司变更为东方制盐的全资子公司。

2013年6月26日,山东中宇会计师事务所有限公司出具《验资报告》(鲁中宇验字[2012]第044号)。经核验,截至2012年11月30日,

东方制盐已将资本公积 6,503.40 万元转增注册资本（实收资本）。

2013 年 6 月 27 日，东方制盐取得山东省工商行政管理局核发的本次变更后的《企业法人营业执照》，公司注册资本变更为 7,503.40 万元。

本次增资完成后，东方制盐的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
山东省盐业集团有限公司	7,503.40	100.00%
合计	7,503.40	100.00%

（3）2017 年 11 月，变更公司名称

2017 年 9 月 28 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[2017]第 008833 号），核准公司名称变更为“山东省盐业集团东方海盐有限公司”。

2017 年 11 月 9 日，山东盐业作出《关于山东省盐业集团东方制盐有限公司变更企业名称的批复》，同意公司名称变更为“山东省盐业集团东方海盐有限公司”。

2017 年 11 月 20 日，东方海盐取得山东省工商行政管理局核发的本次变更后的《企业法人营业执照》。

（4）2017 年 11 月，公司的吸收合并

根据《山东省盐业集团有限公司关于设立山东省盐业集团东方海盐有限公司并进行实体化运营的批复》（鲁盐企管〔2017〕27 号），首先将山东东岳精制盐厂、山东肥城精制盐厂产权从东方海盐划出，山东莱央子盐场、山东盐业科技有限公司保留在东方海盐，再将滨海盐化分公司变更为独立法人企业，然后将山东无棣精盐厂改制为山东鲁晶生态制盐有限公司，由东方海盐公司对其进行吸收合并。

2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，山东省盐业集团东方海盐有限公司资产账面资产总额 12,827.87 万元、负债 6,001.77 万元、净资产

6,826.10 万元。具体包括流动资产 5,772.97 万元；非流动资产 7,054.90 万元；流动负债 6,001.77 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：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	109,274,312.63	128,278,691.64
负债	49,596,193.07	60,017,747.87
净资产	59,678,119.56	68,260,943.77
	2016 年度	2017 年度
业务收入	70,692,498.29	111,640,258.61
利润总额	13,822,105.98	12,092,207.54
净利润	10,888,802.50	8,648,200.39
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位山东省盐业集团东方海盐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

本评估报告的使用人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其持有的山东省盐业集团东方海盐有限公司股权。

本次资产评估的目的是为反映山东省盐业集团东方海盐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其持有的山东省盐业集团东方海盐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

评估对象是山东省盐业集团东方海盐有限公司的股东全部权益。评估范围为山东省盐业集团东方海盐有限公司在基准日的全部资产及负债。根据被评估单位审计后财务报表，截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，山东省盐业集团东方海盐有限公司账面资产总额 12,827.87 万元、负债 6,001.77 万元、净资产 6,826.10 万元。具体包括流动资产 5,772.97 万元；非流动资产 7,054.90 万元；流动负债 6,001.77 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]009627 号标准无保留意见《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流动资产、固定资产、递延所得税资产和其他非流动资产等。

1、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省盐业集团东方海盐有限公司。

2、主要资产经济状况

本公司纳入本次评估范围的主要资产为自用。

3、主要资产物理状况

本公司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）存货主要包括原材料、在库周转材料、产成品和发出商品。

（2）房屋建（构）筑物类固定资产

房屋建(构)筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物 and 管道沟槽，

其中：

①房屋建筑物：主要包括锅炉房、氯气棚、工艺车间、仓库、宿舍、会议室、配电室等等，建筑结构主要是砖混结构。

②构筑物：主要包括淡水井、配电线路、卤水沟渠、碱液池、卤水井、围墙、大门、花池、公路等，分别建设于 1989 年 12 月至 2017 年 8 月年间，建筑结构主要是钢管、土石、玻璃砖、砼管、钢结构、砖混等结构。

③管道沟槽：主要包括卤水管道、自来水管、卤水沟渠等，分别建设于 2011 年 6 月至 2017 年 12 月年间，主要是波纹管、聚乙烯塑料管、PE 管、玻璃钢管等材质。

(3) 设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中：

①机器设备：主要包括整流器、水罐、淡水泵、真空机组、钢瓶、电动葫芦、风机、馒头机、变压器、开关柜等，其中部分机器设备处于报废状态，不能正常使用，大部分机器设备能正常运转，可以满足生产的需要。

②车辆：主要包括办公用所使用的车辆，共 9 辆，分别为别克轿车 2 辆、江铃宝典皮卡 1 辆、奇瑞轿车 1 辆、本田雅阁 1 辆、东风郑州皮卡 1 辆和大众轿车 3 辆。上述在用车辆管理较好，车辆状况良好。

③电子设备：主要包括计算机、投影仪、打印一体机、激光多功能一体机、电脑、照相机、空调、冰柜和电视等。上述电子设备运行正常，可以满足管理使用的需要。

(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，申报评估范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

（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]009627号标准无保留意见《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、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941号）；

14、《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);

15、《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);

16、《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);

17、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日修订);

18、《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);

19、《关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32号;

20、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——不动产》(中评协〔2017〕38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、国有资产产权登记证书、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、房屋所有权证；
- 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、评估基准日执行的银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 5、《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）；
- 6、《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）；
- 7、《山东省建筑工程价目表》（2017年）；
- 8、《山东省安装工程价目表》（2017年）；
- 9、《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）；
- 10、《2017机电产品价格信息查询系统》；
- 11、被评估单位提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
- 12、被评估单位提供的项目可行性研究报告资料；
- 13、被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
- 14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

15、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；

16、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；

17、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其它参考资料

1、山东省盐业集团东方海盐有限公司 2016 年-2017 年及评估基准日会计报表及《审计报告》(大华审字[2018]009627 号)；

2、《企业会计准则》及相关规定；

3、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

4、《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；

5、wind 资讯金融终端；

6、《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)；

7、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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的

基础上确定评估对象价值的思路。

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，且评估基准日附近中国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。

经过多年的发展，标的公司资产配置趋于合理，治理规范，可以通过购建资本投入途径估算资产价值，具备采用资产基础法评估的条件。

同时，山东省盐业集团东方海盐有限公司所在行业产业成熟，发展稳定，且上述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。

经分析，本次评估确定采用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：为现金和银行存款。

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）应收账款

对应收账款的评估，评估人员查阅了相关合同，核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收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。根据各单位的具体情况，采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行确认。

按以上标准，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）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员查阅了相关合同，核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收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。根据各单位的具体情况，采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行确认。

按以上标准，以其他应收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。

(6) 存货

主要为原材料、在库周转材料、产成品和发出商品，其中：

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盘点，并随后对盘点日至基准日间出入库数据进行核实，在核实无误的基础上对盘点结果倒退，倒退结果数量一致。

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 在库周转材料

在库周转材料主要为 pvc 管、pvc 弯头、pvc 法兰、节能灯、开关和玻璃阀门等。周转材料数量大，单位价值小，周转速度快，评估基准日在库周转材料未计提跌价准备，故在库周转材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

③ 产成品

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)

(a) 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；

(b) 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、水利建设基金、车船税及房产税；

(c) 销售费用率是按销售费用与销售收入的比平均计算；

(d) 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

(e) 所得税率按企业现实执行的税率；

(f) 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%。

④发出商品

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，对于发出商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。

(7) 其他流动资产

其他流动资产主要是结算中心存款和待抵扣增值税，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) 股权投资

长期股权投资为 1 家全资子公司。对于该全资子公司的长期投资，评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、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。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。本次山东莱央子盐场有限公司长期股权投资的评估方法如下：

对被投资单位评估基准日整体资产进行评估。

评估人员通过分析企业财务经营状况，根据企业实际情况，从资产基础法、收益法和市场法中选择合适的评估方法进行整体评估。具体评估结论及评估过程详见其评估说明。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产价值×持股比例。

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物类资产

本次自建建（构）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算资料确定委估建（构）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（构）筑物的使用年限和对建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建（构）筑物评估值。

建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

其他建（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

在对自建建（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、安装工程、装饰工程的总价；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）以及国家、山东省及滨州市有关政府部门颁布的关于工程建设收费的规

定和相关的工程造价信息等，分别测算含税及不含税的建筑工程费用、装饰工程费用、安装工程费用。

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其它费用。

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筑造价外的其它费用两个部分，工程建设的前期费用和其他费用主要有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，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，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (建安工程费用 (含税) + 前期及其他费用 (含税)) × 合理工期 × 资金利息率 / 2

B. 成新率

在本次评估过程中，按照建（构）筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建（构）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，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

A. 机器设备

a. 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（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 设备购置价

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 运杂费的确定

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的，运杂费的增值税抵扣额为： $\text{运杂费} / (1 + 11\%) \times 11\%$

即：运杂费（不含税）= 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安装工程费的确定

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。

安装调试费（含税）=含税购置价×安装调试费率

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），被评估企业为增值税一般纳税人，安装调试费的增值税抵扣额为：安装调试费/（1+11%）×11%

即：安装调试费（不含税）= 含税购置价×安装调试费率/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，基础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工程建设其他费的确定

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：建设前期工作咨询费、建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费、招标代理费、环境影响评价费等。

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），被评估企业为增值税一般纳税人，建设项目的咨询费、工程监理费、工程勘察费、招标代理费、环境影响评价费，可以按适用的税率进行增值税抵扣。

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（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

b. 成新率的确定

本次评估，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，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%

c. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

B. 车辆

a. 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、新车上牌费用等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

①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采取相类似、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。

b. 成新率的确定

根据 2013 年 5 月 1 日开始实施的《机动车强制报废标准规定》的有关规定，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。

c. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

C. 电子设备

a. 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。

b. 成新率的确定

本次评估，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，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%

c. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

（3）递延所得税资产

主要为企业计提减值准备而产生的时间暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。

对递延所得税资产的评估，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，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。经核实递延所得税资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

（4）其他非流动资产

主要为企业预付性质的设备款和工程款。

对其他非流动资产的评估，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。

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。

（三）收益法简介

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)估算被评估企业的权益资本价值。

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、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，

本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

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；

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

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，使用企业自由现金流作为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_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

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

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1月30日至2018年2月25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、资产继续使用假设

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

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对山东省盐业集团东方海盐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12,827.87万元，评估值26,208.76万元，评估增值13,380.89万元，增值率104.31%。

负债账面价值6,001.77万元，评估值6,001.77万元，评估无增减值。

净资产账面价值6,826.10万元，评估值20,206.99万元，评估增值13,380.89万元，增值率196.03%，详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：山东省盐业集团东方海盐有限公司 评估基准日：2017年12月31日 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	5,772.97	5,823.17	50.20	0.87
2 非流动资产	7,504.90	20,385.59	13,330.69	188.96
3 其中：长期股权投资	5,066.00	17,817.16	12,751.16	251.70
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	1,870.84	2,450.38	579.54	30.98
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 递延所得税资产	26.34	26.34	-	
9 其他非流动资产	91.72	91.72	-	
10 资产总计	12,827.87	26,208.76	13,380.89	104.31
11 流动负债	6,001.77	6,001.77	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	6,001.77	6,001.77	-	-
14 净资产（所有者权益）	6,826.10	20,206.99	13,380.89	196.03

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。山东省盐业集团东方海盐有限公司在评估基准日2017年12月31日的净资产账面值为6,826.10万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为21,703.67万元，评估增值14,877.57万元，增值率217.95%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

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 21,703.67 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 20,206.99 万元，高 1,496.68 万元，高 7.41%。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。

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

本次评估目的是为反映山东省盐业集团东方海盐有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，山东省盐业集团东方海盐有限公司主要价值体现于盐产品和溴素的销售带来收益。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。收益法立足于被评估企业盐产品和溴素的生产情况、销售策略、盐产品和溴素市场表现及市场需求、竞争等因素，对于被评估企业业务进行综合的判断和预测，并按特定的折现率估算企业在评估基准日的市场价值，收益法估值中不但包含企业有形资产的价值，还包含企业的行业优势、销售渠道、管理能力和品牌等无形资产价值。

资产基础法的评估值中没有充分体现和反映企业客户资源以及企业所具有的管理层的经营能力等无形资产的价值，也未能全面的考虑影响企业经营的多重因素。

通过以上分析，我们选用收益法结果作为最终结论。由此得到山东省盐业集团东方海盐有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为

21,703.67 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、列入评估范围的部分主要房屋建筑物已办理房屋所有权证，房屋所有权证号为山东省城镇公房所有权证字第 249 号、山东省城镇公房所有权证字第 293 号，房屋所有权人为无棣县洗精盐厂。根据滨州市工商行政管理局出具的变更证明，无棣县洗精盐厂于 2002 年 3 月 4 日变更为山东无棣精盐厂；根据《山东省盐业集团有限公司关于设立山东省盐业集团东方海盐有限公司并进行实体化运营的批复》（鲁盐企管〔2017〕27 号），首先将“山东省盐业集团东方制盐有限公司”变更为“山东省盐业集团东方海盐有限公司”，然后将山东无棣精盐厂改制为山东鲁晶生态制盐有限公司，由东方海盐公司对其进行吸收合并。

企业申报评估的范围内的部分房屋建筑物尚未办理产权证，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、截止本次评估基准日，仓库及溴储罐罩棚等三项资产已被拆除，明细如下：

序号	名称	账面原值	账面净值	备注
1	仓库	90,000.00	7,386.00	已拆除
2	溴储罐罩棚	92,000.00	41,745.23	已拆除
3	溴储罐罩棚	51,496.74	25,405.22	已拆除

3、企业拥有的生态海盐和 GMP 生产车间建设于租赁的山东无棣海丰（集团）有限责任公司位于山东鲁晶生态制盐有限公司北邻地块上，

土地租赁期限为 20 年；除此之外的房屋建筑物均建于租赁的山东省盐业集团有限公司的土地上，根据《山东省土地使用权租赁合同》，山东省盐业集团东方海盐有限公司生态海盐分公司租赁山东省盐业集团有限公司的土地 54,250.10 平方米，租赁期限自合同生效之日起 20 年，租赁期限届满，山东省盐业集团东方海盐有限公司生态海盐分公司享有续租权。

提请委托人和报告使用人在使用本报告时关注以上事项。

（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

根据《关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32号文件，自2018年5月1日起实施将17%和11%两档增值税税率分别下调1个百分点。本次资产基础法评估中未考虑其影响，收益法评估中未来预测年度的税率以该文件为依据。

（四）其他需要说明的事项

1、被评估企业溴素业务所需卤水应缴纳的资源税是以卤水的量（1元/吨）为计税依据的，该业务所需卤水和山东寒亭第一盐场生产所需卤水为同一卤水，需缴纳资源税在山东寒亭第一盐场评估中已经考虑；根据被评估企业历史情况，溴素业务所需卤水每年所缴纳的资源税政府每年会以资源综合利用奖励奖金的形式返还给企业，按照惯例此次收益法评估中将未来需缴纳的资源税的奖励奖金作为营业外收入考虑。

2、本次评估范围内的无棣办事处房屋所有权证为山东省城镇公房所有权证字第249号-19，建筑面积1,288.16m²，由于企业历史原因所占用土地无法确权，对此企业已出具声明，声明该建筑物所占用土地不纳入此次评估范围。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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：



资产评估师：



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、 山东省盐业集团东方海盐有限公司审计报告（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（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）。