

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购涉及的
中盐华东化工有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1007 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 7 月 31 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
附 件	24



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专业人员不承担责任。

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专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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、负债清单及盈利预测由委托人、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专业人员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、资产评估专业人员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。

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购涉及的
中盐华东化工有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1007 号

摘 要

一、项目名称：中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购涉及的中盐华东化工有限公司股东全部权益价值

二、委托人：中盐内蒙古化工股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）国有资产监督管理部门

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：中盐华东化工有限公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：中盐内蒙古化工股份有限公司拟收购中盐华东化工有限公司的股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020年5月31日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：于评估基准日，采用资产基础法评估结果确定的被评估单位股东全部权益价值的评估结论为 5,004.51 万元（大写：伍仟零肆万伍仟壹佰元），较审计后所有者权益 4,767.66 万元，评估增值 236.85 万元，增值率 4.97%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对中盐内蒙古化工股份有限公司拟收购中盐华东化工有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日）有效。

当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特殊事项摘要说明：

详见本报告“十一、特别事项说明”。

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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中盐内蒙古化工股份有限公司拟股权收购涉及的
中盐华东化工有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1007 号

正文

中盐内蒙古化工股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中盐内蒙古化工股份有限公司拟实施股权收购之经济行为所涉及的中盐华东化工有限公司股东全部权益价值在基准日 2020 年 5 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人名称：中盐内蒙古化工股份有限公司（简称：中盐内蒙古）

注册号/统一社会信用代码	91152900701463809K	名称	中盐内蒙古化工股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	李德禄
注册资本	95766.459200 万	成立日期	1998 年 12 月 31 日
住所	内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善经济开发区（乌斯太镇）贺兰区		
营业期限自	1998 年 12 月 31 日	营业期限至	长期
经营范围	生产、销售加碘食用盐、化工原料盐、沐浴盐、果蔬洗涤盐、农牧渔业盐产品；天然胡萝卜素系列产品、盐藻粉、螺旋藻产品、盐田生物产品；蒸汽生产；利用余热发电；水产品的生产、加工、销售；食用盐的批发；污水处理、中水回用（只限工业用）；压力管道安装；压力容器制造；锅炉安装、维修、改造；金属桶制造、轴承、齿轮、传动和驱动部件的制造；输送机械制造；起重机械安装、维修；进出口经营、代理；餐饮住宿；物业管理；工业纯碱、食用碱的生产与销售；电力生产；电器维修；水电暖供应；进出口贸易；建筑材料销售；装卸搬运和运输代理，设备租赁，科学研究和技术服务；给排水、水暖设施安装、维修；水井维护；机械设备及电仪设备安装、维修、租赁；土建工程。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(二) 其他资产评估报告使用人：

- 1、国有资产监督管理部门；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：中盐华东化工有限公司（简称：中盐华东）

注册号/统一社会信用代码	91310114398786073C	名称	中盐华东化工有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	陶辉
注册资本	5000.000000 万人民币	成立日期	2014年07月11日
住所	上海市嘉定区沪宜公路5688弄111号		
营业期限自	2014年07月11日	营业期限至	2034年07月10日
经营范围	危险化学品批发（不带储存设施）（具体项目详见许可证），非药品类易制毒化学品第三类：甲苯、盐酸，化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、橡塑制品、煤炭、食品添加剂的销售，物业管理，从事货物进出口及技术进出口业务。【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】		

2、被评估单位股权结构及历史沿革

中盐华东化工有限公司（原名中盐华东化工产品销售有限公司）成立于2014年7月11日，注册资本5000万元，由中盐上海市盐业公司和中盐吉兰泰盐化集团有限公司在上海共同出资组建，截至评估基准日2020年5月31日，其股东及股权结构如下：

股东名称	币种	认缴出资额	持股比例（%）
上海市浦东盐业有限公司	人民币	40,000,000.00	80.00
中盐吉兰泰盐化集团有限公司	人民币	10,000,000.00	20.00
合计		50,000,000.00	100.00%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近三年及基准日资产负债状况见下表：

单位：万元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.05.31
资产合计	10,185.79	15,318.70	11,326.15	11,830.82
负债合计	4,906.99	9,927.34	5,840.23	7,063.16
所有者权益合计	5,278.80	5,391.36	5,485.91	4,767.66



被评估单位近三年及基准日经营状况见下表：

单位：万元

项目\年份	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
一、营业总收入	79,024.05	87,559.95	95,990.27	25,448.39
减：营业成本	78,037.55	86,426.34	94,850.73	25,726.73
税金及附加	33.80	28.88	66.92	17.59
销售费用	518.21	522.33	519.81	176.46
管理费用	301.79	279.41	342.46	83.25
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-6.68	151.14	83.88	38.05
资产减值损失	1.02	-0.04	35.27	22.95
加：公允价值变动收益		-	-	-
其他收益	3.88	0.72	6.21	24.78
二、营业利润	142.25	152.61	97.41	-591.86
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出	1.72	-	-	-
三、利润总额	140.53	152.61	97.41	-591.86
减：所得税费用	43.74	40.05	27.81	10.26
四、净利润	96.79	112.56	69.60	-602.12

上表 2017、2018 年度财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》（信会师报字[2019]第 ZG25280 号）；2019 年度及基准日财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG10702 号）。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 13%；城市维护建设税 5%；教育费附加 2%；地方教育附加费 2%；企业所得税率为 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

中盐华东化工有限公司成立于 2014 年 7 月 11 日，注册资本 5000 万元，由中盐上海市盐业公司和中盐吉兰泰盐化集团有限公司在上海共同出资组建。

中盐华东市场分布在江苏、浙江、华南等地，经营品种主要有 PVC、PP、PE 以及纯碱、元明粉、工业盐、软水盐、电石、甲苯等化工产品，中盐华东目前是中盐吉兰泰 PVC 在华东地区总代理，同时已经取得青海盐湖、内蒙三联、山东信发、宁夏英力特、宁夏金昱元等多家 PVC 厂家在华东地区经销权。

中盐华东在整个业务运行过程中，以“风险防范放在首位”为原则，无论是合同签订、采购货款支付、商品接收、保管、配送、客户货款的清收等方面均有一套严格的规章制度监督各环节执行，并针对每一个可能出现的风险点进行重点关注，



防止出现资金风险。运用各类系统化流程，不断加强预付款控制、应收账款控制、存货控制，建立“两金管理常态化”，从而有效保障了公司物流、资金流、商流的顺利运转。

中盐华东自成立以来，认真践行中盐集团公司的产销协同战略，立足上海，整合、集中、优化中盐集团在华东、华南等地区盐化资源配置，实施“集约化经营、区域化销售、专业化管理”思路，稳中求进、开拓创新、不断提升自身竞争能力。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

二、评估目的

根据《中盐内蒙古化工股份有限公司关于申请批准拟收购中盐华东化工有限公司80%股权项目立项的请示》，中盐内蒙古化工股份有限公司拟进行股权收购，需对该经济行为所涉及的中盐华东化工有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是中盐华东化工有限公司截至评估基准日2020年5月31日的股东全部权益价值。

评估范围是中盐华东申报并拥有的截至评估基准日2020年5月31日，且经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产和负债，具体为：

序号	科目名称	账面价值(元)
1	流动资产合计	117,958,407.69
2	非流动资产合计	349,794.34
3	其中：固定资产	124,770.34
4	递延所得税资产	225,024.00
5	资产总计	118,308,202.03
6	流动负债合计	70,631,621.60
7	非流动负债合计	-
8	负债总计	70,631,621.60
9	净资产（所有者权益）	47,676,580.43

其中，被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

项目	账面金额	分布地点	现状、特点
现金	4,801.80	财务部	保存良好，状态正常



存货	24,638,691.90	虹杨仓库、闵松仓库、嘉青仓库、奔牛库、北站库、仓前库等	保存良好，状态正常
固定资产-车辆	124,770.34	上海办公场所	正常使用

委估实物资产主要包括现金、存货、车辆等。现金存放于中盐华东财务部，保存良好；存货主要为企业外购用以销售的盐类产品、塑化和危化品，主要有软水盐、聚氯乙烯、聚乙烯和工业片碱等，分布于虹杨仓库、江苏常州奔牛库、浙江杭州北站库等仓库，保存良好，状态正常；车辆为企业日常办公用车，购置于2014年至2016年间，车辆使用维护情况正常。

被评估单位日常经营办公场所以及存货的存储仓库，系其控股股东中盐上海市盐业公司无偿提供使用，故不在本次评估范围内。

委估资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致，除上述资产和负债外，被评估单位未申报其他账外有形及无形资产。

四、价值类型

本报告评估结论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。

因本次评估的经济行为系正常市场环境下的股权转让，故选择市场价值作为本次资产评估的价值类型。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2020年5月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

（一）经济行为文件

《中盐内蒙古化工股份有限公司关于申请批准拟收购中盐华东化工有限公司80%股权项目立项的请示》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议 2016 年 7 月 2 日通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议 2018 年 10 月 26 日修订）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议 2008 年 10 月 28 日通过）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号）；
- 5、《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）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令 [2005] 第 12 号）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权 [2006] 274 号）；
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权 [2013] 64 号）；
- 10、《企业会计准则》（财政部令 [2014] 第 76 号）；
- 11、《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议 2018 年 12 月 29 日修订）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 [2017] 第 691 号）；
- 13、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 14、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 15、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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》（财企[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、企业公示信息、章程、财务报表等；
- 2、车辆购置发票、行驶证及年检合格证等；
- 3、其他主要资产权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 4、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时



的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

成本法（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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。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评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较为广泛，故本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具有较新的业务视角和持久发展前景。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，故本次评估可以采用收益法。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。对于本次评估项目，由于同类型上市公司主营业务构成及



规模方面差异和被评估单位相比较较大，客观上限制了以价值水平作为比较基础的上市公司比较法的应用；目前我国的资本市场并不十分完善及规范，以资本市场交易案例或的市场法，也较难以找到和本次评估项目相似的可比交易案例。考虑到上述情况，本次评估不适宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法及收益法。

（二）资产基础法介绍

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场清查盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单以及银行询证函核对，确定评估值；其他货币资金采用将评估基准日各保证金明细账余额与对账单核对，确定评估值；

2、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上按核实无误的账面价值确定评估值；

3、存货的评估

存货中库存商品的评估以不含税销售价格减去销售费用、全部税金（包含税金及附加、所得税）和适当数额的税后净利润确定评估值；

发出商品的评估以不含税销售价格减去全部税金确定评估值；

4、其他流动资产的评估

其他流动资产主要为企业待抵扣增值税进项税，按核实无误的账面价值进行评估；

5、固定资产的评估

固定资产主要为车辆，车辆的评估采用重置成本法，由于取得上海市区的牌照需要公开拍卖竞价，申请用车指标所产生的牌照费用可作为车牌价值，因此车辆的评估计算公式如下：

车辆评估价值=重置价值×成新率+车牌价值；

6、递延所得税资产的评估

评估中首先对递延所得税资产计提的合理性、核算方法及适用税率等进行核实，然后按核实无误的账面价值确定评估值；



7、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

F_i=息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加

=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本变动

（四）确定最终评估结论的方法

收益法采用企业自由现金流量对评估对象进行价值评估，从企业的未来获利能



力角度考虑的，公司的价值等于未来现金流量的现值，估值基于被评估单位的规模及利润增长情况和自由现金流金额大小，反映的为企业的内在综合获利价值。

本次评估中，考虑到被评估单位主营业务属于商贸行业，其未来经营具有较大的不确定性，未来收益和风险较难以合理预测与量化，同时考虑到本次评估目的为中盐集团内部进行的股权收购事项，从客观价值上来看，资产基础法的评估结果更能反映被评估企业的市场价值，鉴于上述原因，本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收



集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设（或资产持续使用假设）：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。



（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；



(7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

(1) 本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式进行预测；

(2) 被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；

(3) 假设被评估企业经营活动能够正常进行；

(4) 假设被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

(5) 假设被评估企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象可能涉及资产产权有关的任何法律事宜相关责任。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

于评估基准日 2020 年 5 月 31 日，中盐华东总资产账面价值为 11,830.82 万元，总负债账面价值为 7,063.16 万元，净资产账面价值为 4,767.66 万元。

经上述评估，于评估基准日 2020 年 5 月 31 日，采用资产基础法确定的中盐华东股东全部权益评估价值为 5,004.51 万元，比审计后的净资产账面价值增值 236.85 万元，增值率为 4.97%。

资产评估结果汇总表



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	11,795.84	11,983.25	187.41	1.59
2 非流动资产	34.98	84.42	49.44	141.34
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	12.48	61.92	49.44	396.15
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	22.50	22.50	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	11,830.82	12,067.67	236.85	2.00
21 流动负债	7,063.16	7,063.16	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	7,063.16	7,063.16	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,767.66	5,004.51	236.85	4.97

评估结果的详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经上述评估，于评估基准日 2020 年 5 月 31 日，采用收益法评估的中盐华东股东全部权益评估价值为 5,070.00 万元，比审计后的净资产账面价值增值 302.34 万元，增值率为 6.34%。

（三）评估结论的选取

用资产基础法确定的中盐华东股东全部权益评估价值为 5,004.51 万元，采用收益法评估的中盐华东股东全部权益评估价值为 5,070.00 万元，相差 65.49 万元，差异率为 1.31%。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。

收益法采用企业自由现金流量对评估对象进行价值评估，从企业的未来获利能



力角度考虑的，公司的价值等于未来现金流量的现值，估值基于被评估单位的规模及利润增长情况和自由现金流金额大小，反映的为企业的内在综合获利价值。

本次评估中，考虑到被评估单位主营业务属于商贸行业，其未来经营具有较大的不确定性，未来收益和风险较难以合理预测与量化，同时考虑到本次评估目的为中盐集团内部进行的股权收购事项，从客观价值上来看，资产基础法的评估结果更能反映被评估企业的市场价值，鉴于上述原因，本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

即于评估基准日 2020 年 5 月 31 日，中盐华东化工有限公司股东全部权益价值的评估结论为 5,004.51 万元（大写：伍仟零肆万伍仟壹佰元），较审计后所有者权益 4,767.66 万元，评估增值 236.85 万元，增值率 4.97%。

（四）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

6、当评估假设发生变化，或评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化时，评估结果一般会失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

评估基准日财务数据引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG10702 号）。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形



无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，应收账款中第 24 项余额为 233,800.00 元，为 2018 年 11 月发生的应收上海仕天工程塑料有限公司的货款，涉及如下事项：

2019 年 3 月 21 日，中盐华东就合同纠纷向上海市普陀区人民法院起诉被告上海仕天工程塑料有限公司，根据上海市普陀区人民法院于 2019 年 8 月 6 日下发（2019）内 0107 民初 6817 号一审民事判决书显示：判决一、被告上海仕天工程塑料有限公司应于本判决生效之日起十日内支付中盐华东货款人民币 235,800.00 元。判决二、被告上海仕天工程塑料有限公司应于本判决生效之日起十日内支付中盐华东违约金人民币 42,444.00 元为抵偿损失。中盐华东在判决日后将对方公司实际控制人个人名下的一辆宝马车作为抵押物进行收押，牌照和车辆评估价格在 260,000.00 元左右。

本次评估未考虑此笔应收款因涉诉原因所可能造成的对评估结论的影响。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位日常经营办公场所以及存货在各地存储所用的仓库，系其控股股东中盐上海市盐业公司无偿提供使用；经与被评估单位管理层沟通，中盐上海市盐业公司承诺在基准日后将继续无偿提供办公场所及仓库供被评估单位使用。本次评估过程中，是以此事项为假设前提进行的，未考虑此事项在将来可能发生的变动对评估结论的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

见特别事项说明（五）、（六）。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他需要说明的事项

1、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确认；



本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、完整性、合法性由委托人及产权持有单位共同负责。

2、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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。

3、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本次评估未考虑少数股权折价、控股权溢价及流通性因素等对评估结论的影响。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、截至资产评估报告日，新冠肺炎疫情仍未结束，由于目前无法合理估计新冠肺炎疫情的未来发展情况及持续时间，因此管理层及我们亦无法合理分析判断新冠肺炎疫情对被评估单位报告日之后的生产经营影响，故本次评估我们未考虑新冠肺炎疫情对预测年度数据及评估结论的影响。

本报告签字评估专业人员提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估专业人员并不具备对该等法律及财务事项表达意



见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 31 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：武龙江



资产评估师：董海洋



2020年7月31日