

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鲁银投资集团股份有限公司拟对山东东岳盐业有
限公司的股权进行减值测试所涉及的山东东岳盐
业有限公司股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联鲁评报字【2022】第 13084 号

中联资产评估集团山东有限公司

二〇二二年四月二十七日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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和使用评估结论，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

鲁银投资集团股份有限公司拟对山东东岳盐业有限公司的股权进行减值测试所涉及的山东东岳盐业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中联鲁评报字【2022】第 13084 号

摘要

中联资产评估集团山东有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，就山东东岳盐业有限公司的股权进行减值测试之经济行为，对所涉及的山东东岳盐业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为山东东岳盐业有限公司的股东全部权益价值，评估范围是山东东岳盐业有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

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，采用收益法对委估股东全部权益进行了评估，并以其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，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，山东东岳盐业有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 13,123.23 万元。

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别事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 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。

鲁银投资集团股份有限公司拟对山东东岳盐业有限公司的股权进行减值测试所涉及的山东东岳盐业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联鲁评报字【2022】第 13084 号

鲁银投资集团股份有限公司：

中联资产评估集团山东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，按照必要的评估程序，就山东东岳盐业有限公司的股权进行减值测试之经济行为所涉及的山东东岳盐业有限公司股东全部权益在 2021 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：鲁银投资集团股份有限公司

公司地址：山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 2 号楼
19 层

法定代表人：杨耀东

注册资本：67,565.2277 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：913700001630684138

成立日期：1993 年 9 月 11 日

经营范围：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、销售；钢材、建筑材料、五金交电、焦炭、铁矿石、耐火材料、燃料油、机械、电子设备的销售（不含危险化学品）；普通货运、货运代理、装卸服务、仓储服务（不含危险化学品）；盐及盐化工产品（不含危险化学品）生产、销售、运输（有效期限以许可证为准）；盐业技术开发咨询服务。（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）

（二）被评估单位

公司名称：山东东岳盐业有限公司

公司地址：山东省泰安市岱岳区马庄镇李家大坡村

法定代表人：裴庆军

注册资本：594.90 万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91370900166542539M

成立日期：1998 年 5 月 14 日

1、公司简介及历史沿革

（1）1998 年 5 月，泰安市东岳精制盐厂设立

泰安市郊区人民政府下发泰郊政函字（1998）3 号文批准，组建泰安市东岳精制盐厂，资本金由泰安市郊区拨付。

1998 年 3 月 5 日，泰安市东岳精制盐厂获发《企业名称核准通知函》，核准企业名称为“泰安市东岳精制盐厂”。1998 年 5 月 13 日，山东泰安郊区会计师事务所出具《验资报告》（泰郊会验字（1998）第 52 号），经审验，截至 1998 年 5 月 13 日止，泰安市东岳精制盐厂收到实收资本 50.00 万元，全部为货币资金。

1998 年 5 月 14 日，泰安市东岳精制盐厂完成工商登记，获发《企

业法人营业执照》。泰安市东岳精制盐厂成立时住所为郊区大汶口，法定代表人为郭广丰，经济性质为国有企业，经营范围为井盐加工、销售、卤水销售。

山东东岳盐业有限公司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	泰安市郊区人民政府	50.00	100.00%

(2) 2002年10月，资产划转、变更名称、增加注册资本

为充分体现隶属关系的额变更，规范对企业的管理，泰安市东岳精制盐厂申请将企业名称变更为“山东东岳精制盐厂”。2002年1月16日，山东省盐务局出具《关于同意泰安市东岳精制盐厂更名的批复》（鲁盐发[2002]6号），同意将泰安市东岳精制盐厂名称变更为山东东岳精制盐厂。

2002年3月12日，山东省财政厅向山东省盐业总公司下发《关于泰安市东岳精制盐厂国有资产划转有关问题的批复》（鲁财国股[2002]18号）：根据山东省人民政府《关于调整和完善盐业经营管理体系的通知》（鲁政发[1997]70号）精神，同意将泰安市东岳精制盐厂2001年12月31日确认的国家资本50.00万元及享有的权益526.00万元无偿划转给无偿划转给山东省盐业总公司，泰安市东岳精制盐厂的国家资本相应变更为国有法人资本。

2002年8月9日，山东省盐业总公司向泰安市东岳精制盐厂下发鲁盐财字[2002]14号文件，同意泰安市东岳精制盐厂注册资金由50.00万元增至500.00万元，由以下资金增补：①资本公积金121,202.30元；②省级盐业专项资金1,521,481.36元；③未分配利润2,857,316.34元。以上三项合计450.00万元，增补后作为山东省盐业总公司法人资本投资人，同时，企业名称变更为“山东东岳精制盐厂”。2002年8月19日，山东振泉有限责任会计师事务所出具《验资报告》（鲁振会验字

(2002) 270号) 对上述出资进行核验。

2002年10月17日, 泰安市东岳精制盐厂完成工商变更, 企业名称变更为“山东东岳精制盐厂”, 注册资金变更为500.00万元。

本次变更完成后, 山东东岳盐业有限公司出资结构如下:

单位: 万元

序号	出资人名称	出资额	出资比例
1	山东省盐业总公司	500.00	100.00%

(3) 2012年5月, 产权划转、增加注册资本

2012年5月8日, 山东省国资委向山东盐业下发《关于转持出山东莱夹子盐场等四家企业国有产权的批复》(鲁国资产权函[2012]47号), 同意山东盐业以2011年12月31日经审计的财务报告数为基础, 将其持有的包括山东东岳精制盐厂在内共计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, 并相应增加对东方制盐出资。

2012年6月4日, 山东盐业向东方制盐下发《关于划转山东莱夹子盐场等四家企业国有产权账务处理的通知》(鲁盐财函[2012]1号), 山东盐业对山东东岳精制盐厂等四家企业的长期股权投资转为山东盐业对东方制盐的股权投资, 东方制盐调增实收资本65,034,983.20元, 同时调增对上述四家企业的长期股权投资, 其中, 山东东岳精制盐厂5,949,487.45元。

本次增资完成后, 山东东岳盐业有限公司的出资结构如下:

单位: 万元

出资人名称	出资额	出资比例
山东省盐业集团东方制盐有限公司	594.95	100.00%
合计	594.95	100.00%

(4) 2015年2月, 股权划转

2015年1月27日, 岱岳制盐通过股东会决议, 同意东方制盐以其持有的山东东岳精制盐厂100.00%股权对岱岳制盐进行增资, 其他股东放弃本次增资的权利。泰安市东岳精制盐厂增资前的注册资本为

6,700.00 万元，增资后，注册资本为 10,228.92 万元。

2015 年 1 月 29 日，东方制盐通过董事会决议，同意将东方制盐持有的山东东岳精制盐厂 100% 股权按中介机构评估价值 9,103.71 万元，以 2.5797:1 的折算比例折算为 3,528.92 万元向岱岳制盐增资。增资后东方制盐占岱岳制盐的股权比例由 3.72% 增加到 36.93%。

2015 年 2 月 9 日，山东盐业向东方制盐下发《关于将山东东岳精制盐厂股权注入山东岱岳制盐有限公司的批复》（鲁盐财函[2015]6 号），同意东方制盐将所属全资企业山东东岳精制盐厂的股权作为出资出入岱岳制盐。

2015 年 2 月 12 日，山东省工商局核准了上述变更登记。

（5）2016 年 12 月，股权划转

2016 年 10 月 16 日，岱岳制盐做出股东会决议，同意东方制盐撤回前次股权投资，将岱岳制盐注册资本减少 3,528.92 万元，变更至 6,700.00 万元，并同意修改公司章程。

2016 年 12 月，岱岳制盐完成了减资手续，减少注册资本至 6,700.00 万元。

（6）2018 年 5 月，产权划转

2017 年 11 月 13 日，山东盐业下发《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），同意将山东东岳精制盐厂产权转出。

2018 年 5 月，东方海盐与山东盐业签署《无偿划转协议》，约定东方海盐将持有的山东东岳精制盐厂 100.00% 国有出资及权益无偿划转给山东盐业。2018 年 5 月 9 日，针对本次产权转让，山东东岳精制盐厂办理完毕国有产权变动登记。

（7）2018 年 5 月，公司制改造

2018 年 5 月，山东盐业向山东东岳精制盐厂下发《关于对山东东

岳精制盐厂改制的批复》，同意将山东东岳精制盐厂改制为山东东岳盐业有限公司。

2018年5月15日，泰安市工商局岱岳分局核发《企业名称变更核准通知书》（（鲁）名称变核内字[2018]第004699号），核准“山东东岳精制盐厂”企业名称变更为“山东东岳盐业有限公司”

（8）2019年变更股东

2019年3月5日，股东变更为鲁银投资集团股份有限公司，变更后山东东岳盐业有限公司的股权结构如下：

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	认缴额	认缴比例（%）
1	鲁银投资集团股份有限公司	594.90	100.00
	合计	594.90	100.00

2、经营范围

普通货运；岩盐地下开采（以上有效期以许可证为准）；提供卤水服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出的商品及技术除外；以自有厂房对外租赁。（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）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日，根据被评估单位经审计的财务报表，其中账面资产总额 13,494.81 万元、负债 3,805.59 万元、净资产 9,689.22 万元。2021 年度实现营业收入 4,659.69 万元，利润总额 490.99 万元，净利润 0.65 万元。公司近 2 年及评估基准日资产、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	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	10,867.34	12,464.69	13,494.81
负债	2,760.06	3,196.53	3,805.59

净资产	8,107.28	9,268.16	9,689.22
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	4,889.50	4,432.46	4,659.69
利润总额	1,862.07	1,191.16	490.99
净利润	1,333.58	728.36	0.65
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）		

以上数据依据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第 3-00189 号审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为鲁银投资集团股份有限公司，被评估单位为山东东岳盐业有限公司。

（四）报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、审计机构和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

根据委托人和审计机构出具减值测试专项核查意见的需要，需对山东东岳盐业有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权减值测试专项核查意见提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是山东东岳盐业有限公司的股东全部权益价值。评估范围是山东东岳盐业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，其中账面资产总额 13,494.81 万元、负债 3,805.59 万元、净资产 9,689.22 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第 3-00189 号审计报告，评估是在企业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。

四、价值类型

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 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位资产规模、工作量大小、预计评估所需时间、合规性等因素，在与各中介机构充分协商的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，〔2016〕）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 709 号，2019）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（2020 年 11 月 29 日，国务院令 第 732 号）；

- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 8、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 10、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38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）；
- 13、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中

评协〔2019〕39号)；

14、《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号)。

(四) 权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 2、中联资产评估集团山东有限公司价格信息资料库相关资料；
- 3、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据等。

(六) 其他参考资料

- 1、山东东岳盐业有限公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度会计报表及审计报告；
- 2、同花顺 iFinD 资讯金融终端；
- 3、《企业会计准则》及相关规定；
- 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、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估目的是根据委托人和审计机构出具减值测试专项核查意见的需要，为委托人和审计机构出具减值测试专项核查意见提供价值参考，确定本次评估仅采用收益法进行评估。

(二) 收益法概述

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）估算被评估单位的权益资本价值。

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，易于为市场所接受。

（三）基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以企业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、在确定股东全部权益价值时，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估值的影响。

（四）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_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

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2022年4月上旬，与被评估单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，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2022年4月11日至2022年4月22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，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；对企业提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

3、通过对企业现场勘察、参观、以及专题座谈会的形式，对被评

估单位的经营性资产的现状及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的投资情况和未来的经营预期等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料等。

4、通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关业务所处市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法；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

2022年4月23日至4月25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。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。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，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、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、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；企业所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化。

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、假设评估基准日后与企业相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等除公众已获知的变化外，不发生重大变化。

4、适当数量的可比企业与被评估单位具有可比性，属于同一行业或者受相同经济因素的影响；

5、可比企业与被评估单位在价值影响因素方面相同或者相似；

6、可比企业与被评估单位均能够按交易时公开披露的经营模式、业务架构、资本结构持续经营；

7、可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

8、评估人员仅基于公开披露的可比企业相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响。

9、假设企业的经营者是负责的、稳定的，且企业管理层有能力担当其职务。

10、假设企业完全遵守所有相关的法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

11、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

12、假设评估基准日后被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除报告中披露事项外不发生重大变化。

13、假设评估基准日后企业的竞争力继续保持目前的水平。

14、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

15、本次评估以被评估单位至评估基准日不存在未公开披露且未在账面反映的事项导致承担的赔偿责任为假设前提。

十、评估结论

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

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。山东东岳盐业有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的净资产

账面值为 9,689.22 万元,评估后的股东全部权益价值为 13,123.23 万元,评估增值 3,434.01 万元,增值率 35.44%。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、本次评估没有考虑尚未缴纳的采矿权价款(权益金)及其可能承担的资金占用费和该项资产的摊销对正常生产产生的影响以及对评估结论的影响,提请报告使用人关注。

2、企业申报评估的范围内房屋建筑物均未办理房产证,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。

3、2016年7月1日,山东省国土资源厅以《山东省国土资源厅关于山东东岳精制盐厂(扩界)矿区范围的批复》(鲁国土资函〔2016〕270号)对山东东岳盐业有限公司申请矿区范围扩界申请的扩界矿区范围进行了批复,但该批复批准的扩界后的生产规模仍然为年产60万吨生产规模。截至评估基准日,山东东岳盐业有限公司未取得扩界后的采矿许可证。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日本报告未发现其它未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 期后事项

无。

(四) 其他需要说明的事项

1、在评估基准日后、有效期以内,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额进行相

应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

(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。

2、本次评估是对委估资产价值的专业判断，其估价分析和结论仅供财务评估主管部门审核以及委托人作价参考。本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托人及被评估单位提供的，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。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。

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

4、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

5、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。

6、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、资产评估报告使用限制说明


- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的用途，不得用于其他目的。
- 2、本评估报告仅供评估报告载明的报告使用人使用，对于本报告载明的使用人以外的其他任何单位和外人使用本评估报告而造成的损失本公司不承担任何责任。
- 3、除法律、法规规定以及资产评估委托合同约定的事项外，未征得本机构的同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；对于因未按照约定或征得本机构同意，摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本公司无关。
- 4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。
- 5、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。


十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年四月二十七日。

(此页无正文)



签字资产评估师: 

签字资产评估师: 

二〇二二年四月二十七日

资产评估报告附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 评估基准日审计报告（复印件）；
3. 委托人及被评估单位《营业执照》（复印件）；
4. 产权证明资料（不动产权证书等）（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. 中联资产评估集团山东有限公司资产评估备案公告(复印件)；
8. 中联资产评估集团山东有限公司企业法人营业执照(复印件)；
9. 签字资产评估师资格证书登记卡（复印件）。