

股票简称：ST 鲁北

股票代码：600727

编号：临 2012-034

山东鲁北化工股份有限公司 股权收购暨关联交易公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：公司收购山东鲁北盐化有限公司60%国有股权
- 本次交易构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组

一、关联交易概述

（一）交易双方

受让方：山东鲁北化工股份有限公司

出让方：山东鲁北企业集团总公司

（二）交易标的

公司控股股东山东鲁北企业集团总公司（以下简称“鲁北集团”）控股子公司—山东鲁北盐化有限公司60%国有股权。

（三）交易事项

根据2012年6月4日召开的山东鲁北化工股份有限公司（以下简称“公司”）2012年第一次临时股东大会审议通过的《关于参与竞买山东鲁北盐化有限公司60%国有股权的议案》，公司向山东产权交易中心申请竞买山东鲁北盐化有限公司（以下简称“鲁北盐化”）60%股权。

经山东产权交易中心确认，本公司为鲁北盐化60%股权的受让方。2012年6月11日，公司与山东鲁北企业集团总公司就股权转让事宜签订了《产权交易合同》，以人民币29,401.05万元受让上述股权。

二、关联方介绍

公司名称：山东鲁北企业集团总公司

注册地址：无棣县埕口镇东侧

法定代表人：张宝东

注册资本：10亿元

企业性质：全民所有制

经营范围：前置许可经营项目：氧气、氮气、乙炔生产、销售（限水泥厂经营）；汽油、柴油、润滑油零售（限加油站经营）；复合肥料加工、零售。一般经营项目：水泥、建材、涂料、工业盐零售；编织袋加工、零售；土木工程；建筑工程设计；备案范围内的进出口业务（许可证经营的凭有效许可证经营，国家法律法规禁止经营的不得经营）。

与本公司关系说明：山东鲁北企业集团总公司系公司控股股东，截至目前，该公司持有本公司股权比例为29.71%。

三、交易标的基本情况

（一）基本情况

交易标的：公司控股股东鲁北集团控股子公司-山东鲁北盐化有限公司60%国有股权。

根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司出具的“（2012）中磊（审B）字第0043号”审计报告，截止评估基准日2011年12月31日，鲁北盐化资产帐面价值为56,002.31万元，其中负债帐面价值11,020.33万元，净资产帐面价值44,981.98万元。

（二）评估情况

根据具有证券从业资格的中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的“中铭评报字[2012]第12005号”资产评估报告，截止评估基准日2011年12月31日，鲁北盐化资产评估值总计为49,001.75万元。

（三）批复情况

2012年5月8日，无棣县国有资产管理局以“棣国资字[2012]20号”文对该项股权转让进行了批复，同意以人民币29,401.05万元作为底价对外转让。

四、标的的交易情况

（一）产权交易定价依据

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的“中铭评报字[2012]第12005

号”资产评估报告，于评估基准日2011年12月31日，山东鲁北盐化有限公司股东全部权益的评估价值为49,001.75万元，鲁北盐化60%国有股权以人民币29,401.05万元为底价对外公开挂牌拍卖。

（二）转让方式

因只产生一个受让方，本次转让方式为协议转让。

（三）付款方式

本次股权收购的价款支付方式为现金及公司氯碱生产装置资产支付，自合同签订之日起5个工作日内支付价款现金部分，同时将氯碱生产装置资产进行资产交割。

（四）产权交割

由出让方于取得产权交易凭证后30个工作日内，到有关部门办理完成产权的变更登记手续。

五、支付资产的基本情况

（一）基本情况

支付对价资产系鲁北化工旗下6万吨氯碱装置资产。根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司出具的“（2012）中磊（审A）字第0057号”审计报告，截止评估基准日2011年12月31日，6万吨氯碱装置资产帐面价值为6920.08万元。

（二）评估情况

根据具有证券从业资格的中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的“中铭评报字[2012]第12006号”资产评估报告，截止评估基准日2011年12月31日，6万吨氯碱资产评估值为7,665.85万元，较调整后账面值评估增值745.78万元，增值率为10.78%。

（三）批复情况

2012年6月4日公司2012年第一次临时股东大会审议通过《关于参与竞买山东鲁北盐化有限公司60%国有股权的议案》。

2012年6月5日，无棣县国有资产管理局以“棣国资字[2012]24号”文对该项资产评估项目予以核准，同意6万吨氯碱资产以评估值7665.86万元支付鲁北盐化60%股权转让价款。

六、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次收购的资产为公司控股股东鲁北集团控股子公司-山东鲁北盐化有限公司

60%国有股权。该股权收购完成后，可有效提升公司的资产质量和整体持续盈利能力，改善公司财务状况，对公司发展海洋产业产生积极影响。

七、独立董事的意见

公司独立董事房崇民、王成福事前对本关联交易事项进行了审查认可，并发表了独立意见：

（一）本次关联交易事项的审议程序、董事会的召开、表决程序符合有关法律法规、《公司法》、《公司章程》等法规的规定，关联董事在关联交易中回避了表决。

（二）本次关联交易的实施，可以避免同业竞争，提升公司资产质量和持续盈利能力，改善公司财务状况，对股东利益产生积极影响。

（三）公司对本次关联交易事项进行了充分论证，为董事会提供了可靠、充分的决策依据。

（四）本次关联交易是公开、公平、公允的，没有损害公司和中小股东的利益。

八、备查文件目录

1、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司中铭评报字[2012]第12005号《资产评估报告》；

2、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司中铭评报字[2012]第12006号《资产评估报告》；

3、中磊会计师事务所有限责任公司（2012）中磊（审B）字第0043号《审计报告》；

4、山东产权交易中心（2012）年（026）号《产权交易合同》；

特此公告。

山东鲁北化工股份有限公司

董 事 会

二〇一二年六月十一日



中磊会计师事务所

地址 (Add): 北京丰台区星火路1号昌宁大厦8层
电话 (Tel): (086—010) 51120372 51120373 51120375
传真 (Fax): (086—010) 51120377 邮编 (Post): 100070
网址: www.zlcpa.com.cn 邮箱 (E-mail): zl-cpa@263.net

ZHONG LEI CERTIFIED
PUBLIC ACCOUNTANTS

Add: Changning Building Xinghuo Road
Fengtai District Beijing CHINA

审计报告

(2012)中磊(审B)字第0043号

山东鲁北盐化有限公司全体股东:

我们审计了后附的山东鲁北盐化有限公司(以下简称“鲁北盐化公司”)财务报表,包括2011年12月31日的资产负债表,2011年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

(一) 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是鲁北化工公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

(二) 注册会计师的责任

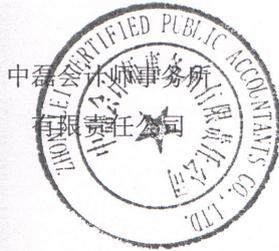
我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

(三) 审计意见

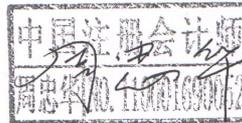
我们认为，鲁北盐化公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鲁北盐化公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇一二年三月六日

资产负债表

编制单位：山东鲁北盐化有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：		01		
货币资金	注释1	02	20,535,603.25	1,678,127.06
交易性金融资产		03	-	
应收票据	注释2	05	4,263,318.10	-
应收账款	注释3	06	21,858,602.90	7,185,365.94
预付款项	注释5	07	10,833,859.54	1,649,847.60
应收股利		08	-	-
应收利息		09	-	-
其他应收款	注释4	10	47,141,692.72	99,000.00
存货	注释6	11	31,510,183.19	791,812.93
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产		15	-	-
流动资产合计		16	136,143,259.70	11,404,153.53
非流动资产：		17		
可供出售金融资产		18	-	-
持有至到期投资		19	-	-
长期应收款		21	-	-
长期股权投资		22	-	-
投资性房地产		24	-	-
固定资产净额	注释7	29	407,193,015.40	331,046.39
在建工程	注释8	30	16,512,589.93	170,800.80
工程物资		31	-	-
固定资产清理		32	-	-
生产性生物资产		33	-	-
油气资产		34	-	-
无形资产		35	-	-
开发支出		37	-	-
商誉		38	-	-
长期待摊费用		40	-	-
递延所得税资产		41	174,243.17	-
其他长期资产		43	-	-
非流动资产合计		45	423,879,848.50	501,847.19
资产总计		46	560,023,108.20	11,906,000.72

单位负责人：

制表人：

资产负债表

编制单位：山东鲁北盐化有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：		47		
短期借款		48	30,000,000.00	0.00
交易性金融负债		49		
应付票据		51	28,000,000.00	0.00
应付账款	注释10	52	4,476,874.99	350,504.34
预收款项	注释11	53	1,114,233.98	1,000,000.00
应付职工薪酬		54	8,281,088.86	0.00
应交税费	注释12	57	16,255,020.47	-196,116.87
应付利息		59	0.00	0.00
应付股利		60	0.00	0.00
其他应付款	注释13	61	22,076,051.74	1,039,232.10
一年内到期的非流动负债		62	0.00	0.00
其他流动负债		63	0.00	0.00
流动负债合计		64	110,203,270.04	2,193,619.57
非流动负债：		65		
长期借款		66	0.00	0.00
应付债券		67	0.00	0.00
长期应付款		68	0.00	0.00
专项应付款		69	0.00	0.00
预计负债		70	0.00	0.00
递延所得税负债		71	0.00	0.00
其他非流动负债		73	0.00	0.00
非流动负债合计		75	-	-
负 债 合 计		76	110,203,270.04	2,193,619.57
所有者权益（或股东权益）：		77		
实收资本	注释14	78	400,000,000.00	10,000,000.00
资本公积		86	0.00	0.00
减：库存股		87		
专项储备		89	0.00	0.00
盈余公积	注释15	88	4,981,983.82	0.00
未分配利润	注释16	91	44,837,854.34	-287,618.85
*外币折算差额		93	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计		94	449,819,838.16	9,712,381.15
*少数股东权益		95	-	-
所有者权益合计		96	449,819,838.16	9,712,381.15
负债及所有者权益合计		99	560,023,108.20	11,906,000.72

单位负责人：

制表人：

利润表

编制单位：山东鲁北盐化有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2011年1—12月	2010年11—12月
一、营业总收入		01	160,907,259.10	0.00
其中：营业收入		02	160,907,259.10	0.00
其中：主营业务收入	注释17	03	132,611,209.21	0.00
其他业务收入		04	28,296,049.89	0.00
二、营业总成本		05	92,676,279.22	287,618.85
其中：营业成本	注释17	06	50,044,964.58	-
其中：主营业务成本		07	49,559,388.15	0.00
其他业务成本		08	485,576.43	0.00
主营业务税金及附加	注释18	09	9,933,009.06	0.00
营业费用		10	13,817,293.50	0.00
管理费用		11	17,204,203.71	220,090.12
财务费用	注释19	14	1,053,415.13	-6,050.72
△资产减值损失	注释20	18	623,393.24	73,579.45
其他		19	0.00	0.00
加：公允价值变动收益		20	0.00	0.00
投资收益		21	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		23	68,230,979.88	-287,618.85
加：营业外收入		24	720,624.06	0.00
减：营业外支出		29	1,850,032.57	0.00
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		33	67,101,571.37	-287,618.85
减：所得税费用	注释21	34	16,994,114.36	0.00
五、净利润（亏损“-”填列）		36	50,107,457.01	-287,618.85
减：* 少数股东损益		37		
六、归属于母公司所有者的净利润		38	50,107,457.01	-287,618.85
七、每股收益：		39		
基本每股收益		40		
稀释每股收益		41		

单位负责人：

财务负责人：

制表人：

现金流量表

编制单位：山东鲁北盐化有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2011年度	2010年11-12月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	91,108,619.31	
收到的税费返还		2		
收到的其他与经营活动有关的现金		3	71,521,335.83	5,882,285.72
现金流入小计		4	162,629,955.14	5,882,285.72
购买商品、接受劳务支付的现金		5	23,587,207.91	781,933.89
支付给职工以及为职工支付的现金		6	30,002,045.21	
支付的各项税费		7	27,670,613.14	
支付的其他与经营活动有关的现金		8	73,378,136.61	12,949,978.56
现金流出小计		9	154,638,002.87	13,731,912.45
经营活动产生的现金流量净额		10	7,991,952.27	-7,849,626.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金		11		
取得投资收益所收到的现金		13		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		14		
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额		12		
收到的其他与投资活动有关的现金		15		
现金流入小计		16	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		17	129,130,462.39	472,246.21
投资所支付的现金		18		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付的其他与投资活动有关的现金		20		
现金流出小计		21	129,130,462.39	472,246.21
投资活动产生的现金流量净额		22	-129,130,462.39	-472,246.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金		23	110,000,000.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24		
取得借款所收到的现金		25	30,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		26	405,080.02	
现金流入小计		27	140,405,080.02	10,000,000.00
偿还债务所支付的现金		28		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		29	405,080.02	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30		
支付的其他与筹资活动有关的现金		31		
现金流出小计		32	405,080.02	0.00
筹资活动产生的现金流量净额		33	140,000,000.00	10,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响额		34	-4,013.69	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		35	18,857,476.19	1,678,127.06
加：期初现金及现金等价物余额			1,678,127.06	0.00
六、期末现金及现金等价物余额			20,535,603.25	1,678,127.06

单位负责人：

财务负责人：

制表人：

现金流量表

编制单位：山东鲁北盐化有限公司

金额单位：人民币元

补 充 资 料	注释号	行次	2011年度	2010年11—12月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		0		
净利润		36	50,107,457.01	-287,618.85
加：*少数股东本期损益（合并报表填列）		37		
减：*未确认的投资损失（合并报表填列）		38		
加：资产减值准备		39	623,393.24	73,579.45
固定资产、油气资产、生物资产折旧		40	10,680,833.72	
无形资产摊销		41		
长期待摊费用摊销		42		
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		45	648,385.46	
固定资产报废损失		46		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		43		
财务费用		47		
投资损失（减：收益）		48		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		44	-174,243.17	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		49		
存货的减少（减：增加）		50	-30,718,370.26	4,774.00
经营性应收项目的减少（减：增加）		51	-91,886,908.28	-6,959,491.89
经营性应付项目的增加（减：减少）		52	68,711,404.55	-680,869.44
其 他		53		
经营活动产生的现金流量净额		54	7,991,952.27	-7,849,626.73
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		55		
债务转为资本		56		
一年内到期的可转换公司债券		57		
融资租入固定资产		58		
3、现金及现金等价物净增加情况：		59		
现金的期末余额		60	20,535,603.25	1,678,127.06
减：现金的期初余额		61	1,678,127.06	0.00
加：现金等价物的期末余额		62		
减：现金等价物的期初余额		63		
现金及现金等价物净增加额		64	18,857,476.19	1,678,127.06

单位负责人：

财务负责人：

制表人：

所有者权益变动表

编制单位：山东鲁北盐业股份有限公司

金额单位：元

项 目	行 次	本 年 金 额							所有者权益合计	
		实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	归属于母公司所有者权益	未分配利润	其他	少数股东权益		
项 目	行 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一、上年年末余额	0	10,000,000.00	-	-	-	-	-287,618.85	-	-	9,712,381.15
加: 会计政策变更	1									
前期差错更正	2									
二、本年年初余额	3	10,000,000.00	-	-	-	-	-287,618.85	-	-	9,712,381.15
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	4	390,000,000.00	-	-	4,981,983.82	-	45,126,473.19	-	-	440,107,457.01
(一) 净利润	5									
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	6									
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	7									
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	8									
3、与计入所有者权益项目有关的所得税影响	9									
4、其他	10									
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	11									
(三) 所有者投入和减少资本	12									
1、所有者投入资本	13	390,000,000.00	-	-	-	-	50,107,457.01	-	-	50,107,457.01
2、股份支付计入所有者权益的金额	14	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00
3、其他	15									
(四) 利润分配	16									
1、提取盈余公积	17									
其中: 法定公积金	18									
任意公积金	19									
2、提取一般风险准备(金融企业填报)	20									
3、对所有者(或股东)的分配	21									
其中: 国有股东上交的利润(国有股红利、股息、股利)	22									
普通股股利	23									
转作股本(资本)的普通股股利	24									
4、其他	25									
(五) 所有者权益内部结转	26									
1、资本公积转增资本(或股本)	27									
2、盈余公积转增资本(或股本)	28									
3、盈余公积弥补亏损	29									
4、其他	30									
四、本年年末余额	31	400,000,000.00	-	-	4,981,983.82	-	44,837,654.34	-	-	448,199,538.16

单位负责人:

财务负责人:

制表人:

所有者权益变动表

金额单位：元

项 目	上 年 金 额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	8	9	
行次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
一、上年年末余额											
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年初余额											
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	10,000,000.00	-	-	-	-	-287,618.85	-	-	-287,618.85	9,712,381.15	
(一) 净利润											
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失											
1、可供出售金融资产公允价值变动净额											
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响											
3、与计入所有者权益项目有关的所得税影响											
4、其他											
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计											
(三) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00	-	-	-	-	-287,618.85	-	-	-287,618.85	-287,618.85	
1、所有者投入资本	10,000,000.00									10,000,000.00	
2、股份支付计入所有者权益的金额											
3、其他											
(四) 利润分配											
1、提取盈余公积											
其中: 法定公积金											
任意公积金											
2、提取一般风险准备(金融企业填报)											
3、对所有者(或股东)的分配											
其中: 国有企业应上交的利润(国有股红利、股息、股利)											
普通股股利											
转作股本(资本)的普通股股利											
4、其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	-	-287,618.85	-	-	-287,618.85	9,712,381.15	

制表人:

财务负责人:

单位负责人:

山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜
涉及的该公司部分资产价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2012]第 12006 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一二年五月三日

总 目 录

- 第一册 山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜涉及的该公司部分资产价值项目·资产评估报告（含评估报告附件）
- 第二册 山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜涉及的该公司部分资产价值项目·资产评估说明

本册目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
评估报告附件	19



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜 涉及的该公司部分资产价值项目 资产评估报告摘要

中铭评报字[2012]第 12006 号

山东鲁北化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法与成本法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜涉及的该公司部分资产在 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：山东鲁北化工股份有限公司拟转让部分资产。

二、评估目的：确定拟转让资产评估基准日的市场价值，为山东鲁北化工股份有限公司进行资产转让提供价值参考意见。

三、评估对象：山东鲁北化工股份有限公司部分资产市场价值。

四、评估范围：为山东鲁北化工股份有限公司 6 万吨氯碱生产线资产组及相关应收、预付款项。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2011 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：收益法、成本法，对于氯碱生产线资产组，采用收益法进行评估，对于相关的应收、预付款项采用成本法进行评估。

八、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估的部分资产在持续使用的假设前提下的市场价值评估值为 7,665.85 万元，较调整后账面值评估增值 745.78 万元，增值率为 10.78%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：山东鲁北化工股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
流动资产	1	338.77	369.81	31.04	9.16
非流动资产	2				



项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
其中：固定资产	3	6581.31	7296.05	714.74	10.86
资产总计		6920.08	7665.86	748.78	10.78

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

(一) 产权瑕疵

山东鲁北化工股份有限公司纳入评估范围的房屋 57 栋，均无房产证，产权存在瑕疵，具体明细见评估报告附件。对上述建筑物，被评估单位已出具相关产权属说明。山东鲁北化工股份有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为山东鲁北化工股份有限公司所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据产权持有单位全称的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据产权持有单位全称的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

(1) 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本次评估结果是为本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

3. 本评估结论未考虑通货膨胀对评估值的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2011 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日的期限内有效。



十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2012 年 5 月 3 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人或授权人

注册资产评估师：

注册资产评估师：



山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜

涉及的该公司部分资产价值项目

资产评估报告正文

中铭评报字[2012]第 12006 号

山东鲁北化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法与成本法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟转让氯碱生产线项目涉及的山东鲁北化工股份有限公司部分资产在 2011 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、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方及资产占有方均为山东鲁北化工股份有限公司（以下简称“鲁北化工”），委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方及资产占有方概况：

1. 注册登记情况

名 称：山东鲁北化工股份有限公司

注册地址：山东省无棣县埕口镇

注 册 号：370000018015726

法定代表人：陈树常

注册资本：叁亿伍仟零玖拾捌万陆仟陆佰零柒元

实收资本：叁亿伍仟零玖拾捌万陆仟陆佰零柒元

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 6 月 19 日

经营范围：前置许可经营项目：许可证批准范围内的氢氧化钠、液氯、盐酸、次氯酸钠溶液、磷酸二铵、硫酸、工业溴、磷酸、水泥生产、销售。

2. 历史沿革

山东鲁北化工股份有限公司系由山东鲁北企业集团总公司（以下简称“集团公司”）作为唯一的发起人，以社会募集方式于 1996 年 6 月 19 日正式成立，同年 7 月



2 日在上海证券交易所挂牌交易，注册资本 10000 万元。

1997 年用资本公积转增股本 10000 万元，注册资本变更为 20000 万元。按照中国证券监督管理委员会证监会上字[1998]67 号文批准的公司 1997 年度股东大会的配股方案，1998 年公司配股 2200 万股，注册资本变更为 22200 万元。

1999 年以 1998 年 12 月 31 日股本 22200 万股为基数，向全体股东按 10: 5 比例用利润送红股 11100 万股，送股后公司的注册资本变更为 33300 万元。

按照中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]16 号文批准的公司 1999 年度股东大会的配股方案，以 1999 年 12 月 31 日股本 33300 万股为基数按照 10: 3 的比例向全体股东配售，共计配售 4630 万股，配股后公司注册资本变更为 37930 万元，股份总数为 37930 万股。

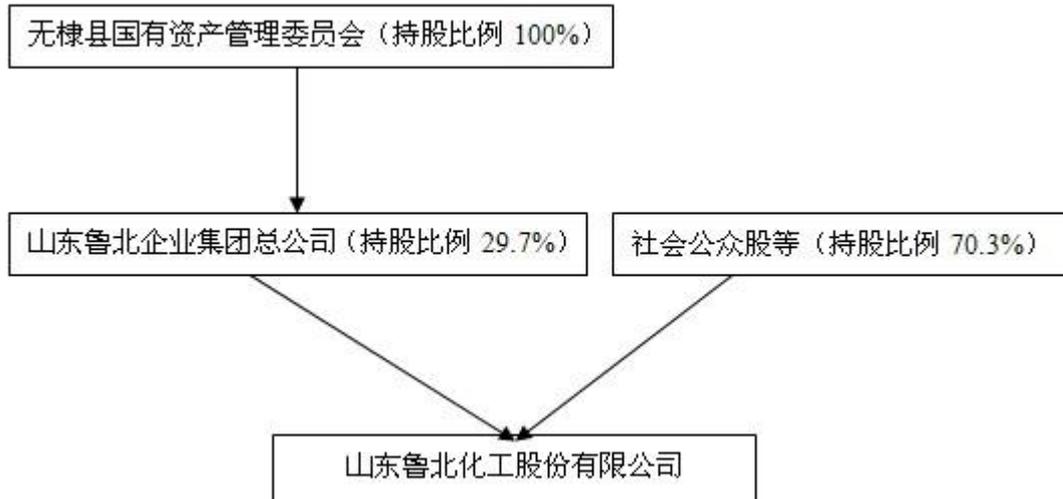
经公司 2006 年度第一次临时股东大会表决通过，并经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权 [2006] 561 号文批准，股份公司向山东鲁北企业集团总公司实施定向回购 2831.3393 万股，股本变更为 35098.6607 万股。

经公司 2006 年度第一次临时股东大会表决通过了《山东鲁北化工股份有限公司股权分置改革及定向回购实施方案》，公司非流通股东向流通股股东按每 10 股流通股获送 4 股的比例送股，对价安排的股份总数为 60,840,000 股，该股权分置改革方案已经山东省人民政府以鲁政字[2006]156 号文件批复。股权分置改革方案实施前后，本公司注册资本未发生变化。公司定向回购方案和股权分置方案已经上海证券交易所以上证上字[2006]511 号文批复。

截止 2011 年 12 月 31 日，山东鲁北化工股份有限公司的注册资本为 350,986,607.00 元。

3. 股权结构





4. 经营业务范围

氢氧化钠、液氯、盐酸、次氯酸钠溶液、磷酸二铵（化肥）、硫酸、工业溴、磷酸、水泥的化学产品的生产、销售。

5. 企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至评估基准日，鲁北化工资产总额 134,861.28 万元，负债总额 30,315.20 万元，净资产 104,546.08 万元，2011 年实现销售收入 81,017.83 万元，利润总额 2,785.57 万元。

鲁北化工公司评估基准日的财务状况：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产	89,730.18	86,580.85	67,651.39
非流动资产	111,154.83	45,644.54	67,209.89
资产总额	200,885.01	132,225.39	134,861.28
流动负债	47,790.79	30,528.46	30,315.20
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总额	47,790.79	30,528.46	30,315.20
净资产	153,094.22	101,696.93	104,546.08
资产负债率	23.79%	23.09%	22.48%
流动比率	187.76%	283.61%	223.16%

经营状况表



金额单位：万元人民币

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度
营业收入	34,728.55	45,262.27	81,017.83
营业利润	-10,503.46	-10,734.08	2,756.63
利润总额	-1,488.17	1,569.26	2,785.57
净利润	-4,798.77	1,569.26	2,785.57

注：2009 年度财务报表业经国富浩华会计师事务所有限公司审计，并出具了浩华审字[2010]第 1050 号无保留意见审计报告；2010 年度和 2011 年度财务报表经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并出具了中磊审字[2011]第 0477 号和[2012]中磊[审 A]字第 0057 号无保留意见审计报告。

(三) 其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(四) 委托方和产权持有单位之间的关系

委托方和产权持有方为同一公司

二、评估目的

确定拟转让资产评估基准日的市场价值，为山东鲁北化工股份有限公司转让资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产的市场价值，涉及的评估范围为鲁北化工申报的 6 万吨氯碱生产线资产组部分资产及相关应收、预付款项，账面价值总计 69,200.788.33 元。具体的资产项目内容以鲁北化工经审计后的全部资产数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过鲁北化工确认的资产项目均在本次评估范围内。其中：应收账款 640,781.75 元，预付账款 2,746,873.64 元，氯碱生产线资产组 65,813,132.94 元。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况
无

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量
无

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或



者评估值)

无

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。未发现产权持有单位简称拥有账面未记录的无形资产。

(二) 评估对象的基本情况如下：

1. 委托评估流动资产情况

委托评估的流动资产包括应收账款和预付账款，其中应收账款 13 户，金额合计 951,213.60 元，坏账准备 310,431.85 元，应收账款净额 640,781.75 元；预付账款 40 户，金额合计 2,746,873.64 元，坏账准备 0.00 元，预付账款净额 2,746,873.64 元。

2. 委托评估固定资产情况

名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
机器设备	台(套)	5970	204,733,345.06	16,229,621.37
运输设备	辆	4	616,181.30	324,884.17
电子设备	台(套)	341	1,166,895.41	908,788.67
房屋	项	57	61,421,249.20	22,056,140.02
构筑物	项	53	56,831,627.12	20,165,381.58
管沟	项	23	18,298,550.08	6,128,317.13

2. 经济状况

鲁北化工 6 万吨离子膜氯碱生产线资产组包括生产线机器设备及其附属的厂房、道路、管沟、运输设备、经营设备等固定资产，其工作原理是电解饱和 NaCl 溶液的方法来制取 NaOH、Cl₂ 和 H₂。

3. 物理状况

该氯碱生产线预计使用年限为 16 年，截止评估基准日，该生产线已使用 12 年，尚可使用 4 年。但由于在 2011 年度进行过更新检修，目前该设备运行良好，还可发挥其生产能力。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用在持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

(二) 价值类型定义

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。



持续使用在本报告中是指被评估资产会按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

(三) 选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据资产评估业务约定书，本次评估的基准日为 2011 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方、产权持有单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	6 个月及以下	5.35%/年
	6 个月至 1 年期（含 1 年）	5.81%/年
	1-3 年期（含 3 年）	5.85%/年
	3-5 年期（含 5 年）	6.22%/年
	5 年以上	6.40%/年

六、评估依据

(一) 行为依据

鲁北化工与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；



3. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《以财务报告为目的的评估指南（试行）》中评协[2007]169 号；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2010] 214 号）；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18 号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
2. 重大设备购置发票；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
2. 《中国人民银行贷款利率表》2011 年 7 月 7 日起执行；
3. 评估基准日国家外汇管理局公布的人民币对主要国家外币的外汇牌价中间价；
3. 《关于发布（汽车报废标准）的通知》（国经贸[1997]456 号）；
4. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202 号文）；
5. 机电产品、汽车、电脑市场行情；
6. 《全国资产评估价格信息》；
7. 《2011 年最新资产评估常用数据与参数手册》；
8. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。



（六）其他参考依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 中磊会计师事务所有限责任公司出具的 [2012]中磊[审 A]字第 0057 号无保留意见审计报告；
3. 被评估单位提供的前三年审计报告和企业历年经营数据；
4. 被评估单位提供的 2009 年-2011 年财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 被评估单位提供的企业未来盈利预测及相关资料；
6. 评估人员从 wind 资讯网收集到的上市公司信息；
7. 委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
8. 委托方及被评估单位承诺函；
9. 委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料；
10. 特殊设备的安检报告；
11. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。
12. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、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。

根据本次评估的资产特性（包含一个拥有独立现金流的资产组和与生产相关的应收、预付款），以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定对具有独立现金流的资产组采用收益法，而对应收、预付款采用成本法核实。

（二）评估方法介绍

1. 收益法

（1）收益法的基本概念

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确



定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

式中：P0：为期初投资的价值；

Pn：为 n 年后投资的价值；

DCF_i：为第 i 年年内的经营现金收益；

R：为折现率；

该基本公式可以解释为期初投资的价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。Pn 可以理解为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 Gordon 增长模型的方法，有时也可以采用市场比较的方法。

我们通常采用全投资自由现金流折现模型，将被评估公司全投资现金流折现值之和扣除经付息负债再经缺少流通折扣调整后加回非经营性资产净值最后得到公司股东部分权益（企业整体、股东部分权益）价值。

（2）运用现金流的折现价值来确定资产的价值步骤

1) 逐年明确地预测预期未来一段有限时间（通常是未来 5 年）委估企业产生的净现金流量；

2) 采用适当折现率将净现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

3) 采用一种综合的方式，如永续年金法或 Gordon 增长模型法等，确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；

4) 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，再经过适当折扣调整后确定股权价值。

（3）各评估参数的确定

1) 自由现金流量的确定

本次评估采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

2) 收益期限的确定：

现金流量的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。



3) 预测期的确定

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测，即将企业未来现金流分为明确预测期期间（详细预测期）的现金流和明确预测期之后（永续期）的现金流。

详细预测期的现金流是指逐年明确地预测未来一段有限时间委估企业产生的净现金流量。

4) 折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式： } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + \alpha$$

式中： R_f ：目前的无风险利率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

β ：权益的系统风险系数

α ：企业特定的风险调整系数

5) 非营业性资产及溢余资产价值的确定

非营业性资产及溢余资产指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余货币资金、关联方及非营业性往来、需单独考虑的长期投资等。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，按财务上计算坏账准备的方法，估计出这部分款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值。坏账准备评估值为零。



3. 各种预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2012 年 4 月 23 日开始，至 2012 年 5 月 2 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评



估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 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。

3. 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。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、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. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 设备发票合规假设：是假定产权持有单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且产权持有单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

7. 不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。



十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估的鲁北化工部分资产在持续使用的假设前提下的市场价值评估值为 7,665.86 万元，较调整后账面值评估增值 745.78 万元，增值率为 10.78%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：山东鲁北化工股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
流动资产	1	338.77	369.81	31.04	9.16%
非流动资产	2				
其中： 固定资产	3	6,581.31	7,296.05	714.74	10.86%
资产总计		6,920.08	7,665.86	745.78	10.78%

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

山东鲁北化工股份有限公司纳入评估范围的房屋 57 栋，均无房产证，产权存在瑕疵，具体明细见评估报告附件。对上述建筑物，被评估单位已出具相关产权属说明。山东鲁北化工股份有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为山东鲁北化工股份有限公司所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据产权持有单位全称的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据产权持有单位全称的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

(1) 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部



分)做技术检测,评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2. 本次评估结果是本次评估目的,根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

3. 本评估结论未考虑通货膨胀对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得本公司同意,评估报告的内容不得被摘抄、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。

(三) 本评估结论是在以2011年12月31日为评估基准日时,对鲁北化工部分资产的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。

(五) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年,即从2011年12月31日起至2012年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2012 年 5 月 3 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人或授权人

注册资产评估师：

注册资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件；
- 附件二：委托方和产权持有单位《法人营业执照》；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件五：签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件六：评估机构资格证书；
- 附件七：评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书；
- 附件九：参加本评估项目的人员名单；



注册资产评估师承诺函

山东鲁北化工股份有限公司:

受贵公司委托,我们对贵公司拟转让资产事宜涉及的相关资产以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一二年五月三日



山东鲁北化工股份有限公司拟转让资产事宜
涉及的该公司部分资产价值项目
参加评估人员名单

王新宇	注册资产评估师
杨永山	注册资产评估师
亓恩康	评估助理人员
王祥云	评估助理人员



山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜
涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2012]第 12005 号

(共三册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一二年五月三日

总 目 录

- 第一册 山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告（含评估报告附件、评估明细表）
- 第二册 山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明
- 第三册 山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目·评估明细表

本册目录

评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	6
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.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	28
评估报告附件.....	29

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜
涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2012]第 12005 号

山东鲁北化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的山东鲁北盐化有限公司的股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：山东鲁北化工股份有限公司拟收购山东鲁北盐化有限公司 60% 股权。

二、评估目的：确定山东鲁北盐化有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为山东鲁北化工股份有限公司拟实施股权收购事宜提供参考意见。

三、评估对象：为山东鲁北盐化有限公司股东全部权益的市场价值。

四、评估范围：为山东鲁北盐化有限公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2011 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终收益法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，山东鲁北盐化有限公司股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值为 49,001.75 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 4,019.77 万元，增值率为 8.94%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

被评估单位：

金额单位：人民币万元

项 目	2011.12 账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,614.33			
非流动资产	42,387.98			
其中：固定资产	40,719.30			
在建工程	1,651.26			
资产总计	56,002.31			
流动负债	11,020.33			
负债合计	11,020.33			
净 资 产	44,981.98	49,001.75	4,019.77	8.94%

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

1. 山东鲁北盐化有限公司纳入评估范围的房屋 164 栋（项），均无房产证，产权存在瑕疵，具体明细详见附件。对上述建筑物，被评估单位已出具相关产权属说明。山东鲁北盐化有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为山东鲁北盐化有限公司所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

2. 山东鲁北盐化有限公司纳入评估范围的车辆中下列机动车行驶证载权利人与山东鲁北盐化有限公司名称不符，产权存在瑕疵，明细详见下表：

表中序号	车牌号	车辆名称	账面原值	账面净值
4	鲁 MWH218	五菱客车	50,000.00	10,050.00
40	鲁 M59633	双排	52,950.00	22,291.90
43	鲁 M58937	时代轻卡	35,100.00	4,141.80
42	鲁 M59676	时代轻卡车	35,100.00	23,552.10
55	鲁 MWG058\G098	柳州 50 面包车	70,633.00	21,260.50
56	鲁 M53151	聊城中通客车	76,640.00	49,892.60
58	鲁 MWA117\116	解放轻货	102,902.00	37,867.90

对上述房屋、车辆，山东鲁北盐化有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为被评估单位简称所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据山东鲁北盐化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据山东鲁北盐化有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

(1) 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估本公司采用收益法作为评估结论，并且采用经营现金流折现的方式。因此，我们得出的结论是被评估企业在控股状态下的股东全部权益价值，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为山东鲁北盐化有限公司控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

5. 本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

6. 本次评估收益法没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

7. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

8. 委估资产所占土地为被评估单位通过租赁方式由控股公司山东鲁北企业集团总公司获得，土地租赁协议为一年一签。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2011年12月31日起至2012年12月30日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2012 年 5 月 3 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人或授权人

注册资产评估师：

注册资产评估师：

山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜
涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2012]第 12005 号

山东鲁北化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的山东鲁北盐化有限公司的股东全部权益在 2011 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方为山东鲁北化工股份有限公司，被评估单位为山东鲁北盐化有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：山东鲁北化工股份有限公司

注册号：37000018015726

法定代表人：陈树常

注册资本：350,986,607.00 元

实收资本：350,986,607.00 元

公司类型：股份有限公司

经营期限：长期

2. 历史沿革

山东鲁北化工股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由山东鲁北企业集团总公司（以下简称“鲁北集团”）作为唯一的发起人，以社会募集方式于 1996 年 6 月 19 日正式成立，同年 7 月 2 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码 600727。

2006 年 7 月 21 日，本公司实施股权分置改革方案，非流通股股东向流通股股东



按 10 送 4 的比例支付对价，股权分置改革方案实施后，本公司注册资本未发生变化

3. 经营业务范围

前置许可经营项目：许可证批准范围内的氢氧化钠、液氯、盐酸、次氯酸钠溶液、氢气（有效期至 2014 年 7 月 28 日），磷酸二铵、硫酸、工业溴、磷酸（有效期至 2012 年 6 月 12 日）、水泥生产、销售（有效期至 2013 年 4 月 14 日）

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：山东鲁北盐化有限公司（以下简称“盐化公司”或“公司”）

注册号：371623000000209

法定代表人：姜花桐

注册资本：4 亿元

实收资本：4 亿元

公司类型：有限责任公司

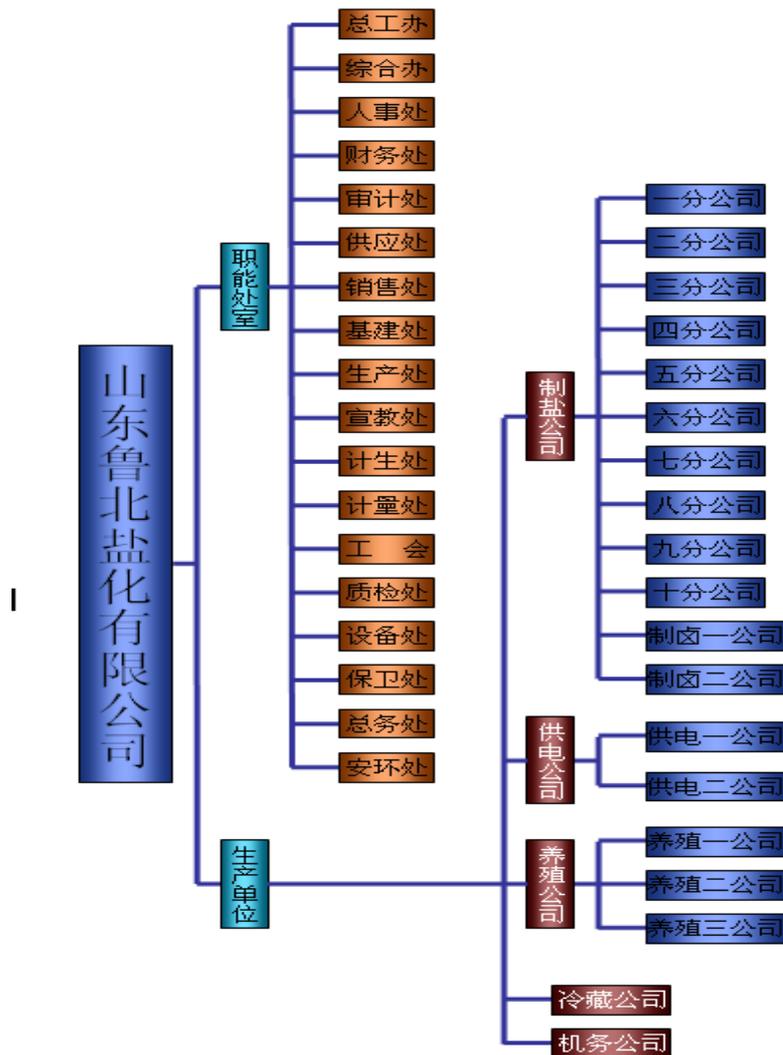
经营期限：长期

经营范围：前置许可经营项目：工业盐生产、销售（期限至 2011 年 12 月 31 日止）；溴素生产、销售（期限至 2013 年 6 月 20 日止）。（以上经营项目须凭有效许可证经营）一般经营项目：海水养殖（需许可经营的须凭有效许可证经营）。一般经营项目：海水养殖（需许可经营的须凭有效许可证经营）。

2. 历史沿革

山东鲁北盐化有限公司前身为国有全资单位的山东鲁北企业集团总公司鲁北盐场，于 1988 年 12 月立项，1989 年 1 月一期开工建设，1991 年二期开工建设，至 1993 年三期工程全部建成投产，在盐场建设过程中，本着一水多用，盐、化、养并举的原则，陆续建成投产溴素厂，设计产能规模 100 万吨，溴素 5000 吨；1992 年建设投产冷藏厂一座，育苗厂一座；1993 年建设千吨级盐业运输码头，同年注册成立鲁北航运公司，建设 35KV 变电站两处，2005 年投资建设工厂化养鱼厂两个。2010 年 9 月，无棣县推进鲁北企业集团健康发展领导小组进驻鲁北，同年 10 月，同年 10 月鲁北集团以鲁北盐场的主要资产经评估后出资设立山东鲁北盐化有限公司，为山东鲁北企业集团总公司的全资子公司。2011 年 4 月，鲁北集团将鲁北盐化 40%股权转让于山东鲁北化工股份有限公司，并建成制盐十一厂，现有制盐分场十一个，工厂化养鱼厂两个。

3. 组织架构



截止评估基准日山东鲁北盐化有限公司在册职工为 1110 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

(1) 员工专业结构

专业分类	人数 (人)	占总人数比例
高管人员	5	0.45%
管理人员	23	2.07%
销售人员	8	0.72%
生产人员	1074	96.76%
合计	1110	100.00%

(2) 员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25 岁以下	102	9.19%
26 岁-30 岁	124	11.17%
31 岁-40 岁	182	16.40%
41 岁-50 岁	328	29.55%
51 岁以上	374	33.69%
合计	1110	100.00%

(3) 员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
研究生以上		
本科	8	0.72%
大专及以下学历	1102	99.28%
合计	54	100.00%

4. 经营业务范围

前置许可经营项目：工业盐生产、销售；溴素生产、销售。（以上经营项目须凭有效许可证经营）一般经营项目：海水养殖（需许可经营的须凭有效许可证经营）。

5. 主要经营业绩

截至评估基准日，总资产 56,002.31 万元，总负债 11,020.33 万元，净资产 44,981.98 万元，未分配利润 4,483.79 万元。

6. 近三年来企业的资产、负债和经营情况

盐化公司2008年12月31日至2011年12月31日的资产状况：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 23 日
流动资产	1,140.42	13,614.33
非流动资产	50.18	42,387.98
资产总额	1,190.60	56,002.31
流动负债	219.36	11,020.33
非流动负债		-
负债总额	219.36	11,020.33
净资产	971.24	44,981.98
资产负债率	18.42%	19.68%
流动比率	519.88%	123.54%

经营状况表

金额单位：万元人民币

项目	2009年1-12月	2010年11-12月	2011年1-12月
一、营业收入	7,059.53	-	16,090.73
减：营业成本	2,141.71	-	5,004.50
营业税金及附加	780.43	-	993.30
销售费用	913.07	-	1,381.73
管理费用	367.15	22.01	1,720.42
财务费用	15.32	-0.61	105.34
资产减值损失		7.36	62.34
二、营业利润	3,042.01	-28.76	6,823.10
加：营业外收入	10.86	-	72.06
减：营业外支出	14.06	-	185.00
三、利润总额	3,038.81	-28.76	6,710.16
减：所得税费用		-	1,699.41
四、净利润	3,038.81	-28.76	5,010.75
五、净资产收益率	9.66%	-2.96%	11.14%

注：2009年度数据为盐化公司前身鲁北盐场的财务数据，未经审计，鲁北盐场的资产、负债数据由于经营主体、经营方式的不同，不具有参考价值，其损益数据有一定的参考价值。2011年12月31日数据业经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并出具了(2012)中磊(审B)字第0043号无保留意见审计报告。

(三) 其他评估报告使用者概况

为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位之间的关系为投资与被投资关系。

二、评估目的

确定山东鲁北盐化有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为山东鲁北盐化有限公司的股东全部权益价值，涉及的评估范围为盐化公司申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，总资产 56,002.31 万元，总负债 11,020.33 万元，净资产 44,981.98 万元。具体的资产、负债项目内容以盐化公司根

据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过山东鲁北化工股份有限公司和盐化公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比	负债种类	账面值	占负债比例
货币资金	20,535,603.25	3.67%	短期借款	30,000,000.00	27.22%
交易性金融资产	0.00		交易性金融负债	0.00	
应收票据	4,263,318.10	0.76%	应付票据	28,000,000.00	25.41%
应收账款	65,145,018.16	11.63%	应付账款	4,476,874.99	4.06%
预付款项	10,833,859.54	1.93%	预收款项	1,114,233.98	1.01%
应收利息	0.00		应付职工薪酬	8,281,088.86	7.51%
应收股利	0.00		应交税费	16,255,020.47	14.75%
其他应收款	3,855,277.46	0.69%	应付利息	0.00	
存货	31,510,183.19	5.63%	应付股利	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00		其他应付款	22,076,051.74	20.03%
其他流动资产	0.00		一年内到期的非流动	0.00	
流动资产合计	136,143,259.70	24.31%	其他流动负债	0.00	
可供出售金融资产	0.00		流动负债合计	110,203,270.04	100.00%
持有至到期投资	0.00		长期借款	0.00	
长期应收款	0.00		应付债券	0.00	
长期股权投资	0.00		长期应付款	0.00	
投资性房地产	0.00		专项应付款	0.00	
固定资产	407,193,015.40	72.71%	预计负债	0.00	
在建工程	16,512,589.93	2.95%	递延所得税负债	0.00	
工程物资	0.00		其他非流动负债	0.00	
固定资产清理	0.00		非流动负债合计	0.00	
无形资产	0.00				
长期待摊费用	0.00				
递延所得税资产	174,243.17	0.03%			
其他非流动资产	0.00				
非流动资产合计	423,879,848.50	75.69%	负债合计	110,203,270.04	100.00%
资产总计	560,023,108.20	100.00%	净资产	449,819,838.16	408.17%

以上数据业经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并出具了(2012)中磊(审B)字第0043号无保留意见审计报告。

(二) 评估对象的基本情况如下

1. 企业名称、类型与组织形式；

见以上被评估单位概况中的描述。

2. 企业历史状况；

见以上被评估单位概况中的描述。

3. 企业主要产品或服务；

山东鲁北盐化有限公司主营产品包括：工业盐生产、销售；海水养殖。

4. 市场和客户状况；

山东做为中国五大海盐区之一，占有市场份额的 70%以上，盐化公司目前市场占有率达到 2—3%，海盐具有资源广、质量好、价格低的优势，随着地下卤水的过度开采而面临枯竭的形式，以及盐化行业的大力发展，海盐价格还会逐步攀升，而国家对山东半岛蓝色经济区和黄河三州经济开发区的建设批复，会促使盐化公司迅猛发展。

5. 企业管理状况；

公司认真按照《中华人民共和国公司法》等国家有关法律法规之规定，不断完善公司法人治理结构，依法规范运作。公司全体董事勤勉尽责，依法认真履行了自己的职责，为公司经营和维护全体股东的合法权益发挥了应有的作用。本公司已初步建立高级管理人员的绩效评价体系，建立了薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的相关激励机制。公司正在按照市场化取向，逐步建立更加完善的激励和约束机制。

6. 季节或周期因素对企业运营的影响；

海盐生产分春盐和秋盐，生产具有周期性。

7. 企业主要资产状况，包括有形资产、无形资产，以及主要负债；

山东鲁北盐化有限公司的主要自有设施有制卤区、制盐区、扬水设施、电力供应、收盐机械、办公设施；海产品生产设施有车间养殖、育苗配套设施。

原盐生产产能主要为盐田结晶面积，塑苫面积、年降雨量、年蒸发量，山东鲁北盐化有限公司结晶面积为 103,376.10 亩，塑苫面积为 55,442.00 亩，部分坝埝已使用红砖砌护，滩池状况良好。

8. 企业的业务分析情况及发展前景；

山东鲁北盐化有限公司原盐产品分为海盐、井矿盐，环渤海原盐生产以海盐为主，近几年天津、河北、辽宁等地海盐生产场家部分盐田被开发区建设占用，使海盐产量降低，原盐需求量逐年增长，原盐销售供不应求。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

未发现被评估企业简称拥有账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2011 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率 6 个月至 1 年期（含 1 年） 6.56%/年

六、评估依据

（一）行为依据



山东鲁北化工股份有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
4. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
6. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企字[2001]801 号）；（取其中 1 点）
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
12. 其他有关法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协 [2008] 218 号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2010] 214 号）；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18 号；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）； 18. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2004]218号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）；

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
2. 存货、重大设备购置发票；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
2. 《中国人民银行贷款利率表》2011年7月7日起执行；
3. 《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第678号）；
4. 《2010机电产品报价手册》机械工业出版社；
5. 《关于发布（汽车报废标准）的通知》（国经贸[1997]456号）；
6. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号文）；
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]294号）；
8. 地机电产品、汽车、电脑市场行情；
9. 山东省统计局价格指数；
10. 《全国资产评估价格信息》；
11. 《2011年最新资产评估常用数据与参数手册》；
12. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 中磊会计师事务所有限责任公司出具的(2012)中磊（审B）字第0043号无保留意见审计报告；
3. 被评估单位提供的前三年审计报告和企业历年经营数据；
4. 被评估单位提供的前身单位及盐化公司财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 被评估单位提供的企业未来盈利预测及相关资料；

6. 评估人员从 wind 资讯网收集到的上市公司信息；
7. 委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
8. 委托方及被评估单位承诺函；
9. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。
10. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 资产基础法

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，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法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。即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股东权益（净资产）的价值。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

（一）流动资产具体评估方法

1. 货币资金按实存数作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币。

2. 应收票据在了解款项形成原因、内容、性质的基础上进行实盘，对不带息的应收票据按票面本金确定评估值；带息应收票据按本金加上持有期利息确定评估值。

3. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，按财务上计算坏账准备的方法，估计出这部分款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值。坏账准备评估值为零

4. 各种预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

5. 存货

(1) 原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品、库存商品，库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的采用成本法进行评估，以核实后的账面价值确定评估值；库存时间长、流动性差、市场价格变化大的采用市价法进行评估，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值；对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的原材料，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后确定评估值。

(2) 产成品采用市价法进行评估，按不含税销售价或可接受市场价，扣除相关费用、税金、适当利润后确定评估值。

(3) 在用周转材料：采用成本法评估。将同种在用周转材料的现行购置价加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出评估值。

(4) 盘盈存货，按同类存货评估单价乘以实际数量确定评估值。

(二) 非流动资产具体评估方法

(1) 房屋类资产评估方法

委估建筑物为包括办公室、职工宿舍等房屋及蒸发池、结晶池、水库大坝等盐田构筑物，房屋类资产均无房产证，盐田构筑物占地总面积达 14 万亩，上述资产被评估单位均无法提供预决算及准确的工程量资料，本次评估采用物价指数调整法进行评估；

(2) 设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

或评估值 = 重置价值 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1) 重置成本的确定

A. 不需要安装的机器设备

重置价值=市场现价

B. 需要安装的机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本。

a. 设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

b. 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

c. 基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

d. 其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

e. 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

C. 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

D. 自制设备

自制设备依据企业原设备的设计、加工资料计算所需主要材料实耗量，查近期的材料市场价，采用《非标设备的综合估算办法》估算非标设备的重置成本。

E. 市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

F. 车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值=购置价+车辆购置税+牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

2) 综合成新率的确定

A. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现

场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

B. 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

C. 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘查的情况综合评定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率 = \min （年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

E. 对于超期服役且能基本正常使用的设备，根据评估师现场勘察情况，确定成新率。

（3）在建工程

在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

本次在建工程评估考虑其工期较短，且无影响工期及工程的客观因素，本次评估人员在对相关资料进行核实后的基础上，以核实后账面价值确认在建工程的评估值。

（4）递延所得税资产包括预计负债影响的递延所得税、确认坏账准备影响的递延所得税、确认存货跌价准备影响的递延所得税资产等，以经核实的调整后账面值作为评估值。

（三）流动负债具体评估方法

对评估范围内的流动负债，以中磊会计师事务所提供的审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

2. 收益法

（1）收益法的基本概念

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

式中：P₀：为期初投资的价值；

P_n：为 n 年后投资的价值；

DCF_i：为第 i 年年内的经营现金收益；

R：为折现率；

该基本公式可以解释为：期初投资的价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。P_n 可以理解为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 Gordon 增长模型的方法，有时也可以采用市场比较的方法。

我们通常采用全投资自由现金流折现模型，将被评估公司全投资现金流折现值之和扣除经付息负债再经缺少流通折扣调整后加回非经营性资产净值最后得到公司股东部分权益（企业整体、股东部分权益）价值。

（2）运用现金流的折现价值来确定资产的价值步骤

1) 逐年明确地预测预期未来一段有限时间（通常是未来 5 年）委估企业产生的净现金流量；

2) 采用适当折现率将净现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

3) 采用一种综合的方式，如永续年金法或 Gordon 增长模型法等，确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；

4) 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，再经过适当折扣调整后确定股权价值。

（3）各评估参数的确定

1) 自由现金流量的确定

本次评估采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

2) 收益期限的确定：

现金流量的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将

无限期持续经营，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

3) 预测期的确定

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测，即将企业未来现金流分为明确预测期期间（详细预测期）的现金流和明确预测期之后（永续期）的现金流。

详细预测期的现金流是指逐年明确地预测未来一段有限时间（通常是未来 5 年）委估企业产生的净现金流量。

4) 折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式： } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + \alpha$$

式中： R_f ：目前的无风险利率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

β ：权益的系统风险系数

α ：企业特定的风险调整系数

5) 非营业性资产及溢余资产价值的确定

非营业性资产及溢余资产指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余货币资金、关联方及非营业性往来、需单独考虑的长期投资等。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2012 年 4 月 23 日开始，至 2012 年 5 月 2 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务

风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，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。

(二) 特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、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。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

5. 简单再生产假设：是假定盐化公司每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

6. 无通胀影响假设：是假定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。

7. 现金流稳定假设：是假定被评估企业简称现金流在每个预测期间的中期产生，并能获得稳定收益，且6年后的各年收益总体平均与第6年相同

8. 方向一致假设：是假定被评估企业简称在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

9. 股利不分假设：是假定收益预测期内的所产生的盈利不分配，始终保留在企业作为现金流周转。

10. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时

可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

11. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，山东鲁北盐化有限公司股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值为 44,905.39 万元，净资产评估价值较账面价值评估减值 76.59 万元，减值率为 0.17%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：

金额单位：人民币万元

项 目		调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	13,614.33	15,078.02	1,463.69	10.75
非流动资产	2	42,387.98	40,847.70	-1,540.28	-3.63
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	5	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	6	40,719.30	39,196.44	-1,522.86	-3.74
在建工程	7	1,651.26	1,651.26	0.00	0.00
工程物资	8	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	9	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	11	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	12	17.42	0.00	-17.42	-100.00
资产总计	13	56,002.31	55,925.72	-76.59	-0.14
流动负债	14	11,020.33	11,020.33	0.00	0.00
非流动负债	15	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	16	11,020.33	11,020.33	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	17	44,981.98	44,905.39	-76.59	-0.17

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，山东鲁北盐化有限公司股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值为 49,001.75 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 4,019.77 万元，增值率为 8.94%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

被评估单位：

金额单位：人民币万元

项 目	2011.12 账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,614.33			
非流动资产	42,387.98			
其中：固定资产	40,719.30			
在建工程	1,651.26			
资产总计	56,002.31			
流动负债	11,020.33			
负债合计	11,020.33			
净 资 产	44,981.98	49,001.75	4,019.77	8.94%

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 44,905.39 万元；收益法的评估值 49,001.75 万元，两种方法的评估结果差异 4,096.36 万元，差异率为 9.12%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。此外，鲁北盐化的盐田、坝体等实物资产主要建设于 1988-1992 年间，本次评估时，由于时间久远，相关的工程量等基础资料已经缺失，导致评估人员只能采用定基物价指数法对该部分实物资产进行评估，该种评估方法得出的评估结果不能准确反映资产的价值。评估师经过对被评估企业简称财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估企业简称的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为被

评估企业简称的股东全部权益价值的最终评估结论。

即盐化公司股东全部权益评估价值 49,001.75 万元，即：人民币肆万玖仟零壹万柒仟伍百元整。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

（一）产权瑕疵

1. 山东鲁北盐化有限公司纳入评估范围的房屋 164 栋（项），均无房产证，产权存在瑕疵，具体明细详见附件。对上述建筑物，被评估单位已出具相关产权属说明。山东鲁北盐化有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为山东鲁北盐化有限公司所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

2. 山东鲁北盐化有限公司纳入评估范围的车辆中下列机动车行驶证载权利人与山东鲁北盐化有限公司名称不符，产权存在瑕疵，明细详见下表：

表中序号	车牌号	车辆名称	账面原值	账面净值
4	鲁 MWH218	五菱客车	50,000.00	10,050.00
40	鲁 M59633	双排	52,950.00	22,291.90
43	鲁 M58937	时代轻卡	35,100.00	4,141.80
42	鲁 M59676	时代轻卡车	35,100.00	23,552.10
55	鲁 MWG058\G098	柳州 50 面包车	70,633.00	21,260.50
56	鲁 M53151	聊城中通客车	76,640.00	49,892.60
58	鲁 MWA117\116	解放轻货	102,902.00	37,867.90

对上述房屋、车辆，山东鲁北盐化有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为被评估单位简称所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据山东鲁北盐化有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据山东鲁北盐化有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评

估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估本公司采用收益法作为评估结论，并且采用经营现金流折现的方式。因此，我们得出的结论是被评估企业在控股状态下的股东全部权益价值，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为山东鲁北盐化有限公司控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

5. 本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

6. 本次评估收益法没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

7. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

8. 委估资产所占土地为被评估单位通过租赁方式由控股公司山东鲁北企业集团总公司获得，土地租赁协议为一年一签。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(三) 本评估报告未经山东鲁北盐化有限公司的上級国有资产管理部門备案，评估结论不得被使用。

(四) 本评估结论是在以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日时，对山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不

能直接使用本评估结论。

（五）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2011年12月31日起至2012年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2012 年 5 月 3 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人或授权人

注册资产评估师：

注册资产评估师：

评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件；
- 附件二：委托方和被评估单位法人营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件五：签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件六：评估机构资格证书；
- 附件七：评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书；
- 附件九：参加本评估项目的人员名单；

注册资产评估师承诺函

山东鲁北化工股份有限公司:

受贵公司委托,我们对贵公司拟收购股权事宜涉及的山东鲁北盐化有限公司的股东全部权益以 2011 年 12 月 31 日为基准日进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一二年五月三日

山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权事宜
涉及的山东鲁北盐化有限公司股东全部权益价值项目

参加评估人员名单

王新宇	注册资产评估师
杨永山	注册资产评估师
亓恩康	评估助理人员
王祥云	评估助理人员