

北京中天华资产评估有限责任公司关于獐子岛集团股份有限公司
拟出售资产事宜相关事项
之专项核查意见

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“估值机构”）接受獐子岛集团股份有限公司的委托，担任獐子岛集团股份有限公司拟出售资产事宜的估值机构。相关事项发表核查意见如下：

一、 拟置出资产的估值作价情况

估值机构对獐子岛集团股份有限公司拟出售资产（大连新中海产食品有限公司 100%股权、新中日本株式会社 90%股权）在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了估值测算。

本次估值采用收益法及资产基础法，估值结果及作价情况如下：

（一）大连新中海产食品有限公司估值结论

大连新中海产食品有限公司采用两种方法进行估值，其中资产基础法估值结论为23,080.19万元，收益法的估值结论为19,440.86万元。

由于本次企业资产范围内存在大量不动产，虽然目前经营收益暂无明显增长趋势，但是作为企业资产，从市场价格角度对企业价值有一定贡献，更能真实地反映了目前企业价值。因此本次最终选取资产基础法结果作为最终估值。即：

大连新中海产食品有限公司于基准日2019年5月31日所有者权益总额为19,204.20万元，股东全部权益估值为23,080.19万元，增值3,875.99万元，增值率为20.18%。

（二）新中日本株式会社估值结论

新中日本株式会社采用两种方法进行估值，其中资产基础法估值结论为1,079.87万元，收益法的估值结论为1,176.62万元。

考虑到交易主体模拟合并情况，为保证抵消项目核对清晰且不产生价值差异，本次最终选取资产基础法计算结果作为最终估值结论。即：

新中日本株式会社于估值基准日2019年5月31日所有者权益总额为1,041.01万元，股东全部权益估值为1,079.87万元，增值38.86万元，增值率为3.73%。

（三）拟出售资产估值结论确定

根据前述估值要素分析,我们对大连新中海产食品有限公司100%股权及新中日本株式会社90%股权进行估值,选取合理的结论,汇总该两项股权价值,即为对应交易架构的股权资产价值。

根据本次估值目的,本次拟出售资产为大连新中海产食品有限公司100%股权及新中日本株式会社90%股权的合计。

大连新中海产食品有限公司于估值基准日股东全部权益估值为23,080.19万元,则大连新中海产食品有限公司100%股权价值为: $23,080.19 \times 100\% = 23,080.19$ (万元)

新中日本株式会社于估值基准日股东全部权益估值为1,079.87万元,则新中日本株式会社90%股权价值为: $1,079.87 \times 90\% = 971.88$ (万元)

上述价值计算未考虑控制权溢价或者非控制权折价的相关影响。

则拟出售资产估值为24,052.07万元。

根据本次交易备考合并财务报表,拟出售资产主体归属于母公司股东权益合计账面价值为 20,141.10 万元,估值为 24,052.07 万元,增值 3,910.97 万元,增值率为 19.42%。

二、 相关估值方法、估值假设、估值参数预测是否合理

(一) 估值方法及其合理性

根据企业估值的基础理论,企业价值估值方法包括收益法、市场法、资产基础法。

根据我们对估值对象两家公司经营现状、经营计划及发展规划的了解,以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析,我们认为该公司在同行业中具有竞争力,在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力,具备采用收益法的条件。

由于被估值企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代,因此可采用资产基础法。

1. 资产基础法

① 关于流动资产

银行存款。以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以清查核实后账面值确认估值。

应收款项(应收账款和其他应收款)。通过核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,通过个别认定及账龄分析相结合,综合分析应收款

项的可收回金额及未来可收回金额的风险损失确定估值。

预付款项。通过核实账簿记录、检查了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，根据欠款单位的具体情况，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利价值确定估值。

原材料。通过调查发现企业大部分原材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时，基本全部为近期购置，其账面值很接近市场价格，按核实后账面值确定估值。

产成品。根据盘点结果以及账面记录确定产成品在基准日的实存数量，通过了解相关产品的销售市场情况确定产成品的销售畅滞程度，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估值。

周转材料以核实后的账面值确认估值。

② 关于房屋建筑物类资产

房屋建筑物为工业厂房，采用重置成本法进行估值。

根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值，以扣减相关贬值的净值确认估值。

③ 关于机器设备类资产

机器设备类资产，以现行市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，采用重置成本法确认估值，根据机器设备的使用情况等确定实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值，以扣减相关贬值的净值确认估值。对于停产的部分机器设备、车辆和电子设备，采用市场法确认估值。

④ 关于土地使用权

采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估值。

⑤ 关于负债

根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定估值。

2. 收益法

收益法即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非营业性资产价值得出股东全部权益价值。

本次收益法模型选用企业自由现金流。

企业的自由现金流量基本公式为：

$R = \text{息前税后利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

折现率 r 采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定。

公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式

现金流折现时间按期中折现考虑。

（二）估值假设及其合理性

本次估值假设主要如下：

1. 假设本次交易模拟架构于估值基准日整合完毕，在实现过程中不发生任何交易对价、交易税费及其他任何费用。
2. 假设现行的有关法律法规及政策、宏观经济形势无重大变化，本次交易各方及估值对象所处地区的政治、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. 假设估值对象在持续经营，资产未来经营战略和规划亦为根据资产目前状态进行制订，不考虑任何追加投资、扩大经营规模因素的影响。
4. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
6. 假设估值对象的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
7. 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。
8. 假设估值对象及相关方提供的资料真实、完整、准确。
9. 估值不考虑资产存在他项权利对价值的影响。

以上假设是在充分分析估值对象的资本结构、经营情况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状发展前景对估值影响等方面的基础上合理设定的假设，具有合理性。

（三）估值参数预测及其合理性

本次估值资产基础法采用市场价值标准；收益法测算中，公司历史年度运营情况相对比较平稳，对未来暂无进一步追加资本投入、扩大业务规模的预期安排，未来盈利按照历史年度的水平进行预测。本次选取资产基础法测算结果作为最终的估值结论。

三、 是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序

经核查，评估机构认为：工作人员在本次估值中履行了必要的程序，方法选择恰当，依据充分，假设、参数应用合理，符合资产实际经营情况。

北京中天华资产评估有限责任公司

年 月 日

