

江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业
集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团
南通有限公司 51%股权项目
资产评估报告

信资评报字（2017）80017 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一七年十一月四日

目录

资产评估报告声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 1 -
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 1 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象、范围及其基本情况	- 7 -
四、价值类型	- 12 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据	- 13 -
七、评估方法	- 16 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 29 -
九、评估假设	- 32 -
十、评估结论	- 34 -
十一、特别事项说明	- 36 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 37 -
十三、资产评估报告日	- 40 -
附件	42

上海立信资产评估有限公司

资产评估报告声明

本声明系信资评报字[2017]第 80017 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对江苏省盐业集团南通有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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。

（五）本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团
有限责任公司持有的江苏省盐业集团
南通有限公司 51%股权项目
资产评估报告
摘要**

信资评报字[2017]第 80017 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受江苏井神盐化股份有限公司（以下简称：井神盐化）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2017 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估对象：江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权价值。

二、评估范围：江苏省盐业集团南通有限公司的全部资产和负债。根据江苏省盐业集团南通有限公司 2017 年 4 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 26,158.40 万元，负债账面值为 4,798.80 万元，净资产账面值为 21,359.60 万元。

三、评估基准日：2017 年 4 月 30 日

四、评估目的：江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权，需对江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权在 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行评估。

五、价值类型：市场价值

六、评估方法：资产基础法和收益法，最终选取资产基础法结果

七、评估结论：

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权价值在评估基准日的评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

江苏省盐业集团南通有限公司经审计后的总资产价值 26,158.40 万元，总负债 4,798.80 万元，股东全部权益 21,359.60 万元(账面价值业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2017 年 11 月 2 日出具“众会字（2017）第 5825 号”审计报告)。评估后的总资产价值 41,513.80 万元，总负债 4,777.87 万元，股东全部权益为 36,735.93 万元，股东全部权益增值 15,376.32 万元，增值率 71.99 %。

评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,456.81	16,348.06	-108.75	-0.66
非流动资产	9,701.58	25,165.74	15,464.15	159.40
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3,810.19	15,250.64	11,440.45	300.26
投资性房地产				
固定资产	4,897.85	8,507.21	3,609.36	73.69
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	982.29	1,397.17	414.88	42.24
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	11.25	10.71	-0.54	-4.84
其他非流动资产				
资产合计	26,158.40	41,513.80	15,355.40	58.70
流动负债	4,798.80	4,777.87	-20.93	-0.44
非流动负债				
负债合计	4,798.80	4,777.87	-20.93	-0.44

净资产(所有者权益)	21,359.60	36,735.93	15,376.32	71.99
------------	-----------	-----------	-----------	-------

经评估,在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下,江苏省盐业集团南通有限公司的 51%股权于评估基准日(2017 年 4 月 30 日)时市场价值为 18,735.32 万元,大写人民币壹亿捌仟柒佰叁拾伍万叁仟贰佰元整。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估,江苏省南通盐业集团有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的 51% 股权评估值为人民币 18,160.98 万元。

(三) 评估结果的选取

收益法评估价值与资产基础法评估价值及比较见下表:

项目	资产基础法评估值	收益法评估值
	A	B
股东全部权益(万元)	18,735.32	18,160.98

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是:

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;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、行业政策以及资产的有效使用、被评估单位市场占有率、经营能力、经营风险等多种条件的影响。

江苏省南通盐业集团有限公司基准日时主要经营食盐批发。国发〔2016〕25 号《国务院盐业体制改革方案》明确:“取消食盐产销区域限制,改革食盐定价机制和工业盐管理,鼓励企业自主经营、产销一体,通过兼并重组等方式不断做优做强,为行业健康发展提供动力”。《江苏省盐业体制改革实施方案》明确:“允许食盐定点生产企业取得食盐批发许可证后,进入流通和销售领域;省级食盐批发企业可开展跨省经营”,盐业体制改革重点内容包括:不再核准新增食盐定点生产企业,不再核准新增食盐批发企业,确保食盐定点生产、批发企业数量只减不增;改革食盐生产批发区域限制,主要是取消食盐定点生产企业只能销售给指定批发企业的规定,取消食盐批发企业只能在指定范围销售的规定,实现产销一体和跨区域经营;放开食盐出厂、批发和零售价格,由企业根据生产经营成本、食盐品质、市场供求状况等因素自主确定。

考虑到盐改后,企业未来的产品定价模式、销售模式、结算方式,市场地位、市场份额等方面具有一定的变化,而收益法评估结论是建立在现有经营模式持续经营条件前提下的。因此,考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因,评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵,更为合理可信,确定选取资产基础法评估结果作

为本报告评估结果。即：持续经营前提下，江苏省南通盐业集团有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的 51%股权价值为 18,735.32 万元，大写人民币壹亿捌仟柒佰叁拾伍万叁仟贰佰元整。

本报告日期为 2017 年 11 月 4 日，评估结果的使用有效日期至 2018 年 4 月 29 日止。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

(1) 南通盐业下列房屋建筑物，产权持有者尚未办理对应的房屋所有权证，被评估单位承诺该部分房屋建筑物为其合法拥有产权，其对应的房屋建筑面积申报真实准确。对下列房屋建筑物，评估人员进行了必要的现场核实工作，在无明显差异的情况下，评估面积以委托方申报面积为准，若实际面积与委托方申报面积存在差异，需对评估结果进行调整。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或 m ³	账面价值（元）		备注
						原值	净值	
1	1号仓库	钢结构	2011年2月	m ²	1056	828,257.02	715,421.39	南通本部
2	厕所	混合	2007年12月	m ²	67.5			南通本部
3	私盐仓库	混合	2007年12月	m ²	123			南通本部
4	3号库	钢混	2015-12-31	m ²	499.89	614,404.76	614,404.76	海安公司
5	门卫室	砖混	2015-12-31	m ²	136.50	274,010.21	274,010.21	海安公司
6	油水分离房	砖混	2015-12-31	m ²	8	28,440.00	28,440.00	海安公司
7	开发区附属用房	砖混	1996-12-01	m ²	280	169,517.01	53,553.46	开发区附属用房
8	开发区配电房	砖混	2000-12-31	m ²	90	77,815.46	35,136.69	开发区配电房
9	开发区车棚车库	砖混	2003-10-30	m ²	70	47,542.58		开发区车棚车库
10	食堂宿舍	砖混	2009-4-15	m ²	301.00	含在其他房产		如皋公司
11	卫生间	砖混	2009-4-15	m ²	32.20	含在其他房产		如皋公司
12	肠衣盐仓库	轻钢	2012-09-18	m ²	151.34	109,273.00	94,854.75	如皋公司
13	综合楼	砖混	1989-09-20	m ²	491.40	297,304.68	14,865.23	如皋公司
14	配送中心后仓库	砖混	2013年12月	m ²	288	245,939.92	222,339.52	江口盐业
15	宿舍	砖混	2013年12月	m ²	128	含在其他房		江口盐业

						产中		
16	吕四盐库仓库	砖混	2010 年 01 月	m2	420.36	195,186.60	154,448.85	江口盐业
17	职工食堂	砖混	2009/9/26	m2	88.74	账面值含在其他房产中		江州盐业
18	3 号库房	混合	2009/9/26	m2	142.34			江州盐业
19	车库	砖混	2009/9/26	m2	91.00			江州盐业
20	配电房	砖混	2009/9/26	m2	21.60			江州盐业
	合计				4,046.87			

对于上述未办理房屋所有权证的房屋，本次评估未考虑与权证办理相关的配套费用。另友谊桥盐库建筑面积为 165.14m²无土地证，由于土地用途未明，本次评估暂按重置价确定评估值。

(2) 长期投资单位江苏省盐业公司如皋支公司、江苏省盐业公司海安支公司两家单位工商信息均为全民所有制企业，于本次评估基准日尚未变更为有限公司。

(3) 长期投资单位南通市宏强盐化有限公司于本次评估基准日，与客户之间存在以下买卖合同纠纷诉讼事项：

序号	户名	科目	金额：元	事由	日期	进展
1	佳诚印染南通有限公司	应收账款	22,000.00	欠付货款	2016 年 2 月	已判决
2	江苏海纶印染有限公司	应收账款	300,000.00	欠付货款	2016 年 6 月	已民事调解
3	海安县大江化工物资有限公司	应收账款	200,000.00	欠付货款	2017 年 2 月	已判决
4	南通嘉鹏精细化工有限公司	应收账款	60,276.00	欠付货款	2016 年 12 月	已判决
5	淮安中顺贸易有限公司	预付账款	1,882,276.80	欠付货款	2015 年 12 月	已民事调解

3. 基准日后南通盐业公司新成立 5 家公司，仅为工商注册，没有资本投入，无人员、无资产负债，未开展业务。

经评估人员对上述情况进行分析，认为该事项对评估结论无实质性影响。

4、根据国务院《盐业体制改革方案》和《江苏省盐业体制改革实施方案》，从 2017 年 1 月 1 日开始，放开所有盐产品价格，取消食盐准运证，允许现有食盐定点生产企业进入流通销售领域，食盐批发企业可开展跨区域经营。南通盐业基于原来垄断经营体制下形成的销售渠道和客户关系，在盐业体制改革后，客户关系不再具有独占性，销售渠道已发生重大变化，需要根据市场竞争机制作重大调整，专营体制下形成的销售网络和客户关系，由于重大政策发生变化，对企业价值的贡献能力不可估测。

5、本次评估未考虑控股权溢价及股权缺乏流动性折扣对评估结论的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

**江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团
有限责任公司持有的江苏省盐业集团
南通有限公司 51%股权项目
资产评估报告**

信资评报字（2017）80017 号

江苏井神盐化股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对贵公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司（以下简称：“南通盐业”）的 51%股权价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2017 年 4 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托方：

委托方：江苏井神盐化股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市)

证券代码：603299

住所：江苏省淮安市淮安区华西路 18 号

法定代表人：徐长泉

注册资本：55944 万元人民币

实收资本：55944 万元人民币

统一社会信用代码/注册号：91320800720586548C

成立日期：2001 年 4 月 6 日

营业期限：2001 年 4 月 6 日至*****

经营范围：岩盐地下开采；食盐、井矿盐、盐类产品的生产、加工（以上按许可证核定的具体生产品种和有效期限经营）；普通货运；火力发电（生产自用）；纯碱（轻质纯碱、重质纯碱）、食品添加剂（碳酸钠）、小苏打生产、加工；氯化钙（液体氯化钙、固体氯化钙）生产、加工（限分支机构经营）；销售本公司产品；技术咨询、服务及技术转让；煤炭零售（限分公司经营）；蒸汽、热水销售（饮用水除外）；机电设备安装工程（除特种设备）、钢结构工程、环保工程、防腐保温工程施工；港口经营（货物装卸）；机电设备维修；机械配件、化工原料（危险化学品及易制毒化学品除外）销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（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）

（二）被评估单位：

1. 企业注册登记信息

企业名称：江苏省盐业集团南通有限公司（以下简称“南通盐业”）

注册地址：南通市通富北路北首 8 号

法定代表人：莫宗强

注册资本：人民币 5,000.00 万元

统一社会信用代码证：91320600138301674N

经营业务范围：食盐、预包装食品（商品类别限《食品流通许可证》核定范围）批发；碘盐分装与配送；卷烟、雪茄烟的零售（分支机构经营）；水产品、日用百货、五金交电、皮革箱包、塑料制品、化肥、建筑材料、装饰装潢材料、机电产品、工业盐、印染助剂、元明粉、纯碱、海水晶、硫化碱、盐化产品销售；饲料添加剂批发、零售；房屋租赁服务；机械设

备及配件租赁。(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)

2. 企业性质及历史沿革

江苏省盐业集团南通有限公司前身江苏省盐业公司南通分公司,成立于1991年7月1日,为南通市人民政府国有资产监督管理委员会的下属国有企业,具有行政管理和经营双重职能。2005年10月经资产重组为江苏省盐业集团南通有限公司,取得江苏省南通工商行政管理局核发的注册号为320600000002423的企业法人营业执照,2016年10月换领统一社会信用代码证91320600138301674N。公司注册资本5,000.00万元,由江苏省盐业集团有限责任公司(持股比例46%)、南通市人民政府国有资产监督管理委员会(持股比例44%)和南通工贸国有资产经营有限公司(持股比例10%)共同出资组建,后南通工贸国有资产经营有限公司所持10%股权转让由南通产业控股集团有限公司持有。2015年9月,股东南通产业控股集团有限公司将持有的5%股权,转让给江苏省盐业集团有限责任公司。股权转让后,江苏省盐业集团有限责任公司持股比例为51%、南通市人民政府国有资产监督管理委员会持股比例为44%、南通产业控股集团有限公司持股比例为5%。

评估基准日公司股权结构如下:

(单位:元)

投资者名称	期末余额	
	投资金额	比例%
江苏省盐业集团有限责任公司	25,500,000.00	51.00
南通市人民政府国有资产监督管理委员会	22,000,000.00	44.00
南通市产业控股集团有限公司	2,500,000.00	5.00
合计	50,000,000.00	100.00

3. 企业近三年的资产、负债状况和经营业绩

(1) 南通盐业合并报表数据:

1) 资产、负债结构和净资产

(单位:万元)

项目	2017年4月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	33,843.51	31,386.38	27,179.93	21,137.59
负债	9,970.04	12,808.40	9,051.92	5,232.88
净资产	23,873.47	18,577.98	18,128.01	15,904.71

2)经营业绩（单位：万元）

项目	2017 年 1-4 月	2016 年 1-12 月	2015 年 1-12 月	2014 年 1-12 月
一、营业收入	16,528.05	25,372.88	20,708.06	18,591.42
减：营业成本	13,600.09	16,497.64	11,566.94	16,951.20
营业税金及附加	121.95	252.92	159.80	72.69
销售费用	907.95	1,569.16	1,402.71	587.66
管理费用	1,115.95	4,525.90	4,956.17	2,083.44
财务费用	-105.29	-110.14	-69.62	-29.43
资产减值损失	-28.67	65.33	75.42	46.45
投资收益				516.91
二、营业利润	916.07	2,572.08	2,870.72	2,157.12
加：营业外收入	421.48	351.43	188.84	1.89
减：营业外支出	24.54	20.86	54.36	23.41
三、利润总额	1,313.01	2,902.65	3,005.21	2,135.60
减：所得税费	427.72	824.03	718.18	457.08
四、净利润	885.29	2,078.62	2,287.03	1,678.52

(2)南通盐业母公司财务报表数据：

1) 资产、负债和净资产

（单位：万元）

项目	2017 年 4 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	26,158.40	25,056.96	22,944.38
负债	4,798.80	8,511.59	6,367.40
净资产	21,359.60	16,545.37	16,576.98

2)经营业绩

（单位：万元）

项目	2017 年 1-4 月	2016 年 1-12 月	2015 年 1-12 月
一、营业收入	7608.70	18488.14	15224.85
减：营业成本	6458.71	14764.34	10875.77
营业税金及附加	62.60	109.67	55.06
销售费用	237.65	452.88	433.93
管理费用	428.09	2005.60	2147.10
财务费用	-111.58	-107.04	-67.52
资产减值损失	-50.23	11.18	17.02
加：公允价值变动收益			
投资收益		739.70	886.22
二、营业利润	583.45	1991.21	2649.72
加：营业外收入		0.07	0.14
减：营业外支出	13.01	6.59	16.24
三、利润总额	570.44	1984.69	2633.61

项目	2017 年 1-4 月	2016 年 1-12 月	2015 年 1-12 月
减：所得税费	165.70	387.64	520.03
四、净利润	404.75	1597.05	2113.58
归属母公司净收益	404.75	1597.05	2113.58

注：上述财务数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

4.企业业务概况

（1）公司主营业务和产品

南通盐业主要经营食用盐及非盐类产品的批发及零售。

（2）公司生产经营模式

南通盐业主要生产经营模式为在江苏省盐业集团统一管理下进行各盐类及非盐的批发零售，其中盐类产品主要通过省盐业集团下属子公司苏盐连锁股份有限公司购进。

（3）组织结构及内部管理制度

南通盐业实施董事长、党委书记、南通市盐务管理局局长主持公司董事会、局、党委全面工作的组织结构，下设综合管理部（与纪委、工会合署办公）、市场营销部、资产营运部（与盐政法制处合署办公）、财务结算中心（与计划财务处合署办公）、江苏省盐业集团南通有限公司城区分公司（南通市盐务管理局城区分局）、南通市江州盐业有限公司（通州区盐务管理局）、南通市江晟盐业有限公司（海门市盐务管理局）、南通市江口盐业有限公司（启东市盐务管理局）、南通市江东盐业有限公司（如东县盐务管理局）、如皋盐业支公司（如皋市盐务管理局）、海安县盐业支公司（海安县盐务管理局）、南通市宏强盐化有限公司、南通市宏强经贸有限公司。

南通盐业内部管理制度主要包括食品安全管理制度、食盐存放管理制度、化验室管理制度、药品库管理制度等。

5.企业产能概况

南通盐业共拥有大小盐类产品仓库 25 座，面积 40422.51 平方米，在用的百吨级散货码头 3 座。近年来年实现盐类产品购销周转能力约为 14 万吨

每年。

6. 子公司介绍

南通盐业下属 8 个全资子公司，明细如下：

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	取得方式
南通市江口盐业有限公司	全资子公司	江苏启东	贸易	1112000	100.00	现金出资
南通市江晟盐业有限公司	全资子公司	江苏海门	贸易	1164000	100.00	现金出资
南通银海盐业发展有限公司	全资子公司	江苏南通	贸易	2000000	100.00	现金出资
南通市江州盐业有限公司	全资子公司	江苏通州	贸易	2000000	100.00	现金出资
南通市江东盐业有限公司	全资子公司	江苏如东	贸易	2000000	100.00	现金出资
江苏省盐业公司如皋支公司	全资子公司	江苏如皋	贸易	3000000	100.00	划转
江苏省盐业公司海安支公司	全资子公司	江苏海安	贸易	7224500	100.00	划转
南通市宏强盐化有限公司	全资子公司	江苏南通	贸易	1000000	100.00	受让股权

7. 会计政策和主要税率

执行《企业会计准则—基本准则》。母公司主要税项及税率见下表列示：

税种	计税依据	适用税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%，13%，17%
城市建设税	应纳流转税额	5%，7%
教育费附加	应纳流转税额	5%
所得税	应纳税所得额	25%

该公司税务机关隶属于南通市国家税务局。

(三) 产权持有单位

产权持有单位名称：江苏省盐业集团有限责任公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

住所：南京市鼓楼区江东北路 386 号

法定代表人：童玉祥

注册资本：156000 万元人民币

实收资本：156000 万元人民币

统一社会信用代码/注册号：913200001347507715

成立日期：1987 年 06 月 01 日

经营范围：原盐、加工盐的销售。实业投资，化工产品、机械、电力、种植、养殖产品的开发、制造、加工、销售，建筑勘探设计，国内外贸易，

经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务。交通运输、广告经营业务（限分支机构经营）。（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）

（四）委托人与被评估单位的关系：

委托方江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团持有的被评估单位江苏省盐业集团南通有限公司的 51%股权，是收购与被收购关系。

（五）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

本评估报告的使用者为委托方、经济行为的相关当事方以及按照规定需报送备案的相关监管机构。

二、评估目的

本次评估目的是江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权。

根据 2017 年 9 月 12 日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次会议通过的《江苏省盐业集团有限责任公司董事会决议》，根据 2017 年 9 月 22 日江苏省国资委发布的苏国资复〔2017〕48 号《江苏省国资委关于同意江苏井神盐化股份有限公司资产重组可行性研究报告的批复》，根据 2016 年 4 月 22 日国务院发布的国发〔2016〕25 号《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》，根据 2017 年 4 月 7 日国家发展改革委办公厅发布的发改办经体〔2017〕604 号《关于进一步落实盐业体制改革有关工作的通知》，上海立信资产评估有限公司对江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权价值进行评估，为江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权提供价值参考。

三、评估对象、范围及其基本情况

（一）评估对象和范围

本次评估对象是江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司的 51%股权价值。

本次评估范围为江苏省盐业集团南通有限公司申报的评估基准日经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。纳入评估范围的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。具体明细如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
		A
1	流动资产	16,456.81
2	非流动资产	9,701.58
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	3,810.19
7	投资性房地产	
8	固定资产	4,897.85
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	982.29
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	11.25
19	其他非流动资产	
20	资产总计	26,158.40
21	流动负债	4,798.80
22	非流动负债	
23	负债合计	4,798.80
24	净资产（所有者权益）	21,359.60

上述财务数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

企业2005年10月经南通市人民政府通政复（2005）44号《市政府关于同意江苏省盐业公司南通分公司资产重组的批复》改制成立，改制成立时

账面资产按改制评估结果入账。

本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为。

(二) 主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

根据企业评估填报的资料，被评估单位的主要资产具体情况如下：

(1) 货币资金

货币资金基准日账面余额93,230,994.47元，包括现金和银行存款、其他货币资金，其中现金基准日账面金额37,472.95元，银行存款基准日账面金额为30,192,695.13元，主要为中国建设建行南通城中支行、江苏银行南通港闸支行等共11个银行账户存款。其他货币资金63,000,826.39元，主要是存放的定期存款等。

(2) 应收款项

基准日应收款项主要包括应收帐款、预付账款、其他应收款。

其中应收账款账面余额24,598,435.34元，账面价值为24,240,644.36元，主要是应收南通市江东盐业有限公司、南通市江晟盐业有限公司等下级销售单位及集团外客户的货款，款项账龄均在1年以内。

预付账款账面价值27,938,043.16元，主要是预付江苏井神盐化股份有限公司、益海嘉里食品营销有限公司南京分公司、无锡市一品佳粮油商贸有限公司等客户的盐品及非盐品货款，共20户，账龄多在1年以内。

其他应收款于评估基准日账面余额为11,416,893.95元，账面价值11,324,555.34元，共15项，主要为应收南通市宏强盐化有限公司、江苏省苏盐连锁有限公司的集团内及关联方内部往来款及借款等款项。

(3) 存货

存货基准日账面金额为5,962,361.02元，主要是库存各品种的食盐、工业盐及冰糖、食用油等非盐商品，存货分布存放于公司位于南通市通富北路的配送中心仓库。

(4) 长期股权投资

长期股权投资账面值为38,101,941.90元，涉及8家被投资公司，其中8家为控股长期股权投资。长期股权投资项目列表如下：（单位：元）

被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
江苏省盐业公司如皋支公司	2005年	100	11,603,790.89
江苏省盐业公司海安支公司	2005年	100	8,004,420.26
南通市江东盐业有限公司	2006年	100	2,184,408.16
南通市江晟盐业有限公司	2007年	100	1,787,133.55
南通市江州盐业有限公司	2006年	100	1,411,163.75
南通市江口盐业有限公司	2005年	100	3,340,311.52
南通市宏强盐化有限公司	2017年	100	7,224,500.00
南通银海盐业发展有限公司	2005年	100	2,546,213.77
减：减值准备			
长期股权投资净额			38,101,941.90

（5）固定资产

于评估基准日固定资产账面原值为82,930,212.18元，账面净值48,978,499.70元，构成如下：（单位：元）

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	74,495,172.84	47,163,039.81
固定资产-房屋建筑物	62,926,831.92	43,740,789.75
固定资产-构筑物及其他辅助设施	11,568,340.92	3,422,250.06
固定资产-管道及沟槽		
设备类合计	8,435,039.34	1,815,459.89
固定资产-机器设备	3,376,160.69	758,495.62
固定资产-车辆	1,241,971.00	71,674.55
固定资产-电子设备	3,816,907.65	985,289.72
固定资产合计	82,930,212.18	48,978,499.70
减：固定资产减值准备		
固定资产合计	82,930,212.18	48,978,499.70

纳入本次评估的房屋建筑物共20项，主要包括位于南通市通富北路的配送中心办公楼、仓库、传达室、食堂等，以及购置的位于南通市崇川区的3处门面房等；构筑物及其他辅助设施共11项，主要包括位于南通盐业配送中心厂区的码头、场地道路、围墙、给排水工程等。

列入本次评估范围的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，

其中机器设备35项；车辆7项；电子设备235项。

(6) 无形资产

于基准日无形资产账面金额为 9,822,868.47 元，主要为土地使用权及软件。土地共 4 宗，在评估基准日，其面积、用地性质、原始入账价值、账面价值以及减值准备等如下表所示：金额单位：元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	苏通国用(2009)第0406007	崇川区通富北路北首8号	2009年4月27日	工业	35641.69	12,051,080.11	9,762,656.53
2	苏通国用(2010)第01051296	跃龙路99号濠河经典苑南楼109室	2010年12月24日	商业	47.75	含在房产中	
3	苏通国用(2010)第01051297	跃龙路99号濠河经典苑南楼110室	2010年12月24日	商业	55.48	含在房产中	
4	苏通国用(2010)第01051298	跃龙路99号濠河经典苑南楼108室	2010年12月24日	商业	52.64	含在房产中	
	合计					12,051,080.11	9,762,656.53

无形资产软件 3 项，主要为 windows 办公软件、数控系统软件、管家婆软件，均为 2009 年以前购进。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

南通盐业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，账面值为 9,762,656.53 元，共 1 宗。

账面未记录的其他无形资产主要是 3 项门面房屋落的土地，帐面值含在对应的房产中。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报评估人员也未发现企业存在可识别的表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估引用众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项无保留意见审计报告。

经审计后账面总资产为 26,158.40 万元，总负债为 4,798.80 万元，股东全部权益 21,359.60 万元。

四、价值类型

根据本项目评估目的，本报告选用了持续经营前提下的市场价值。

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。

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。

选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估目的是为江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让的江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权提供价值参考，该经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2017年4月30日；

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资

料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估委托合同；
2. 2017 年 9 月 12 日江苏省盐业集团有限责任公司第二届董事会第四十三次会议通过的《江苏省盐业集团有限责任公司董事会决议》；
3. 2017 年 9 月 22 日江苏省国资委发布的苏国资复〔2017〕48 号《江苏省国资委关于同意江苏井神盐化股份有限公司资产重组可行性研究报告的批复》；
4. 2016 年 4 月 22 日国务院发布的国发〔2016〕25 号《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》；
5. 2017 年 4 月 7 日国家发展改革委办公厅发布的发改办经体〔2017〕604 号《关于进一步落实盐业体制改革有关工作的通知》。

(二) 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. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人大常委会第六次会议修正)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年修订)
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. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过)；
6. 《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);

7. 《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 12 号);

8. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令);

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

11. 《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);

12. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

13. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

16. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

17. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会议审议通过 根据 2016 年 9 月 8 日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修订);

18. 《上市公司股权交易资产评估》(证监会会计监管风险提示第 5 号);

19. 其他有关法规和规定。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则—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. 《资产评估准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);

4. 《资产评估准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 《资产评估准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2017]36 号）；
9. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估准则—不动产》（中评协 [2017] 38 号）；
11. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
17. 《资产评估专家指引第 6 号—上市公司重大重组评估报告披露》中评协（2015）67 号；
18. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(四)权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 土地出让合同；
4. 房屋所有权证和土地使用权证；
5. 主要机器设备订货合同或购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 长期股权投资单位营业执照；
8. 长期股权投资单位章程、验资报告；

9. 其他产权证明资料。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息；
4. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率；
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
6. 众华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；
7. 江苏省盐业集团南通有限公司提供的合同、协议和其他财务资料等；
8. 江苏省盐业集团南通有限公司提供的未来盈利预测资料；
9. 上市公司经营数据；
10. 评估人员现场勘察记录；
11. Wind 资讯；
12. 上海立信资产评估有限公司技术统计资料；
13. （江苏）金宁达（2017）（估）字第 0830 号土地估价汇总报告；
14. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六)其它参考依据

- 1、江苏省盐业集团南通有限公司提供的资产清单和评估申报表。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。

运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定较高获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人

员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、应收票据、预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款和存货。评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收款项（应收账款、应收票据、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则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。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；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；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估；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. 应收利息和应收股利的评估

对于应收利息的评估，通过核对明细账户及查阅有关利息计算的依据以核实。根据每笔款项按照存款的金额及约定的计息期及息率计算应收的利息金额确定评估值。

对应收股利在对应的被投资单位的收益实现情形及分配政策及分配方案查阅和了解，在核实无误的基础上，根据投资单位应分配的收益确定为评估值。

4. 存货的评估

委估的存货主要为零星的材料及品种数量较多的盐类非盐类的库存商品。依据被评估单位提供的存货清单，我们调查核对了有关的购进资料数据和会计凭证，对存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的原材料及库存商品以近期正常购进的单价确定评估值。

（二）长期股权投资的评估

通常，企业价值的评估方法包括收益法、市场法及资产基础法，评估时，区别不同的投资项目，结合所收集资料的情况，选择采用相适应的评估方法进行评估，南通盐业的长期投资均为控股投资，本次评估对各被投资单位都进行整体评估，在此基础上，按各被投资单位的股东全部权益价值评估值乘以南通盐业的投资比例，得出每项长期股权投资评估值。

（三）房屋建筑物的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和被评估单位提供的有关资料，本项评估所涉及的房地产包括企业购买的门面房及在自有土地上建造的生产经营用房。

对于购买的门面房，我们采用市场法以房地合一的方式评估。在综合

得出委估对象的市场价格后，加上必要的合理费用（如契税）。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。其计算公式为：

委估对象价值=交易实例成交价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

对于自建的非标厂房我们采用房地分估的方式评估，其所占用的土地在无形资产中评估，厂房部分采用重置成本法进行评估。

重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种房地产估价方法。

计算公式：评估价值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、配套规费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值=工程造价+前期工程费用及管理费+配套规费+资金成本

A. 工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或

者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，确定建筑安装工程量，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价。

B. 前期工程费用及管理费用，根据现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C. 配套规费

对有房屋所有权证的建筑物，我们主要计算了城市基础设施配套费、白蚁防治费等项目。

D. 资金成本，即利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物

面积、规模等因素确定。

本次被评房屋建筑物类资产属于生产型企业，因此根据工期定额以及被评企业的实际状况综合确定合理建设期计算其资金成本，按评估基准日至中国人民银行公布的人民币贷款基准利率，按资金均匀投入计算。

资金成本 = (工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 配套规费) × 利率 × 建设工期 × 50%。

(2) 建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘测量估算的面积为准。

(3) 成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A. 年限法计算公式：

年限成新率 = 1 - 已使用年限 / 建筑物耐用年限

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。在计算成新率时应考虑土地使用权证剩余年限与房屋尚可使用年限孰短原则。

B. 完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率 = (结构打分 × 评分系数 + 装修打分 × 评分系数 + 设备打分 × 评分修正系数) × 100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率 = 年限成新率 $\times$ 0.4 + 完好分值率 $\times$ 0.6

（四）设备的评估方法

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。

设备评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

（1）重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造与评估对象完全或基本相同的设备所花费的全部费用，一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费。本次评估范围内对于从购置到投入使用的周期不长的设备，其他费用和资金成本可忽略不计。

增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。被评估单位符合抵扣要求，本次评估范围内的设备重置全价为不含税价。按设备类别的不同按如下方法计算重置全价：

1) 机器设备，主要用以下计算方法：

A、重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 - 可抵扣增值税

①购置价

机器设备主要通过向厂家询价、查询《机电产品报价手册》、参照同类设备近期的购置合同等价格信息。

②运杂费

以购置价为基础，根据设备的重量、供货商运输距离等情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》等资料相应取费。询价中已含运杂费的，本次评估为零。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度等，以设备购置价为基础，参

照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等指标，相应取费。
询价中已含安装调试费的，本次不再单独考虑。

2) 对于电子设备：

重置全价=设备购置价-可抵扣进项税

对于已淘汰的电子设备，按市场二手价作为评估净值。

3) 对于运输车辆：

按基准日市场不含税价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价，即：

车辆重置全价=含税购置价+车辆购置税+办证费-可抵扣进项税

(2) 成新率的确定

1) 设备成新率

一般设备及电子设备依据各设备的已使用年限及尚可使用年限法确定理论成新率，主要设备通过现场勘察了解设备的原始质量，负荷利用，时间利用，维护保养，修理改造，故障情况，环境情况等，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)*100%

调整系数 $K=K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

原始质量 K1

负荷利用 K2

时间利用 K3

维护保养 K4

修理改造 K5

故障情况 K6

环境情况 K7

2) 车辆成新率

根据商务部，发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，自 2013 年 5 月 1 日起施行。本次评估车辆成新率根据可使用经济年限和行驶里程分别计算成新率，最终按孰低法确定车辆综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于已使用一定年限且有较充分二手市场的车辆，按市场法参照二手市场类似交易价格进行评估。

(五) 无形资产的评估

无形资产的评估：

本项评估中的无形资产包括土地使用权和外购的实用软件。

1、无形资产-土地使用权的评估

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；待估宗地所在区域近期无基准地价更新，因此不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地的附近有较多的市场成交案例，因此本次评估适合采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法，其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因

素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

2、其他无形资产的评估

无形资产软件 3 项，主要为 windows 办公软件、数控系统软件、管家婆软件，均为 2009 年以前购进。对于无形资产软件的评估主要按其目前的软件供应商的销售价格进行确定。

（七）递延所得税资产的评估

本次评估的递延所得税资产为应收款项计提减值形成的可抵扣暂时性差异，评估人员了解了坏账计提的政策及计提比例，核对了递延所得税资产的计算过程，按照其经核对计算无误的账面金额确定为评估值。

（八）负债的评估

负债为流动负债，其中，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。

负债评估时，重点对各负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估企业于评估基准日时实际应承担的债务数额。评估时，对不需支付的负债评估为零，对正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产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；

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

(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) 将纳入报表范围，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的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

由于被评估单位非单体企业，本次评估采用了合并收益口径进行了收益法的评估，合并收益以南通盐业本部及 8 家长投子公司为基础，选用企业自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

江苏省盐业集团南通有限公司成立于 1991 年 7 月，为有限公司（非上市），营业执照营业期限为无约定期限。本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2017 年 4 月 30 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2017 年 5 月至 2022 年采用详细预测，因此我们假定 2022 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2022 年的水平。

(3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

（4）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，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)。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

K_e ：普通权益资本成本

K_d ：债务资本成本

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比

t：公司所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

β_L ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

r_c ：企业特定风险调整系数。

（5）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估我们对评估对象涉及的资产和负债实施了如下的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

与委托方和被评估单位进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估范围和评估基准日等。

（二）签订业务约定书

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本项目评估业务。

（三）编制评估计划

组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求，由项目经理编制本项目的评估具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容的评估计划。

（四）现场调查核实

评估人员通过询问、函证、核对、勘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。

包括指导被评估单位申报评估资料、进行资产核实与评估资料收集等。

1、指导企业相关人员清查资产与准备申报资料

先期派遣专业人员，指导被评估企业进行资产清查和评估申报，包括准备委估资产的产权证明文件、工程合同资料、决算资料和反映资产性能、状态，历史资产基础支出明细等财务与经济指标等评估资料。

2、实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日的非实物性流动资产及负债，主要通过对企业财

务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对；对大额往来款、银行存贷款的抽查和函证，进行核实。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6、收益状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

(1)了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

(5)了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)了解企业的溢余资产和非经营性资产、负债的内容及其资产状况。

(五) 收集评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(六) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,并和其他中介机构进行多次对接,最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(七) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交公司审核,审核包括部门二级审核、质控部的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后,由公司领导签发正式评估报告后提交给委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 基本假设

1. 交易假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外,假定评估过程中所评资产的权属为被评估单位及可正常在市场上进行交易的;同时也不涉及任何留置权、地役权,无其他负担性限制的。

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

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续经营假设

本次评估假设被评估单位的经营业务未来不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。

(二) 数据预测的基准

本次评估预测基准是根据企业提供的众华会计师事务所(特殊普通合伙)“众会字(2017)第 5825 号”合并专项审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

- 1、参考历史数据，不完全依靠历史数据；
- 2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整；
- 3、数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

(三) 预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

◆ 一般性假设

①企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收

益；

③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

④国家现行的贷款利率、政策性收费等不发生重大变化；

⑤评估结论依据的是委托方及被评估企业提供的资料，假设委托方及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰。

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

◆ 针对性假设

①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

②委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

③委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

⑥被评估单位的经营能力能够实现并在预期内保持基本稳定，未来销售和成本控制计划 and 目标能如期实现，生产经营符合国家环保政策和满足国家环保要求。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开

市场假设前提下，江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权价值在评估基准日的评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

江苏省盐业集团南通有限公司经审计后的总资产价值 26,158.40 万元，总负债 4,798.80 万元，股东全部权益 21,359.60 万元(账面值业经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2017 年 11 月 2 日出具“众会字(2017)第 5825 号”审计报告)。评估后的总资产价值 41,513.80 万元，总负债 4,777.87 万元，股东全部权益为 36,735.93 万元，股东全部权益增值 15,376.32 万元，增值率 71.99 %。

评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,456.81	16,348.06	-108.75	-0.66
非流动资产	9,701.58	25,165.74	15,464.15	159.40
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3,810.19	15,250.64	11,440.45	300.26
投资性房地产				
固定资产	4,897.85	8,507.21	3,609.36	73.69
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	982.29	1,397.17	414.88	42.24
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	11.25	10.71	-0.54	-4.84
其他非流动资产				
资产合计	26,158.40	41,513.80	15,355.40	58.70
流动负债	4,798.80	4,777.87	-20.93	-0.44
非流动负债				
负债合计	4,798.80	4,777.87	-20.93	-0.44

净资产(所有者权益)	21,359.60	36,735.93	15,376.32	71.99
------------	-----------	-----------	-----------	-------

经评估，在不考虑股权缺乏流动性折扣的前提下，江苏省盐业集团南通有限公司的 51%股权于评估基准日（2017 年 4 月 30 日）时市场价值为 18,735.32 万元，大写人民币壹亿捌仟柒佰叁拾伍万叁仟贰佰元整。。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，江苏省南通盐业集团有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的 51%股权评估值为人民币 18,160.98 万元。

（三）评估结果的选取

收益法评估价值与资产基础法评估价值及比较见下表：

项目	资产基础法评估值	收益法评估值
	A	B
股东全部权益（万元）	18,735.32	18,160.98

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：

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；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、行业政策以及资产的有效使用、被评估单位市场占有率、经营能力、经营风险等多种条件的影响。

江苏省南通盐业集团有限公司基准日时主要经营食盐批发。国发〔2016〕25 号《国务院盐业体制改革方案》明确：“取消食盐产销区域限制，改革食盐定价机制和工业盐管理，鼓励企业自主经营、产销一体，通过兼并重组等方式不断做优做强，为行业健康发展提供动力”。《江苏省盐业体制改革实施方案》明确：“允许食盐定点生产企业取得食盐批发许可证后，进入流通和销售领域；省级食盐批发企业可开展跨省经营”，盐业体制改革重点内容包括：不再核准新增食盐定点生产企业，不再核准新增食盐批发企业，确保食盐定点生产、批发企业数量只减不增；改革食盐生产批发区域

限制，主要是取消食盐定点生产企业只能销售给指定批发企业的规定，取消食盐批发企业只能在指定范围销售的规定，实现产销一体和跨区域经营；放开食盐出厂、批发和零售价格，由企业根据生产经营成本、食盐品质、市场供求状况等因素自主确定。

考虑到盐改后，企业未来的产品定价模式、销售模式、结算方式，市场地位、市场份额等方面具有一定的变化，而收益法评估结论是建立在现有经营模式持续经营条件前提下的。因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，更为合理可信，确定选取资产基础法评估结果作为本报告评估结果。即：持续经营前提下，江苏省南通盐业集团有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的 51%股权价值为 18,735.32 万元，大写人民币壹亿捌仟柒佰叁拾伍万叁仟贰佰元整。

十一、特别事项说明

1. 我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

(1) 南通盐业下列房屋建筑物，产权持有人尚未办理对应的房屋所有权证，被评估单位承诺该部分房屋建筑物为其合法拥有产权，其对应的房屋建筑面积申报真实准确。对下列房屋建筑物，评估人员进行了必要的现场核实工作，在无明显差异的情况下，评估面积以委托方申报面积为准，若实际面积与委托方申报面积存在差异，需对评估结果进行调整。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或 m ³	账面价值（元）		备注
						原值	净值	
1	1号仓库	钢结构	2011年2月	m2	1056	828,257.02	715,421.39	南通本部
2	厕所	混合	2007年12月	m2	67.5			南通本部
3	私盐仓库	混合	2007年12月	m2	123			南通本部

4	3号库	钢混	2015-12-31	m2	499.89	614,404.76	614,404.76	海安公司
5	门卫室	砖混	2015-12-31	m2	136.50	274,010.21	274,010.21	海安公司
6	油水分离房	砖混	2015-12-31	m2	8	28,440.00	28,440.00	海安公司
7	开发区附属用房	砖混	1996-12-01	m2	280	169,517.01	53,553.46	开发区附属用房
8	开发区配电房	砖混	2000-12-31	m2	90	77,815.46	35,136.69	开发区配电房
9	开发区车棚车库	砖混	2003-10-30	m2	70	47,542.58		开发区车棚车库
10	食堂宿舍	砖混	2009-4-15	m2	301.00	含在其他房产		如皋公司
11	卫生间	砖混	2009-4-15	m2	32.20	含在其他房产		如皋公司
12	肠衣盐仓库	轻钢	2012-09-18	m2	151.34	109,273.00	94,854.75	如皋公司
13	综合楼	砖混	1989-09-20	m2	491.40	297,304.68	14,865.23	如皋公司
14	配送中心后仓库	砖混	2013年12月	m2	288	245,939.92	222,339.52	江口盐业
15	宿舍	砖混	2013年12月	m2	128	含在其他房产中		江口盐业
16	吕四盐库仓库	砖混	2010年01月	m2	420.36	195,186.60	154,448.85	江口盐业
17	职工食堂	砖混	2009/9/26	m2	88.74	账面值含在其他房产中		江州盐业
18	3号库房	混合	2009/9/26	m2	142.34			江州盐业
19	车库	砖混	2009/9/26	m2	91.00			江州盐业
20	配电房	砖混	2009/9/26	m2	21.60			江州盐业
	合计				4,046.87			

对于上述未办理房屋所有权证的房屋，本次评估未考虑与权证办理相关的配套费用。另友谊桥盐库建筑面积为 165.14m² 无土地证，由于土地用途未明，本次评估暂按重置价确定评估值。

(2) 长期投资单位江苏省盐业公司如皋支公司、江苏省盐业公司海安支公司两家单位工商信息均为全民所有制企业，于本次评估基准日尚未变更为有限公司。

(3) 长期投资单位南通市宏强盐化有限公司于本次评估基准日，与客户之间存在以下买卖合同纠纷诉讼事项：

序号	户名	科目	金额：元	事由	日期	进展
1	佳诚印染南通有限公司	应收账款	22,000.00	欠付货款	2016年2月	已判决
2	江苏海纶印染有限公司	应收账款	300,000.00	欠付货款	2016年6月	已民事调解
3	海安县大江化工物资有限公司	应收账款	200,000.00	欠付货款	2017年2月	已判决
4	南通嘉鹏精细化工有限公司	应收账款	60,276.00	欠付货款	2016年12月	已判决
5	淮安中顺贸易有限公司	预付账款	1,882,276.80	欠付货款	2015年12月	已民事调解

3. 基准日后南通盐业公司新成立 5 家公司，仅为工商注册，没有资

本投入，无人员、无资产负债，未开展业务。

经评估人员对上述情况进行分析，认为该事项对评估结论无实质性影响。

4、根据国务院《盐业体制改革方案》和《江苏省盐业体制改革实施方案》，从 2017 年 1 月 1 日开始，放开所有盐产品价格，取消食盐准运证，允许现有食盐定点生产企业进入流通销售领域，食盐批发企业可开展跨区域经营。南通盐业基于原来垄断经营体制下形成的销售渠道和客户关系，在盐业体制改革后，客户关系不再具有独占性，销售渠道已发生重大变化，需要根据市场竞争机制作重大调整，专营体制下形成的销售网络和客户关系，由于重大政策发生变化，对企业价值的贡献能力不可估测。

5、本次评估未考虑控股权溢价及股权缺乏流动性折扣对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托方；

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

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. 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；

5. 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。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至 2018 年 4 月 29 日止。

十三、评估报告日

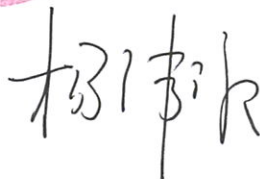
本评估报告结论形成的日期为 2017 年 11 月 4 日。

(本页系信资评报字[2017]第 80017 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



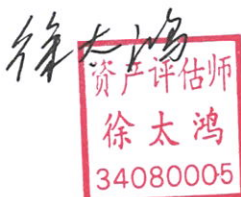
法定代表人： 杨伟曦



资产评估师： 马成元



资产评估师： 徐太鸿



2017 年 11 月 4 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

资产评估承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权事宜，江苏井神盐化股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏省盐业集团南通有限公司 51%股权价值在 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估项目所对应的经济行为已获批准并符合国家规定；
2. 提供的经营管理资料客观、真实、完整、合理；
3. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（公章）：江苏井神盐化股份有限公司

法定代表人（签字）：徐长泉



2017 年 11 月 4 日

资产评估承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司 51% 股权事宜，贵公司对该经济行为所涉及的江苏省盐业集团南通有限公司 51% 股权价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估项目所对应的经济行为已获批准并符合国家规定；
2. 提供的财务会计资料及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 提供的生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入评估范围的资产（申报资产）与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的所有资产权属清晰，提供的权属证明文件或资料合法有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 所提供的资产评估情况公示资料真实完整。

被评估单位（公章）

法人代表（签字）：



2017 年 11 月 4 日

资产评估师承诺函

江苏井神盐化股份有限公司：

受贵公司委托，我们对江苏井神盐化股份有限公司拟重组受让江苏省盐业集团有限责任公司持有的江苏省盐业集团南通有限公司51%股权2017年4月30日的市场价值进行了评估，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适当的评估方法。
- 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。

资产评估师： 马成元



资产评估师： 徐太鸿



二〇一七年十一月四日