
**上海立信资产评估有限公司关于
《中国证监会行政许可项目审查
一次反馈意见通知书 180092 号》
之反馈意见回复**

中国证券监督管理委员会：

根据贵委 180092 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的相关要求，我们组织评估人员对相关反馈意见进行了认真研究，现对反馈意见中需要上海立信资产评估有限公司回复的问题发表意见如下：

反馈问题十：

申请文件显示，苏盐集团 2017 年以 74 宗土地使用权对苏盐连锁进行增资，增资金额 27,809.64 万元计入苏盐连锁资本公积。对于苏盐连锁非生产经营性划拨土地及非全资子公司共计 14 块划拨土地采用补缴出让金的方式进行划拨地转出土地处置，具体补缴金额将由各地国土局审定后确定。请你公司：1）结合《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]号）及其他划拨用地政策，补充披露上述资产注入上市公司是否违反相关规定。2）土地使用权增资金额的确定依据，增资事项的账务处理及是否符合《企业会计准则》的规定。3）就划拨用地补缴出让金事项已计提相关负债的情况及对本次交易评估值的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）及其

他划拨用地政策，补充披露上述资产注入上市公司是否违反相关规定。

现行有效的《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）规定，建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：（1）国家机关用地和军事用地；（2）城市基础设施用地和公益事业用地；（3）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；（4）法律、行政法规规定的其他用地。《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）的规定，“国土资源部要严格限定划拨用地范围，及时调整划拨用地目录。今后除军事、社会保障性住房和特殊用地等可以继续以划拨方式取得土地外，对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用，对其中的经营性用地先行实行有偿使用。其他建设用地应严格实行市场配置，有偿使用”。

本次交易涉及到苏盐连锁、南通盐业及其下属公司的划拨用地系标的公司在既往生产经营过程中，经有权部门批准取得，符合当时的相关规定；本次交易完成后，标的公司作为上市公司的子公司继续以划拨方式使用上述划拨用地与《国务院关于促进节约集约用地的通知》等现行划拨用地政策不一致；本次交易并不直接涉及标的公司及其下属公司划拨用地的权属转移，因此不影响本次交易的资产交割。为满足上市公司规范治理的要求，除已列入政府拆迁规划的土地外，标的公司及其下属使用划拨土地的公司正在按照现行政策、法规积极办理、完善相关用地手续。标的公司拟通过以下两种方式变更划拨用地的使用权类型，具体如下：

（1）对于苏盐连锁及其全资子公司使用的 74 宗生产经营性划拨土地，采用国家作价出资方式处置，即江苏省人民政府以上述经营性划拨土地作价对苏盐集团增资，而后再由苏盐集团以该部分土地使用权作价，对苏盐连锁进行增资。按照上述方式进行处置后，该部分土地的土地使用权类型将变更为“作价出资（入股）”，根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（1998年国土资源部令 8 号），土地使用权类型为“作价出资（入股）”的土地可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。

(2) 对于苏盐连锁及南通盐业使用的非经营性划拨土地以及控股子公司的划拨土地（其中苏盐连锁下属 14 宗，南通盐业 1 宗），拟采用补交出让金的方式进行处置。

上述方案已经取得了江苏省国土厅的批复以及江苏省人民政府的同意。

通过上述方式变更土地类型后，标的公司名下将不存在划拨用地，最终注入上市公司的资产中不包括划拨用地。故将上述待变更性质的土地注入上市公司的行为未违反《中华人民共和国土地管理法》以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）及其他土地管理法律法规。

同时，就本次交易拟注入上市公司的划拨土地，苏盐集团承诺自本次交易完成后一年内督促相关公司及时办理划拨土地的土地使用权类型变更手续，如因未及时完成相关手续给上市公司造成的损失由苏盐集团承担；拟采取补缴出让金方式将划拨土地转变为出让土地的，若实际缴纳的土地出让金高于本次评估预计补缴出让金的，苏盐集团应就差额部分向上市公司补足。

二、土地使用权增资金额的确定依据，增资事项的账务处理及是否符合《企业会计准则》的规定

（一）土地使用权增资金额的确定依据

根据 2017 年 9 月 28 日江苏省人民政府意见及 2017 年 10 月 16 日《江苏省国土资源厅关于核准江苏省盐业集团有限责任公司土地使用权处置方案的复函》，江苏省人民政府将苏盐连锁及其全资子公司生产经营使用的 81 宗划拨土地以国家作价出资的方式对公司母公司盐业集团增资，作价出资金额合计为 42,185.12 万元。2017 年 10 月，公司母公司盐业集团以其中 74 宗土地使用权合计作价 34,664.86 万元对苏盐连锁及子公司进行增资。

74 宗土地使用权增资金额 34,664.86 万元，是以江苏金宁达房地产土地评估有限公司出具的（江苏）金宁达（2017）（估）第 0830 号《江苏省盐业集团有限责任公司资产重组(国家作价出资)国有建设用地使用权价格评估(江苏省)土地估价汇总报告》列示的作价出资土地使用权价格为依据。上述估值结果已经江苏省国土资源厅批复同意。

（二）增资事项的账务处理及是否符合《企业会计准则》的规定

2017年10月苏盐集团作为投资方作出苏盐连锁股东决定“苏盐集团以所属江苏省苏盐连锁有限公司使用的74宗划拨土地使用权对该公司出资。根据评估值，该74宗土地对应的作价出资金额为34,664.86万元，扣除对应的原账面土地使用权6,855.22万元后，调增公司的资本公积27,809.64万元，江苏省苏盐连锁有限公司的注册资本不变。”

根据股东决定，苏盐连锁增资事项的账务处理如下：

苏盐连锁及子公司根据74宗土地对应的评估作价出资金额34,664.86万元分别增加账面无形资产和资本公积，同时冲回74宗土地原账面价值和对应资本公积6,855.22万元。

上述账务处理，分别增加资本公积和无形资产27,809.64万元。

上述事项的账务处理符合《企业会计准则》的规定。

三、就划拨用地补缴出让金事项已计提相关负债的情况及对本次交易评估值的影响

对于苏盐连锁所属非生产经营性及非全资子公司所属共计14宗划拨用地采用补缴出让金的方式进行划拨地转出地处置，本次评估就上述补缴出让金事项已计提其他应付款4,862,216.80元。其中11宗需补缴出让金金额为经土地所属国土局确定的应补交金额；另外3宗（“灌国用[2011]第327号”、“赣国用[1994]字第3667号”、“仪国用[2013]第19547号”）的补交金额暂以土地估价报告列示的地价总价的20%作为其需补缴出让金的金额。

以总地价的20%计提应补缴出让金的依据为经江苏省政府同意的《江苏省人民政府办公厅关于省盐业集团资产重组中有关土地房产问题办理情况的汇报》中明确的相关政策依据，“考虑到各市、县（市、区）盐业公司属政企合一体制，市、县（市、区）盐务管理局具有机关法人性质，可参照生产经营类事业单位改制为企业的相关政策，划拨土地使用权出让时，不改变土地用途的，按土地评估价的20%补交出让金”。因此，本次评估对上述14宗划拨用地补交出让金事项

计提负债的处理符合相关规范。

对未来实际补交出让金金额可能与计提数出现差异的情形，苏盐集团出具了承诺“就本次交易拟注入上市公司的划拨土地，苏盐集团承诺自本次交易完成后一年内督促相关公司及时办理划拨土地的土地使用权类型变更手续，如因未及时完成相关手续给上市公司造成的损失由苏盐集团承担；拟采取补缴出让金方式将划拨土地转变为出让土地的，若实际缴纳的土地出让金高于相关土地本次评估预计的补交出让金金额的，苏盐集团应就差额部分向上市公司补足。”

14 宗土地具体情况如下表：

序号	所在市	土地证号	宗地详细坐落地 址	地类（用 途）	面积（平 方米）	估价报告地价 总价（元）	补缴出让金 （元）
1	无锡市 宜兴市	宜国用 （2014）第 41601915 号	宜兴市宜城街道 解放西路 22 号 166 幢 302 室	城镇住宅 用地 （071）	18.9	237,460.00	94,984.00
2	无锡市 宜兴市	宜国用 （2014）第 41601914 号	宜兴市宜城街道 解放西路 22 号 166 幢 501-2 室	城镇住宅 用地 （071）	6.5	78,657.00	31,463.00
3	无锡市 宜兴市	宜国用 （2014）第 41601913 号	宜兴市宜城街道 解放西路 68 号 301 室	城镇住宅 用地 （071）	21.9	275,804.00	110,322.00
4	常州市 金坛区	苏（2017） 金坛区不 动产权第 0019077 号	西城街道横街 33 幢 201 室	城镇住宅 用地	23.1	140,000.00	70,000.00
5	常州市 金坛区	苏（2017） 金坛区不 动产权第 0019075 号	东园新村 3-205 室	城镇住宅 用地	28.5	160,000.00	80,000.00
6	常州市 金坛区	金坛区 （2017）不 动产权第 0003429	金坛区西城街道 横街 33 幢 303 室	城镇住宅 用地	10.29	61,000.00	31,000.00

序号	所在市	土地证号	宗地详细坐落地址	地类(用途)	面积(平方米)	估价报告地价总价(元)	补缴出让金(元)
7	常州市 金坛区	金坛区 (2017)不动产权第 0005417	金坛区西城街道 横街 33 幢 304 室	城镇住宅 用地	16.22	95,000.00	48,000.00
8	苏州市 常熟市	常国用 (2013)第 06331 号	长江路 417 号 103	城镇住宅 用地 (071)	14.34	687,474.00	274,990.00
9	连云港 市赣榆 区	赣国用 (1994)字 第 3667 号	青口镇黄海路 52 号	机关宣传 用地	1,485.80	3,340,000.00	668,000.00
10	连云港 市灌云 县	灌国用 (2011)第 327 号	灌云县伊山镇中 大街 107 号	商业服务	2,104.95	8,880,784.00	1,776,156.80
11-1.	淮安市 清河区	淮国用 (2000)字 第 P01087 号	人民南路 178 号	住宅	491.7	3,076,600.00	1,230,800.00
11-2.	淮安市 清河区	淮国用 (2000)字 第 P01087 号	人民南路 178 号	住宅	77.4	238,800.00	95,500.00
12	盐城市 射阳县	射国用 (1995)字 第 16-00-85 号	长荡镇沙南村五 组	商业服务 业	399.1	287,352.00	114,941.00
13	盐城市 阜宁县	阜国用 (2014)字 第 009779 号	阜城街道办射河 北路 87 号(盐业 公司综合楼)	城镇住宅 用地	134.34	307,500.00	123,000.00
14	扬州市 仪征市	仪国用 (2013)第 19547 号	仪征市真州镇人 民路 53 号综合楼	城镇住宅 用地	39.65	565,300.00	113,060.00
合计							4,862,216.80

对于上述 14 宗土地因办理划拨地转出让地而需要补缴的出让金，本次评估计提其他应付款 4,862,216.80 元，并以其账面值作为评估值，减少标的公司估值 4,862,216.80 元。

四、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：

本次交易涉及到苏盐连锁、南通盐业及其下属公司的划拨用地系相关公司在既往生产经营过程中，经有权部门批准取得，符合当时的相关规定；本次交易完成后，相关公司作为上市公司的子公司继续以划拨方式使用上述划拨用地与《国务院关于促进节约集约用地的通知》等现行划拨用地政策不一致；本次交易并不直接涉及标的公司及其下属公司划拨用地的权属转移，因此不影响本次交易的资产交割。为了满足上市公司的规范治理的要求，除已列入政府拆迁规划的土地外，标的公司及其下属的、使用划拨土地的公司正在按照现行政策、法规积极办理、完善相关用地手续。标的公司通过作价出资及补交出让金的方式完成土地类型变更后，标的公司名下将不存在划拨用地，最终注入上市公司的资产中不包括划拨用地。故将上述待变更性质的土地注入上市公司的行为未违反《中华人民共和国土地管理法》以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）及其他土地管理法律法规。

盐业集团以 74 宗土地使用权对苏盐连锁及子公司进行增资的相关账务处理符合《企业会计准则》的规定。苏盐连锁已就所属 14 宗划拨用地应补缴出让金进行相应账务及评估调整，相关处理符合相关规范。

反馈问题十四：

申请文件显示，2017 年 9 月 12 日，经苏盐集团同意，以 2017 年 4 月 30 日为基准日，苏盐连锁以无偿划转方式将非主营业务资产（包括相关债权债务）先剥离至苏盐资管，然后再将其所持有的苏盐资管 100% 的股权无偿划转至苏盐集团。请你公司补充披露：1) 资产剥离是否需取得相关债权人的同意以及是否存在明确表示不同意资产剥离的债权人、是否存在潜在的法律纠纷。2) 剥离的非主营业务资产（包括相关债权债务）的范围及确定依据。3) 资产剥离事项对本次交易作价的影响。4) 是否存在通过资产剥离转移标的资产相关负债或费用的情形。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、资产剥离是否需取得相关债权人的同意以及是否存在明确表示不同意

资产剥离的债权人、是否存在潜在的法律纠纷

（一）苏盐连锁将非主营业务资产（包括相关债权债务）剥离至苏盐资管

2017年9月12日，经苏盐集团同意，以2017年4月30日为基准日，苏盐连锁以无偿划转方式将非主营业务资产（包括相关债权债务）先剥离至苏盐资管，然后再将其所持有的苏盐资管100%的股权无偿划转至苏盐集团，本次资产剥离已经众华事务所审计，具体剥离情况如下：

单位：万元

资产性质	科目名称	剥离资产的账面净值	剥离方式
剥离土地及房产	投资性房地产	894.25	剥离至江苏苏盐资产管理有限公司，再划转苏盐资管股权至苏盐集团
	固定资产	10,692.14	
	无形资产-土地使用权	4,783.79	
代管房屋维修基金等	货币资金	491.62	
	其他应收款	12.70	
债权债务	应收账款	1,606.15	
	其他应付款-诉讼相关	-937.44	
	对应长期待摊费用	937.44	
	预付款项	314.69	
	其他应收款	518.46	
	应收股利	94.93	
剥离资产账面净值合计		19,408.73	

此次资产剥离中，仅涉及“其他应付款-诉讼相关（937.44万元）”一笔债务。2016年9月盐都区人民法院一审判决判令苏盐连锁盐城分公司就名下盐都区综合楼房屋租赁合同解除事宜对孙彤给予装修等损失补偿937.44万元，苏盐连锁根据一审判决确认了上述债务。

由于盐城分公司名下盐都区非经营性综合楼属于本次资产剥离范围，苏盐连锁将该房产所涉及的诉讼债务及对应资产（长期待摊费用—装修）各937.44万元随该房产一并剥离至苏盐资管名下。

根据《中华人民共和国合同法》规定，苏盐连锁在剥离该笔债务前应当征得债权人的同意，但因该笔债务因法院判决产生，苏盐连锁盐城分公司因不认可盐

都区人民法院的判决已申请再审。由于再审尚未进行判决，该笔债务的最终金额无法确定，为保证本次重大资产重组的顺利进行，苏盐连锁将该笔债务连同综合楼剥离至苏盐资管。同时为了保证该笔债务能够最终正常履行，保护债权人的合法权益，该笔债务剥离至苏盐资管后，苏盐集团为苏盐资管的该笔债务提供了担保承诺。承诺内容如下“在此次资产剥离中，苏盐连锁将对孙彤的装潢补偿（应付账款，经法院一审判决补偿款为 9,374,400 元）一并剥离至苏盐资管。根据《合同法》的规定，债务承担须经债权人同意。考虑到该笔债务所涉及的案件正在再审的审理过程中，本承诺人自愿为上述剥离至苏盐资管的债务提供担保。若苏盐资管无法承担应付款项的，本公司自愿代替苏盐资管履行偿还义务。”

同时，根据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权[2005]239号），本次划转事项无须取得苏盐连锁其他债权人同意，此次划转不存在潜在的法律纠纷。

（二）苏盐连锁将苏盐资管 100%股权剥离至苏盐集团

苏盐连锁将非经营性资产划转至苏盐资管后，将苏盐资管 100%股权划转至苏盐集团。根据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权[2005]239号），本次划转事项无须取得苏盐连锁其他债权人同意，此次划转不存在潜在的法律纠纷。

二、剥离的非主营业务资产（包括相关债权债务）的范围及确定依据

本次苏盐连锁资产剥离确定的依据为：1、与标的资产主业无关的资产；2、依据法规无法注入上市公司的资产；3、权属不属于标的资产的资产；4、其他不良资产。

范围包括：1、下属非食盐经营为主业的子公司股权；2、苏盐连锁持有的非主营业务资产（包括相关债权债务）两部分。

1、苏盐连锁剥离的子公司及确定依据如下：

剥离子公司名称	剥离股权的账面净值（万元）	确定依据
1、苏州银河激光科技股份有限	1,989.83	以包装印刷为主业的新三板公司，非

公司		主业资产
2、江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司	300.00	非主业资产
3、徐州苏盐生活家酒店管理有限公司	50.00	主业为酒店管理，非主业资产
4、江苏诚通苏盐新能源物流股份有限公司	87.03	非主业资产
剥离股权账面净值合计	2,426.86	

2、苏盐连锁剥离的资产范围及确定依据如下：

资产性质	剥离资产的账面净值（万元）	确定依据
土地及房产	16,370.18	与标的资产主营业务无关的土地及房产，主要包括：1) 土地性质为划拨地，并无法转为出让用地的土地及相关房产；2) 在拆迁规划范围内但截至剥离期间仍未签订拆迁补偿合同，补偿价值无法确定的土地及房产；3) 部分住宅用途的与主业经营无关的土地及房产
代管房屋维修基金	504.32	非标的公司资产
应收、预付款项	2,534.23	主要为涉及诉讼或长期挂账的不良债权
剥离资产账面净值合计	19,408.73	

三、资产剥离事项对本次交易作价的影响

本次资产剥离范围包括：1、下属非食盐经营为主业的子公司股权；2、苏盐连锁持有的非主营业务资产（包括相关债权债务）两部分。其中苏盐连锁剥离子公司股权合计账面净值为 2,426.86 万元，苏盐连锁剥离持有的非主业相关资产账面净值合计 19,408.73 万元（相关资产的剥离基准日为 2017 年 4 月 30 日）。上述资产剥离导致苏盐连锁资产账面净值于 2017 年 4 月 30 日分别减少 2,426.86 万元和 19,408.73 万元，合计减少 21,835.59 万元。

本次交易标的财务报表假设自 2015 年 1 月 1 日上述资产剥离事项已全部完成，即交易标的评估基准日 2017 年 4 月 30 日已完成资产剥离，本次交易作价不包括上述剥离资产价值。

四、是否存在通过资产剥离转移标的资产相关负债或费用的情形

本次剥离资产的相关负债涉及苏盐连锁盐城分公司名下盐都区开元路 16 号房产涉及的一笔房屋出租的未决诉讼。由于该房产属于本次资产剥离范围，苏盐连锁将该房产所涉及的诉讼债务 937.44 万元随该房产一并剥离。根据苏盐集团出具的《诉讼事宜的承诺函》，苏盐连锁如因上述未决诉讼对井神股份造成损失的，苏盐集团将承担相应赔偿责任，并对苏盐资管的该笔债务提供了担保承诺。除上述涉诉债务外，本次剥离不涉及其他债务剥离。

本次资产剥离对苏盐连锁经营业绩影响如下所示：

剥离子公司最近一期主要财务数据（未经审计）

单位：万元

项目	苏州银河激光科技股份有限公司	苏盐健康厨房	徐州苏盐生活家酒店管理有限公司	江苏诚通苏盐新能源物流股份有限公司
	2017年6月30日/2017年1-6月	2017年9月30日/2017年1-9月		
资产总额	4,469.96	2,614.47	1,131.24	192.74
净资产总额	2,112.28	1,607.57	-7.59	157.10
收入	1,145.56	2,584.48	320.28	258.69
净利润（亏损）	104.17	-163.37	-20.99	-37.45

所持有的非主业资产剥离对苏盐连锁母公司净利润影响如下：

单位：万元

科目名称	2017年1-9月
租金收入	-234.23
固定资产-房屋折旧	368.68
无形资产-土地使用权摊销	32.37
所得税前影响合计	166.82
所得税	41.71
增加母公司净利润	125.12

除上述剥离土地及房产相关的折旧摊销费用外，本次资产剥离不涉及其他费用的剥离或转移。

本次剥离资产涉及的收入、费用及对净利润的影响金额较小，不会对标的资

产的经营数据构成重大影响。

五、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：本次交易相关资产剥离涉及一笔债务，因该债务系苏盐连锁根据法院一审判决结果确认，且苏盐连锁已申请再审，故未取得债权人同意，针对上述事项，苏盐集团为苏盐资管的该笔债务提供了担保承诺。此次资产剥离不存在潜在的法律纠纷。除已披露信息外，本次资产剥离不存在通过资产剥离转移标的资产相关负债或费用的情形。

反馈问题十五：

请你公司补充披露：1) 收益法评估中，产品单价、销售数量、收入、成本数据的预测依据和预测过程。2) 预测期标的资产主要业务的毛利率情况，并结合历史数据、行业发展趋势、同行业公司情况等，分析标的资产预测期毛利率水平的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、收益法评估中，产品单价、销售数量、收入、成本数据的预测依据和预测过程

收益法评估根据目前的经营规模和未来市场的变化情况，并结合未来发展规划对标的资产业绩进行预测。

（一）食盐产品价格

本次评估根据苏盐连锁及南通盐业报告期历史经营数据，包括销售数量，主要盐产品市场销售价格，以及盐改后市场波动情况对标的资产未来收益进行预测。以江苏省盐业集团公司印发的文件执行的促销政策确定的市场批发价为基础，同时考虑 2017 年的市场价格波动情况确定。

2017 年盐改实施后，食盐出厂、批发和零售价格放开，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。苏盐连锁 2017 年食盐批发价格较 2016 年下降，食盐平均批发价格从 2016 年 2,516.33 元/吨，下降到 2017 年 1-9 月平均单价 1931.53 元/吨，下降幅度约 23%。其中小包装食盐 2017 年

1-9 月均价为 3,549.11 元/吨，较 2016 年均价 4,159.34 元/吨下降了 14.67%；大包装食盐 2017 年 1-9 月均价 569.69 元/吨，较 2016 年均价 656.7 元/吨下降了 13.19%，详见下表。

单位：元/吨

项目	2016 年 平均单价	2017 年 1-4 月 平均单价	2017 年 1-9 月 平均单价
食盐	2,516.33	2,070.27	1,931.53
其中：小包装食盐	4,159.34	3,675.30	3,549.11
大包装食盐	656.27	574.95	569.69

根据苏盐连锁 2017 年 1-9 月的销售数据，标的公司预测 2017 年 5-12 月食盐市场批发价格较 2017 年 1-4 月平均单位售价下降约 6.5%，较 2016 年下降约 23.1%。预测期苏盐连锁每年的价格波动情况具体如下：

单位：元/吨

项目/年度	2017 年 5-12 月 (较 2016 全年)	2017 年 5-12 月(较 2017 年 1-4 月)	2018 年(较 2017 年)	2019 年	2020 年	2021 年
预测均价	1,935.10		1,803.44	1,796.31	1,814.19	1,849.60
价格波动率	-23.1%	-6.5%	-7.0%	-1.0%	1.0%	2.0%

本次评估预测 2017 年 5-12 月、2018 年、2019 年在激烈的市场竞争下，食盐批发价格还会进一步下降，标的公司管理层预计在市场趋于稳定的情况下 2020 年开始小幅反弹，2022 年开始市场进入稳定期。

南通盐业 2017 年食盐销售均价较 2015、2016 年下滑明显。2015 年、2016 年、2017 年 1-4 月小包装食盐的平均销售价格分别为 4,399.66 元/吨、4,375.88 元/吨、4,215.00 元/吨，大包装食盐的平均销售价格分别为 561.18 元/吨、536.01 元/吨、514.82 元/吨，详见下表。

项目		历史数据		
		2015 年	2016 年	2017 年 1-4 月
小包装食盐	销售数量（吨）	27,697.15	28,861.39	10,577.31
	单价（元/吨）	4,399.66	4,375.88	4,215.00
	销售收入（万元）	12,185.81	12,629.39	4,458.75

大包装食盐	销售数量（吨）	45,869.68	48,885.24	18,604.69
	单价（元/吨）	561.18	536.01	514.82
	销售收入（万元）	2,574.12	2,620.29	957.81

根据报告期销售数据，南通盐业食盐批发销售价格变动趋势与苏盐连锁保持一致。

（二）食盐产品销量

标的资产食盐销售数量以苏盐连锁及南通盐业报告期历史数据以及 2017 年 1-9 月实际销售数量为依据，并考虑未来市场情况进行预测分析。

2017 年 1-9 月标的资产在江苏省内食盐销量约 44.93 万吨，较 2016 年同期 46.33 万吨有所下滑。同时，标的资产开拓省外食盐销售业务，2017 年 1-9 月实现省外食盐销售约 1.04 万吨，省内及省外食盐销量合计 45.97 万吨，较 2016 年食盐销售总量基本持平。

标的公司管理层预计 2017 年全年新增省外食盐销量将完全弥补标的公司在省内食盐市场的销量下滑，并在以后年度，随着省外市场销量增长，保持一定的增速。因此，根据报告期销售数据，标的公司预计 2017 年 5-12 月期间食盐销售量较 2017 年 1-4 月销量保持稳定，预测期食盐销量波动情况具体如下：

项目/年度	2017 年 5-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
销量波动率	0%	2%	5%	6%	5%	1%

（三）收入及成本

对标的公司未来期间业务收入与成本的估算，是以历史经营情况为基础，同时根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况和相关行业状况、企业的发展规划和经营计划、优劣势和风险等，以及企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力等，经过综合分析进行预测的。

标的公司主要收入来源包括食盐的批发及零售，盐化产品及非盐食品的批发三部分。公司管理层认为预测期盐化产品及非盐食品市场将保持稳定，标的公司预测期盐化产品及非盐食品销量波动情况如下：

项目/年度	2017年5-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
收入增长率	0%	2%	5%	6%	5%	1%

预测产品成本时，2017年5-12月及以后年度的采购成本单价为供应商及生产商直接销售给苏盐连锁及南通盐业的价格。

标的公司管理层认为，预测期内，上游食盐产品的生产成本及其供应将保持稳定，与主要食盐产品供应商井神股份、金桥盐化、银宝盐业的食盐采购价格在预测期内不会存在较大波动。因此，食盐产品单位成本在预测期保持稳定。另一方面，盐化产品及非盐食品等其他业务成本，考虑到供应商成本及供求关系的波动，其波动与收入变化一致。

苏盐连锁预测期营业收入及成本预测如下：

营业收入		2017年5-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
食盐	销售数量（吨）	432,200.00	662,440.00	701,152.00	743,623.12	781,304.28	790,447.32
	单价（元/吨）	1,935.10	1,803.44	1,796.31	1,814.19	1,849.60	1,851.91
	销售收入（万元）	83,634.89	119,467.12	125,948.54	134,907.66	144,509.84	146,383.34
盐化产品	销售收入（万元）	13,772.03	18,758.54	19,678.36	21,084.09	22,430.19	22,711.51
非盐食品	销售收入（万元）	27,820.00	42,840.00	44,910.00	47,510.00	49,800.00	50,280.00
其他	销售收入（万元）	2,360.00	6,550.00	8,530.00	10,550.00	11,570.00	12,670.00
合计		127,586.92	187,615.66	199,066.90	214,051.75	228,310.03	232,044.85
营业成本							
食盐	单价（元/吨）	856.48	858.61	868.52	869.28	870.16	872.26
	营业成本（万元）	37,017.22	56,877.98	60,896.61	64,641.83	67,985.79	68,947.53
盐化产品	营业成本（万元）	10,534.58	14,962.40	15,782.00	16,826.70	17,703.10	17,927.10
非盐食品	营业成本（万元）	26,450.00	40,660.00	42,640.00	45,130.00	47,340.00	47,800.00
其他	营业成本（万元）	1,480.00	4,330.00	5,740.00	7,150.00	7,860.00	8,630.00
合计		75,481.80	116,830.38	125,058.61	133,748.53	140,888.89	143,304.63

南通盐业预测期营业收入及成本预测如下：

营业收入		2017年5-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
食盐	销售数量（吨）	58,400.00	90,300.00	94,900.00	102,500.00	107,600.00	109,700.00
	单价（元/吨）	1,828.86	1,703.33	1,685.10	1,705.16	1,735.69	1,733.39
	销售收入（万元）	10,680.56	15,381.06	15,991.62	17,477.86	18,676.07	19,015.32
盐化产品	销售收入（万元）	13,218.37	20,575.24	21,573.98	23,317.43	24,550.00	25,275.64
非盐食品	销售收入（万元）	8,413.60	13,250.00	13,910.00	15,020.00	15,780.00	16,240.00

其他	销售收入(万元)	32.66	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
合计		32,345.19	49,256.30	51,525.60	55,865.29	59,056.07	60,580.96
营业成本							
食盐	单价(元/吨)	1,006.62	937.86	927.63	938.87	955.67	954.34
	营业成本(万元)	5,878.67	8,468.87	8,803.17	9,623.46	10,283.03	10,469.10
盐化产品	营业成本(万元)	11,610.88	18,116.72	18,998.30	20,529.50	21,596.52	22,232.60
非盐食品	营业成本(万元)	8,201.01	12,920.00	13,560.00	14,650.00	15,390.00	15,840.00
其他	营业成本(万元)	26.49	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
合计		25,717.06	39,545.59	41,401.47	44,842.96	47,309.55	48,581.70

二、预测期标的资产主要业务的毛利率情况，并结合历史数据、行业发展趋势、同行业公司情况等，分析标的资产预测期毛利率水平的合理性

苏盐连锁作为本次重组的核心资产，其估值占本次交易估值 91.49%，可以代表标的资产的整体情况，因此以下以苏盐连锁作为标的资产进行分析。

预测期苏盐连锁主营业务食盐产品的毛利率情况如下：

单位：万元

项目/年度	2017年5-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
食盐产品收入	83,634.89	119,467.12	125,948.54	134,907.66	144,509.84	146,383.34
食盐产品成本	37,017.22	56,877.98	60,896.61	64,641.83	67,985.79	68,947.53
食盐产品毛利率	55.74%	52.39%	51.65%	52.08%	52.95%	52.90%

预测期食盐业务毛利率将从 2017 年 1-9 月实际毛利率 57.60% 下降至 2019 年的 51.65%，下降幅度为 10.33%。下降主要原因为盐改后食盐市场竞争导致同种食盐批发价格下滑及低价普通精制盐销售占比上升导致食盐产品平均销售均价下降所致。

盐改后，食盐批发价格受市场竞争加剧的影响短期内将持续下降。同时，2020 年之前，即盐业改革实施四年内，国内食盐行业将经历一轮重组兼并的热潮，逐渐形成食盐行业的淘汰和升级，从而使食盐行业的集中度提高。综合实力强的盐业企业凭借产品、渠道及品牌、资本等优势发展成为寡头，并体现为销量的扩充和售价的提升。

长期来看，根据美国、日本等发达国家成熟的食盐产销体系发展来看，我国

食盐最终通过重组兼并、企业退出等方式形成几大优势盐业集团并存的格局。管理层预计，食盐产品价格将在 2020 年后企稳并小幅回升。

预测期苏盐连锁每年的价格波动情况具体如下：

项目/年度	2017 年 1-4 月 较 2016 年 (实际)	2017 年 5-12 月 较 2017 年 1-4 月 (预期)	2018 年较 2017 年 (预期)	2019 年较 2018 年 (预期)	2020 年较 2019 年 (预期)	2021 年较 2020 年 (预期)
食盐销售均价波动率	-17.8%	-6.5%	-7.0%	-1.0%	1.0%	2.0%

苏盐连锁 2017 年 1-4 月食盐销售均价较 2016 年全年下降约 17.8%。根据苏盐连锁 2017 年 1-9 月的销售数据，公司预测 2017 年 5-12 月食盐市场批发价格较 2017 年 1-4 月平均单位售价下降约 6.5%。由于连锁供应商食盐定点生产企业在盐改后下调食盐出厂价格，苏盐连锁 2017 年食盐采购成本有所下降，因此 2017 年 1-9 月苏盐连锁在食盐销售收入及毛利下滑的情况下，食盐毛利率与往年基本持平，管理层预计预测期食盐产品采购单价将保持稳定。

苏盐连锁主营业务食盐产品 2015 年、2016 年、及 2017 年 1-9 月期间的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
食盐产品收入	162,385.62	160,957.25	92,176.70
食盐产品成本	66,886.25	68,874.77	39,084.99
食盐产品毛利率	58.81%	57.21%	57.60%

苏盐连锁主营业务食盐产品 2016 年、2017 年 1-4 月、及 2017 年 1-9 月期间销售均价情况如下：

单位：元/吨

项目	2016 年	2017 年 1-4 月	2017 年 1-9 月
食盐平均单价	2,516.33	2,070.27	1,931.53

标的公司管理层选取云南能投（002053）、湖南盐业（600929）、及中国盐业总公司三家企业作为可比公司，分别对其食盐业务盈利情况及变动趋势进行比较分析，具体情况如下：

单位：万元

云南能投	2016年	2017年1-6月	占比/下降百分点
食盐收入	106,516.39	34,638.72	32.52%
毛利	84,449.40	22,807.41	27.01%
毛利率	79.28%	65.84%	-13.44

注：可比公司数据来自公告披露文件，下同。

云南能投食盐业务毛利率由生产及销售两部分组成，2017年1-6月食盐业务综合毛利率为65.84%，较2016年下降了13.44个百分点，食盐业务收入及毛利较2016年亦下滑明显，但仍保持在较高的盈利水平。

单位：万元

湖南盐业	2016	2017年1-6月	占比/下降百分点
食盐收入	134,930.32	46,913.17	34.77%
毛利	97,379.21	28,814.07	29.59%
毛利率	72.17%	61.42%	-10.75

湖南盐业食盐业务毛利率由生产及销售两部分组成，2017年1-6月食盐业务综合毛利率为61.42%，较2016年下降了10.75个百分点，食盐业务收入及毛利较2016年亦下滑明显，整体趋势与云南能投一致。

单位：万元

中盐总公司	2016年	2017年1-3月	占比/下降百分点
食盐专营收入	321,224.70	76,116.80	23.70%
毛利	177,007.84	34,385.34	19.43%
毛利率	55.10%	45.17%	-9.93

中盐总公司食盐专营业务为食盐销售，不包含食盐生产，与标的资产主营业务相同。中盐总公司2017年1-3月食盐业务综合毛利率为45.17%，较2016年下降了9.93个百分点，食盐业务收入下滑幅度较小，但毛利较2016年下滑幅度明显。

综上，苏盐连锁预测期食盐销售均价将从2016年2,516.33元/吨下降至2019年1671.66元/吨，下降幅度33.57%，2019年毛利率将下滑至51.65%。盈利水平及整体趋势与可比公司保持一致，预测期毛利率水平较合理。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：收益法评估中的预测依据、主要假设、预测过程符合标的资产历史数据变动趋势、同行业可比公司现状及所在行业预测期发展趋势，预测期毛利率水平合理。

反馈问题十六：

申请文件显示，截至评估基准日**2017年4月30日**，苏盐连锁投资性房地产账面价值为**6,885.74**万元，评估价值为**42,590.29**万元；固定资产中房屋建筑物的账面价值为**44,229.60**万元，评估价值为**83,881.09**万元。苏盐集团对苏盐连锁及其子公司名下采用收益法进行评估的部分投资性房地产、固定资产进行业绩承诺。请你公司补充披露：**1）**采用收益法进行评估的投资性房地产和固定资产的具体情况，包括但不限于房产证号、房产名称、面积、账面值、评估值、租赁期及租金收取标准等，并说明采用收益法进行评估的合理性。**2）**收益法评估的主要过程，包括但不限于涉及的主要假设、重要参数的选取依据、折现率的确定依据等，收益法评估结果的合理性。**3）**收益法评估资产**2018年、2019年**和**2020年**租金收入承诺金额的确定依据，是否与收益法评估使用的参数保持口径一致。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、采用收益法进行评估的投资性房地产和固定资产的具体情况，包括但不限于房产证号、房产名称、面积、账面值、评估值、租赁期及租金收取标准等，并说明采用收益法进行评估的合理性

首先，本次采用收益法进行评估的房产主要用于仓储、办公、商业用途，该类房产的价值主要取决于其未来给权利人带来的收益，与重置建造成本相关性较小，因此不适宜采用成本法进行评估。其次，该部分房产所在区域内近期同类物业交易不活跃，市场上难以找到足够的同类物业交易案例，因此不适宜采用市场法进行评估。最后，截至目前上述房产中部分房产已经整体对外出租，部分房产处于部分出租部分自用的状态，剩余部分房产虽然尚未出租但未来计划对外出租，且较容易找到类似房屋的出租案例，因此适宜采用收益法进行评估。

本次采用收益法进行评估的房产包括部分投资性房地产和部分固定资产，具

体如下文所示：

(一) 采用收益法评估的苏盐连锁所属投资性房地产

单位：万元

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
徐州										
徐房权证云龙字第 103654 号	东方美地 3 期房产	江苏省苏盐连锁有限公司铜山分公司	民富大道东方美地小区三期 2#商铺 1-109	102.72	123.28	91.72	91.72	吴干	2016/9/1-2019/8/31	第 1-2 年: 6 万元/年; 第 3 年递增 5%
徐房权证云龙字第 136569 号	通达营业办公楼(建国小区 4#楼西边底层营业房)	江苏省苏盐连锁有限公司徐州分公司	建国东路	43.16	417.68	202.28	202.28	徐州润信长商贸有限公司	2014/2/1-2019/1/31	31 万/年
淮安										
淮房权证开字第 06819 号	经济开发区办公楼	江苏省盐业集团淮安有限公司	经济开发区厦门东路 17 号	212.69	756.16	2,959.52	2,959.52	江苏省瑞达包装有限公司	2017/7/29-2018/7/28	28 万元/年
淮房权证六珠字第 C201426915 号	南门楼-南门大街 322 号	江苏省苏盐连锁有限公司淮安分公司	淮安区南门大街 322 号	-	144.75	242.18	216.00	李春俊	2017/3/1-2019/2/28	4.8 万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
金房权证金湖县字第 201102109 号	上海花园商铺	江苏省盐城连锁有限公司淮安分公司	金湖县黎城镇上海花园 38 幢 102 铺室	45.87	60.57	61.26	61.26	王顺东	2016/12/1-2017/11/30	1.7 万元/年
涟房权证涟城字第 L201426141 号	商城综合楼	江苏省盐城连锁有限公司淮安分公司	涟城镇常青路南侧	2.90	155.43	766.79	766.79	陈永来	2015/1/1-2017/12/31	8 万元/年
南京										
宁房权证秦变字第 226735 号	集合村仓库	江苏省盐业集团南京有限公司	集合村路 85 号	-	336.07	830.90	182.70	承爱英	2017/1/1-2017/12/31	3.741 万元/年
宁房权证玄初字第 021500 号	傅厚岗 7 号 02 幢	南京市盐务管理局	傅厚岗 7 号 02 幢 1/2 层	1,012.77	4,129.43	2,708.89	2,708.89	南京金客都酒店管理有限公司	2014/9/1-2023/8/31	第 1-3 年: 160 万元/年; 第 4-6 年: 168 万元/年; 第 7-9 年: 176 万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
高房权证淳转字第 014440 号	康乐路 55 号 302 商用房	江苏省 苏盐连锁有限公司高淳分公司	淳溪镇康乐路 55 号 302 室	140.16	233.33	489.88	489.88	高淳区小波点幼儿园	2016/4/1-2019/3/31	第 1 年: 4 万元/年; 第 2 年: 4 万元/年; 第 3 年: 4.5 万元/年
镇江										
句房权证宝华镇字第 11100904 号、句房权证宝华镇字第 11100905 号	宝华新村 17 幢 113 室、宝华新村 17 幢 213 室	江苏省 苏盐连锁有限公司句容分公司	宝华镇宝华新村 17 幢 113、213 室	76.79	99.22	151.36	151.36	何玲	2014/6/1-2019/6/1	第一年 2.4 万元/年, 以后每年递增 10%
宿迁										
宿房权证宿豫字第 201303384 号	华东农业市场店	江苏省 苏盐连锁有限公司宿迁分公司	宿豫区华东农业大市场 A 幢 119 室	49.00	56.91	73.96	73.96	宿迁市苏龙物流有限公司	2016/7/25-2019/7/24	第 1-2 年, 1.2 万元/年, 第 3 年递增 10%

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
苏(2017)宿迁市不动产权第0055464号	幸福路门店	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司	宿城区维多利亚花园14幢103铺	122.53	142.56	183.66	367.32	曹敏	2014/9/28-2019/9/27	12万元/年
苏(2017)宿迁市不动产权第0055465号	幸福路门店	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司	宿城区维多利亚花园14幢104铺	122.53	142.56	183.66				
沭阳县房权证沭城字第0156049号	商店(锦辉佳园9幢27号)	江苏省苏盐连锁有限公司沭阳分公司	沭阳县锦辉佳园9幢27号门面	102.16	118.26	167.27	160.94	张虹桥	2016/7/1-2019/7/1	第1-2年,1.8万元/年,第3年递增10%
苏(2017)泗阳县不动产权第0021875号	商业门面房	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司	众兴镇众兴中路北侧上海城11幢西14室	92.64	101.95	105.83	105.83	于建秋	2016/7/1-2019/7/1	第1-2年3.55万元/年,第3年递增10%
扬州										
邮房权证卸甲字第2012006708号	高邮市卸甲镇飞龙路商业街A5	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司	高邮市卸甲镇飞龙路商业街A5	14.90	45.08	88.17	88.17	中国联合网络通信有限公司扬州分公司	2016/8/6-2019/8/5	第一年租金2.8万元/年 第二年租金2.8万元/年 第三年递增5%

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
宝房权证安宜字第 2012812858 号	综合楼(叶挺路 17-21 号)	江苏省苏盐连锁有限公司宝应分公司	宝应县安宜镇叶挺路 17-21 号	50.56	904.36	1,222.27	60.00	殷立强	2016/7/1 -2019/6/30	第一年租金 12.6 万/年 第二年租金 12.6 万/年 第三年递增 10%
							30.00	仲继芹	2015/11/10- 2018/11/10	第一年租金 6.3 万/年 第二年租金 6.3 万/年 第三年租金递增 10%
							30.00	张海燕	2016/2/16- 2019/2/16	第一年租金 6.4 万 第二年租金 6.4 万 第三年租金递增 10%
							30.00	李兵	2016/2/16- 2019/2/16	第一年租金 6.4 万/年 第二年租金 6.4 万/年 第三年租金递增

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
									10%	
						30.00	杨健	2016/6/18- 2017/6/17	租金 6.3 万元/年	
						490.00	辰虹大酒店	2015/2/16- 2018/2/15	第一年租金 13.8 万元/年 以后每年递增 5%	
						16.00	宝应华艺 美术装潢 部	2015/11/10- 2018/11/10	第一年租金 3.3 万元/年 第二年租金 3.3 万元/年 以后每年租金递 增 10%	
仪房权证真州镇 字第 2013008050 号	综合楼办公 楼（国庆路 255 号一层）	江苏省苏 盐连锁有 限公司仪 征分公司	仪征市真州镇国 庆路 255 号	1.97	929.92	196.42	60.00	李敏	2017/4/7 -2020/4/6	第一年 39.6 万元 /年；第二年 39.6 万元/年；第三年 起每年递增 5%
							2.10	张小金	2017/4/7- 2018/4/6	2 万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
							100.00	中国联合网络通信有限公司扬州分公司	2013/11/15 -2018/11/15	前三年租金 45 万元/年 第四年租金 50 万元/年 第五年租金 55 万元/年
							28.00	周磊	2015/2/15 -2018/2/14	第一年 19 万 第二年 21 万 第三年 23 万
							10.00	余士军	2017/1/1 -2017/12/31	6 万元/年
							8.00	张小金	2015/1/1 -2017/12/31	第一年 5 万元/年 第二年 6 万元/年 第三年 7 万元/年
仪房权证真州镇字第 2013008048 号	综合门市房 (真州镇人民街 53 号)	江苏省苏盐连锁有限公司仪征分公司	真州镇人民街 53 号	0.80	259.23	150.74	150.74	田树来	2017/3/1- 2020/2/29	第一年 32 万元/ 年 第二年 32 万元/ 年 第三年以后每年 递增 5%

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
仪房权证真州镇字第 2013008391 号	国庆北路 400 号商业步行街	江苏省苏盐连锁有限公司仪征分公司	国庆北路 400 号商业步行街	62.16	609.45	236.20	236.20	余士军	2017/4/19-2020/4/18	36.8 万元/年
江房权证仙女字第 2013013754 号	扬州市江都区仙女镇引江居委会龙城苑 3 幢底层 6 间 15-20 室	江苏省苏盐连锁有限公司江都分公司	扬州市江都区仙女镇龙城苑 3 幢底层 1-7 轴 6 间 3 幢 15-20 室	54.13	161.41	277.15	40.00	江都区书香苑继续教育中心	2016/1/1-2017/12/31	租金 0.95 万元/年
							80.00	祝红琴	2016/3/1-2018/2/28	租金 2.2 万元/年
							120.00	姜波	2016/4/8-2018/4/7	租金 4 万元/年
苏州										
苏房权证姑苏字第 10413372 号、苏房权证姑苏字第 10413364 号	办公楼	江苏省苏盐连锁有限公司	三香路 1158 号	137.84	1,215.17	1,339.00	6,000.00	如家和美酒店管理(北京)有限公司	2003/2/1-2018/1/31	第 1 年: 50 万元/年; 第 2 年: 60 万元/年; 第 3 年: 70 万元/年; 第 4-6 年: 80 万元/年; 第 7-9 年: 90 万元/年。第 10-12 年: 100 万元/年; 第 13-15 年: 110 万
	盐业大厦			310.21	5,730.12	6,425.77				

权证编号	房屋名称	房屋所有人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
										元/年。
苏房权证市区字第 10013347 号	仓库及业务用房	江苏省苏南盐业有限公司	南浩街 31 号	13.02	707.77	1,186.55	125.00	石桂生	2016/5/1-2018/4/30	5.25 万元/年
							96.00	吴骁锋	2016/5/1-2018/4/30	4.032 万元/年
							94.00	吴骁锋	2016/8/25-2018/8/24	3.948 万元/年
							871.55	汪兴发	2013/2/1-2023/1/31	第 1-2 年租金 23 万元/年，第 3 年开始每年递增 5%
熟房权证虞山字第 14003059 号	办公楼 1161.09 平方米	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司	长江路 403-407 号 1 幢	47.87	747.82	863.53	25.00	中国铁塔股份有限公司苏州分公司	2016/4/1-2018/3/31	2.8 万元/年
							38.00	潘敏花	2017/9/16-2019/9/15	4 万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
熟房权证虞山字第 14003060 号	办公楼 1120 平米		长江路 403-407 号 2 幢		222.10	256.47	-	-	-	-
张房权证杨字第 0000315461 号	西环路桥南综合办公楼出租	江苏省苏盐连锁有限公司	杨舍镇港城大道城西桥南埭盐业公司综合楼	45.99	763.34	950.00	240.00	市恒昌门业有限公司	2009/1/5-2020/1/4	第 1-3 年: 1.106 万元/年; 第 4-7 年: 1.216 万元/年; 第 8-10 年: 1.33 万元/年
							150.00	都邦财产保险股份有限公司	2013/4/1-2018/3/31	第 1 年 7.5 万元/年, 以后每年递增 5%
							100.00	马志明	2017/4/1-2020/3/31	第 1 年: 4.8 万元/年; 第 2 年: 4.9 万元/年; 第 3 年: 5 万元/年
							90.00	陈军	2016/7/16-2019/7/15	第 1 年: 5 万元/年; 第 2 年: 5.2 万元/年; 第 3 年: 5.3 万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
						250.00	张家港市金海螺广告有限公司	2016/8/1 -2019/7/31	第1年: 5.2万元/年; 第2年: 5.4万元/年; 第3年: 5.6万元/年	
						120.00	张家港万妆园传媒有限公司	2016/2/29 -2019/2/28	第1年: 26000元; 第2年: 27000元; 第3年: 28000元	
张房权证杨字第0000315460号	河东路综合楼	江苏省苏盐连锁有限公司	杨舍镇河东路14号	-	150.88	160.90	160.90	张家港市智博汇环境装饰营销策划有限公司	2017/1/1 -2019/12/31	第1年: 6万元/年; 第2年: 6.1万元/年; 第3年: 6.2万元/年
张房权证杨字第0000315460号	河东路综合楼			-	202.65	179.38	179.38	周素琴	2016/8/2 -2019/8/2	第1年: 5万元/年; 第2年: 5.2万元/年; 第3年: 5.4万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
苏房权证吴江字第 25016189 号	综合办公楼	江苏省苏盐连锁有限公司吴江分公司	松陵镇交通路 2942 号	25.23	420.96	606.48	606.48	苏州珺杰贸易有限公司	2017/2/1-2020/1/31	20 万元/年
连云港										
连房权证新字第 X00300345 号	解放东路 162 号 6 间	江苏省苏盐连锁有限公司连云港分公司	连云港市新浦区解放东路 162 号	22.78	-	165.15	80.00	金立华	2016/5/19-2018/5/18	4.9 万元/年
							80.00	牛现安	2016/6/1-2018/5/31	4.9 万元/年
无锡										
锡房权证字第 WX1000913902 号	盐湖城(盐务大厦附房)	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司	工艺路 40 号	210.42	1,170.60	1,651.53	2,150.40	崇安区春浪浴场(盐湖城)	2014/1/1-2018/12/31	第 1 年: 28 万元/年; 第 2 年: 29.68 万元/年; 第 3 年: 31.46 万元/年; 第 4 年: 33.48 万元/年; 第 5 年: 35.34 万元/年
无证	盐湖城(盐务大厦附房)					703.93				

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
锡房权证字第 WX1000913902 号	锦江之星(盐 务大厦)	江苏省苏 盐连锁有 限公司无 锡分公司	工艺路 40 号	1,576.25	7,617.69	9,331.97	9,578.76	锦江之星 旅馆有限 公司	2015/1/7- 2020/1/6	第 1 年: 165 万 元/年; 第 2 年: 170 万元/年; 第 3 年: 175 万元/ 年; 第 4 年: 175 万元/年; 第 5 年: 175 万元/年
无证	锦江之星(盐 务大厦)					246.79				
锡房权证字第 WX1000913902 号	无锡电信(盐 务大厦)	江苏省苏 盐连锁有 限公司无 锡分公司	工艺路 40 号	3.11	33.18	20.00	-	-	-	-
常州										
常房权证新字第 00595519 号	天安工业村	江苏省苏 盐连锁有 限公司常 州分公司	天安工业村综合 楼	57.54	1,933.97	2,008.20	1,300.00	吴志风	2016/8/1- 2019/7/31	60.5 万元/年
							708.20	常州乐颂 电子科技 有限公 司、吴志 凤	2016/7/31- 2020/7/31	30 万元/年
房权证常金字第 010469 号	城区综合楼	江苏省盐 业集团常 州有限公	横街 6 号	2.63	667.33	377.5	500	彭小玲	2012/8/4-8/3/2022	第 1-5 年: 32 万 元/年; 第 6-10 年: 35 万元/年

权证编号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
		司								
无证	城区 5 间平顶仓库			44.52		738.14				
房权证常金字第 014465 号	盐政大厦	金坛市盐务管理局	横街 6 号	180.73	2,982.20	3,100.00	3,100.00	常州如家快捷酒店有限公司金坛店	2005/4/1-2020/3/31	第 1-3 年: 55 万元/年; 第 4-6 年: 60 万元/年; 第 7-9 年: 65 万元/年; 第 10-12 年: 70 万元/年; 第 13-15 年: 75 万元/年
溧房权证溧阳字第 132730 号	平陵三层	江苏省苏盐连锁有限公司溧阳分公司	平陵中路 200 号-42 号	22.60	241.34	318.17	33.60	焦林林	2016/11/1-2018/10/31	1 万元/年
							44.80	王致华	2016/11/1-2018/10/31	1.1 万元/年
合计				5,011.16	34,734.72	42,019.57	-	-	-	-

(二) 采用收益法评估的苏盐连锁所属固定资产

单位: 万元

房产证号	房屋名称	房屋所有权	坐落	账面净	评估净值	建筑面积	合同内容
------	------	-------	----	-----	------	------	------

		人		值		(m ²)	出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
淮安										
淮房权证清河字第 A201454857 号	综合楼	江苏省苏盐连锁有限公司淮安分公司	淮安市承德路 215 号 1 幢 1 室	396.42	2,249.99	4499.21	1,350.00	司南工程有限公司	2017/1/1-2018/12/31	27.5 万元/年
淮房权证清浦字第 A201454860 号	办公楼	江苏省苏盐连锁有限公司淮安分公司	人民南路 178 号	24.12	829.16	1168.00	80.00	淮安市济生医药连锁有限公司	2017/5/1-2019/4/30	7 万元/年
							50.00	刘兆亮	2016/1/10-2018/1/9	2.53 万元/年
							25.00	王龙	2017/4/1-2018/3/31	2 万元/年
							50.00	徐才顺	2016/1/10-2018/1/9	2.53 万元/年
	小房	江苏省苏盐连锁有限公司淮安分公司	人民南路 178 号	6.30	-	-	-	-		

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
	门面房	江苏省苏盐 连锁有限公司 淮安分公司	人民南路 178 号		48.86	72.45	-	-	-	-
淮房权证淮阴字 第 B201422836 号	办公楼	江苏省苏盐 连锁有限公司 淮安分公司	淮北路（长江 西路 111 号）	64.05	790.81	1566.60	42.00	依丽洁干 洗店	2016/12/15- 2017/12/14	1.9 万元/年
							84.00	方猛	2016/12/15- 2017/12/14	3.8 万元/年
							260.00	扬子江饭 店	2016/12/15- 2017/12/14	5.94 万元/年
							42.00	艺流造型	2016/12/15- 2017/12/14	1.9 万元/年
							25.00	王新美	2016/12/15- 2017/12/14	0.95 万元/年
							42.00	沈正国	2016/12/15- 2018/12/14	第 1 年：1.9 万元/ 年，第 2 年增长 10%
							146.00	沈正国	2017/5/5- 2018/5/4	2 万元/年
							100.00	沈正国	2016/12/15- 2018/12/14	第 1 年租金 2.6 万元 /年，第二年增长 10%

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容			
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细
金房权证金湖县字第 J201514914 号	综合楼	江苏省苏盐连锁有限公司金湖分公司	金湖县神华大道 205 号	1,219.72	2,371.03	7390.76	2,948.00	金湖县渔枫餐服有限公司	2016/12/26-2024/12/25	第 1-2 年 24 万元/年, 第 3 年起递增 2%
							3,422.19	金湖县渔枫餐服有限公司	2016/10/1-2024/9/30	第 1-2 年 40 万元/年, 第 3 年起递增 2%
金房权证金湖县字第 J201514913 号	仓库、办公楼	江苏省苏盐连锁有限公司金湖分公司	金湖县神华大道 205 号	305.04	454.23	1532.48	452.80	金湖县渔枫餐服有限公司	2017/5/1-2025/4/30	第 1-2 年 12.8 万元/年, 第 3 年起递增 2%
无证	消防泵房	江苏省苏盐连锁有限公司金湖分公司	金湖县神华大道 205 号	45.12		216.33				
苏(2016)盱眙县不动产权第 008585 号	盐政综合楼	江苏省苏盐连锁有限公司盱眙分公司	五墩转盘西南角(广电楼南侧)	254.23	1,636.79	3738.68	220.00	盱眙德赛电子商行	2016/1/1-2018/12/31	第 1 年 23.925 万元/年, 第 2 年 26.1 万元/年, 第 3 年起递增 10%
							2,600.00	江苏嘉朝实业有限公司	2015/3/1-2025/2/28	第 1 年 60 万元/年, 2016 年 3 月-2020 年 2 月每年递增 3%, 2020 年 3 月到

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
										2025年2月每年递增4%
南京										
高房权证淳溪字第00018392号	高淳综合楼	高淳县盐务管理局	淳溪镇丹阳湖北路2号	411.97	1,292.31	3951.81	160.00	高淳县意达汽车用品有限公司	2016/3/1-2019/2/28	第1年: 2.5万元/年; 第2年: 4万元/年; 第3年: 4.4万元/年
							380.00	南京希朵儿教育咨询有限公司	2017/1/1-2018/12/31	第1年: 6万元/年; 第2年: 6.5万元/年
							210.00	南京淳诚财务咨询有限公司	2015/1/1-2017/12/31	第1年: 2.75万元/年; 第2年: 3万元/年; 第3年: 3.3万元/年
							210.00	高淳县小新星教育咨询中心	2015/1/1-2017/12/31	第1年: 2.75万元/年; 第2年: 3万元/年; 第3年: 3.3万元/年

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
							260.00	中国农业银行股份有限公司南京高淳支行	2016/1/1-2018/12/31	第1年: 8万元/年; 自第2年起租金每年递增0.5万元/年
镇江										
苏(2017)句容市不动产权第0041717号	开发区华阳西路19号01幢1-2层	江苏省苏盐连锁有限公司句容分公司	开发区华阳西路19号01幢1-2层	46.84	789.81	1008.83	180.00	句容经济开发区海蓝之家酒店	2016/10/14-2019/10/13	第1年租金8.49178万元/年, 第2年租金9.34万元/年, 第3年租金10.274万元/年
							45.00	江苏大税务师事务所镇江分公司	2016/2/1-2018/1/31	租金1.5万元/年
							50.00	句容市恒信会计用品商店	2016/5/1-2018/4/30	第1年租金1.7万元/年, 第2年租金1.8万元/年
							72.00	句容市经济开发区小海汽车清洗部	2016/6/1-2019/5/31	第1年租金3.3万元/年, 第2年租金3.6万元/年, 第3年租金3.96万元/年

房产证号	房屋名称	房屋所有人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
连云港										
连房权证新字第 X00300345 号	新办公大楼	江苏省苏盐连锁有限公司连云港分公司	连云港市新浦区解放东路 162 号	222.47	966.95	1623.94	240.00	江苏省盐业供销总公司	2017/4/1-2018/3/31	8 万元/年
宿迁										
宿房权证宿城字第 15000891 号	南菜市门店	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司	南菜市.项里御景 3 幢 053 铺	24.02	25.08	13.11	-	-	-	-
扬州										
江房权证仙女字第 2013013756 号	公司办公楼 (仙女镇人民路(49-1号)35号)	江苏省苏盐连锁有限公司江都分公司	扬州市江都区仙女镇人民路 49-1 号	10.84	312.72	600.00	60.00	吴强	2017/6/10-2020/6/9	4 万元/年
							25.00	吕芝永	2016/4/10-2018/4/9	0.6825 万元/年
							40.00	于定峰	2016/4/10-2018/4/9	0.672 万元/年
仪房权证真州镇字第 2013008050 号	综合楼办公楼 2-6 层	江苏省苏盐连锁有限公司仪征分公司	仪征市真州镇国庆路 255 号	19.83	350.50	982.08	-	-	-	-

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容			
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细
泰州										
兴房权证兴化字第 XH067518 号	综合办公大楼	江苏苏盐连锁有限公司兴化分公司	兴化市英武居委会英武路 21 号	10.36	582.50	942.98	180.00	兴化市文达职业技术学院	2015/11/9-2018/11/8	第 1、2 年:租金 5.5 万元/年, 第 3 年起相对前一年递增 10%。
							120.00	王爱(兴化市永佳手机卖场)	2012/12/1-2017/11/30	第 1-2 年 20 万元/年; 第 3 年 22 万元/年; 第 4 年 23 万元/年; 第 5 年 24 万元/年
							65.00	中国电信股份有限公司兴化分公司	2014/11/1-2017/10/31	3 万元/年
盐城										
阜房权证阜城字第 00085830 号	综合楼	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司	阜城街道办射河北路 87 号(盐业公司综	162.26	488.53	1401.76	180.00	江苏宁富食品有限公司	2016/5/26-2017/5/25	租金 9 万元/年

房产证号	房屋名称	房屋所有权人 司	坐落 合楼)	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
						180.00	江苏宁富 食品有限 公司	2017/5/26- 2020/5/25	租金 9 万元/年	
						180.00	高嵩	2016/5/30- 2019/5/29	第 1 年租金 8.58 万 元/年,以后逐年递增 5%	
						90.00	薛金贵	2016/1/1- 2018/12/31	第 1 年租金 3.9 万元 /年,以后逐年递增 10%	
						90.00	刘德武	2016/1/1- 2018/12/31	第 1 年租金 3.9 万元 /年,以后逐年递增 10%	
						90.00	阜宁县阜 城康宁日 用品服务 部	2017/4/30- 2020/4/29	租金 4.5 万元/年	
						20.00	王兆云	2015/7/20- 2017/7/19	租金 0.4 万元/年	
苏州										

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容				
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细	
苏房权证姑苏字第 10413372 号	盐业大厦	江苏省苏盐连锁有限公司	三香路 1158 号	457.51	2,777.19	3018.30	1788.47	苏州创捷传媒展览股份有限公司	2014/9/1-2017/8/31	第 1 年: 66.531084 万元/年; 第 2 年: 68.677248 万元/年; 第 3 年: 70.823412 万元/年	
苏房权证市区字第 10013347 号	仓库及业务用房	江苏省苏南盐业有限公司	南浩街 31 号	35.99	-	0.00	-	-	-	-	
熟房权证虞山字第 14003059 号	办公楼 1161.09 平米	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司	长江路 403-407 号 1 幢	49.63	1,005.50	1161.09	-	-	-	-	
无证	平房	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司		5.43			90.00			-	-
无证	汽车库(向东)	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司		1.15			97.50			-	-

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容			
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细
无证	食堂宿舍	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司		2.28		148.50	-		-	-
熟房权证支塘字第 13002670 号 熟房权证支塘字第 13002669 号	支塘门面	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司	支塘镇常熟华东食品城 A02 幢 102、103	103.53	83.48	113.42	-	-	-	-
熟房权证虞山字第 13034194 号	东南食品城 A9-123	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司	常熟东南经济开发区富春江路 79 号东南食品广场 A9 幢 123	61.09	37.03	41.43	-	-	-	-
张房权证杨字第 0000315461 号	西环路桥南综合楼自用	江苏省苏盐连锁有限公司	杨舍镇港城大道城西桥南坨盐业公司综合楼	35.45	1,001.10	1507.30	-	-	-	
张房权证乐字第 0000315757 号	广场花苑	江苏省苏盐连锁有限公司张家港分公司	乐余镇广场花苑	52.26	72.33	86.94	86.94	闫桂成	2016/3/5-2017/3/4	2 万元/年

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容			
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细
苏房权证吴江字第 25016189 号	综合办公楼	江苏省苏盐连锁有限公司吴江分公司	松陵镇交通路 2942 号	18.88	315.47	414.60	-	-	--	-
吴房权证平望字第 04003365 号	门面一间	江苏省苏南盐业有限公司吴江分公司	平望镇新建街 莺湖商城	0.41	10.21	18.94	18.94	沈丽金	2015/1/1-2017/12/31	第 1 年: 0.4 万元/年; 第 2 年: 0.42 万元/年; 第 3 年: 0.441 万元/年
无锡										
锡房权证字第 WX1000913902 号	新大楼 (盐务大厦)	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司	工艺路 40 号	86.38	1,485.90	1672.75	-	-	-	-
锡房权证字第 WX1000913902 号	春申化工公司 (盐务大厦)	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司	工艺路 40 号	8.72	75.51	85.00	-	-	-	-

房产证号	房屋名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容			
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细
锡房权证字第WX1000913902号	南京鑫茂特机电(盐务大厦)	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司	工艺路40号	10.17	112.99	127.20	-	-	-	-
合计				4,146.15	20,165.98	39,298.29	-	-	-	-

(三) 采用收益法评估的苏盐连锁子公司所属房产

单位：万元

权证编号	建筑物名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积(m ²)	合同内容			
							出租面积(m ²)	承租人	租赁期	租金明细
射房权证合城字第20052054号	综合办公楼	射阳县盐业有限公司	合德镇人民路10号	6.06	558.54	1,081.63	120.00	程翠萍	2016/6/11-2019/6/10	第1年租金10万/年,以后每年递增5%
							80.00	严法群	2015/3/18-2018/3/17	第1年租金6.1万元/年,以后每年递增10%
							30.00	杨立国	2017/1/1-2021/12/31	第1年租金1.8万元/年,以后每年递增5%

权证编号	建筑物名称	房屋所有权人	坐落	账面净值	评估净值	建筑面积 (m ²)	合同内容			
							出租面积 (m ²)	承租人	租赁期	租金明细
苏(2017)响 水县不动产权 第0007377号	金山宾馆	响水县盐务管 理局	县城黄海路西 侧, 长江路北 侧	397.90	1161.83	2310.00	230.00	刘倩	2016/10/1- 2019/9/30	30.1 万元/年
							2080.00	响水现代医 院	2010/12/1- 2019/11/30	第1-4年为46万元/ 年、第5-9年为50.6 万元/年
									2012/9/8- 2019/11/30	2015/11/30 前租金 为8万元/年, 之后租 金为8.8万元/年
大丰房权证大 中字第 201202348号	盐业综合楼	盐城海晶集团 盐业有限公司	市区健康东路 38号1幢、2 幢	49.40	706.53	1327.39	185.00	苏果超市	2016/9/1- 2022/8/31	第1-3年租金为12.5 万元/年, 第4-6年租 金为13.5万元/年
							230.00	中国农业银 行股份有限 公司大丰市 支行	2010/3/9- 2020/3/9	第1-3年租金为18 万元/年, 之后租金每 3年循递增3%
				453.37	2,426.90	4,719.02				

二、收益法评估的主要过程，包括但不限于涉及的主要假设、重要参数的选取依据、折现率的确定依据等，收益法评估结果的合理性

(一) 收益法评估说明

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。其计算公式为：

$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$ ，其中：

V - 房地产价值

a - 年纯收益

r - 资本化率

n - 收益年限

年纯收益=年总收入-年总费用

年总收入=年租金收入+押金利息收入

年总费用=维修费用+管理费用+保险费用+房产税+增值税及附加+城镇土地使用税

(二) 重要参数选取依据及收益法评估合理性说明

1、租金收入

对每项房产评估人员履行如下程序测算租金收入：

①评估人员调查类似房屋的市场租金，并分析与目前租赁合同的差异。

②分析租金是否含增值税价或不含增值税价，最后统一调整为不含增值税。

③对于已有租约的房产面积，本次收益法评估分为两个阶段，分别是合同期内和合同期外。合同期内，以租约约定的租金作为其预测租金；合同期外，根据所处区域市场情况及自身情况综合确定预测租金。

④对于尚未有租约的房产面积，则根据其所处区域市场情况及自身情况综合确定预测租金。

⑤对于有租约的房产面积，合同期内按合同条款考虑租金增长情况，合同期外根据所在区域市场情况及房屋自身情况综合确定租金增长率。

⑥对于尚未有租约的房产面积，根据所在区域市场情况及房屋自身情况综合确定租金增长率。

⑦对已有租约的房产面积不考虑由空置导致的租金损失，对尚未有租约的房产面积考虑由空置带来的租金损失，以半个月的租金作为损失金额。

⑧本次评估基准日为 2017 年 4 月 30 日，因此预测期第 1 年为 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日，第 2 年为 2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日，以此类推。

预测租金取值依据合理。本次对房产的收益法评估中，评估人员认真调查了市场租金水平，并对现有租约进行了比对，对于租金水平不合理的租约，在合同期外按照市场租金水平进行了修正。因此，本次评估充分考虑了现有租金以及市场租金，预测租金符合实际情况。

本次收益法评估房产面积总计 86,036.88m²，预测期第 1 年租金总计 2,494.79 万元，租金水平为 289.97 元/m²/年，低于同类房产租金水平。

单位：元/m²/年

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
高端商铺租金	12,835.80	12,672.00	12,675.60	12,049.20	11,365.20	11,167.20
甲级写字楼租金	1,651.21	1,548.00	1,440.00	1,404.00	1,454.40	1,173.60
优质写字楼租金	1,425.60	1,350.00	1,282.80	1,196.40	1,155.60	1,054.80
研发办公楼租金	517.20	486.00	465.60	432.00	420.00	420.00
仓库租金	322.80	323.52	282.00	249.60	198.00	168.00

数据来源：世邦魏理仕、戴德梁行

本次使用收益法评估的房产包括租金水平较高的商铺和办公楼，而平均租金水平低于南京市仓库类房产的平均租金水平，因此本次评估对于租金的取值较为谨慎。

预测租金增长率符合江苏省房产价格增长趋势。本次评估对收益法评估房产在合同期外面积（包括未有租约的面积）的预测租金增长率的取值在 3%至 5% 之间，具体视各处房产所处市场环境及自身情况而定。部分房产由于现有租约对应租金水平较低，待租约到期后按照市场水平预测未来租金，从而导致租金出现较大幅度上升的情况。

2014 年至 2016 年，江苏省办公楼及商业用房的平均售价复合增长率分别为 4.52%及 2.93%，与本次收益法评估房产的租金增长率基本一致。

江苏省房地产平均销售价格			
	2016 年	2015 年	2014 年
办公楼商品房平均销售价格(元/平方米)	9,612.00	9,336.00	8,798.00
商业营业用房平均销售价格(元/平方米)	10,519.00	9,976.00	9,929.00
江苏省房地产平均销售价格增长率			
办公楼商品房平均销售价格增长率	2.96%	6.12%	-
商业营业用房平均销售价格增长率	5.44%	0.47%	-
2014-2016 江苏省房地产平均销售价格复合增长率			
办公楼商品房平均销售价格增长率	4.52%	-	-
商业营业用房平均销售价格增长率	2.93%	-	-

数据来源：国家统计局

综上，本次评估在选取收益法评估房产的租金增长率时，充分考虑了市场情况及房产自身情况，取值与江苏省房产价格上涨趋势基本一致。

收益法评估房产预测租金明细如下表所示：

(1) 采用收益法评估的投资性房地产

权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	租赁合同内容			业绩承诺金额 (预测租金)					预测期租金增长率	备注
			出租面积 (m ²)	租赁期	租金明细	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年		
徐州												
徐房权证云龙字第 103654 号	东方美地 3 期房产	91.72	91.72	2016/9/1-2019/8/31	第 1-2 年：6 万元/年；第 3 年递增 5%	6.00	6.18	6.37	6.56	6.76	第 2 年相比第 1 年 3.00% 第 3 年相比第 2 年 3.07% 第 4 年相比第 3 年 2.98% 第 5 年相比第 4 年 3.05%	

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测期租金增长率	备注
徐房权证云龙字第136569号	通达营业办公楼(建国小区4#楼西边底层营业房)	202.28	202.28	2014/2/1-2019/1/31	31万/年	31.00	31.00	31.78	32.73	33.71	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年2.52% 第4年相比第3年2.99% 第5年相比第4年2.99%	
淮安												
淮房权证开字第06819号	经济开发区办公楼	2,959.52	2,959.52	2017/7/29-2018/7/28	28万元/年	28.00	54.34	55.43	56.54	57.67	第2年相比第1年94.07% 第3年相比第2年2.01% 第4年相比第3年2.00% 第5年相比第4年2.00%	预测期第2年租金增长率较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。
淮房权证六珠字第C201426915号	南门楼-南门大街322号	242.18	216.00	2017/3/1-2019/2/28	4.8万元/年	4.80	4.80	13.08	13.34	13.61	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年172.50% 第4年相比第3年2.00% 第5年相比第4年2.00%	预测期第3年租金增长率较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。
金房权证金湖县字第201102109号	上海花园商铺	61.26	61.26	2016/12/1-2017/11/30	1.7万元/年	1.70	2.21	2.32	2.44	2.56	第2年相比第1年30.00% 第3年相比第2年4.98% 第4年相比第3年5.17% 第5年相比第4年4.92%	预测期第2年租金增长率较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。
涟房权证涟城字第L201426141号	商城综合楼	766.79	766.79	2015/1/1-2017/12/31	8万元/年	8.00	12.15	12.39	12.64	12.89	第2年相比第1年51.88% 第3年相比第2年1.98% 第4年相比第3年2.02% 第5年相比第4年1.98%	预测期第2年租金增长率较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测期租金增长率	备注
南京												
宁房权证秦 变字第 226735号	集合村仓库	830.90	182.70	2017/1/1- 2017/12/31	3.741万元/年	17.46	28.99	29.86	30.76	31.68	第2年相比第1年66.04% 第3年相比第2年3.00% 第4年相比第3年3.01% 第5年相比第4年2.99%	预测期第2 年租金增长 率较高,主要 系现有租赁 的租金较低, 现有租约到 期后按照市 场租金预测 所致。
宁房权证玄 初字第 021500号	傅厚岗7号 02幢	2,708.89	2,708.89	2014/9/1- 2023/8/31	第1-3年:160万元 /年;第4-6年:168 万元/年;第7-9年: 176万元/年	168.0	168.0	168.00	176.00	176.00	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年0.00% 第4年相比第3年4.76% 第5年相比第4年0.00%	
高房权证淳 转字第 014440号	康乐路55号 302商用房	489.88	489.88	2016/4/1- 2019/3/31	第1年:4万元/年; 第2年:4万元/年; 第3年:4.5万元/ 年	4.00	4.50	14.26	14.69	15.13	第2年相比第1年12.5% 第3年相比第2年216.89% 第4年相比第3年3.02% 第5年相比第4年3.00%	预测期第1、 第2年租金 增长率较高, 主要系现有 租赁的租金 较低,现有租 约到期后按 照市场租金 预测所致。
镇江												
句房权证宝 华镇字第 11100904 号、句房权 证宝华镇字 第11100905 号	宝华新村17 幢113室、 宝华新村17 幢213室	151.36	151.36	2014/6/1- 2019/6/1	第一年2.4万元/年, 以后每年递增10%	3.19	3.51	3.76	4.02	4.30	第2年相比第1年10.03% 第3年相比第2年7.12% 第4年相比第3年6.91% 第5年相比第4年6.97%	
宿迁												
宿房权证宿 豫字第 201303384 号	华东农业市 场店	73.96	73.96	2016/7/25- 2019/7/24	第1-2年,1.2万元/ 年,第3年递增10%	1.20	1.20	1.32	2.98	3.07	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年10.00% 第4年相比第3年125.76% 第5年相比第4年3.00%	预测期第4 年租金增长 率较高,主要 系现有租赁 的租金较低, 现有租约到 期后按照市 场租金预测
苏(2017) 宿迁市不动 产权第 0055464号	幸福路门店	183.66	367.32	2014/9/28- 2019/9/27	12万元/年	12.00	12.00	12.00	19.72	20.31	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年10.00% 第4年相比第3年54.33% 第5年相比第4年3.00%	

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测期租金增长率	备注	
苏(2017) 宿迁市不动 产权第 0055465号	幸福路门店	183.66											
沐阳县房权 证沐城字第 0156049号	商店(锦辉 佳园9幢27 号)	167.27	160.94	2016/7/1- 2019/7/1	第1-2年,1.8万元/ 年,第3年递增10%	1.80	1.80	1.98	6.86	7.07	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年10.00% 第4年相比第3年246.46% 第5年相比第4年3.00%		
苏(2017) 泗阳县不动 产权第 0021875号	商业门面房	105.83	105.83	2016/7/1- 2019/7/1	第1-2年3.55万元/ 年,第3年递增10%	3.55	3.55	3.91	5.45	5.64	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年10.00% 第4年相比第3年39.56% 第5年相比第4年3.50%		
扬州													
邮房权证卸 甲字第 2012006708 号	高邮市卸甲 镇飞龙路商 业街A5	88.17	88.17	2016/8/6 -2019/8/5	第一年租金2.8万元 /年 第二年租金2.8万元 /年 第三年递增5%	2.94	2.94	2.94	2.97	3.00	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年0.00% 第4年相比第3年1.02% 第5年相比第4年1.01%		
宝房权证安 宜字第 2012812858 号	综合楼(叶 挺路17-21 号)	1,222.27	60.00	2016/7/1 -2019/6/30	第一年租金12.6万/ 年 第二年租金12.6万/ 年 第三年递增10%	64.67	67.90	71.30	74.87	78.61	第2年相比第1年4.99% 第3年相比第2年5.01% 第4年相比第3年5.01% 第5年相比第4年5.00%		
	30.00	2015/11/10- 2018/11/10	第一年租金6.3万/ 年 第二年租金6.3万/ 年 第三年租金递增 10%										
	30.00	2016/2/16- 2019/2/16	第一年租金6.4万 第二年租金6.4万 第三年租金递增 10%										
			30.00	2016/2/16- 2019/2/16	第一年租金6.4万/ 年 第二年租金6.4万/ 年 第三年租金递增 10%								

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额 (预测租金)					预测期租金增长率	备注	
			30.00	2016/6/18- 2017/6/17	租金 6.3 万元/年								
			490.00	2015/2/16- 2018/2/15	第一年租金 13.8 万 元/年 以后每年递增 5%								
			16.00	2015/11/10- 2018/11/10	第一年租金 3.3 万元 /年 第二年租金 3.3 万元 /年 以后每年租金递增 10%								
仪房权证真 州镇字第 2013008050 号	综合楼办公 楼 (国庆路 255 号一层)	196.42	60.00	2017/4/7 -2020/4/6	第一年 39.6 万元/ 年; 第二年 39.6 万 元/年; 第三年起每 年递增 5%	103.6 0	105.3 5	105.43	107.71	109.32	第 2 年相比第 1 年 1.69% 第 3 年相比第 2 年 0.08% 第 4 年相比第 3 年 2.16% 第 5 年相比第 4 年 1.49%		
			2.10	2017/4/7- 2018/4/6	2 万元/年								
			100.00	2013/11/15 -2018/11/15	前三年租金 45 万元 /年 第四年租金 50 万元 /年 第五年租金 55 万元 /年								
			28.00	2015/2/15 -2018/2/14	第一年 19 万 第二年 21 万 第三年 23 万								
			10.00	2017/1/1 -2017/12/31	6 万元/年								
			8.00	2015/1/1 -2017/12/31	第一年 5 万元/年 第二年 6 万元/年 第三年 7 万元/年								
仪房权证真 州镇字第 2013008048 号	综合门市房 (真州镇人 民街 53 号)	150.74	150.74	2017/3/1- 2020/2/29	第一年 32 万元/年 第二年 32 万元/年 第三年以后每年递 增 5%	32.00	32.00	33.60	31.90	32.22	第 2 年相比第 1 年 0.00% 第 3 年相比第 2 年 5.00% 第 4 年相比第 3 年 -5.06% 第 5 年相比第 4 年 1.00%		

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测期租金增长率	备注
仪房权证真 州镇字第 2013008391 号	国庆北路 400号商业 步行街	236.20	236.20	2017/4/19 -2020/4/18	36.8万元/年	36.80	36.80	36.80	34.93	35.28	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年0.00% 第4年相比第3年-5.08% 第5年相比第4年1.00%	
江房权证仙 女字第 2013013754 号	扬州市江都 区仙女镇引 江居委会龙 城苑3幢底 层6间15-20 室	277.15	40.00	2016/1/1- 2017/12/31	租金0.95万元/年	7.15	7.15	7.77	7.85	7.93	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年8.67% 第4年相比第3年1.03% 第5年相比第4年1.02%	
80.00	2016/3/1- 2018/2/28	租金2.2万元/年										
120.00	2016/4/8- 2018/4/7	租金4万元/年										
苏州												
苏房权证姑 苏字第 10413372 号、苏房权 证姑苏字第 10413364号	办公楼 盐业大厦	1,339.00 6,425.77	6,000.00	2003/2/1- 2018/1/31	第1年:50万元/年; 第2年:60万元/年; 第3年:70万元/年; 第4-6年:80万元/ 年;第7-9年:90 万元/年;第10-12 年:100万元/年; 第13-15年:110万 元/年。	229.2 0	366.7 7	377.77	389.10	400.77	第2年相比第1年60.02% 第3年相比第2年3.00% 第4年相比第3年3.00% 第5年相比第4年3.00%	预测租金与 现有租约对 应租金差距 较大,主要系 现有租约签 订时间较早, 对应租金水 平较低,评估 时按照市场 租金预测所 致。
苏房权证市 区字第 10013347号	仓库及业务 用房	1,186.55										
		96.00	2016/5/1 -2018/4/30	4.032万元/年								
		94.00	2016/8/25- 2018/8/24	3.948万元/年								
		871.55	2013/2/1- 2023/1/31	第1-2年租金23万 元/年,第3年开始 每年递增5%								
熟房权证虞 山字第 14003059号	办公楼 1161.09平 米	863.53	25.00	2016/4/1- 2018/3/31	2.8万元/年	34.20	35.23	36.29	37.38	38.50	第2年相比第1年3.01% 第3年相比第2年3.01% 第4年相比第3年3.00% 第5年相比第4年3.00%	
		38.00	2017/9/16- 2019/9/15	4万元/年								
熟房权证虞 山字第 14003060号	办公楼1120 平米	256.47	-	-	-	10.16	10.46	10.77	11.09	11.42	第2年相比第1年2.95% 第3年相比第2年2.96% 第4年相比第3年2.97% 第5年相比第4年2.98%	

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测期租金增长率	备注
			面积	起止日期	租金							
张房权证杨字第0000315461号	西环路桥南综合办公楼出租	950.00	240.00	2009/1/5-2020/1/4	第1-3年: 1.106万元/年; 第4-7年: 1.216万元/年; 第8-10年: 1.33万元/年	28.18	29.29	31.47	33.02	34.01	第2年相比第1年3.94% 第3年相比第2年7.44% 第4年相比第3年4.93% 第5年相比第4年3.00%	
			150.00	2013/4/1-2018/3/31	第1年7.5万元/年,以后每年递增5%							
			100.00	2017/4/1-2020/3/31	第1年: 4.8万元/年; 第2年: 4.9万元/年; 第3年: 5万元/年							
			90.00	2016/7/16-2019/7/15	第1年: 5万元/年; 第2年: 5.2万元/年; 第3年: 5.3万元/年							
			250.00	2016/8/1-2019/7/31	第1年: 5.2万元/年; 第2年: 5.4万元/年; 第3年: 5.6万元/年							
			120.00	2016/2/29-2019/2/28	第1年: 26000元; 第2年: 27000元; 第3年: 28000元							
张房权证杨字第0000315460号	河东路综合楼	160.90	160.90	2017/1/1-2019/12/31	第1年: 6万元/年; 第2年: 6.1万元/年; 第3年: 6.2万元/年	6.03	6.13	6.47	7.36	7.73	第2年相比第1年1.66% 第3年相比第2年5.55% 第4年相比第3年13.76% 第5年相比第4年5.03%	预测期第4年租金增长率较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。
张房权证杨字第0000315460号	河东路综合楼	179.38	179.38	2016/8/2-2019/8/2	第1年: 5万元/年; 第2年: 5.2万元/年; 第3年: 5.4万元/年	5.15	5.35	8.32	9.76	10.25	第2年相比第1年3.88% 第3年相比第2年55.51% 第4年相比第3年17.31% 第5年相比第4年5.02%	预测期第3年租金增长率较高,主要系现有租赁

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测期租金增长率	备注
					年							的租金较低， 现有租约到 期后按照市 场租金预测 所致。
苏房权证吴 江字第 25016189号	综合办公楼	606.48	606.48	2017/2/1 -2020/1/31	20万元/年	20.00	20.00	21.00	24.74	25.48	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年5.00% 第4年相比第3年17.81% 第5年相比第4年2.99%	预测期第4 年租金增长 率较高，主要 系现有租赁 的租金较低， 现有租约到 期后按照市 场租金预测 所致。
连云港												
连房权证新 字第 X00300345 号	解放东路 162号6间	165.15	80.00	2016/5/19- 2018/5/18	4.9万元/年							
			80.00	2016/6/1- 2018/5/31	4.9万元/年							
无锡												
锡房权证字 第 WX1000913 902号	盐湖城（盐 务大厦附 房）	1,651.53										预测期 第2、第3年 租金增长率 较高，主要系 现有租赁的 租金较低，现 有租约到期 后按照市场 租金预测所 致。
无证	盐湖城（盐 务大厦附 房）	703.93	2,150.40	2014/1/1- 2018/12/31	第1年：28万元/年； 第2年：29.68万元/ 年；第3年：31.46 万元/年；第4年： 33.48万元/年；第5 年：35.34万元/年	34.10	41.20	55.56	58.34	61.26	第2年相比第1年20.82% 第3年相比第2年34.85% 第4年相比第3年5.00% 第5年相比第4年5.01%	
锡房权证字 第 WX1000913 902号	锦江之星 （盐务大 厦）	9,331.97	9,578.76	2015/1/7- 2020/1/6	第1年：165万元/ 年；第2年：170万 元/年；第3年：175 万元/年；第4年： 175万元/年；第5	175.0 0	175.0 0	238.73	384.50	403.73	第2年相比第1年0.00% 第3年相比第2年36.42% 第4年相比第3年61.06% 第5年相比第4年5.00%	预测期 第3、第4年 租金增长率
无证	锦江之星	246.79										

权证编	房屋名	建筑	租赁合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测期租金增长率	备注	
	(盐务大厦)				年: 175 万元/年								较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。
锡房权证字第 WX1000913 902 号	无锡电信(盐务大厦)	20.00	-	-	-	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	第 2 年相比第 1 年 0.00% 第 3 年相比第 2 年 0.00% 第 4 年相比第 3 年 0.00% 第 5 年相比第 4 年 0.00%		
常州													
常房权证新字第 00595519 号	天安工业村	2,008.20	1,300.00	2016/8/1-2019/7/31	60.5 万元/年	90.50	90.50	95.70	100.49	105.51	第 2 年相比第 1 年 0.00% 第 3 年相比第 2 年 5.75% 第 4 年相比第 3 年 5.01% 第 5 年相比第 4 年 5.00%		
房权证常金字第 010469 号	城区综合楼	377.50	500.00	2012/8/4-2022/8/3	第 1-5 年: 32 万元/年; 第 6-10 年: 35 万元/年	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	第 2 年相比第 1 年 0.00% 第 3 年相比第 2 年 0.00% 第 4 年相比第 3 年 0.00% 第 5 年相比第 4 年 0.00%		
无证	城区 5 间平顶仓库	738.14											
房权证常金字第 014465 号	盐政大厦	3,100.00	3,100.00	2005/4/1-2020/3/31	第 1-3 年: 55 万元/年; 第 4-6 年: 60 万元/年; 第 7-9 年: 65 万元/年; 第 10-12 年: 70 万元/年; 第 13-15 年: 75 万元/年	75.00	75.00	78.24	113.83	119.52	第 2 年相比第 1 年 0.00% 第 3 年相比第 2 年 4.32% 第 4 年相比第 3 年 45.49% 第 5 年相比第 4 年 5.00%	预测期第 4 年租金增长率较高,主要系现有租赁的租金较低,现有租约到期后按照市场租金预测所致。	
溧房权证溧阳字第 132730 号	平陵三层	318.17	33.60	2016/11/1-2018/10/31	1 万元/年	9.16	9.62	10.10	10.61	11.14			
			44.80	2016/11/1-2018/10/31	1.1 万元/年								

(2) 采用收益法评估的固定资产

房产证号	房屋名称	建筑面积(m ²)	合同内容			业绩承诺金额(预测租金)					预测租金增长率	主要问题
			出租面积(m ²)	租赁期	租金明细	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年		
淮安												
淮房权证清河字第A201454857号	综合楼	4499.21	1,350.00	2017/1/1-2018/12/31	27.5 万元/年	97.20	97.76	117.64	121.16	124.80	第2年相比第1年 0.58% 第3年相比第2年 20.34% 第4年相比第3年 2.99% 第5年相比第4年 3.00%	
淮房权证清浦字第A201454860号	办公楼	1168.00	80.00	2017/5/1-2019/4/30	7 万元/年	59.10	108.90	111.08	113.30	115.57	第2年相比第1年 84.26% 第3年相比第2年 2.00% 第4年相比第3年 2.00% 第5年相比第4年 2.00%	预测期第2年租金增长率较高, 主要系现有租赁的租金较低, 现有租约到期后按照市场租金预测所致。
			50.00	2016/1/10-2018/1/9	2.53 万元/年							
			25.00	2017/4/1-2018/3/31	2 万元/年							
			50.00	2016/1/10-2018/1/9	2.53 万元/年							
			40.00	2017/9/20-2018/9/19	4.9 万元/年							
小房	6.30	-	-	-								

房产证号	房屋	建筑面积	合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测租金增长率	主要问题
	门面房	72.45	-	-	-	3.48	6.42	6.55	6.68	6.81	第2年相比第1年84.48% 第3年相比第2年2.02% 第4年相比第3年1.98% 第5年相比第4年1.95%	预测期第2年租金增长率较高，主要系现有租赁的租金较低，现有租约到期后按照市场租金预测所致。
淮房权证淮阴字第B201422836号	办公楼	1566.60	42.00	2016/12/15-2017/12/14	1.9万元/年	26.41	37.45	38.20	38.96	39.74	第2年相比第1年41.80% 第3年相比第2年2.00% 第4年相比第3年1.99% 第5年相比第4年2.00%	预测期第2年租金增长率较高，主要系现有租赁的租金较低，现有租约到期后按照市场租金预测所致。
			84.00	2016/12/15-2017/12/14	3.8万元/年							
			260.00	2016/12/15-2017/12/14	5.94万元/年							
			42.00	2016/12/15-2017/12/14	1.9万元/年							
			25.00	2016/12/15-2017/12/14	0.95万元/年							
			42.00	2016/12/15-2018/12/14	第1年：1.9万元/年，第2年增长10%							
			146.00	2017/5/5-2018/5/4	2万元/年							
			100.00	2016/12/15-2018/12/14	第1年租金2.6万元/年，第二年增长10%							
金房权证金湖县字第J201514914号	综合楼	7390.76	2,948.00	2016/12/26-2024/12/25	第1-2年24万元/年，第3年起递增2%	106.35	107.24	109.69	112.19	114.76	第2年相比第1年0.84% 第3年相比第2年2.28% 第4年相比第3年2.28% 第5年相比第4年2.29%	预测租金与现有租金水平相差过大，系现有租赁的租金较低，评估时按照市场租金预测所致。
			3,422.19	2016/10/1-2024/9/30	第1-2年40万元/年，第3年起递增2%							
金房权证金湖县字第J201514913号	仓库、办公楼	1532.48	452.80	2017/5/1-2025/4/30	第1-2年12.8万元/年，第3年起递增2%	27.58	28.13	28.69	29.27	29.85	第2年相比第1年1.99% 第3年相比第2年1.99% 第4年相比第3年2.02% 第5年相比第4年1.98%	
无证	消防泵房	216.33										

房产证号	房屋	建筑面积	合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测租金增长率	主要问题
苏（2016）盱 眈县不动 产权第 008585 号	盐政综 合楼	3738.68	220.00	2016/1/1- 2018/12/31	第 1 年 23.925 万元/年，第 2 年 26.1 万元/ 年，第 3 年起递 增 10%	86.10	90.51	91.5 3	95.1 9	99.00	第 2 年相比第 1 年 5.12% 第 3 年相比第 2 年 1.13% 第 4 年相比第 3 年 4.00% 第 5 年相比第 4 年 4.00%	
			2,600.00	2015/3/1- 2025/2/28	第 1 年 60 万元/ 年，2016 年 3 月-2020 年 2 月 每年递增 3%， 2020 年 3 月到 2025 年 2 月每 年递增 4%							
南京												
高房权证淳 溪字第 00018392 号	高淳综 合楼	3951.81	160.00	2016/3/1- 2019/2/28	第 1 年：2.5 万 元/年；第 2 年： 4 万元/年；第 3 年：4.4 万元/年	71.69	74.44	76.4 1	80.4 1	82.18	第 2 年相比第 1 年 3.84% 第 3 年相比第 2 年 2.65% 第 4 年相比第 3 年 5.23% 第 5 年相比第 4 年 2.20%	
			380.00	2017/1/1- 2018/12/31	第 1 年：6 万元/ 年；第 2 年：6.5 万元/年							
			210.00	2015/1/1- 2017/12/31	第 1 年：2.75 万 元/年；第 2 年： 3 万元/年；第 3 年：3.3 万元/年							
			210.00	2015/1/1- 2017/12/31	第 1 年：2.75 万 元/年；第 2 年： 3 万元/年；第 3 年：3.3 万元/年							
			260.00	2016/1/1- 2018/12/31	第 1 年：8 万元/ 年；自第 2 年起 租金每年递增 0.5 万元/年							
镇江												
苏（2017）句 容市不动 产权第 0041717 号	开发区 华阳西 路 19 号 01 幢 1-2 层	1008.83	180.00	2016/10/14- 2019/10/13	第 1 年租金 8.49178 万元/ 年，第 2 年租金 9.34 万元/年， 第 3 年租金 10.274 万元/年	40.50	41.72	42.9 7	44.2 6	45.59	第 2 年相比第 1 年 3.01% 第 3 年相比第 2 年 3.00% 第 4 年相比第 3 年 3.00% 第 5 年相比第 4 年 3.00%	
			45.00	2016/2/1 -2018/1/31	租金 1.5 万元/ 年							

房产证号	房屋	建筑面积	合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测租金增长率	主要问题	
			50.00	2016/5/1-2018/4/30	第1年租金1.7万元/年，第2年租金1.8万元/年								
			72.00	2016/6/1-2019/5/31	第1年租金3.3万元/年，第2年租金3.6万元/年，第3年租金3.96万元/年								
连云港													
连房权证新字第X00300345号	新办公大楼	1623.94	240.00	2017/4/1-2018/3/31	8万元/年	68.51	68.57	68.59	68.59	68.59	68.59	第2年相比第1年0.09% 第3年相比第2年0.03% 第4年相比第3年0.00% 第5年相比第4年0.00%	
宿迁													
宿房权证宿城字第15000891号	南菜市门店	13.11	-	-	-	1.33	1.36	1.38	1.41	1.44	1.44	第2年相比第1年2.00% 第3年相比第2年2.00% 第4年相比第3年2.00% 第5年相比第4年2.00%	
扬州													
江房权证仙女字第2013013756号	公司办公楼（仙女镇人民路（49-1号）35号）	600.00	60.00 25.00 40.00	2017/6/10-2020/6/9 2016/4/10-2018/4/9 2016/4/10-2018/4/9	4万元/年 0.6825万元/年 0.672万元/年	21.02	21.65	22.30	22.97	23.66	23.66	第2年相比第1年3.00% 第3年相比第2年3.00% 第4年相比第3年3.00% 第5年相比第4年3.00%	
仪房权证真州镇字第2013008050号	综合楼办公楼2-6层	982.08	-	-	-	20.65	21.68	22.76	23.90	25.10	25.10	第2年相比第1年4.99% 第3年相比第2年4.98% 第4年相比第3年5.01% 第5年相比第4年5.02%	
泰州													
兴房权证兴化字第XH067518号	综合办公大楼	942.98	180.00 120.00	2015/11/9-2018/11/8 2012/12/1-2017/11/30	第1、2年:租金5.5万元/年，第3年起相对前一年递增10%。 第1-2年20万元/年；第3年22万元/年；第4年23万元/年；第5年24万元/	42.94	41.33	42.95	42.95	42.95	42.95	第2年相比第1年-3.75% 第3年相比第2年3.92% 第4年相比第3年0.00% 第5年相比第4年0.00%	

房产证号	房屋	建筑面积	合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测租金增长率	主要问题	
					年								
			65.00	2014/11/1- 2017/10/31	3 万元/年								
盐城													
阜房权证阜 城字第 00085830 号	综合楼	1401.76	180.00	2016/5/26- 2017/5/25	租金 9 万元/年	37.55	38.76	39.5 1	40.6 0	41.82	第 2 年相比第 1 年 3.22% 第 3 年相比第 2 年 1.93% 第 4 年相比第 3 年 2.76% 第 5 年相比第 4 年 3.00%		
			180.00	2017/5/26- 2020/5/25	租金 9 万元/年								
			180.00	2016/5/30- 2019/5/29	第 1 年租金 8.58 万元/年, 以后逐 年递增 5%								
			90.00	2016/1/1- 2018/12/31	第 1 年租金 3.9 万元/年, 以后逐 年递增 10%								
			90.00	2016/1/1- 2018/12/31	第 1 年租金 3.9 万元/年, 以后逐 年递增 10%								
			90.00	2017/4/30- 2020/4/29	租金 4.5 万元/ 年								
			20.00	2015/7/20- 2017/7/19	租金 0.4 万元/ 年								
苏州													
苏房权证姑 苏字第 10413372 号	盐业大 厦	3018.30	1788.47	2014/9/1 -2017/8/31	第 1 年: 66.531084 万元 /年; 第 2 年: 68.677248 万元 /年; 第 3 年: 70.823412 万元 /年	136.9 1	141.0 2	145. 25	149. 61	154.1 0	第 2 年相比第 1 年 3.00% 第 3 年相比第 2 年 3.00% 第 4 年相比第 3 年 3.00% 第 5 年相比第 4 年 3.00%		
苏房权证市 区字第 10013347 号	仓库及 业务用 房	0.00	-	-	-								
熟房权证虞 山字第 14003059 号	办公楼	1161.09	1161.09	-	-	45.98	47.36	48.7 8	50.2 4	51.75	第 2 年相比第 1 年 3.00% 第 3 年相比第 2 年 3.00% 第 4 年相比第 3 年 2.99% 第 5 年相比第 4 年 3.01%		
无证	平房	90.00	-	-	-								

房产证号	房屋	建筑面积	合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测租金增长率	主要问题
无证	汽车库 (向东)	97.50	-									
无证	食堂宿舍	148.50	-									
熟房产证支塘字第13002670号 熟房产证支塘字第13002669号	支塘门面	113.42	-	-	-	4.29	4.42	4.55	4.69	4.83	第2年相比第1年3.03% 第3年相比第2年2.94% 第4年相比第3年3.08% 第5年相比第4年2.99%	
熟房产证虞山字第13034194号	东南食品城A9-123	41.43	-	-	-	1.82	1.87	1.93	1.99	2.05	第2年相比第1年2.75% 第3年相比第2年3.21% 第4年相比第3年3.11% 第5年相比第4年3.02%	
张房产证杨字第0000315461号	西环路桥南综合楼自用	1507.30	-	-	-	44.56	46.79	49.13	51.59	54.17	第2年相比第1年5.00% 第3年相比第2年5.00% 第4年相比第3年5.01% 第5年相比第4年5.00%	
张房产证乐字第0000315757号	广场花园	86.94	86.94	2016/3/5-2017/3/4	2万元/年	2.97	3.12	3.28	3.44	3.61	第2年相比第1年5.05% 第3年相比第2年5.13% 第4年相比第3年4.88% 第5年相比第4年4.94%	
苏房产证吴江字第25016189号	综合办公楼	414.60	-	-		16.42	16.91	17.42	17.94	18.48	第2年相比第1年2.98% 第3年相比第2年3.02% 第4年相比第3年2.99% 第5年相比第4年3.01%	
吴房产证平望字第04003365号	门面一间	18.94	18.94	2015/1/1-2017/12/31	第1年: 0.4万元/年; 第2年: 0.42万元/年; 第3年: 0.441万元/年	0.56	0.86	0.90	0.95	1.00	第2年相比第1年53.57% 第3年相比第2年4.65% 第4年相比第3年5.56% 第5年相比第4年5.26%	
无锡												
锡房产证字第WX1000913902号	新大楼(盐务大厦)	1672.75	-	-	-	60.22	63.23	66.39	69.71	73.20	第2年相比第1年5.00% 第3年相比第2年5.00% 第4年相比第3年5.00% 第5年相比第4年5.01%	
锡房产证字第WX1000913902号	春申化工公司(盐务大厦)	85.00	-	-	-	3.06	3.21	3.37	3.54	3.72	第2年相比第1年4.90% 第3年相比第2年4.98% 第4年相比第3年5.04% 第5年相比第4年5.08%	

房产证号	房屋	建筑面积	合同内容			业绩承诺金额（预测租金）					预测租金增长率	主要问题
锡房权证字第 WX1000913 902 号	南京鑫茂特机电（盐务大厦）	127.20	-	-	-	4.58	4.81	5.05	5.30	5.57	第2年相比第1年 5.02% 第3年相比第2年 4.99% 第4年相比第3年 4.95% 第5年相比第4年 5.09%	

(3) 采用收益法评估的苏盐连锁子公司所属房产

权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	合同内容			业绩承诺（预测租金）					预测租金增长率
			出租面积(m ²)	租赁期	租金明细	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
射房权证合城字第 20052054 号	综合办公楼	1,081.63	120.00	2016/6/11-2019/6/10	第1年租金10万/年,以后每年递增5%	31.49	32.88	34.32	35.71	37.16	第2年相比第1年 4.39% 第3年相比第2年 4.39% 第4年相比第3年 4.06% 第5年相比第4年 4.06%
			80.00	2015/3/18-2018/3/17	第1年租金6.1万元/年,以后每年递增10%						
			30.00	2017/1/1-2021/12/31	第1年租金1.8万元/年,以后每年递增5%						
苏(2017)响水县不动产权第0007377号	金山宾馆	2310.00	230.00	2016/10/1-2019/9/30	30.1万元/年	80.70	80.70	80.70	83.93	87.29	第2年相比第1年 0.00% 第3年相比第2年 0.00% 第4年相比第3年 4.00% 第5年相比第4年 4.00%
			2080.00	2010/12/1-2019/11/30	第1-4年为46万元/年、第5-9年为50.6万元/年						
				2012/9/8-2019/11/30	2015/11/30前租金为8万元/年,之后租金为8.8万元/年						
大丰房权证大中字第 201202348 号	盐业综合楼	1327.39	185.00	2016/9/1-2022/8/31	第1-3年租金为12.5万元/年,第4-6年租金为13.5万元/年	46.94	47.56	49.29	51.27	53.32	第2年相比第1年 1.31% 第3年相比第2年 3.65% 第4年相比第3年 4.00% 第5年相比第4年 4.00%
			230.00	2010/3/9-2020/3/9	第1-3年租金为18万元/年,之后租金每3年循递增3%						

2、空置率取值合理

根据《房地产估价规范》的要求，“有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入”。

本次评估，对于已有租约的房产面积不考虑空置带来的租金损失，对于尚未有租约的房产面积考虑空置造成的租金损失，以半个月的租金为损失金额，及假设空置率为5%，符合《房地产估价规范》。

对于投资性房地产，苏盐连锁一直作出租用，因此该部分房产出租率较高，大部分房产已经整体对外出租多年。对于固定资产部分，苏盐连锁部分自用部分出租。根据规划，本着最大化利用资产的原则，对于该部分房产，未来将主要作出租用。目前，苏盐连锁正积极办理房产对外出租事宜。且上述房产所处区域租赁市场较为活跃，潜在租赁需求较为旺盛，出租难度较小。因此，有理由相信上述房产在未来均能够顺利对外出租，本次评估空置率取值合理。

综上，本次对于房产的收益法评估中考虑了空置率，且空置率取值合理。

3、总费用取值合理

根据《房地产估价规范》的要求，采用收益法评估的房产，“应根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用；运营费用应包括房地产税、房屋保险费物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出”。

本次对房产的收益法评估中，运营费用包括维修费用、管理费用、保险费、房产税、增值税及附加、城镇土地使用费，符合《房地产估价规范》的要求，具体处理如下所示：

①维修费用

为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价格的1%计。

②管理费用

对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按年房地产总收益的2%计。

③保险费

按房屋重置价格的 0.2%计，房屋重置价格依据来源于 2017 上半年江苏省工程造价信息网标准工程造价指数。

④房产税

房产税按年房地产总收益的 12%计，公式：租金/1.05*12%。

⑤增值税及附加

2016 年 5 月 1 日营改增后，此类房屋按照 5%的税率征收增值税，加上附加，附加为增值税的 12%。公式为：年房地产总收益×5%*（1+12%）。

⑥城镇土地使用税

按实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。

由上文可知，本次对房产的收益法评估中，费用率不少于 20%，高于可比案例费用率水平。

项目	本次评估	兰州民百重组案例
年维修费	重置价*1%	重置价*1%
年管理费	年总收益*2%	年租金收入*2%
年保险费	重置价*0.2%	重置价*0.1%
年房产税	年总收益*12%	根据税法计算得出
增值税及附加税	年总收益*5%*（1+12%）	年租金收入*5.6%
水利建设专项资金	-	年租金收入*0.07%
城镇土地使用税	按实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收	-

综上，本次对于房产的收益法评估中，费用范围完整，符合相关规范，各项费用的费率选取高于可比案例水平，取值较为谨慎。

4、折现率取值合理

（1）折现率确定符合相关规范

根据《房地产估价规范》，折现率的确定可采用累加法、市场提取法或投资收益率排序插入法进行确定。本次评估报酬率采用累加法，即安全利率加风险调

整值确定，即：资本化率=安全利率+风险调整值。其中：安全利率可选择国务院金融主管部门公布的同一时期一年期定期存款利率或一年期国债年利率；风险调整值为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。

本次评估，折现率依据基准日国债收益率 3.99%作为安全利率并结合 1 年期贷款利率 4.35%，考虑同类房屋的租售比，国库券的利率，考虑投资风险补偿和管理负担补偿等因素，考虑相应的风险调整。根据每处房产所处区域的房地产市场及自身情况，考虑不同的风险调整，从而确定不同的折现率，本次对房产的收益法评估中折现率取值范围为 5%至 7%。上述处理符合《房地产估价规范》

(2) 本次评估折现率与可比案例相比取值合理

2016 年以来上市公司发行股份购买商业物业资产案例中，对房产采取收益法评估时所选取的折现率情况如下表所示：

上市公司	投资性房地产	评估基准日	折现率	物业状态
兰州民百	杭州环北丝绸服装城	2016/6/30	6%	批发市场
深赛格	赛格广场裙楼	2016/3/31	6.50%	购物中心
深赛格	康乐工业大厦	2016/3/31	6.50%	更新改造后用于电子市场出租
深赛格	赛格工业大厦	2016/3/31	5.00%	更新改造后用于电子市场及办公出租

由上表可知，使用收益法评估房产时折现率取值一般在 5%至 6.5%之间，本次采用收益法评估房产时所选用的折现率在 5%至 7%之间，属于合理范围。

同时，考虑到上述可比案例中部分房产尚处于建设阶段，部分需要进行更新改造后才能投入使用，而本次评估的房产均为建成的房产，且大部分已经对外出租多年，因此本次对于房产的收益法评估中所用的折现率取值合理。

5、收益年限取值合理

根据《房地产估价规范》的要求，“土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的，收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命”。

本次对于房产的收益法评估中，收益年限一般按照房屋的剩余经济寿命年限和土地使用权的剩余使用年限孰低进行确定。本次评估对于收益年限的处理符合《房地产估价规范》的规定。

6、收益法评估结果合理

本次采用收益法进行评估的房产所处区域能够较为方便地找到类似房屋的出租案例，且大部分处于出租状态，已有租赁合同及租金收入，因此选择收益法进行评估在方法的选择上合理。本次对房产的收益法评估中，各项参数的处理符合评估规范，取值合理。因此，本次对于该部分房产的评估处理较为合理。

采用收益法评估房产估值总计 57,327.61 万元，预测期第 1 年租金金额为 2,494.79 万元，租售比仅为 22.98，估值水平较为谨慎。收益法评估房产面积总计 86,036.88m²，平均单价为 6,663.14 元/m²，远低于 2016 年江苏省同类型房产的均价。

江苏省房地产平均销售价格			
房地产类型	2016 年	2015 年	2014 年
办公楼商品房平均销售价格(元/平方米)	9,612.00	9,336.00	8,798.00
商业营业用房平均销售价格(元/平方米)	10,519.00	9,976.00	9,929.00

综上，本次采用收益法评估房产的估值水平合理。

三、收益法评估资产 2018 年、2019 年和 2020 年租金收入承诺金额的确定依据，是否与收益法评估使用的参数保持口径一致

收益法评估资产 2018 年、2019 年、2020 年租金收入承诺金额根据收益法评估时的各年度预测租金收入确定，与收益法评估使用的参数保持口径一致。

由于本次评估基准日为 2017 年 4 月 30 日，因此对于收益法评估房产的预测期第 1 年为 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日，预测期第 2 年为 2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日，预测期第 3 年为 2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，以此类推。而本次业绩承诺的期间分别为 2018 年度、2019 年度、2020 年度，因此业绩承诺租金金额根据预测租金折算而来：

$$2018 \text{ 年度承诺租金} = \text{预测期第 1 年租金} * (1/3) + \text{预测期第 2 年租金} * (2/3)$$

2019 年度承诺租金=预测期第 2 年租金*(1/3)+预测期第 3 年租金*(2/3)

2020 年度承诺租金=预测期第 3 年租金*(1/3)+预测期第 4 年租金*(2/3)

本次采用收益法评估的房产面积共计 86,036.88m²,2018 年、2019 年、2020 年承诺租金金额分别为 2,698.30 万元、2,923.18 万元、3,173.11 万元。

单位：万元

	账面值	评估值	建筑面积 (m ²)	业绩承诺租金金额		
				2018 年	2019 年	2020 年
投资性房地产	4,988.38	34,734.72	42,019.57	1,447.56	1,609.22	1,815.08
固定资产	4,146.15	20,165.98	39,298.29	1,090.27	1,150.71	1,189.33
长投固定资产	453.37	2,426.90	4,719.02	160.47	163.25	168.71
合计	9,587.89	57,327.61	86,036.88	2,698.30	2,923.18	3,173.11

采用收益法进行评估的房产的业绩承诺明细如下文所示：

(一) 采用收益法评估的苏盐连锁所属投资性房地产

单位：万元

权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	业绩承诺租金		
			2018 年	2019 年	2020 年
徐州					
徐房权证云龙字第 103654 号	东方美地 3 期房 产	91.72	6.12	6.31	6.50
徐房权证云龙字第 136569 号	通达营业办公楼 (建国小区 4#楼西 边底层营业房)	202.28	31.00	31.52	32.41
淮安					
淮房权证开字第 06819 号	经济开发区办公 楼	2,959.52	45.56	55.07	56.17
淮房权证六珠字第 C201426915 号	南门楼-南门大街 322 号	242.18	4.80	10.32	13.25
金房权证金湖县字第 201102109 号	上海花园商铺	61.26	2.04	2.28	2.40
涟房权证涟城字第 L201426141 号	商城综合楼	766.79	10.77	12.31	12.56
南京					
宁房权证秦变字第 226735 号	集合村仓库	830.90	25.15	29.57	30.46
宁房权证玄初字第 021500 号	傅厚岗 7 号 02 幢	2,708.89	168.00	168.00	173.33

权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	业绩承诺租金		
			2018年	2019年	2020年
高房权证淳转字第 014440号	康乐路55号302 商用房	489.88	4.33	11.01	14.55
镇江					
句房权证宝华镇字第 11100904号、句房权 证宝华镇字第 11100905号	宝华新村17幢 113室、宝华新村 17幢213室	151.36	3.40	3.68	3.93
宿迁					
宿房权证宿豫字第 201303384号	华东农贸市场店	73.96	1.20	1.28	2.43
苏(2017)宿迁市不 动产权第0055464号	幸福路门店	183.66	12.00	12.00	17.15
苏(2017)宿迁市不 动产权第0055465号	幸福路门店	183.66			
沭阳县房权证沭城字 第0156049号	商店(锦辉佳园9 幢27号)	167.27	1.80	1.92	5.23
苏(2017)泗阳县不 动产权第0021875号	商业门面房	105.83	3.55	3.79	4.94
扬州					
邮房权证卸甲字第 2012006708号	高邮市卸甲镇飞 龙路商业街A5	88.17	2.94	2.94	2.96
宝房权证安宜字第 2012812858号	综合楼(叶挺路 17-21号)	1,222.27	66.82	70.17	73.68
仪房权证真州镇字第 2013008050号	综合楼办公楼 (国庆路255号 一层)	196.42	104.77	105.40	106.95
仪房权证真州镇字第 2013008048号	综合门市房(真 州镇人民街53 号)	150.74	32.00	33.07	32.47
仪房权证真州镇字第 2013008391号	国庆北路400号 商业步行街	236.20	36.80	36.80	35.55
江房权证仙女字第 2013013754号	扬州市江都区仙 女镇引江居委会 龙城苑3幢底层6 间15-20室	277.15	7.15	7.56	7.82
苏州					
苏房权证姑苏字第 10413372号、苏房权 证姑苏字第10413364 号	办公楼	1,339.00	320.91	374.10	385.32
	盐业大厦	6,425.77			

权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	业绩承诺租金		
			2018年	2019年	2020年
苏房权证市区字第 10013347号	仓库及业务用房	1,186.55	24.68	31.68	32.63
熟房权证虞山字第 14003059号	办公楼 1161.09 平方米	863.53	34.89	35.94	37.02
熟房权证虞山字第 14003060号	办公楼 1120 平方米	256.47	10.36	10.67	10.98
张房权证杨字第 0000315461号	西环路桥南综合 办公楼出租	950.00	28.92	30.74	32.50
张房权证杨字第 0000315460号	河东路综合楼	160.90	6.10	6.36	7.06
张房权证杨字第 0000315460号	河东路综合楼	179.38	5.28	7.33	9.28
苏房权证吴江字第 25016189号	综合办公楼	606.48	20.00	20.67	23.49
连云港					
连房权证新字第 X00300345号	解放东路 162 号 6 间	165.15	-	-	-
无锡					
锡房权证字第 WX1000913902号	盐湖城（盐务大 厦附房）	1,651.53	38.83	50.77	57.41
无证	盐湖城（盐务大 厦附房）	703.93			
锡房权证字第 WX1000913902号	锦江之星（盐务 大厦）	9,331.97	175.00	217.49	335.91
无证	锦江之星（盐务 大厦）	246.79			
锡房权证字第 WX1000913902号	无锡电信（盐务 大厦）	20.00	2.42	2.42	2.42
常州					
常房权证新字第 00595519号	天安工业村	2,008.20	90.50	93.97	98.89
房权证常金字第 010469号	城区综合楼	377.50	35.00	35.00	35.00
无证	城区 5 间平顶仓 库	738.14			
房权证常金字第 014465号	盐政大厦	3,100.00	75.00	77.16	101.97
溧房权证溧阳字第 132730号	平陵三层	318.17	9.47	9.94	10.44
合计		42,019.57	1,447.56	1,609.22	1,815.08

注：“连房权证新字第 X00300345 号”证载面积为 1789.09m²，其中 165.15 m² 属于投资性房地产、1623.94m² 属于固定资产——房屋建筑物，投资性房地产部分与固定资产——房屋建筑物部分一并评估，投资性房地产部分的估值包含在固定资产——房屋建筑物中。

(二) 采用收益法评估的苏盐连锁所属固定资产

单位：万元

房产证号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	业绩承诺租金		
			2018 年	2019 年	2020 年
淮安					
淮房权证清河字第 A201454857 号	综合楼	4499.21	97.57	111.01	119.99
淮房权证清浦字第 A201454860 号	办公楼	1168.00	92.30	110.35	112.56
	小房	6.30	-	-	-
	门面房	72.45	5.44	6.51	6.64
淮房权证淮阴字第 B201422836 号	办公楼	1566.60	33.77	37.95	38.71
金房权证金湖县字第 J201514914 号	综合楼	7390.76	106.94	108.87	111.36
金房权证金湖县字第 J201514913 号	仓库、办公楼	1532.48	27.95	28.50	29.08
苏(2016)盱眙县不动 产权第 008585 号	盐政综合楼	3738.68	89.04	91.19	93.97
南京					
高房权证淳溪字第 00018392 号	高淳综合楼	3951.81	73.52	75.75	79.08
镇江					
苏(2017)句容市不动 产权第 0041717 号	开发区华阳西路 19 号 01 幢 1-2 层	1008.83	41.31	42.55	43.83
连云港					
连房权证新字第 X00300345 号	新办公大楼	1623.94	68.55	68.58	68.59
宿迁					
宿房权证宿城字第 15000891 号	南菜市门店	13.11	1.35	1.37	1.40
扬州					
江房权证仙女字第 2013013756 号	公司办公楼(仙女 镇人民路(49-1 号)35 号)	600.00	21.44	22.08	22.75
仪房权证真州镇字第 2013008050 号	综合楼办公楼 2-6 层	982.08	21.34	22.40	23.52
泰州					

房产证号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	业绩承诺租金		
			2018年	2019年	2020年
兴房权证兴化字第 XH067518号	综合办公大楼	942.98	41.87	42.41	42.95
盐城					
阜房权证阜城字第 00085830号	综合楼	1401.76	38.36	39.26	40.24
苏州					
苏房权证姑苏字第 10413372号	盐业大厦	3018.30	139.65	143.84	148.16
苏房权证市区字第 10013347号	仓库及业务用房	0.00	-	-	-
熟房权证虞山字第 14003059号	办公楼 1161.09 平 米	1161.09	46.90	48.31	49.75
无证	平房	90.00			
无证	汽车库(向东)	97.50			
无证	食堂宿舍	148.50			
熟房权证支塘字第 13002670号 熟房权证支塘字第 13002669号	支塘门面	113.42	4.38	4.51	4.64
熟房权证虞山字第 13034194号	东南食品城 A9-123	41.43	1.85	1.91	1.97
张房权证杨字第 0000315461号	西环路桥南综合 楼自用	1507.30	46.05	48.35	50.77
张房权证乐字第 0000315757号	广场花苑	86.94	3.07	3.23	3.39
苏房权证吴江字第 25016189号	综合办公楼	414.60	16.75	17.25	17.77
吴房权证平望字第 04003365号	门面一间	18.94	0.76	0.89	0.93
无锡					
锡房权证字第 WX1000913902号	新大楼(盐务大 厦)	1672.75	62.23	65.34	68.60
锡房权证字第 WX1000913902号	春申化工公司(盐 务大厦)	85.00	3.16	3.32	3.48
锡房权证字第 WX1000913902号	南京鑫茂特机电 (盐务大厦)	127.20	4.73	4.97	5.22
合计		39,298.29	1,090.27	1,150.71	1,189.33

注：“苏房权证市区字第 10013347 号”处房产包含投资性房地产和固定资产——房屋建筑物两部分，投资性房地产与固定资产——房屋建筑物部分一并评估，固定资产——房屋

建筑物部分估值包含在投资性房地产中。

(三) 采用收益法评估的苏盐连锁子公司所属房产

单位：万元

权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	业绩承诺租金		
			2018年	2019年	2020年
射房权证合城字第 20052054 号	综合办公楼	1,081.63	32.41	33.84	35.25
苏(2017)响水县不动产权第 0007377 号	金山宾馆	2310.00	80.70	80.70	82.85
大丰房权证大中字第 201202348 号	盐业综合楼	1327.39	47.35	48.72	50.61
合计		4,719.02	160.47	163.25	168.71

四、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：本次评估结合房产的用途及所处区域市场情况综合考虑，最终选择使用收益法对上述房产进行评估，具有合理性。

本次对收益法房产的评估中，主要假设设置合理，符合相关规范的要求；结合房产自身情况及所处区域市场情况确定各项重要参数、折现率的取值，符合相关规范的要求，取值具有合理性；收益法评估结果合理。

收益法评估资产 2018 年、2019 年和 2020 年租金收入承诺金额根据该部分房产在收益法评估中的预测租金折算得到，与收益法评估使用的参数口径保持一致。

反馈问题十八：

请你公司根据我会《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》补充披露相关信息。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：由于本次重大资产重组不涉及资产置出事项，因此无需资产评估机构依据《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次

重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》进行专项核查及发表核查意见。

(本页无正文，为《上海立信资产评估有限公司关于<中国证监会行政许可项目
审查一次反馈意见通知书 180092 号>之反馈意见回复》的签字盖章页)

法定代表人（或授权代表）：

杨伟墩

经办资产评估师：

袁一南

徐太鸿

马成元

上海立信资产评估有限公司

年 月 日