
国泰君安证券股份有限公司

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》

的反馈意见回复

之

核查意见

独立财务顾问



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

二零一八年三月

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2018 年 2 月 11 日签发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（180092 号）（以下简称“反馈意见”）的要求，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“独立财务顾问”）作为江苏井神盐化股份有限公司（以下简称“公司”、“井神股份”或“上市公司”）发行股份购买资产暨关联交易（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就反馈意见所提问题逐条进行了认真核查，对本次交易申请文件有关内容进行了必要的修改、补充说明或解释，具体内容请参见下文。

在本回复中，除非上下文另有说明，所使用的简称、术语与《江苏井神盐化股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《交易报告书》”）中使用的简称、术语具有相同的含义。

目录

反馈问题一	4
反馈问题二	22
反馈问题三	29
反馈问题四	30
反馈问题五	42
反馈问题六	47
反馈问题七	52
反馈问题八	54
反馈问题九	69
反馈问题十	73
反馈问题十一	80
反馈问题十二	84
反馈问题十三	86
反馈问题十四	88
反馈问题十五	93
反馈问题十六	100
反馈问题十七	150
反馈问题十八	152
反馈问题十九	164

_Toc508053584

反馈问题一：

申请文件显示，本次交易采取资产基础法和收益法进行评估。因《盐改方案》打破了食盐价格管制和区域垄断，未来几年食盐行业在产品种类、销售价格、销售方式、竞争主体、竞争格局等方面均将发生较大变化。基于上述因素，标的资产未来经营数据难以准确预测，采用收益法进行评估的假设条件缺乏合理性，直接影响了收益法评估结果的可靠性。本次交易选择资产基础法的评估结果作为定价依据。请你公司：1）补充披露《盐改方案》实施后，江苏省食盐批发行业格局及市场化程序情况，包括但不限于行业内主要企业及其市场份额、市场供求状况及变动原因、行业利润水平的变动趋势及变动原因、进入该行业的主要障碍等，并分析标的资产的核心竞争力及行业地位。2）补充披露标的资产开拓江苏省外市场的情况，包括但不限于在物流运输、销售网点及市场营销等方面的相关投入，同时列示标的资产报告期内在江苏省外实现销售的情况。3）结合行业竞争格局和业务拓展情况等，量化分析江苏省苏盐连锁有限公司（以下简称苏盐连锁）报告期内业绩出现下降的原因及合理性。4）结合未来几年食盐行业在产品种类、销售价格、销售方式、竞争主体、竞争格局等方面均将发生较大变化的背景，补充披露本次交易的目的和必要性，以及本次交易是否符合我会《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）第十一条第（五）项和第四十三条第（一）项的规定。5）补充披露本次交易未就标的资产未来年度实际盈利数作出业绩承诺安排是否符合《重组办法》等相关规则的规定，是否有利于维护上市公司和中小股东利益。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露《盐改方案》实施后，江苏省食盐批发行业格局及市场化程度情况，包括但不限于行业内主要企业及其市场份额、市场供求状况及变动原因、行业利润水平的变动趋势及变动原因、进入该行业的主要障碍等，并分析标的资产的核心竞争力及行业地位

盐改后，江苏省食盐批发市场由盐改前的标的公司独家区域行政垄断转变为

多家省内外食盐生产、批发企业参与竞争的局面。

（一）行业内主要企业及其市场份额

盐改是在“坚持批发专营制度”下的市场化改革，市场竞争主体为原已取得相应资质的食盐定点生产企业和食盐批发企业。

2017 年先后进入江苏省市场的省外盐企约 30 家，主要包括中盐上海盐业公司、中盐东兴盐业公司、云南能源投资股份有限公司、四川久大盐业（集团）公司及湖北蓝天盐业公司等。涉及食盐品牌 62 个，主要为上述竞争对手销售的“中盐牌”、“益言堂”、“白象牌”、“蓝天三晶牌”等食盐品牌。标的公司 2017 全年实现食盐销售 67.28 万吨，较 2016 年增长 5.18%。其中江苏省内小包装食盐销售 29.48 万吨，较 2016 年下降 4.48 万吨，降幅为 13.20%，仍占有江苏省食盐市场 85%以上份额。（假设 2017 年江苏省内小包装食盐市场销量与 2016 年相同，2017 年全年数据未经审计）

2017 年为盐改的第一年，市场竞争主体均积极参与竞争抢占市场，预计一段时间内仍将面临较激烈的市场竞争。随着竞争的加剧，不具有品牌、渠道、成本优势，综合实力弱的竞争者将退出市场竞争。从国际食盐行业发展来看，在经历食盐体制改革或市场化发展之后，主要发达国家食盐市场均形成了寡头垄断的格局。

世界主要国家盐企分布

国家	主要盐业公司	市场份额
美国	IMC Global、莫顿盐业、嘉吉公司	85%
英国	Unionsalt, British Salt Ltd	90%
德国	Berchtesgaden 盐业公司	60%
法国	法国南方盐业公司	90%
日本	三菱商事、三井物产、丸红、双日	95%

数据来源：Freedonia

本次盐业体制改革将给国内食盐行业带来一轮重组兼并的热潮，逐渐形成食盐行业淘汰和升级的局面，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、品牌及资本等优势发展成为寡头。

（二）江苏省市场供求状况及变动原因

1、盐改前后食盐需求稳定

食盐是人类日常生活必不可少的食品调味料，是人类赖以生存的基本物质，食盐市场需求量与人口数量息息相关。同时，食盐产品有着较高的不可替代性，在人均食盐需求量稳定、人口数量稳定的前提下，盐改前后，食盐需求量不会发生大的变动。江苏省食盐需求的市场规模相对稳定，2010 年至 2016 年间，江苏省食盐批发总量均稳定在 60 万吨至 70 万吨之间。

2、盐改后食盐供应增加

盐改前，江苏省食盐由标的公司独家供应。标的公司根据市场需求确定采购量，供需均衡。

盐改后，多家省外食盐企业进入江苏省市场参与竞争，供应主体明显增多。随着新的主体的加入，江苏省食盐市场呈现供大于求的局面。

长期来看，随着市场竞争加剧，综合实力弱的竞争者将退出市场竞争，江苏省食盐供需将趋于平衡。

（三）行业利润水平的变动趋势及变动原因

食盐价格放开和供应主体的增加导致行业利润水平下降。

盐改前，国家对食盐实行行政化的专营管理，食盐的开采、生产、储运、销售和定价均由政府管控，江苏省食盐市场由标的公司独家垄断，行业利润水平较高并相对稳定。

盐改后，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。江苏省内食盐市场供应主体增加，出现市场化竞争，食盐批发零售价格下降，行业利润水平随之下降。食盐市场化定价也将激发生产企业创新活力，多品种盐未来有望成为主流产品，长期来看食盐价格将回稳上涨。

标的公司可比公司云南能投（002053）、湖南盐业（600929）及中国盐业总公司食盐业务盈利情况及变动趋势情况如下：

单位：万元

云南能投	2016 年	2017 年 1-6 月	2017 年 1-6 月占 2016 全年比例/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
湖南盐业	2016 年	2017 年 1-6 月	2017 年 1-6 月占 2016 全年比例/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
中国盐业总公司	2016 年	2017 年 1-3 月	2017 年 1-3 月占 2016 全年比例/下降百分点
食盐专营收入 (不包含生产环节)	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

注：可比公司数据来自公告披露文件。

盐改后，盐行业主要可比公司的食盐销售收入、毛利均出现了不同程度的下降。可比公司食盐毛利率也都出现了下降，云南能投、湖南盐业和中国盐业总公司毛利率的下降幅度分别为 13.44%、10.75%和 9.93%。

从毛利率水平来看，盐改后，市场化竞争导致食盐行业整体盈利水平呈下降趋势。

2017 年度，江苏省食盐零售价格相对稳定，但普通盐低价倾销现象突出，批发价格下降明显，受销量下降及其他品牌的低价冲击，标的公司 2017 年食盐业务毛利润的下降具有合理性。

（四）进入该行业的主要障碍

进入食盐行业的主要障碍为资质壁垒。

根据《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》（国发[2016]25号），不再核准新增食盐定点生产企业，确保企业数量只减不增。坚持批发专营制度，以现有食盐定点生产企业和食盐批发企业为基数，不再核准新增食盐批发企业，鼓励食盐批发企业与定点生产企业兼并重组，其他各类商品流通企业不得从事食盐批发。因此，在我国现行的食盐专营制度下，之前未被列入工信部公布的全国食盐定点生产企业名单中的企业及未取得食盐批发资质的企业无法从事相关业务。

（五）标的资产行业地位及核心竞争力

1、行业地位

盐业体制改革之前，标的公司是江苏省内唯一的食盐批发专营企业。盐业体制改革以后，原各省级食盐批发专营企业及食盐定点生产企业将在全国范围内开展竞争。根据盐改政策，跨区域食盐经营的竞争主体仅限于现有食盐批发企业及食盐定点生产企业，其他各类商品流通企业不得从事食盐批发。因此，外来竞争者要进入江苏省市场只能依靠其自建渠道销售或直接销售给商超等终端客户等方式进行，一段时间内标的公司仍将在江苏省内保持行业绝对的领先地位。

2、核心竞争优势

标的企业的核心竞争力主要表现在其仓储物流优势、品牌优势、电子商务优势、区位优势及客户优势等方面。

（1）仓储物流优势

标的公司的食盐批发网点及物流配送体系遍布全省 13 个市及各县（市、区），已建成多个食盐配送中心，拥有一批地理位置佳、存储条件好的仓库资源。这些仓储资源保证了标的公司具有较深较广的配送覆盖能力，可以快速实现将食盐产品从生产企业配送到各市、县（市、区），进而直接配送到终端客户。

（2）品牌优势

标的公司在食盐批发业务中主销“淮”牌食盐。淮盐因淮河横贯江苏盐场而得名，“淮”牌食盐于 2006 年 9 月获得“中国名牌”称号，成为中国首批获得中国名牌产品称号的食盐产品；2012 年“淮”牌食盐商标被国家工商行政管理

总局商标局认定为“中国驰名商标”。标的公司凭借“淮”牌商标在江苏省消费者中树立的良好品牌形象，积累了大量客户资源，市场地位较巩固。

（3）电子商务优势

苏盐连锁子公司苏盐生活家于 2015 年起上线“甄品茂”网上商城、手机 APP，并开设了一批线下体验中心，消费者可通过互联网或手机 APP 随时随地下单在线购买产品。苏盐生活家全面引入“互联网+”模式打造了“O2O+会员制+直购”的全渠道现代连锁经营模式，被商务部评为 2017-2018 年度电子商务示范企业。标的公司突出的电商能力，有助于进一步增强市场竞争能力。

（4）区位优势

食盐市场需求量与人口数量息息相关，食盐产品有着较高的不可替代性。截至 2015 年末，江苏省总人口 7,900 多万人，其中城镇人口 5,300 多万人。江苏省食盐消费量约占全国食盐消费量的 6.5%，食盐需求位于全国前列，同时，地处经济较为发达的长江三角洲，流动人口较多，江苏市场食盐需求量较大且保持稳定，高端食盐产品市场前景广阔。

标的公司所处的江苏省位于中国东部沿海发达地区中心，京杭大运河、淮河、盐河等水运航道纵横交错，交通运输便利，具备天然的地域优势，能及时便利地将食盐产品运输至标的公司遍布全省的各市、县（市、区）仓库及省外周边市场，有效提升标的公司的物流效益及效率。

（5）客户优势

标的公司通过多年的食盐专营业务，与包括大型商超、机关企事业单位食堂及调味品生产企业在内的众多客户建立了一定的合作关系，具有成熟的营销管理人员队伍和良好的人缘、地缘优势。标的公司营销队伍深入城乡市场一线，客情关系较为稳固。2017 年以来标的公司还加大了与阿里、京东、店达、美菜网等知名电商平台的合作，并加强了苏果、大润发、永辉等重点商超的开发和维护力度。

随着盐业体制改革全面实施，标的公司确立了以市场为导向的运营模式，通

过市场化选聘专业人才，组建了全国市场营销团队，并制定了“增品种、提品质、创品牌”战略，形成了较完备的跨区经营规划和方案。委托专业机构先后研发了晶纯岩盐、自然晶盐、食用菇盐、竹盐等 50 多个新品食用盐和果蔬洗涤盐、餐具洗涤盐、医药用盐等 60 余种生活用盐，以满足市场不同消费者的多品种需求；在全国率先建立食盐质量安全电子追溯系统，实现每袋小包装食盐产品来源可查询，并通过严格的质量管控体系，保障“淮”牌食盐的品质安全、购买放心；开展系列品牌宣传，在央视、京沪高铁、江苏卫视等平台载体，多种形式宣传“千年淮盐、健康安全”的品牌形象，致力于打造中国盐行业知名品牌。同时加强与外省各地盐业公司、大型连锁超市、全国性和区域性电商平台、供应链管理企业等各种类型客户的合作，通过互利互惠、市场共建、合作共赢的合作模式布局全国市场。

二、补充披露标的资产开拓江苏省外市场的情况，包括但不限于在物流运输、销售网点及市场营销等方面的相关投入，同时列示标的资产报告期内在江苏省外实现销售的情况

（一）2017 年省外业务拓展现状：

2017 年盐改后，由于盐改政策和相关法律法规调整在各省（市、区）落地需要一个过程，从 2017 年 4 月起，标的公司设立了省外事业部，开始省外市场布局和试验性营销，着重加强淮盐品牌宣传，着力提高淮盐品牌的知晓度和影响力，树立“天然、品质、健康”的品牌形象。

2017 年 1-9 月实现省外销售小包装食盐 1.04 万吨，销售收入 2,043.63 万元；2017 年全年在上海、安徽、河北、河南、天津、福建、贵州、黑龙江等地共销售小包装食盐 2.47 万吨，实现省外销售收入约 6,000.00 万元。（2017 年全年销售数据未经审计）

（二）2018 年省外业务拓展规划：

2018 年，随着新修订的《食盐专营办法》颁布和政企分开等盐改政策的深入实施，标的公司将加大省外市场开拓力度，坚持聚焦品牌、聚焦品种战略，进一步加强与全国各地盐业企业的合作，重点开发商超渠道等中高端食盐市场，与

全国性大型连锁商超大润发、麦德龙、永辉、沃尔玛、物美、世纪联华等建立更加紧密的合作关系，对全国市场按重要程度划分为 A、B、C 三个等级，在分析地域和市场特点的基础上，制定差异化的营销模式和市场覆盖目标，全年计划实现省外市场销售 10-15 万吨小包装食盐的目标。

同时，标的公司将继续加强品牌宣传和产品推广，在重点区域、重点城市精准发力，形成传统媒体、新媒体、地面促销推广、电商平台支持等多渠道多形式营销宣传态势，迅速提高淮盐市场覆盖率。标的公司还将发挥产销一体优势，优化内部运营管理流程，强化信息技术支撑，提高省外市场运营效率。

三、结合行业竞争格局和业务拓展情况等，量化分析江苏省苏盐连锁有限公司（以下简称苏盐连锁）报告期内业绩出现下降的原因及合理性

苏盐连锁最近两年及一期盈利情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	146,730.48	247,341.26	251,100.54
营业成本	86,002.89	146,830.96	145,313.16
毛利润	60,727.59	100,510.30	105,787.38
综合毛利率	41.39%	40.64%	42.13%
营业利润	21,203.69	33,262.25	40,925.19
营业利润率	14.45%	13.45%	16.30%
净利润	19,211.76	25,379.81	31,074.13
净利润率	13.09%	10.26%	12.38%

（一）苏盐连锁 2016 年较 2015 年业绩下滑的原因

2015 年、2016 年食盐批发行业相对稳定。苏盐连锁 2016 年净利润较 2015 年下滑 5,694.32 万元的主要是以下因素所致：

1、2016 年四季度苏盐连锁为应对盐改将带来市场变化，增加了低毛利率普通精制盐的销量，并通过降价等方式开展促销活动，导致营业收入和营业毛利率均有下降。

（1）2016 年苏盐连锁销售收入 247,341.26 万元，较 2015 年下降 1.50%，

导致苏盐连锁 2016 年毛利下降 1,504.76 万元。其中，苏盐连锁 2016 年食盐销售收入较 2015 年下降了 0.88%，导致食盐毛利相应下降 840.03 万元。

(2) 苏盐连锁 2016 年全年综合毛利率 40.64%，较 2015 年下降 1.49 个百分点，导致苏盐连锁 2016 年营业毛利下降 3,685.38 万元。

2、苏盐连锁 2016 年计提资产减值损失 1,100.82 万元，较 2015 年增加 881.29 万元，主要系 2016 年对部分账龄三年以上预计收回可能性较小的应收款项计提坏账准备 867.61 万元所致。

3、苏盐连锁 2016 年期间费用增加 1,230.21 万元，较 2015 年上升 1.95%，主要系苏盐连锁为积极应对盐改变化，增加江苏省终端门店布局，导致销售环节运输、仓储费用增加，以及在建房产转固、设备增加导致折旧费用上升所致。

(二) 2017 年 1-9 月苏盐连锁业绩下滑的原因

苏盐连锁 2017 年 1-9 月较 2016 年业绩对比如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2017 年 1-9 月 较 2016 年占比
	金额	占比	金额	占比	
营业收入					
食盐产品	92,176.70	62.82%	160,957.25	65.07%	57.27%
盐化产品	15,716.09	10.71%	31,637.80	12.79%	49.68%
非盐食品	32,971.39	22.47%	49,308.41	19.94%	66.87%
其他	5,866.30	4.00%	5,437.80	2.20%	107.88%
合计	146,730.48	100.00%	247,341.27	100.00%	59.32%
营业成本					
食盐产品	39,084.99	45.45%	68,874.77	46.91%	56.75%
盐化产品	12,621.92	14.68%	27,062.11	18.43%	46.64%
非盐食品	31,688.84	36.85%	47,277.17	32.20%	67.03%
其他	2,607.13	3.03%	3,616.92	2.46%	72.08%
合计	86,002.89	100.00%	146,830.97	100.00%	58.57%
毛利					
食盐产品	53,091.70	87.43%	92,082.48	91.61%	57.66%

盐化产品	3,094.17	5.10%	4,575.71	4.55%	67.62%
非盐食品	1,282.55	2.11%	2,031.24	2.02%	63.14%
其他	3,259.16	5.37%	1,820.88	1.81%	178.99%
合计	60,727.59	100.00%	100,510.31	100.00%	60.42%
净利润	19,211.76		25,379.81		75.70%
扣非后净利润	15,616.76		24,223.37		64.47%

2017 年 1-9 月苏盐连锁净利润 19,211.76 万元，占 2016 年全年净利润的 75.70%。扣除苏盐连锁取得的拆迁补偿款 3,539.38 万元后，苏盐连锁 2017 年 1-9 月扣非后净利润 15,616.76 万元，占 2016 年扣非后净利润的 64.47%。

2017 年 1-9 月苏盐连锁扣非后净利润下降主要系食盐业务毛利下降所致。2017 年 1-9 月苏盐连锁营业毛利占 2016 全年的 60.42%，其中 2017 年 1-9 月食盐产品毛利占 2016 全年的 57.66%，食盐业务盈利能力下降。

1、食盐产品业绩下降因素分析

盐改初期，市场新进入的盐业公司主要通过低价策略抢占食盐市场，苏盐连锁为保持现有食盐市场占有率，采取了降低食盐产品销售价格和加大低价普通精制盐销售占比等策略。在此背景下，苏盐连锁 2017 年 1-9 月食盐产品营业收入、毛利润出现下滑，下降趋势与同行业一致。

苏盐连锁 2017 年 1-9 月食盐业绩下滑主要系各品种小包装食盐销售单价下滑、低价小包装食盐销售占比提高及小包装食盐总体销量下滑等因素所致。（1）通过降价促销方式销售小包装食盐导致苏盐连锁 2017 年 1-9 月小包装食盐销售收入较 2016 年同期减少 2,326.77 万元，降幅 2.20%；

（2）通过加大单价和毛利率较低的小包装普通盐销售占比导致苏盐连锁 2017 年 1-9 月小包装食盐销售收入较 2016 年同期减少 10,984.13 万元，降幅 10.37%；

（3）小包装食盐销量下滑导致 2017 年 1-9 月食盐销售收入较 2016 年同期减少 15,224.03 万元，降幅 14.37%。

（注：因未单独出具标的公司 2016 年 1-9 月模拟报表，以下 2016 年 1-9

月同期价格、产品结构均参考 2016 年全年平均价格和结构。2016 年 1-9 月同期销售数量按全年数量的 75%计。)

2017 年 1-9 月，苏盐连锁食盐毛利率为 57.60%，与 2016 年食盐毛利率 57.21%基本保持一致。由于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。

苏盐连锁主要食盐产品的销售数量与单价如下表所示：（以下三个品种作为苏盐连锁主要食盐产品，合计占 2016 年及 2017 年 1-9 月食盐销售收入总额的 80.02%和 73.52%）。

单位：万元

种类	项目	2017 年 1-9 月	占比	2016 年	占比
普通精制盐 (250g/500g)	销售数量（吨）	92,732.90	19.43%	54,848.31	8.57%
	销售收入（万元）	22,401.40	24.30%	16,695.39	10.37%
	平均价格（元/吨）	2,415.69	-	3,043.92	-
海藻碘盐 (320g/400g)	销售数量（吨）	82,318.20	17.25%	192,496.75	30.09%
	销售收入（万元）	33,751.10	36.62%	87,593.92	54.42%
	平均价格（元/吨）	4,100.08	-	4,550.41	-
低钠盐 (350g-480g)	销售数量（吨）	22,943.40	4.81%	45,890.48	7.17%
	销售收入（万元）	11,614.51	12.60%	24,512.50	15.23%
	平均价格（元/吨）	5,062.24	-	5,341.52	-
全部食盐销 售合计	销售数量（吨）	477,221.17	100.00%	639,650.80	100.00%
	销售收入（万元）	92,176.70	100.00%	160,957.25	100.00%
	平均价格（元/吨）	1,931.53	-	2,516.33	-

综上，苏盐连锁 2017 年 1-9 月业绩下降主要系由于调整产品结构（销售更多价格较低的普通盐）、食盐产品整体价格下调及小包装食盐销量下降三方面影响所致。

（三）盐改后业绩下滑的合理性分析

盐改后，随着跨区域经营限制及价格管制的放开，食盐行业出现市场化竞争。市场新进入者主要通过低价倾销等手段抢占市场，导致食盐价格整体下滑。针对

食盐市场的变化，苏盐连锁采取降低食盐产品销售价格和加大低价普通盐销售占比等策略，以保证现有食盐销量及食盐市场占有率，因此短期内苏盐连锁的食盐产品业绩下滑具有合理性。标的公司现阶段采取降低价格等应对策略以巩固本地食盐市场份额，有助于市场相对稳定后苏盐连锁开展高附加值食盐产品的销售，提升公司盈利水平。

四、结合未来几年食盐行业在产品种类、销售价格、销售方式、竞争主体、竞争格局等方面均将发生较大变化的背景，补充披露本次交易的目的和必要性，以及本次交易是否符合我会《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）第十一条第（五）项和第四十三条第（一）项的规定

（一）本次交易的目的

1、贯彻落实盐业改革精神，通过本次重组实现上市公司食盐产销一体化

国务院印发的《盐业体制改革方案》明确从 2017 年 1 月 1 日起“在坚持食盐专营制度基础上，允许生产企业进入流通和销售领域，自主确定生产销售数量并建立销售渠道，以自有品牌开展跨区域经营，实现产销一体”。

本次重组，苏盐集团将向井神股份注入成熟的食盐批发渠道、终端零售资源及专业的销售队伍。上市公司将直接拥有苏盐集团长期积累的销售资源，在市场竞争中赢得先机。重组完成后，井神股份将实现产销一体化，盈利能力和核心竞争力将得到迅速提升，为打造中国盐行业的领军企业奠定坚实基础。

2、履行控股股东承诺，避免潜在同业竞争

《盐改方案》实施前，食盐定点生产企业无法进入食盐流通领域，上市公司仅负责食盐生产及加工，苏盐集团及标的公司负责食盐销售，控股股东与上市公司的业务不构成同业竞争。

盐改后，食盐定点生产企业可以进入流通和销售领域，自主确定生产销售数量并建立销售渠道，以自有品牌开展跨区域经营，实现产销一体。井神股份已在盐改后获得食盐批发资质，如苏盐集团下属食盐销售业务不注入上市公司，则苏盐集团与上市公司将构成潜在的同业竞争关系。

苏盐集团通过本次重组，履行控股股东承诺，避免潜在同业竞争。

3、减少关联交易，增强上市公司独立性

《盐改方案》实施前，根据国务院《食盐专营办法》（2013年修订）及江苏省《盐业管理条例实施办法》的规定，井神股份作为食盐定点生产企业，仅负责食盐的生产加工环节，食盐产品只能销售给食盐专营单位。苏盐集团作为江苏省食盐专营单位，委托井神股份生产加工食盐产品后，通过下属子公司苏盐连锁及南通盐业向江苏省各地区批发销售。因此，上市公司与控股股东苏盐集团之间存在关联交易。

本次交易后，苏盐连锁及南通盐业分别成为上市公司的全资子公司及控股子公司，有助于减少关联交易，增强上市公司独立性，从而提高上市公司资产质量、增强持续盈利能力，并有效保护上市公司中小股东利益。

（二）本次交易的必要性

1、食盐行业在经历初期的激烈竞争后，将趋于有序竞争

本次盐改是以确保食盐质量和供应安全为底线，在稳定专营制度的基础上推进的食盐行业市场化改革，明确有限主体，保持适度竞争。随着改革的深化，市场化竞争将使盐行业迎来一轮兼并重组、结构优化、转型升级的热潮，行业整体竞争力将会有新的提升。

食盐价格预计将经历下降、企稳、之后随着高附加值盐产品的增加而进入上升通道。盐改前价格管制限制了高附加值产品的开发，市场上食盐产品品种较为单一、产品同质化严重，市场参与主体的开发创新潜力未得到有效挖掘，无法满足日益多样化的市场需求。盐改初期，因食盐产品同质化严重，市场参与主体为扩大自身的市场份额，主要通过低价销售抢占市场。但随着改革的深入，我国食盐市场将在一定时期相对激烈的竞争后逐步形成稳定的市场格局。盐改后，市场化定价机制将激发生产企业创新活力，各市场参与主体将研究开发各类食盐品种，满足不同消费群体的饮食需求，高附加值的多品种盐未来有望成为主流产品，食盐价格长期来看将步入上行通道。

2、食盐业务是上市公司重要的收入来源，上市公司急需建立下游销售渠道，实现产销一体化，提升上市公司核心竞争力。

2016 年、2017 年 1-9 月，食盐销售收入分别占上市公司合并总收入的 25.84% 和 22.60%，食盐业务是上市公司经营业务的重要组成部分。

盐改前，上市公司作为生产企业，由于无法直接参与食盐销售市场，无法自主定价，开发创新潜力未得到有效挖掘。且位于产业链下游的食盐批发业务因拥有渠道、客户等资源一直享有食盐产业链上约 70% 的利润。盐改后上市公司急需取得下游销售渠道，直接进入流通和销售领域开展销售活动，增强食盐业务的核心竞争力，做大做强食盐业务。

3、上市公司通过自建方式取得销售业务存在重大不确定性

食盐生产企业虽然被允许进入销售环节，但由于盐改前生产企业不直接参与销售，食盐销售渠道和客户资源均掌握在各省盐业公司手中。上市公司如通过自建渠道方式开展食盐批发零售业务将在物流运输、销售网点及市场营销等方面投入大量资金、人力及时间，存在错失市场机遇的较大风险；若公司在投入大量资源的情况下业务拓展未达预期，将对上市公司的经营及盈利能力产生重大不利影响。上市公司通过收购方式取得食盐批发业务，可直接获取下游食盐批发业务利润，在盐改后的市场竞争中迅速占领市场树立品牌影响力。

4、标的公司竞争优势明显，有利于上市公司在并购后赢得市场先机

根据盐改政策，跨区域食盐经营的竞争主体仅限于现有食盐批发企业及食盐定点生产企业，其他各类商品流通企业不得从事食盐批发。因此，外来竞争者要进入江苏省市场只能依靠自建渠道销售或直接销售给商超等终端客户等方式进行，一段时间内标的公司仍将在江苏省内保持行业绝对的领先地位。标的企业凭借其仓储物流优势、品牌优势、电子商务优势、区位优势及客户等优势在 2017 全年实现江苏省内小包装食盐销售 29.48 万吨，全省小包装市场份额仍保持在 85% 以上。

重组完成后，上市盈利能力将得到大幅提升。根据备考报表，重组前后上市公司归属于母公司所有者净利润、基本每股收益、销售毛利率、销售净利率变动情况如下表：

单位：万元

项目	交易前		交易后	
	2017 年 1-9 月	2016 年	2017 年 1-9 月	2016 年
归属于母公司所有者净利润	12,022.80	2,295.45	34,945.34	29,219.78
基本每股收益 (元/股)	0.2149	0.0410	0.4517	0.3777
销售毛利率	30.17%	27.65%	39.06%	39.72%
销售净利率	6.27%	0.96%	10.86%	7.06%

如上表所示，本次交易完成后，上市公司归属于母公司的所有者净利润、基本每股收益、销售毛利率、销售净利率将有所提升，有利于增强上市公司持续盈利能力。

重组前，标的资产是上市公司在江苏省唯一的食盐客户，若不进行本次重组，井神股份将存在直接损失江苏省市场最主要客户的风险，进而对上市公司经营造成重大不利影响。

综上所述，食盐行业长期向好，标的公司竞争优势明显，上市公司为巩固自身食盐销售业务并解决与控股股东的同业竞争，收购在行业中有较强优势的标的资产具有必要性。

（三）本次交易符合《重组办法》第十一条第（五）项规定

《重组办法》第十一条第（五）项规定，“上市公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形”。

本次重组的标的资产为注入苏盐集团食盐经营相关业务后的苏盐连锁 100% 股权及南通盐业 51% 股权。本次交易完成后，上市公司主营业务未发生改变，

且将进一步向食盐产业链下游延伸。在盐改的大背景下，上市公司将依托自身优势、结合标的资产成熟的食盐批发资源，进一步丰富产品种类、积极应对盐改食盐价格竞争、扩大食盐销售方式与销售范围等。本次交易不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，并有利于进一步增强上市公司的整体经营效率，增强上市公司的持续经营能力。

（四）本次交易符合《重组办法》第四十三条第（一）项规定

《重组办法》第四十三条第（一）项的规定，“上市公司发行股份购买资产，应当符合下列规定：充分说明并披露本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力”。

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量

本次交易完成后，上市公司扩大了资产规模，在原有业务的基础上，通过注入食盐批发销售相关核心经营性资产，延伸了上市公司的食盐产业链，拓展了上市公司产业布局。上市公司将充分利用标的资产的经营优势和资源，发挥产销一体化的协同效应，提高上市公司的经营效率和效益，更好地巩固在江苏省内的食盐销售业务。同时，上市公司凭借自身跨省食盐销售的资质，借助标的公司的渠道、人员优势，有效辐射周边地区，从而积极拓展省外食盐销售业务。综上，本次交易有利于提升上市公司资产质量。

2、本次交易有利于改善上市公司财务状况

本次重组前后上市公司总资产、总负债、归属于母公司股东权益、资产负债率、流动比率、速动比率变动情况如下表：

单位：万元

项目	交易前		交易后	
	2017年9月30日	2016年12月31日	2017年9月30日	2016年12月31日
总资产	437,678.41	448,077.97	670,351.94	682,623.54
总负债	230,155.02	251,430.72	294,621.48	363,611.77
归属于母公司股权权益	207,294.04	196,407.60	363,199.87	307,502.86

流动比率	0.67	0.67	0.95	0.90
速动比率	0.45	0.50	0.73	0.73
资产负债率	52.59%	57.45%	43.95%	54.24%

如上表所示，本次交易完成后，上市公司总资产、归属于母公司股东权益都将大幅上升，资产负债率将下降，流动比率、速动比率将有所改善。综上，本次交易有利于改善上市公司财务状况。

3、本次交易有利于上市公司增强持续盈利能力

本次重组前后上市公司归属于母公司所有者净利润、基本每股收益、销售毛利率、销售净利率变动情况如下表：

单位：万元

项目	交易前		交易后	
	2017年1-9月	2016年	2017年1-9月	2016年
归属于母公司所有者净利润	12,022.80	2,295.45	34,945.34	29,219.78
基本每股收益 (元/股)	0.2149	0.0410	0.4517	0.3777
销售毛利率	30.17%	27.65%	39.06%	39.72%
销售净利率	6.27%	0.96%	10.86%	7.06%

如上表所示，本次交易完成后，上市公司归属于母公司所有者净利润、基本每股收益、销售毛利率、销售净利率将有所提升，有利于增强上市公司持续盈利能力。

五、补充披露本次交易未就标的资产未来年度实际盈利数作出业绩承诺安排是否符合《重组办法》等相关规则的规定，是否有利于维护上市公司和中小股东利益

根据《重组办法》第三十五条规定：“采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，……交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议”，本次交易，对标的资产采用资产基础法进行评估并作为定价参考依据，未采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法

对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据，因此本次交易未就标的资产未来年度实际盈利数作出业绩承诺安排符合《重组办法》等相关规则的规定。

同时，根据证监会于 2016 年 1 月 15 日的监管问答《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》：“在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿”，本次交易对标的公司部分投资性房地产、固定资产采用收益法进行评估（以下简称“收益法评估房产”）。因此，苏盐集团对标的公司收益法评估房产进行业绩承诺，以收益法评估资产取得的租金收入数总和作为业绩承诺指标符合相关规定。

综上，本次交易未就标的资产未来年度实际盈利数作出业绩承诺，但对其中收益法评估房产设置了业绩承诺的安排符合《重组办法》等相关规则的规定。苏盐集团根据收益法评估资产进行业绩承诺，以收益法评估资产取得的租金收入数作出业绩承诺安排，业绩承诺具有合理性和可实现性，有利于维护上市公司及中小股东利益。

六、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：盐改后食盐行业整体盈利水平下降，标的公司变动趋势与行业相符，业绩下滑具有合理性。本次重组符合证监会重组办法第十一条第（五）项和第四十三条第（一）项的规定，本次交易未就标的资产未来年度实际盈利数作出业绩承诺安排是否符合《重组办法》等相关规则的规定。本次交易购买资产符合商业逻辑，存在必要性；交易对方所做出的业绩及相关承诺有利于维护上市公司和中小股东利益。

反馈问题二：

申请文件显示，盐改前，江苏省盐业集团有限责任公司（以下简称苏盐集团）“淮”牌食盐在江苏省内认知度较高源于上述食盐产品在江苏省内市场的垄断地位，“淮”牌食盐的消费者忠诚度和品牌价值均未受到市场的检验。该品牌的市场价值难以确认，因此本次重组未对上述品牌进行评估，注入上市公司的资产不包括上述商标品牌。苏盐集团已与上市公司签订《商标许可使用协议》，将苏盐集团持有的“淮”牌食盐商标通过独占许可的方式无偿授权上市公司使用。同时上市公司也将通过使用自有的“井神”商标或另行设计、注册商标等方式进行销售。请你公司补充披露：1）本次交易未将“淮”牌食盐商标注入上市公司的原因。2）本次交易后上市公司是否对被许可商标存在重大依赖，该事项是否对本次交易后上市公司业务独立性存在影响。3）苏盐集团与上市公司签订的《商标许可使用协议》的主要内容，包括但不限于授权期限、授权范围和各方权利义务等。苏盐集团将上述商标授权上市公司使用是否需履行许可备案手续，如需，补充披露办理情况。4）如苏盐集团在商标授权协议到期后，停止无偿授权上市公司及其子公司使用该商标，是否将对上市公司日常经营造成不利影响，如是，补充披露相关补救措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

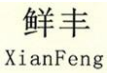
回复：

一、本次交易未将“淮”牌食盐商标注入上市公司的原因

盐改前，食盐实行国家专营，食盐的品质保证主要依靠国家信用背书、相关部门监督检查以及企业自身管理规范，而且食盐产品高度同质化，相对于其他普通快消品品牌，食盐产品的品牌辨识度较低。盐改后，由于食盐定点生产企业和各省级盐业公司可跨区域销售食盐，全国主要食盐经营企业也逐步加大了各食盐品牌的宣传力度，消费者对食盐品牌的认知与偏好正在逐步形成。

“淮”牌食盐品牌在江苏省内认知度较高主要是源于专营体制下食盐产品在江苏省内市场的独家经营销售，“淮”牌的消费者忠诚度和品牌价值均未受到市场的检验，无法采取有效方法评估“淮”牌的价值，因此该品牌的市场价值难以确认。

盐改后，井神股份作为食盐定点生产企业可以自有品牌开展食盐销售业务，上市公司在销售“淮”牌食盐的同时，也销售“井神”、“鲜丰”等自有品牌食盐，并将逐步加大宣传力度，树立自有品牌的市场影响力。上市公司自有食盐品牌情况如下：

序号	类别	商标图形	注册号	商品服务	申请日期	专用期(起)	专用期(止)
1	30		1441676	食品防腐盐；食物防腐盐；食盐；烹饪用盐；芹子盐	1999/4/5	2010/9/7	2020/9/6
2	30		1441677	食品防腐盐；食物防腐盐；食盐；烹饪用盐；芹子盐	1999/4/5	2010/9/7	2020/9/6
3	30		22654531	食盐；烹饪用小苏打；烹饪用碱；调味料；食物防腐盐；芹菜盐；调味品；家用嫩肉剂；食用淀粉；食品用香料（含醚香料和香精油除外）	2017/1/17	2018/2/14	2028/2/13
4	30		6222631	鸡精(调味品)；调味品；甘草(糖果)；香草(香味调料)；家用嫩肉剂；醋；搅稠奶油制剂；糖；食盐	2007/8/15	2010/4/28	2020/4/27
4	30		16856994	食盐；调味品；鸡精（调味品）；甘草糖；香草（香味调料）；家用嫩肉剂；醋；搅稠奶油制剂；糖	2015/4/30	2016/9/21	2026/9/20

综上考虑，本次重组苏盐集团将“淮”牌食盐商标通过独占许可的方式无偿授权上市公司使用，未将“淮”牌食盐商标注入上市公司。

二、本次交易后上市公司是否对被许可商标存在重大依赖，该事项是否对

本次交易后上市公司业务独立性存在影响

本次交易后上市公司不会对被许可商标存在重大依赖，不会对上市公司业务独立性构成影响。

盐改前，食盐实行国家专营，食盐的品质保证主要依靠国家信用背书、相关部门监督检查以及企业自身管理规范，各省盐业公司只在本省区域内销售自有品牌的食盐，加之食盐产品高度同质化，相对于其他普通快消品品牌，消费者对食盐产品的品牌辨识度较弱。因此，在盐改初期，各盐业公司尚未形成明显的差异化经营和品牌影响力。同时，上市公司已拥有“井神”、“鲜丰”等自有食盐品牌，其中“井神”商标被江苏省工商管理局评为江苏省著名商标，上市公司还荣获了“2016 年中国调味品产业十大上市企业”称号，上市公司自主品牌在市场上已具有一定的影响力。2017 年，盐改实施后，上市公司已实现“井神”和“鲜丰”牌食盐产品的对外销售，2017 年，上市公司自有品牌食盐销量占全部食盐销量的 26.50%。重组完成后，上市公司将继续加大自有品牌的宣传推广力度，赢得市场认可。

因此，重组后上市公司的食盐销售业务不会对“淮”牌食盐商标存在重大依赖。

三、苏盐集团与上市公司签订的《商标许可使用协议》的主要内容，包括但不限于授权期限、授权范围和各方权利义务等。苏盐集团将上述商标授权上市公司使用是否需履行许可备案手续，如需，补充披露办理情况

（一）《商标许可使用协议》的主要内容

1、授权期限：商标的许可使用期限为自本协议生效之日起三年。协议有效期届满后，除非经双方协商一致对本协议条款进行变更或终止，本协议有效期自动续展，每次续展期为三年，任何一方不得单方面终止或变更本协议。

2、许可方式：苏盐集团许可上市公司使用商标的形式为独占许可使用

3、授权范围：

苏盐集团许可上市公司于其食盐等产品上使用下列商标。

(1) 境内商标

序号	类别	商标图形	注册号	商品服务	申请日期	专用期(起)	专用期(止)
1	30		1663118	食品防腐盐; 食物防腐盐; 食盐; 烹饪用盐; 芥子盐	2000/9/11	2011/11/7	2021/11/6
2	30		8025360	咖啡饮料; 食用面筋; 豆浆; 调味品; 酵母; 食用碱; 食用香料(不包括含醚香料和香精油); 搅稠奶油制剂; 家用嫩肉剂	2010/1/26	2011/3/14	2021/3/13
3	30	淮	19207650	可可饮料; 茶饮料; 糖; 甜食; 食品用糖蜜; 燕麦食品; 人食用的去壳谷物; 面条为主的预制食物; 粉丝(条); 食物防腐盐; 食盐; 醋; 酱油; 调味料; 调味品; 酱菜(调味品); 味精; 调味酱	2016/3/3	2017/6/14	2027/6/13
4	30		1251188	食盐; 盐(烹饪用)	1997/10/28	2009/2/28	2019/2/27

(2) 境外商标

序号	商标图形	途径	类别	国家	注册号	注册日期	有效期至	目前状态
1		马德里	30	越南	959147	2008/3/31	2018/3/31	核准注册
				日本				
				韩国				
				新加坡				
				意大利				
				俄罗斯				
				蒙古				
				朝鲜				
2		单独	30	香港	301019015	2007/12/20	2017/12/19	2017-07-17 申请续展
3				台湾	1315234	2008/6/16	2018/6/15	核准注册

4				澳门	N/033499	2008/6/23	2022/6/23	核准注册
6				马来西亚	07025594	2007/12/28	2017/12/28	2017-07-17 申请续展及 地址变更
7				印尼	IDM000213644	2007/12/27	2017/12/27	2017-07-17 申请续展
8				加拿大	TMA743771	2009/7/21	2024/7/21	核准注册

苏盐集团许可上市公司使用上述商标的地域范围为上述商标的注册地。

4、许可方苏盐集团承诺

(1) 上述商标于本协议履行期限内到期的，苏盐集团应及时办理商标续展手续。

(2) 本协议有效期内，苏盐集团以与上述商标相同或类似的图标或文字在境内外注册的与食盐生产、批发、销售相关的商标，全部授权上市公司无偿使用，许可期限与许可方式与上述商标一致。

5、双方权利义务

(1) 苏盐集团许可上市公司使用以上商标，不收取商标使用费。

(2) 上市公司应保证其使用甲方注册商标的产品符合国家有关该产品卫生、质量、计量、环保、包装、行业标准及法定说明文字的要求。

(3) 上市公司不得任意改变甲方注册商标的文字、图形或者其组合，不得超越许可范围使用苏盐集团的注册商标。

(4) 苏盐集团应于本协议生效后，及时办理商标使用许可备案手续。

(二) 苏盐集团将上述商标授权上市公司使用是否需履行许可备案手续，如需，补充披露办理情况

根据《商标法》第四十三条规定，许可他人使用其注册商标的，许可人应当将其商标使用许可报商标局备案，由商标局公告。商标使用许可未经备案不得对抗善意第三人。本次商标授权是否备案不影响《商标许可使用协议》的生效。

截至本核查意见出具日，苏盐集团已就本次授权向国家商标局提交了《商标

使用许可备案表》，备案手续正在办理中，截至本核查意见出具日，本次商标授权不存在国家商标局不予受理和不予备案的情形。

四、如苏盐集团在商标授权协议到期后，停止无偿授权上市公司及其子公司使用该商标，是否将对上市公司日常经营造成不利影响，如是，补充披露相关补救措施

授权协议到期后，可能出现以下三种形式的品牌处置方式：

1、继续无偿授权上市公司使用

根据合同约定，如未经双方协商一致对本协议条款进行变更或终止本协议，则本协议有效期自动续展，每次续展期为三年。因此，协议到期后，苏盐集团可根据经营需要继续无偿授权上市公司使用“淮”牌商标。

2、上市公司主动放弃使用“淮”牌商标

通过三年授权期的市场检验，若“淮”品牌不具有明显市场竞争力或上市公司自有品牌得到大力培育而具有更大的市场影响力，上市公司可主动放弃使用“淮”牌商标。

3、苏盐集团将“淮”牌商标按市场公允价值转让或有偿授权上市公司使用

商标授权协议到期后，通过三年授权期的市场检验和销售业绩的数据支持，“淮”牌是否具有品牌价值及价值高低均可通过有效手段进行评估确定，上市公司可视自身食盐经营情况与品牌发展战略与苏盐集团协商，将“淮”牌商标按市场公允价值转让或授权上市公司有偿使用。

如协议到期后，双方协商一致拟采取第三种处置方式，相较于苏盐集团继续无偿授权上市公司使用而言，第三种处置方式将增加上市公司的经营成本，但不会对上市公司日常经营造成不利影响。

在第三种处置方式下，苏盐集团转让或有偿授权的价格确定是基于“淮”牌商标具有品牌市场价值且可通过有效手段进行评估，上市公司支付的价格是品牌能带来超额收益的价值体现，即品牌能带来的超额收益可覆盖上市公司为此支付

的经营成本，因此不会对上市公司的日常经营造成不利影响。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司已补充披露了本次重组未将“淮”牌食盐商标注入上市公司的合理性。盐改前，食盐实行国家专营，相较于普通快消品品牌，消费者对食盐产品的品牌辨识度较弱。上市公司已拥有“井神”、“鲜丰”等自有食盐品牌，并具有一定的市场影响力，且已实现对外销售。重组完成后，上市公司将继续加大自有品牌的宣传推广力度，在消费者对食盐品牌认知逐步形成的过程中赢得市场认可。因此，重组后上市公司的食盐销售业务不会对“淮”牌食盐商标存在重大依赖。上市公司已经补充披露了《商标许可使用协议》的主要内容；苏盐集团已就本次授权向国家商标局提交了《商标使用许可备案表》，备案手续正在办理中，截至本核查意见出具日，本次商标授权不存在国家商标局不予受理和不予备案的情形。商标授权协议到期后，如苏盐集团与上市公司协商一致，拟将“淮”牌商标按市场公允价值转让或有偿授权上市公司使用，不会对上市公司的日常经营造成不利影响。

反馈问题三：

申请文件显示，本次交易拟收购苏盐集团持有的江苏省盐业集团南通有限公司（以下简称“南通盐业”）**51%**股份。请你公司补充披露本次交易未收购南通盐业 **100%**股份的原因以及后续是否存在收购南通盐业剩余 **49%**股份的相关安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、本次交易未收购南通盐业 **100%**股份的原因

本次交易前，苏盐集团及南通市人民政府国有资产监督管理委员会和南通产业控股集团有限公司分别持有南通盐业 **51%**、**44%**和 **5%**的股权。上市公司本次交易仅收购苏盐集团持有的南通盐业 **51%**股份，系南通盐业各股东充分协商后自愿达成的交易安排，是各股东基于自身经营战略做出的决策。南通市人民政府国有资产监督管理委员会及南通产业控股集团有限公司认为盐改初期通过直接对当地南通盐业行使股东权利更有利于支持、协调和促进企业的发展，有利于南通盐业效益最大化，并通过分红获得稳定收益，避免因上市公司未来股价波动带来不利影响，因此不参与本次交易。

二、上市公司短期内尚未存在后续收购计划

截至本核查意见出具日，上市公司不存在后续收购计划或安排。上市公司未来将综合考虑南通盐业业务发展情况、盈利能力、自身发展需求及股东的出售意愿，与各方协商收购剩余股权。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司已补充披露了本次交易未收购南通盐业 **100%**股份的原因以及后续相关安排。本次交易未收购南通盐业 **100%**股份，系南通盐业各股东充分协商后自愿达成的交易安排，是各股东基于自身经营战略做出的决策。截至本核查意见出具日，上市公司不存在后续收购计划或安排。

反馈问题四：

申请文件显示，苏盐连锁和南通盐业部分房屋建筑物未取得房屋所有权证；苏盐连锁及其下属子公司共有 5 处房产已被列入拆迁征收范围。请你公司：1) 补充披露被列入拆迁征收范围的房产用途以及是否属于标的资产主要的生产经营用房。2) 结合未办理房屋所有权证的原因，补充披露瑕疵房产是否存在权属不清晰的情况及是否存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险，瑕疵房产的评估值是否已考虑上述风险的影响，以及是否存在相应补偿措施。3) 结合未办理房屋所有权证的房产用途，补充披露瑕疵房产对标的资产生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露被列入拆迁征收范围的房产用途以及是否属于标的资产主要的生产经营用房

序号	征收房屋补偿对象	坐落地址	建筑面积(m ²)	房产证编号	对应土地证编号	房屋征收补偿金额
1	江苏省盐业集团南京有限公司溧水分公司	溧水县经济开发区 1 号	2,490.00	溧房权证初字第 100582 号	宁溧国用(2001)字第 591 号	1,168.6249 万元
2	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司	扬名镇五爱村	780.00	锡房权证郊字第 40027607 号、锡房权证郊字第 40027608 号	锡郊国用(2000)第 189 号	850.6800 万元
3	江苏省苏盐连锁有限公司溧阳分公司	溧城镇上城湾 14 号	1,709.01	溧房产证溧阳字第 132731 号、溧房产证溧阳字第 132732 号、溧房产证溧阳字第 132816 号、溧房产证溧阳字第 132815 号	溧国用(2013)第 07140 号	1,777.8643 万元
4	江苏省苏盐连锁有限公司泰州分公司	泰兴市根思路 3 号	2,219.52	-	泰国用(2001)字第 430331 号	578.9986 万元

5	江苏省苏盐连锁有限公司新沂分公司	新安镇临沭中路 61 号	1,581.87	新房权证新沂字第 20110498-2 号、新房权证新沂字第 20110498-1 号	新 国 用 (2013) 第 3289 号	606.6016 万元
---	------------------	--------------	----------	---	-----------------------------	-------------

上述 1 号房产，苏盐连锁溧水分公司位于溧水经济开发区 1 号的拆迁房产用途为办公、仓储，属于标的公司的生产经营用房。该处房产已完成拆迁，根据房屋与土地拆迁协议，苏盐连锁溧水分公司将获得位于溧水城西片区中山路旁的拆迁置换土地，后续将在该土地自建办公综合楼和仓储，在该项目建成前，苏盐连锁溧水分公司办公人员已在溧水洪蓝镇工业园（华塘路 16 号）临时租赁了办公场所，其正常生产经营不会受到此次拆迁的影响。

上述 2 号房产，苏盐连锁无锡分公司位于扬名镇五爱村的被拆迁房产用途为仓储，属于标的公司的生产经营用房。该处房产尚未完成拆迁，仍处于正常使用中。若后续该处房产进行拆迁后，无锡分公司计划将存货搬至无锡分公司位于南开路 91 号的自有仓库，该拆迁不会对标公司的正常生产经营产生重大影响。

上述 3 号房产，苏盐连锁溧阳分公司位于溧城镇上城湾 14 号被拆迁房屋的用途为仓库，属于标的公司的生产经营用房，现已被移交给溧阳市政府，溧阳市政府提供他处仓储用房供苏盐连锁溧阳分公司临时使用。现苏盐连锁溧阳分公司已经在他处购得土地备建新的仓库，公司正常生产经营未受到影响。

上述 4 号房产，苏盐连锁泰州分公司位于泰兴市根思路 3 号被拆迁房屋为废弃仓库，已不再用于生产经营，该处房屋的拆迁对苏盐连锁泰州分公司的正常生产经营不会产生不良影响。

上述 5 号房产，苏盐连锁新沂分公司位于新安镇临沭中路 61 号被拆迁房屋的用途为办公，属于标的公司的生产经营用房，根据苏盐连锁新沂分公司与新沂经济开发委员会签订的《拆迁补偿协议》，新沂经济开发委员会同意以同等价值的土地、房产与苏盐连锁新沂分公司拟被拆迁的土地、房产进行置换。现置换尚未完成，新沂经济开发委员会已为苏盐连锁新沂分公司提供临时办公场所，待置换工作完成后，苏盐连锁新沂分公司将正式搬迁至新的办公场所，苏盐连锁新沂分公司的正常经营未受到影响。

同时，苏盐集团针对上述被列入拆迁征收范围的房产，已经出具了相关承诺函，具体承诺如下：“本次交易对方苏盐集团已就本次交易拟注入上市公司的资产中，对于已经列入政府拆迁范围的土地及房产，若今后政府拆迁补偿价款低于本次交易相关资产评估价值，差额部分由苏盐集团按本次交易前对标的公司所享有的权益比例向井神股份现金补足。”

二、结合未办理房屋所有权证的原因，补充披露瑕疵房产是否存在权属不清晰的情况及是否存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险，瑕疵房产的评估值是否已考虑上述风险的影响，以及是否存在相应补偿措施

1、未办理权证的原因及对应风险

根据相关房屋未办理权证的原因以及未办理权证的具体情形，标的公司瑕疵房产主要分为以下类别：

（1）通过购买取得的经营性房产

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (㎡)	取得方式	说明
1	苏盐连锁徐州贾汪分公司	永业嘉苑 8-1-106 23-3-101 23-3-102	贾汪区 206 国道 西侧	548.57	购买	从开发商处购得房产，已与开发商签订购房合同，因开发商原因，暂时无法办理房产证和土地使用权证，目前正与政府相关部门协调沟通中。该处房产购房合同及发票完备，权属不存在争议。
2	苏盐连锁镇江分公司	小孟湖 3 号 201	小孟湖小区 3 号 201	80.00	购买	该处房产系 1993 年从自然人处购得并签订有房产转让协议。后因房产开发单位注销，至今未办理房屋所有权证书及对应土地使用权证书。目前正积极与相关部门沟通办理产权证。
3	苏盐连锁灌南分公司	堆沟门店	堆沟港镇农贸市场	160.00	购买	2011 年从自然人处购买并签订了房屋转让合同，权属不存在争议。该处房产系建立在集体用地上的小产权房。
4	苏盐连锁靖江	季市盐库	靖江市季市镇南大	914.65	购买	1993 年 2 月从靖江县季市供销社批发部购买，购得时未办

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (m²)	取得方式	说明
	分公司		街			理房屋权属证书。
5	苏盐连锁靖江分公司	靖城仓库	靖城镇虹兴村三组	1,479.72	购买	经靖江县计划委员会同意，1998 年 11 月从靖江市八圩供销社购得，购得时未办理房屋权属证书。
6	苏盐连锁常熟分公司	梅李门面 2 间	梅李新农商业中心	110.24	购买	已与开发商签订购房协议，但由于开发商土地整体抵押，目前无法办理土地证及房产证，正在与相关部门沟通办理中。

上述房屋是苏盐连锁通过外购形式取得，虽未办理房屋所有权证，但已与出卖方签订了内容明确的《房屋买卖合同》，取得方式合法合规，权属清晰，不存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

(2) 已取得规划许可的自建或改建的经营性房产

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (m²)	取得方式	说明
1	苏盐连锁南京分公司	程桥店仓库、程桥店门面及辅助设施	六合区程桥街道长青社区花园 52 号	583.00	自建	已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等，目前正积极与相关部门沟通办理产权证。
2	苏盐连锁句容分公司	钢结构仓库	开发区华阳西路 19 号	455.82	自建	已取得建设工程规划许可证，目前正在补办申请产权登记的相关材料。
3	苏盐连锁宿迁分公司	综合楼	宿豫区天山路与长江路交叉口	2,710.00	自建	已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可。目前公司正在补办手续中。
4	苏盐连锁泗阳分公司	办公楼	众兴镇徐淮路南侧	1,962.00	自建	已取得建设工程规划许可证、建设用地规划许可证，但由于年代久远，部分原始资料丢失，尚未办理权证。目前公司正在补办手续中。

5	苏盐连锁 泗阳分公司	仓库	众兴镇徐淮 路南侧	554.00	自建	已取得建设工程规划许可证、建设用地规划许可证，但由于年代久远，部分原始资料丢失，尚未办理权证。目前公司正在补办手续中。
6	苏盐连锁 兴化分公司	兴化大垛仓储中 心	大垛镇迎宾 路东侧	2,056.80	自建	已取得建设工程规划许可证、建设用地规划许可证，尚未完成消防验收，验收完成后将申请产权登记。

上述房屋虽未办理房屋所有权证，但已取得相关的规划许可，权属清晰，权证正常办理过程中，预计不存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

(3) 未取得相关规划许可的自建或改建的经营性房产

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (m ²)	取得方式	说明	占用土地证号
1	苏盐连锁 东海分公司	仓库、大棚	东海县牛山镇 钢铁东路南侧	377.60	自建	临时搭建建筑，无法办理房屋所有权证书	东国用 (2002)字第 0124020 号
2	苏盐连锁 沭阳分公司	办公楼	沭城向阳 南路	442.00	自建	因部分原始资料丢失，还未办理权证，目前公司正在补办手续中。	沭国用 (1998)字第 270094 号
		仓库		1,329.25			
3	苏盐连锁 高邮分公司	东库袋盐成品库、 东盐库及加工车间	高邮市 新河北路-40 号	898.61	自建	实际建筑与规划不符。	邮国用 (2012)第 05813 号
4	苏盐连锁 泰州分公司	1 号、2 号、 5 号仓库	泰州市 新仓街 76 号	1,970.00	自建	自建房屋，未履行报批手续。	泰州国用 (2001)第 0038 号
5	苏盐连锁 靖江分公司	盐务大厦	靖城镇 新建路 61 号	1,461.78	自建	办理房屋权属证书的手续欠缺。	靖国用 (2013)字第 801670 号

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (m²)	取得方式	说明	占用土地证号
6	苏盐连锁靖江分公司	靖泰仓储中心	河失镇城黄公路北侧	3,456.00	自建	未严格按照规划局的规划批复建设,无法通过验收,正在与相关部门进行沟通。	泰国用(2008)第196642号
7	苏盐连锁东台分公司	三仓钢结构仓棚(南、北)	东台市三仓镇裕华西路	797.50	自建	自主搭建的简易建筑物,不足办理房屋所有权证的条件。	东国用(2001)第180052号
8	苏盐连锁阜宁分公司	西仓库、东仓库及包装车间	阜城街道办射河北路87号(盐业公司综合楼)	488.10	自建	自主搭建的简易建筑物,不足办理房屋所有权证的条件。	阜国用(2014)字第009779号
9	苏盐连锁建湖分公司	仓库及附属工程	建北桥南侧	592.00	自建	自建房屋,未履行报批手续。	建国用(2002)字第501132号
10	苏盐连锁盐城分公司	张庄临时仓库(4号库) 临时办公用房	盐都区张庄街道办事处东徐村二组	1,252.90	自建	自主搭建房屋,已取得临时规划许可,不足办理房屋所有权证条件。	盐都国用(2013)第028000897号
		张庄1、2号仓库		878.00	自建	旧仓库改建,未履行报批手续。	
11	滨海县盐业有限公司	粉盐厂车间、小包装仓库大棚及仓库	越河路64号	678.62	自建	未履行报批手续。	滨国用(98)字第038号
		办公楼	小岛路22号	431.51	改建		滨国用(98)字第036号
12	苏盐连锁	张家港张虞配送中心扩建	凤凰镇程墩村	1,101.02	自建	在原有房屋上扩建,未取得规划许可。	苏(2017)张家港市不动产权第0066616号
13	苏盐连锁吴江分公司	吴江平望钢结构仓库	平望镇莺湖南路竹港桥东北	768.00	自建	自建房屋,未履行报批手续。	吴国用(2014)第1040456号

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (m²)	取得方式	说明	占用土地证号
			埭				
14	苏盐连锁 无锡分公司	无锡盐湖城 (盐务大厦附房)	工艺路 40 号	703.93	改建	在原房产基础上加盖, 未履行报批手续。	锡崇国用 (2001) 第 36 号
		无锡锦江之星 (盐务大厦)		246.79			
15	苏盐连锁 常州分公司	常州北港钢结构包装车间	北港街道仕庄村新闸队 167 号	315.00	自建	自建房屋, 未履行报批手续。	常国用 (2013) 第 4951 号
16	苏盐连锁 金坛分公司	金坛城区 5 间平顶仓库	金城镇街道 6 号	738.14	自建	该房产系 90 年代初自建, 由于年代久远建设图纸遗失, 无法办理权证。	坛国用 (2000) 字第 5181 号
		金坛华城包装车间、12 间仓库、8 间综合楼	金坛市经济开发区下塘桥东北侧	2,076.28	自建		坛国用 (2000) 字第 5182 号
		钢结构厂房	金坛市经济开发区下塘桥东北侧	529.30	自建	在原房产基础上加盖, 未履行报批手续。	坛国用 (2000) 字第 5182 号
17	南通盐业	1 号仓库	崇川区通富北路北首 8 号	1,056.00	自建	未取得规划部门许可	苏通国用 (2009) 第 0406007
		私盐仓库		123.00	自建		
18	江苏省盐业公司如皋支公司	综合楼	如城镇丰乐街道西北城脚 25 号	497.60	自建	规划更改, 所处位置被规划为绿化带, 无法办理房屋所有权证	皋国用 (2006) 705 号

		肠衣盐仓库	如城镇 陆桥村 19 组地 段	151.34	自建	未取得规划部 门许可	皋国用 (2007) 691 号
19	南通市 江口盐 业有限 公司	配送中心后仓库	近海镇 公益村	288.00	自建	未取得规划部 门许可	启国用 (2007) 第 1124 号
		吕四盐库仓库	启东市 吕四港 镇东皇 山村	420.36	自建	未取得规划部 门许可	启国用 (2007) 第 1185 号

上表中未取得所有权证的房屋系苏盐连锁或南通盐业及其分子公司在其自有土地使用权的土地上自建或改建的房产，虽未取得房屋所有权证书，但权属清晰，不存在争议。因未取得相关的建设工程规划许可，上述房产存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

(4) 标的公司因其他原因未取得房屋所有权证的经营性房产

1) 灌云县伊山仓库办公房屋

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (m ²)	取得方式	说明
1	灌云县盐业有限公司	伊山仓库办公房屋(四间)	伊山镇振兴北路 237 号	98.00	自建	在他人土地上建设房屋，未履行报批手续。

该房屋经土地使用权人同意，建于伊山镇振兴北路 237 号，与土地使用权人就该房产无权属争议，但未取得相关规划许可，存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

2) 连云港市赣榆盐业有限公司城南库

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积(m ²)	取得方式	说明
1	连云港市赣榆盐业有限公司	城南库改建	赣榆区 青口镇 一沟村	810.00	改建	房产系由原债务人抵债所得，后在原有基础上改建，年代久远，未履行报批手续。对应土地未办理土地使用权证。

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积(㎡)	取得方式	说明
2		城南库改建二期		491.55	自建	简易搭建的建筑物。对应土地未办理土地使用权证。

上述土地和房屋的原权利人为当地电影院，后当地政府因抵债将上述房屋及房屋所占用土地转让给连云港市盐务管理局，并签订了《债务抵偿协议》，实际的权利人为连云港市赣榆盐业有限公司，上述土地现无土地证，亦无房产证及其他相关证明文件，存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

3) 射阳县盐业有限公司仓库与盐库

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (㎡)	取得方式	说明
1	射阳县盐业有限公司	公司仓库	射阳县人民路 10 号	100.86	自建	在租赁土地上建设的临时性建筑，不满足办理房产证条件。
2	射阳县盐业有限公司	双洋闸盐库 罩网尖盐库 黄沙港盐库	双洋闸北，金海岛大桥东侧，黄沙港闸北西侧	1,938.06	自建	

上述房屋为射阳县盐业有限公司在租赁土地上建设的房屋，未办理房屋所有权证，但与土地使用权人不存在权属纠纷，但存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

4) 无锡厂区内部分房屋

序号	实际所有人	建筑物名称	坐落	建筑面积 (㎡)	取得方式	说明
1	苏盐连锁无锡分公司	无锡厂区行政楼	南开路 91	490.00	司法拍卖	该处房产 2014 年通过司法拍卖购得时即无产权证，权属不存在争议。

苏盐连锁无锡分公司拍得上述房屋时无房屋所有权证，与他人不存在权属争议，因上述房产未办理建筑工程规划许可，无法办理房屋所有权证书，存在被拆除、要求搬迁或被处罚的风险。

5) 辅助性用房

除上述经营性房产外，苏盐连锁及下属分子公司尚有部分传达室、车库、配电房、厕所及食堂等合计约 7,566.32 平方米的非经营性辅助用房未取得权属证书，该部分资产的评估值占本次交易评估值的 0.29%。

南通盐业及下属分子公司尚有部分门卫房、车库、配电房、厕所及食堂等合计约 1,456.88 平方米的非经营性辅助房屋未取得权属证书，该部分资产的评估值占本次交易评估值的 0.06%。该部分房屋的权属清晰，房屋所有人与他人不存在权属争议，但其中部分房屋未取得建筑工程规划许可，存在被拆除、要求搬迁或受到行政处罚的风险，对于满足办理房屋所有权证的房屋，苏盐集团正在积极督促苏盐连锁、南通盐业及其分子公司办理满足办理房屋所有权证条件的辅助性用房的产权证书。

（二）本次评估未单独考虑瑕疵房产风险对估值的影响

上述瑕疵房屋和土地不存在争议和潜在纠纷，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形，亦不存在曾被相关政府主管部门就此进行行政处罚的情形，因此评估未单独考虑前述部分瑕疵房产风险对估值的影响，评估机构对前述瑕疵房产进行了实地勘察，按照房屋现有用途持续使用的假设前提，根据房产实际情况主要采用了成本法进行评估。标的公司上述瑕疵房产的评估增值率为 25.6%，远低于本次交易中标的公司投资性房地产及固定资产-房屋建筑物（含瑕疵房产）的增值率 138.67%，且上述瑕疵房产对应的评估值较低，仅占本次交易标的评估值的 1.97%，因此，瑕疵房产风险不会对本次交易评估值产生实质性影响。

（三）针对瑕疵房产苏盐集团制定了相应的补偿措施

就上述房屋未办理房屋所有权证书事项，苏盐集团承诺如下：“对于标的公司部分房屋未取得产权证书的情形，苏盐集团承诺上述情形不影响标的公司对未办理产权登记房屋的正常经营使用，同时承诺督促标的公司在本次重大资产重组完成后一年内取得满足办理权证条件的主要经营性房屋的产权证书；如果相关房屋最终未能取得相关权属证书，或者相关政府主管部门因违规建设对标的公司或其下属企业作出行政处罚及/或要求其搬迁时，苏盐集团保证苏盐连锁、南通盐

业及其下属企业的持续业务经营不受影响；如因相关房屋或土地的违章情形或未能办理相关权属证书而给苏盐连锁、南通盐业及其分子公司造成任何经济损失的（包括但不限于正常生产经营受到不利影响、相关政府主管部门处罚、第三方索赔等），苏盐集团将在实际损失金额依法确定后十五个工作日内对苏盐连锁、南通盐业及其控股子公司全额进行现金补偿。”

三、结合未办理房屋所有权证的房产用途，补充披露瑕疵房产对标的资产生产经营的影响

上述未办理房屋房产所有权证书的经营性房产房屋的用途多为仓库，同时有少量的房产为门面房、办公用房及相关配套设施，拆除可替换性高。由于标的公司为批发零售企业，生产经营以仓储物流为主，无固定生产设备，对生产场所亦无特殊要求，容易在附近寻觅到可替代仓库或办公用楼并就近搬迁，搬迁成本较低，且存在前述风险的瑕疵房产估值占本次交易价值的比例仅为 **1.97%**，占比较低，因此上述房产瑕疵风险不对本次交易及标的公司正常生产经营造成重大影响。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：被列入拆迁征收范围的房产除位于泰兴市根思路 3 号的房屋拆迁前已停止使用外，其他均属于标的资产主要的生产经营用房，标的公司已就拆迁做出过渡安排，拆迁不会影响其正常生产经营。

上述瑕疵房屋和土地不存在争议和潜在纠纷，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形，亦不存在曾被相关政府主管部门就此进行行政处罚的情形，因此评估未单独考虑前述部分瑕疵房产风险对估值的影响。评估机构对前述瑕疵房产进行了实地勘察，根据房产实际情况主要采用了成本法进行评估。标的公司上述瑕疵房产的评估增值率为 **25.6%**，远低于本次交易中标的公司投资性房地产及固定资产-房屋建筑物（含瑕疵房产）的增值率 **138.67%**，且上述瑕疵房产对应的评估值较低，仅占本次交易标的评估值的 **1.97%**，因此，瑕疵房产风险不会对本次交易评估值产生实质性影响。本次交易对方苏盐集团已经出具承诺将赔偿因未办理权属证书给上市公司造成的实际损失。

同时，上述未办理房屋房产所有权证书的经营性房产房屋的用途多为仓库，

同时有少量的房产为门面房、办公用房及相关配套设施，拆除可替换性高。由于标的公司为批发零售企业，生产经营以仓储物流为主，无固定生产设备，对生产场所亦无特殊要求，容易在附近寻觅到可替代仓库或办公用楼并就近搬迁，搬迁成本较低，且存在前述风险的瑕疵房产估值占本次交易价值的比例仅为 1.97%，占比较低，因此上述房产瑕疵风险不对本次交易及标的公司正常生产经营造成重大影响。

反馈问题五：

申请文件显示，本次重组前，苏盐集团委托上市公司生产加工“淮”等品牌食盐后，销售给苏盐连锁本部。本次重组完成后，上市公司获苏盐集团品牌授权后自主生产销售食盐。请你公司：补充披露上市公司是否需取得食盐定点生产企业证书，如是，补充披露证书的有效期和续期进展。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、上市公司及下属子公司江苏省瑞丰盐业有限公司均为食盐定点生产企业，均已取得《食盐定点生产企业证书》且在有效期内

1、上市公司持有的《食盐定点生产企业证书》情况如下：

单位名称	江苏井神盐化股份有限公司
证照名称	食盐定点生产企业证书
编号	SD-015
生产品种	精制盐、绿色食品精制盐、肠衣盐、泡菜盐、调味盐、低钠盐、日晒盐
发证机关	江苏省盐务管理局
有效期限	自 2017 年 11 月 28 日至 2018 年 12 月 31 日

2、江苏省瑞丰盐业有限公司持有的《食盐定点生产企业证书》情况如下：

单位名称	江苏省瑞丰盐业有限公司
证照名称	食盐定点生产企业证书
编号	SD-013
生产品种	精制盐、绿色食品精制盐、低钠盐
发证机关	江苏省盐务管理局
有效期限	自 2016 年 4 月 15 日至 2018 年 12 月 31 日

上市公司及江苏省瑞丰盐业有限公司均已取得《食盐定点生产企业证书》，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

二、《食盐定点生产企业和食盐定点批发企业规范条件》尚未正式颁布，上市公司目前尚未开展续期工作，预计《食盐定点生产企业证书》续期不存在障

碍

根据 2017 年 12 月 26 日发布并实行的《食盐专营办法（2017 修订）》（国务院令 第 696 号）规定，江苏省人民政府盐业主管部门负责审批并颁发上市公司的《食盐定点生产企业证书》。

2018 年 2 月 12 日，为落实《国务院关于印发盐业体制改革方案的通知》（国发〔2016〕25 号）的要求，依据新修订的《食盐专营办法》和相关国家标准，工业和信息化部组织起草了《食盐定点生产企业和食盐定点批发企业规范条件（征求意见稿）》（以下简称“《规范条件征求意见稿》”）。

（一）主要标准及上市公司符合情况

依据《规范条件征求意见稿》，上市公司具备相应的生产经营能力、成熟的技术和设备设施条件和完善的质量管理制度，《食盐定点生产企业证书》续期不存在障碍。主要标准及上市公司相关情况如下：

《规范条件征求意见稿》要求	上市公司实际情况
在中华人民共和国境内具有独立法人资格。	具有独立法人资格
在本规范条件实施前持有食盐定点生产企业证书或食盐（多品种）定点生产企业证书	已持有食盐定点生产企业证书
拥有自主的食盐商标	拥有自主的“井神”等食盐商标
依据本规范条件重新申请证书审核之日起的前两年内，能够持续开展正常的生产经营活动，建立真实完整的生产销售记录并保存相关凭证	审核之日起的前两年内，能够持续开展正常的生产经营活动并建立销售记录、保存凭证
食盐定点生产企业生产食盐的原料盐应全部产自境内，海盐食盐定点生产企业拥有相应的盐田资源，且盐田资源有 10 年以上的滩涂或海域使用权，湖盐和井矿盐食盐定点生产企业应当有采矿权；或者食盐定点生产企业的原料盐来自其所属集团公司或集团公司控股的下属企业，且其所属集团公司或集团公司控股的下属企业拥有相应的盐田资源，且盐田资源有 10 年以上的相关滩涂、海域使用权，或采矿权。食盐定点生产企业可以向其他食盐定点生产企业采购原料盐	食盐的原料盐全部产自境内，目前拥有 8 个大中型井盐盐矿，保有资源储量矿石量 38.52 亿吨，矿石储量丰富、品质优良、矿床厚、矿层含盐率高、盐层品位高，采矿权的许可规模合计 1,194 万吨/年。具有 10 年以上的采矿权。
食盐定点生产企业食盐生产能力应不低于 10 万吨/年	食用盐生产能力 160 万吨以上，食盐分装能力 80 万吨。
井矿盐食盐定点生产企业应当完全采用多效真空蒸发或机械式蒸汽再压缩生产工艺	采用多效真空蒸发生产工艺和机械式蒸汽再压缩生产工艺

食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业从事食盐生产应有固定的自有厂房和设备设施	具有固定的自有厂房和设备设施
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业食盐包装设备应当采用全自动的包装和箱（袋）装设备	采用全自动的包装和箱（袋）装设备
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业生产加碘食盐应有自动控制加碘设备	具有自动控制加碘设备
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业应通过 GB/T19001 或 ISO22000 或 HACCP 体系等质量管理体系认证	公司符合 GB/T19001-2008/ISO9001:2008 标准
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业应符合《食盐定点生产企业质量管理技术规范》（GB/T19828）和《食品安全国家标准食品生产通用卫生规范》（GB14881）的相关要求	符合。 1、具有食盐定点生产企业证书（编号 SD-015） 2、具有食盐批发许可证（编号：食盐批字第 100091 号） 3、公司具有 ISO9001 质量管理体系和 ISO22000 食盐安全管理体系认证。
食盐应符合《食品安全国家标准食用盐》（GB2721）和《食用盐》（GB/T5461）等相关标准。	1、食盐产品均符合 GB/T5461、GB2721 标准。 2、食盐产品均有国家级（海湖盐检测中心）或省级（江苏省盐业质量监督检测站）质量检测报告，合格率 100%。
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业所生产的食盐应当有国家级盐业专业检测机构每年一次的产品质量检测报告。	具有质量检测报告
企业应当建立食盐电子追溯系统并有效运行	2017 年在全国范围内率先建立食盐小包装二维码电子追溯系统，实现了溯源功能，并保持有效运行。

上市公司符合《规范条件征求意见稿》中对取得《食盐定点生产企业证书》的相关要求，预计续期不存在障碍。

（二）主要标准及江苏省瑞丰盐业有限公司符合情况

依据《规范条件征求意见稿》，上市公司子公司江苏省瑞丰盐业有限公司具备相应的生产经营能力、成熟的技术和设备设施条件和完善的质量管理制度，《食盐定点生产企业证书》续期不存在障碍，主要标准及相关情况如下：

《规范条件征求意见稿》要求	江苏省瑞丰盐业有限公司实际情况
在中华人民共和国境内具有独立法人资格。	具有独立法人资格
在本规范条件实施前持有食盐定点生产企业证书	已持有食盐定点生产企业证书

或食盐（多品种）定点生产企业证书	
拥有自主的食盐商标	拥有自主的“鲜丰”等食盐商标
依据本规范条件重新申请证书审核之日起的前两年内，能够持续开展正常的生产经营活动，建立真实完整的生产销售记录并保存相关凭证	审核之日起的前两年内，能够持续开展正常的生产经营活动并建立销售记录、保存凭证
食盐定点生产企业生产食盐的原料盐应全部产自境内，海盐食盐定点生产企业拥有相应的盐田资源，且盐田资源有 10 年以上的滩涂或海域使用权，湖盐和井矿盐食盐定点生产企业应当有采矿权；或者食盐定点生产企业的原料盐来自其所属集团公司或集团公司控股的下属企业，且其所属集团公司或集团公司控股的下属企业拥有相应的盐田资源，且盐田资源有 10 年以上的相关滩涂、海域使用权，或采矿权。食盐定点生产企业可以向其他食盐定点生产企业采购原料盐	食盐的原料盐全部产自境内，有采矿许可证
食盐定点生产企业食盐生产能力应不低于 10 万吨/年	食用盐生产能力 30 万吨以上
井矿盐食盐定点生产企业应当完全采用多效真空蒸发或机械式蒸汽再压缩生产工艺	采用多效真空蒸发生产工艺
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业从事食盐生产应有固定的自有厂房和设备设施	具有固定的自有厂房和生产设备设施
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业食盐包装设备应当采用全自动的包装和箱（袋）装设备	采用全自动的包装和箱（袋）装设备
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业生产加碘食盐应有自动控制加碘设备	具有自动控制加碘设备
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业应通过 GB/T19001 或 ISO22000 或 HACCP 体系等质量管理体系认证	公司通过 GB/T19001、HACCP 管理体系认证
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业应符合《食盐定点生产企业质量管理技术规范》（GB/T19828）和《食品安全国家标准食品生产通用卫生规范》（GB14881）的相关要求	公司通过 ISO9001、HACCP、ISO14001、GB/T28001 管理体系认证。
食盐应符合《食品安全国家标准食用盐》（GB2721）和《食用盐》（GB/T5461）等相关标准。	1、食盐产品均符合 GB/T5461、GB2721 标准。 2、食盐产品均有第三方质量检测报告，合格率 100%。
食盐定点生产企业和多品种食盐定点生产企业所生产的食盐应当有国家级盐业专业检测机构每年一次的产品质量检测报告。	食盐产品均有第三方质量检测报告
企业应当建立食盐电子追溯系统并有效运行	2017 年在全国范围内率先建立食盐小包装二位码电子追溯系统，实现了实现了溯源功能，并保持有效运行。

上市公司及子公司江苏省瑞丰盐业有限公司均符合《规范条件征求意见稿》中对取得《食盐定点生产企业证书》的相关要求，预计续期不存在障碍。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司及子公司江苏省瑞丰盐业有限公司均已取得《食盐定点生产企业证书》，有效期至 2018 年 12 月 31 日。两家生产企业均符合 2018 年 2 月 12 日公布的《食盐定点生产企业和食盐定点批发企业规范条件（征求意见稿）》中取得《食盐定点生产企业证书》的条件，预计续期不存在障碍。

反馈问题六：

请你公司补充披露苏盐连锁和南通盐业及其下属分公司、子公司是否均已取得食盐批发许可证。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、苏盐连锁及其分公司和子公司取得食盐批发许可证的情形

（一）苏盐连锁及其分公司

经核查，苏盐连锁及分公司取得食盐批发许可证的情况如下：

序号	许可证号	企业名称	有效期至
1	食盐批字第 100001	江苏省苏盐连锁有限公司	2018.12.31
2	食盐批字第 100033 号	江苏省苏盐连锁有限公司徐州分公司	2018.12.31
3	食盐批字第 100035 号	江苏省苏盐连锁有限公司沛县分公司	2018.12.31
4	食盐批字第 100034 号	江苏省苏盐连锁有限公司丰县分公司	2018.12.31
5	食盐批字第 100038 号	江苏省苏盐连锁有限公司新沂分公司	2018.12.31
6	食盐批字第 100037 号	江苏省苏盐连锁有限公司邳州分公司	2018.12.31
7	食盐批字第 100036 号	江苏省苏盐连锁有限公司睢宁分公司	2018.12.31
8	食盐批字第 100039 号	江苏省苏盐连锁有限公司铜山分公司	2018.12.31
9	食盐批字第 100040 号	江苏省苏盐连锁有限公司徐州贾汪分公司	2018.12.31
10	食盐批字第 100055 号	江苏省苏盐连锁有限公司连云港分公司	2018.12.31
11	食盐批字第 100057 号	江苏省苏盐连锁有限公司灌南分公司	2018.12.31
12	食盐批字第 100056 号	江苏省苏盐连锁有限公司东海分公司	2018.12.31
13	食盐批字第 100060 号	江苏省苏盐连锁有限公司宿迁分公司	2018.12.31
14	食盐批字第 100061 号	江苏省苏盐连锁有限公司沭阳分公司	2018.12.31
15	食盐批字第 100062 号	江苏省苏盐连锁有限公司泗阳分公司	2018.12.31
16	食盐批字第 100063 号	江苏省苏盐连锁有限公司泗洪分公司	2018.12.31
17	食盐批字第 100041 号	江苏省苏盐连锁有限公司淮安分公司	2018.12.31
18	食盐批字第 100077 号	江苏省苏盐连锁有限公司淮安区分公司	2018.12.31
19	食盐批字第 100042 号	江苏省苏盐连锁有限公司涟水分公司	2018.12.31
20	食盐批字第 100043 号	江苏省苏盐连锁有限公司洪泽分公司	2018.12.31
21	食盐批字第 100044 号	江苏省苏盐连锁有限公司盱眙分公司	2018.12.31
22	食盐批字第 100045 号	江苏省苏盐连锁有限公司金湖分公司	2018.12.31

23	食盐批字第 100046 号	江苏省苏盐连锁有限公司盐城分公司	2018.12.31
24	食盐批字第 100047 号	江苏省苏盐连锁有限公司盐城城区分公司	2018.12.31
25	食盐批字第 100054 号	江苏省苏盐连锁有限公司东台分公司	2018.12.31
26	食盐批字第 100053 号	江苏省苏盐连锁有限公司建湖分公司	2018.12.31
27	食盐批字第 100052 号	江苏省苏盐连锁有限公司阜宁分公司	2018.12.31
28	食盐批字第 100023 号	江苏省苏盐连锁有限公司扬州分公司	2018.12.31
29	食盐批字第 100024 号	江苏省苏盐连锁有限公司江都分公司	2018.12.31
30	食盐批字第 100025 号	江苏省苏盐连锁有限公司高邮分公司	2018.12.31
31	食盐批字第 100026 号	江苏省苏盐连锁有限公司宝应分公司	2018.12.31
32	食盐批字第 100027 号	江苏省苏盐连锁有限公司仪征分公司	2018.12.31
33	食盐批字第 100028 号	江苏省苏盐连锁有限公司泰州分公司	2018.12.31
34	食盐批字第 100029 号	江苏省苏盐连锁有限公司姜堰分公司	2018.12.31
35	食盐批字第 100031 号	江苏省苏盐连锁有限公司泰兴分公司	2018.12.31
36	食盐批字第 100032 号	江苏省苏盐连锁有限公司兴化分公司	2018.12.31
37	食盐批字第 100030 号	江苏省苏盐连锁有限公司靖江分公司	2018.12.31
38	食盐批字第 100015 号	江苏省苏盐连锁有限公司南京分公司	2018.12.31
39	食盐批字第 100016 号	江苏省苏盐连锁有限公司高淳分公司	2018.12.31
40	食盐批字第 100017 号	江苏省苏盐连锁有限公司溧水分公司	2018.12.31
41	食盐批字第 100019 号	江苏省苏盐连锁有限公司镇江分公司	2018.12.31
42	食盐批字第 100021 号	江苏省苏盐连锁有限公司句容分公司	2018.12.31
43	食盐批字第 100020 号	江苏省苏盐连锁有限公司丹阳分公司	2018.12.31
44	食盐批字第 100022 号	江苏省苏盐连锁有限公司扬中分公司	2018.12.31
45	食盐批字第 100005 号	江苏省苏盐连锁有限公司常州分公司	2018.12.31
46	食盐批字第 100014 号	江苏省苏盐连锁有限公司金坛分公司	2018.12.31
47	食盐批字第 100013 号	江苏省苏盐连锁有限公司溧阳分公司	2018.12.31
48	食盐批字第 100004 号	江苏省苏盐连锁有限公司无锡分公司	2018.12.31
49	食盐批字第 100007 号	江苏省苏盐连锁有限公司宜兴分公司	2018.12.31
50	食盐批字第 100006 号	江苏省苏盐连锁有限公司江阴分公司	2018.12.31
51	食盐批字第 100002 号	江苏省苏盐连锁有限公司苏州分公司	2018.12.31
52	食盐批字第 100003 号	江苏省苏盐连锁有限公司苏州城区分公司	2018.12.31
53	食盐批字第 100009 号	江苏省苏盐连锁有限公司昆山分公司	2018.12.31
53	食盐批字第 100010 号	江苏省苏盐连锁有限公司太仓分公司	2018.12.31
55	食盐批字第 100012 号	江苏省苏盐连锁有限公司吴江分公司	2018.12.31

56	食盐批字第 100008 号	江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司	2018.12.31
57	食盐批字第 100011 号	江苏省苏盐连锁有限公司张家港分公司	2018.12.31
58	食盐批字第 100096 号	江苏省苏盐连锁有限公司张虞配送中心	2018.12.31
59	食盐批字第 100018 号	江苏省苏盐连锁有限公司南京江北店（注） 释	2018.12.31

注：江苏省苏盐连锁有限公司南京江北店原名为江苏省苏盐连锁有限公司南京江北分公司。

苏盐连锁除上述分公司外，其他分公司未领取食盐批发许可证书。根据《公司法》相关规定及江苏省盐务局盐政处出具的说明，苏盐连锁的分公司不具有法人资格，其民事责任由苏盐连锁承担，苏盐连锁取得食盐批发许可证后，其分公司即可从事食盐批发业务，无须再另行取得食盐批发许可证。

上述苏盐连锁分公司单独取得食盐批发许可证是因为上述分公司原为苏盐集团的全资子公司（例如，苏盐连锁徐州分公司的前身为江苏省盐业集团徐州有限公司）或支公司，江苏省盐务局当时向其核发了食盐批发许可证书。上述公司并入苏盐连锁并变更为苏盐连锁分公司后，江苏省盐务局未收回其持有的食盐批发许可证并在证书到期后为其换发了新证。

综上，因苏盐连锁持有食盐批发许可证书，其分公司开展食盐批发业务并不以取得食盐批发许可证书为前提条件，苏盐连锁其他未取得食盐批发许可证书的分公司可凭苏盐连锁的资质证书从事食盐批发业务。

（二）苏盐连锁的子公司

苏盐连锁现共有 54 家子公司，其中 44 家为新注册的子公司，该等子公司设立的目的是为了其他食盐经销企业在江苏省内各地注册设立冠以地方名称的“盐业有限公司”，从而对苏盐连锁各分公司的经营带来不利影响，该等新注册成立的子公司尚未实际开展经营业务，不持有食盐批发许可证。除 44 家新注册成立的子公司外，苏盐连锁另外 10 家子公司中，扬州盐商有限公司、江苏绿尚品种盐有限公司、连云港联兴制盐有限公司未开展食盐批发经营业务，故不持有食盐批发许可证书。其余 7 家子公司持有食盐批发许可证，具体如下：

序号	许可证号	企业名称	有效期至
----	------	------	------

1	食盐批字第 100059 号	连云港市赣榆盐业有限公司	2018.12.31
2	食盐批字第 100058 号	灌云县盐业有限公司	2018.12.31
3	食盐批字第 100050 号	滨海县盐业有限公司	2018.12.31
4	食盐批字第 100049 号	响水盐业有限公司	2018.12.31
5	食盐批字第 100051 号	射阳县盐业有限公司	2018.12.31
6	食盐批字第 100048 号	盐城海晶集团盐业有限公司	2018.12.31
7	食盐批字第 100072 号	江苏省苏盐生活家股份有限公司	2018.12.31

二、南通盐业及其分公司和子公司取得食盐批发许可证的情形

（一）南通盐业及其分公司持有食盐批发许可证的情况

南通盐业持有的《食盐批发许可证》具体如下：

序号	许可证号	企业名称	有效期至
1	食盐批字第 100064 号	江苏省盐业集团南通有限公司	2018.12.31

南通盐业现有 4 家分公司，其分公司不持有食盐批发许可证。因江苏省盐业集团南通有限公司持有食盐批发许可证，其分公司可正常开展食盐批发相关业务。

（二）南通盐业子公司持有食盐批发许可证的情况

南通盐业现共有 6 家子公司，其中 4 家持有食盐经营许可证，具体情况如下：

序号	许可证号	企业名称	有效期至
1	食盐批字第 100068 号	南通市江口盐业有限公司	2018.12.31
2	食盐批字第 100065 号	南通市江州盐业有限公司	2018.12.31
3	食盐批字第 100070 号	南通市江东盐业有限公司	2018.12.31
4	食盐批字第 100069 号	南通市江晟盐业有限公司	2018.12.31

南通盐业另外两家子公司南通银海盐业发展有限公司和南通市宏强盐化有限公司因从事非食盐产品的经营，未从事食盐批发业务，无须办理食盐批发许可证。

（三）南通盐业其他分支机构持有食盐批发许可证的情形

南通盐业现有两家支公司，持有食盐批发许可证，具体情况如下：

序号	许可证号	企业名称	有效期至
1	食盐批字第 100066 号	江苏省盐业公司如皋支公司	2018.12.31
2	食盐批字第 100067 号	江苏省盐业公司海安支公司	2018.12.31

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：苏盐连锁和南通盐业及其下属从事食盐批发许可业务的子公司均已取得食盐批发许可证。部分分公司未取得食盐批发许可证，根据《公司法》相关规定及江苏省盐务局盐政处出具的说明，分公司不具有法人资格，其民事责任由公司承担，苏盐连锁取得食盐批发许可证后，其分公司自然可以从事食盐批发业务，无须再另行取得食盐批发许可证。综上，苏盐连锁部分分公司未取得食盐批发许可证的情形不会对标的公司正常生产经营产生影响。

反馈问题七：

申请文件显示，苏盐连锁涉及 5 起诉讼标的额为 500 万元以上的未决诉讼。请你公司补充披露未决诉讼的进展情况，败诉的补救措施以及对本次交易的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

2018 年 3 月 7 日，南京市中级人民法院对途牛与苏盐连锁解除租赁合同纠纷案（二审）做出判决，驳回途牛的上诉请求，维持原判，即认为途牛与苏盐连锁之间签订的《房屋租赁合同》及《补充协议》合法有效，途牛主张解除合同无依据。除此之外，截至核查意见回复出具日，苏盐连锁其他四宗标的额为 500 万以上的未决诉讼无实质性进展。每个案件败诉的补救措施以及对本次交易的影响如下：

一、诉讼事项对标的公司和本次重组的影响

（一）关于“苏盐连锁无锡分公司与无锡鑫业源化工贸易有限公司货款纠纷案”，苏盐连锁无锡分公司诉请法院判令无锡鑫业源化工贸易有限公司返还货款 798.3944 万元及相应违约金 600 万元，苏盐连锁无锡分公司与无锡鑫业源化工贸易有限公司之间的权利义务关系明确，苏盐连锁无锡分公司诉讼的证据充分，败诉的可能性极小，不会对本次重组构成障碍。

（二）与前一诉讼事项相关的“无锡鑫业源化工贸易有限公司与江苏省苏盐连锁有限公司、苏盐连锁无锡分公司货款纠纷案”，该案已经完成司法审计，江阴大桥会计师事务所出具的《审计报告》（大桥专审字（2017）291 号）认为鑫业源账面上不存在大额已经发货未开票的情况，苏盐连锁及苏盐连锁无锡分公司败诉的可能性较小，不会对本次重组构成障碍。

（三）关于“孙彤与苏盐连锁盐城分公司租赁合同纠纷案”，苏盐连锁盐城分公司已经就该案申请再审。盐城市中级人民法院是否受理尚存疑，故无法判断该案再审的审判结果。针对上述诉讼，苏盐连锁已根据一审判决确认了“长期待摊费用-装修”及对应的债务“其他应付款-诉讼相关”各 937.44 万元，并随涉诉

房产一并剥离至苏盐集团下属苏盐资管，该债务将由苏盐资管承担，同时苏盐集团承诺为上述债务提供担保，即使该案再审不被受理或再审败诉，亦不会对本次交易产生影响。

（四）关于苏盐连锁作为原告的“苏盐连锁与途牛租赁合同纠纷案”，因苏盐连锁证据充分，诉讼请求合理，败诉风险较小。即使败诉，苏盐连锁不会发生额外损失，不会对本次重组构成障碍。

二、苏盐集团针对诉讼事项承诺承担相应损失和责任

“1、除本承诺函附件包含的苏盐连锁与南通盐业截至本承诺出具日存在的正在进行的诉讼、仲裁事项外，苏盐连锁与南通盐业不存在其他正在进行的重大诉讼、仲裁事项，如因苏盐连锁或南通盐业的未决或未披露的诉讼、仲裁事项给重组完成后的井神股份或其子公司造成损失的，苏盐集团应承担相应赔偿责任。”

“根据众华会计师事务所出具的“众会字（2017）第 5891 号”《关于江苏省苏盐连锁有限公司拟剥离资产的专项审计报告》，江苏省苏盐连锁有限公司（以下简称“苏盐连锁”）将其部分资产以及债权债务剥离至江苏苏盐资产管理有限公司（以下简称“苏盐资管”）。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，苏盐集团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，苏盐集团自愿代替苏盐资管履行偿还义务。”

三、独立财务顾问意见

经核查，截至本核查意见回复出具日，途牛与苏盐连锁解除租赁合同纠纷案（二审）做出判决，驳回途牛的上诉请求，维持原判。苏盐连锁涉及的其余 4 起诉讼标的额为 500 万以上的未决诉讼无实质性进展。上述诉讼败诉可能性较低，不会对本次重组构成实质性障碍。

反馈问题八：

申请文件显示，上市公司的主营业务为盐矿的开采、盐及盐化工产品的生产以及盐化工产品的销售，标的资产的主营业务为食盐的销售和配送。本次交易后，上市公司将获得标的公司长期积累的食盐销售资源，实现食盐业务的产销一体化。请你公司补充披露：1) 上市公司与标的资产之间协同效应的具体体现。2) 结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务、业务管理模式和未来经营发展战略情况。3) 补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应的管理控制措施。4) 结合上市公司实际控制人、管理团队的经历和背景，进一步补充披露本次重组后对标的资产进行整合及管控相关措施的可实现性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、上市公司与标的资产之间协同效应的具体体现

本次交易前，上市公司主要从事盐矿的开采、盐及盐化工产品的生产、销售，主要产品包括食盐、小工业盐、两碱用盐、元明粉和纯碱等。在食盐业务方面，上市公司主要负责食盐产品的生产加工，而标的公司负责食盐产品的批发和零售。通过本次交易，上市公司将注入食盐销售业务，实现食盐业务的产销一体化。

本次交易后，上市公司与标的公司之间将在业务发展、财务统筹、公司治理等方面发挥协同效应。

（一）业务发展方面的协同效应

1、产销一体化，打造涵盖食盐产品的全产业链生态圈

本次交易将食盐产业链上盈利能力较强的下游销售业务注入上市公司体内，实现食盐产销一体化。上市公司通过本次重组将直接获得食盐批发渠道、终端零售资源及销售队伍，同时市场反馈、客户维护、供应链管理方面均大幅提高，迅速提升上市公司食盐业务的市场竞争力。

食盐业务产销一体化后，上市公司能够结合自身食盐产品的产能、成本、品

质等特点，统筹制定合理、高效的业务开拓计划，提高食盐业务的开发效率，充分利用标的企业仓储管理、物流配送资源以及覆盖全省的销售管理体系，加大产品销售覆盖面，提高食盐市场占有率；与重组前相比，上市公司能够统筹生产、销售等资源制定更加合理的生产计划、库存计划和销售计划等，避免资源浪费，提高运营效率，从而降低产品整体运营成本，提升竞争优势；此外，上市公司将借助标的公司庞大的客户资源，及时取得产品的第一手市场需求信息，大幅提升上市公司产品研发与品种升级的动力和效益，帮助上市公司在潜力巨大的品种盐市场的竞争中占得先机。最后，上市公司取得食盐销售业务后还可以和其他小工业盐、两碱用盐等业务在销售资源、管理资源等方面实现资源共享，从而提升上市公司的整体运营效率。

与此同时，上市公司将积极发展电子商务业务，实现由商品批发向供应链管理的转变。本次交易后上市公司将依托苏盐生活家等电商平台，加速推进批发业务及零售业务的互联网化转型，整合线上线下的销售资源，增强上市公司全产业链的协同效应。

本次交易完成后，上市公司将成为行业内全产业链的领先者，从生产到批发零售，再到互联网平台，覆盖食盐行业的全领域。

2、借助标的公司销售渠道，提升自有品牌影响力

盐改前，由于上市公司作为生产企业无法直接参与食盐销售市场，不能销售自有品牌的食盐，因此自有品牌知名度较低。通过本次交易，上市公司直接进入流通和销售领域开展销售活动，上市公司将通过标的公司销售自有品牌食盐产品，并逐步加大宣传力度，不断提升上市公司自有品牌的影响力，从而增强上市公司核心竞争力。

3、充分开发销售人员价值，积极开拓省外业务

经过多年的积累，标的公司培养了一支经验丰富的专业销售队伍。本次交易前，受制于标的公司无法开展省外业务，上述销售人员的潜力未得到充分挖掘。本次交易后，上市公司将以上述销售人员为基础组建省外销售团队，充分开发上述销售人员的价值，为开拓省外业务提供强有力的保障。

上市公司也将利用自身的平台优势持续引进优秀人才，同时建立完善的人才培养机制，帮助标的企业构建合理的人才梯队，打造一支在全行业内具有竞争优势的专业销售队伍。

（二）财务统筹方面的协同效应

截至目前，标的公司具有良好的现金流，能够进一步增强上市公司整体现金流质量，本次交易后上市公司将通过对现金流的综合管控，提高资金使用效率。

另一方面，标的公司融资渠道和融资能力有限，井神股份作为上市公司，具有丰富的融资渠道和较强的融资能力。通过本次交易，双方将在资金使用上实现互补，提高资金使用效率，降低资金使用成本。

（三）公司治理方面的协同效应

本次交易后，上市公司将利用自身在公司治理、规范运作方面的优势，在标的公司建立统一的内控制度，对标的公司业务、资产、财务、人员、机构等各方面进行有机整合，提升标的公司的运营效率。

综上所述，标的公司与上市公司之间能够产生协同效应，有利于上市公司增强核心竞争力及持续经营能力，但是该等协同效应不可量化，因此在对标的公司评估以及交易定价时均未考虑该等协同效应。

二、结合财务指标，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务、业务管理模式和未来经营发展战略情况

（一）本次交易完成后上市公司主营业务

本次交易完成后，上市公司主营业务仍为盐产品、纯碱、元明粉、卤水、小苏打、氯化钙及其他业务，由于标的公司食盐批发及零售业务的注入，上市公司盐产品业务板块的收入及毛利润将实现明显增长，2017年1-9月盐产品业务收入占比将由交易前的54.74%提高至67.29%，毛利润占比将由交易前的55.93%提高至79.28%。

本次交易前后，上市公司主营业务销售收入情况如下表所示：

单位：万元

	2017 年 1-9 月（重组前）		2017 年 1-9 月（重组后备考）	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
盐产品	101,094.72	54.74%	171,954.60	67.29%
纯碱	54,960.88	29.76%	54,960.88	21.51%
元明粉	13,077.46	7.08%	13,077.46	5.12%
卤水	4,853.75	2.63%	4,853.75	1.90%
小苏打	4,242.50	2.30%	4,242.50	1.66%
氯化钙	5,988.40	3.24%	5,988.40	2.34%
其他	474.44	0.26%	474.44	0.19%
合计	184,692.15	100.00%	255,552.04	100.00%

注：上述数据未经审计。

本次交易后，上市公司主营业务毛利润情况如下表所示：

单位：万元

	2017 年 1-9 月（重组前）		2017 年 1-9 月（重组后备考）	
	主营业务毛利润	占比	主营业务毛利润	占比
盐产品	31,811.55	55.93%	95,925.87	79.28%
纯碱	16,648.02	29.27%	16,648.02	13.76%
元明粉	5,026.11	8.84%	5,026.11	4.15%
卤水	1,696.24	2.98%	1,696.24	1.40%
小苏打	1,212.84	2.13%	1,212.84	1.00%
氯化钙	359.44	0.63%	359.44	0.30%
其他	121.78	0.21%	121.78	0.10%
合计	56,875.98	100.00%	120,990.30	100.00%

注：上述数据未经审计。

（二）业务管理模式

本次交易完成后，井神股份控股股东仍为苏盐集团，控股股东未发生变更。上市公司将协助标的公司完善符合上市公司规范和市场发展要求的内部管理体系，标的公司应当遵守井神股份股票上市地的法律、法规、规章等规范性文件规定的关于上市公司子公司的管理制度。

在上市公司整体的战略规划和经营目标下，上市公司将依据相关公司治理准则，将标的公司纳入盐产品板块整体统筹，对上市公司和标的公司的食盐业务流程和管理架构进行梳理、整合，充分利用双方的经营优势和资源，发挥产销一体化的协同效应，提高上市公司的经营效率和效益，更好地巩固在江苏省内的食盐销售业务。同时，上市公司凭借自身跨省食盐销售的资质，借助标的公司的渠道、人员优势，有效辐射周边地区，从而积极拓展省外食盐销售业务。除依据法律法规或公司章程规定须由上市公司审议并披露的与标的资产日常经营相关的事项外，其他日常经营事项由标的资产按其内部决策机制决策实施。

（三）未来经营发展战略

1、上市公司未来的战略举措

面对政策环境及市场环境变化带来的压力，以及自身寻求业务创新与发展带来的压力，井神股份将立足井神股份将立足“以市场为导向、以创新为动力、以产业特色化和品牌国际化为目标”，主动对接国家发展战略，全力打造绿色环保高效产业，充分发挥产销一体优势，狠抓国内国际市场开拓，加快高端化、智能化、链条化、集约化发展，努力建成具有重要影响力的中国盐业领军企业。

（1）创新驱动战略

推动以盐化产品、绿色制造、智能制造、溶腔储能、现代管理、自有品牌、商业模式等为重点的全面创新，着力构建集成创新、自主创新、协同创新体系，推进产学研用深度融合，形成以创新为主要引领的发展方式，全面建成具有行业领先优势的创新型企业。品牌提升战略。健全品牌战略管理体系，强化产品质量管理，多渠道深耕品牌，争创江苏省、中国名牌产品，全方位提升井神股份公司品牌的知名度、美誉度，充分彰显品牌运营效应。

（2）资本运营战略

发挥上市企业资源优势，适时对行业内外优势资产进行兼并重组，推进条件适宜企业进行混合所有制改制，积极运用金融衍生工具，加强股权资本与无形资产运营增值，逐步实现资本收益最大化、资本成本最小化和资金链最优化。

（3）国际化发展战略

牢牢把握“一带一路”等战略机遇，加快布局国际市场，积极参与国际产业链分工，不断扩展国外市场占有率，完成全球布局。

（4）人才强企战略

以人才资源的价值管理为总体思路，紧紧抓住人才总量、人才质量、人才结构、人才培养、人才激励等关键环节，提高人才能力素质,创新人才发展机制，优化人才发展环境，激发人才创造活力，推进“7580”工程，引进、培育一批职业化、专业化人才队伍,为井神股份的持续发展提供强大的人才保障和智力支持。

2、上市公司未来的业务发展规划

本次重组完成后，上市公司将聚焦品牌管理、渠道建设、新品开发、电子商务等领域，以期形成布局更优化、结构更合理的业务形态。

（1）加强品牌运营管理，依托“淮”牌巩固省内业务，同时提升自有品牌影响力

本次盐改允许食盐定点生产企业进入流通和销售领域，自主确定生产销售数量并建立销售渠道，以自有品牌开展跨区域经营，实现产销一体，或者委托有食盐批发资质的企业代理销；同时允许食盐批发企业向食盐定点生产企业购盐并开展跨区域经营，省级食盐批发企业可开展跨省经营，省级以下食盐批发企业可在本省（区、市）范围内开展经营。因此，本次盐改之后，食盐销售领域的经营主体将大幅增加，市场竞争将变得更为激烈。

随着市场竞争的加剧、消费者品牌意识的不断提升，食盐的品牌价值将逐渐体现。未来食盐企业将更加注重自身品牌的运营管理，从而打造具有影响力的品牌，以此巩固原有市场，同时拓展新的市场，中国食盐市场将开启品牌化发展之路。

“淮”牌商标具有悠久的历史，深受消费者的喜爱。“淮”牌食盐于 2006 年 9 月获得“中国名牌”称号，成为中国首批获得中国名牌产品称号的食盐产品；2012 年“淮”牌食盐商标被国家工商行政管理总局商标局认定为“中国驰名商标”。

标”。

比较而言，“淮”牌食盐在江苏省内具有非常高的知名度及影响力，在江苏省消费者之中建立了很高的认可度。本次重组后，苏盐集团将“淮”商标授予上市公司无偿使用，上市公司将全权负责“淮”品牌的运营与管理，依托“淮”品牌巩固江苏省内食盐批发零售业务。

与此同时，上市公司将加大自有品牌的运营和宣传力度，逐步提升自有品牌的影响力。盐改前，由于上市公司作为生产企业无法直接参与食盐销售市场，不能销售自有品牌的食盐，因此自有品牌知名度较低。通过本次交易，上市公司直接进入流通和销售领域开展销售活动，上市公司将通过标的公司销售自有品牌食盐产品，并逐步加大宣传力度，不断提升上市公司自有品牌的影响力，从而增强上市公司核心竞争力。

（2）拓展食盐跨省销售业务，提高全国市场占有率

本次盐改之后，食盐定点生产企业及省级批发企业均可跨省开展食盐批发业务，随着盐改的深入实施，将会有越来越多的食盐定点生产企业及省级批发企业开发拓展跨省批发业务。

本次交易后，上市公司将充分利用标的公司的批发渠道、终端零售资源及专业的销售队伍，以标的公司为主体积极拓展省外食盐销售业务。

2018 年，标的公司将加大省外市场开拓力度，坚持聚焦品牌、聚焦品种战略，进一步加强与全国各地盐业企业的合作，重点开发商超渠道等中高端食盐市场，与全国性大型连锁商超华润、麦德龙、永辉、沃尔玛、物美、世纪联华等建立更加紧密的合作关系，对全国市场按重要程度划分为 A、B、C 三个等级，在分析地域和市场特点的基础上，制定差异化的营销模式和市场覆盖目标，全年计划实现省外市场销售 10-15 万吨小包装食盐的目标。

同时，标的公司将继续加强品牌宣传和产品推广，在重点区域、重点城市精准发力，形成传统媒体、新媒体、地面促销推广、电商平台支持等多渠道多形式营销宣传态势，迅速提高淮盐市场覆盖率。标的公司还将发挥产销一体优势，优

化内部运营管理流程，强化信息技术支撑，提高省外市场运营效率。

（3）加大品种盐业务开发力度，拓展新的利润增长点

目前，我国食盐市场以普通加碘盐为主，品种盐占比较小；而随着经济水平的提升及国民健康意识的提高，对于品种盐的需求将快速增长，品种盐具备较大的市场空间。

本次盐改放开了食盐的出厂、批发及零售价格，实行市场化定价。普通加碘盐由于同质化竞争严重，随着盐改后市场竞争加剧，其利润空间将会被逐渐压缩。而品种盐具备更高的技术要求和品质，且具有明显的差异性，消费者对品种盐价格的敏感性较低，其出厂价及终端销售价均大幅高于普通加碘盐，具有较大的利润空间。市场竞争的加剧将驱使食盐企业加大品种盐业务的开发力度，品种盐在我国食盐市场的比重将不断提升。本次重组后，上市公司将继续加大品种盐的开发力度，积极推进品种盐业务的发展，逐步提升品种盐业务的比重，以品种盐业务作为新的利润增长点，带动公司业绩的增长。

（4）电子商务

2015年9月29日，国务院办公厅发布《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》，明确指出“鼓励传统批发企业应用互联网技术建设供应链协同平台，向生产、零售环节延伸，实现由商品批发向供应链管理服务的转变。支持发展品牌联盟或建设品牌联合采购平台，集聚品牌资源，降低采购成本”。

本次重组后，上市公司将依托苏盐生活家等电商平台，加速推进批发业务及零售业务的互联网化转型，整合资源，快速抢占市场。

三、补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应的管理控制措施

（一）本次交易完成后的整合计划

本次交易完成后，上市公司将根据公司的发展战略，按照相关公司治理准则，在保持标的公司的资产、业务及人员独立和稳定的基础上，对标的公司业务、资产、财务、人员、机构等各方面进行整合。上市公司拟采取的整合计划具体如下：

1、业务整合

上市公司是我国最大的原盐生产企业之一，拥有丰富的盐矿资源和行业领先的制盐生产能力，《盐业体制改革方案》发布之后，上市公司获得了在江苏省内销售食盐及跨省销售食盐的资质。而标的公司则是在长期的经营中积累了渠道优势和专业销售队伍，拥有遍布江苏省各市县并能够辐射周边省市的子公司、分公司及仓储物流资源，也培养了一批专业素质较高的销售人员。

本次交易完成后，苏盐集团下属食盐生产与食盐销售板块完成整合，上市公司食盐业务产业链将得到进一步完善，实现产销一体化。上市公司将把标的公司的业务发展、公司经营管理等方面的工作纳入上市公司的整体发展规划之中，将上市公司食盐生产业务与标的公司食盐销售业务整体统筹、协同发展，更好地巩固在江苏省内的食盐销售业务。同时，上市公司将借助标的公司自身渠道、人员优势，有效辐射周边地区，积极拓展省外食盐销售业务。

本次交易完成后，上市公司将通过协同管理，帮助标的公司构建符合上市公司规范和市场发展要求的内部管理体系。同时，上市公司将利用自身的资本平台优势，提升标的公司的融资能力。

2、资产整合

本次交易完成后，标的公司仍将保持资产的独立性，拥有独立的法人财产，并将遵守上市公司关于子公司的资产管理制度。围绕企业的经营发展目标，上市公司将根据标的公司拥有的资产状况、产品销售的品种类别、市场供应的目标范围、物流配送的区域半径等实际情况及原有的财务管理制度，结合自身的内控管理经验，对标的公司的资产管理提出切实有效的优化整合建议，盘活存量，用好增量，以提高资产管理效率效益。

3、财务整合

上市公司具有规范的财务管理体系，本次交易完成后，上市公司将把标的公司的财务系统、财务管理制度、会计核算制度等统一纳入到上市公司财务管控体系内。标的公司将制定和完善符合上市公司监管要求的财务管理制度，按照上市公司财务制度规范日常经营活动中的财务管理，按照上市公司要求编制合并财务报表并及时、准确地对外披露相关财务信息。

与此同时，上市公司将对标的公司的资金使用实行统一管理和监控，充分发挥上市公司筹融资能力和主体信用信誉的优势，统筹规划内部资金管理，有效调剂内部资金余缺，最大程度地提高标的公司资金使用效率效益。

4、人员整合

本次交易完成后，上市公司对标的公司的人员将不作重大调整，在保持现有管理层和核心业务团队的稳定性的基础上，按照整体统筹、协同发展的原则，人力资源状况进行适当调整、优化整合，保证标的公司在业务发展和公司治理方面的延续性和积极性。为加强财务管理，上市公司将根据实际需要实施财务委派制，向标的公司委派必要财务人员，以实现财务的垂直管理。同时，为了统筹协调促进上市公司与标的公司及苏盐集团之间的业务协同及发展，结合实际情况，标的公司部分董监高人员相应在上上市公司担任董监高等职位。此外，标的公司将利用上市公司人力资源平台引进高水平的人才，为标的公司的后续发展储备高水平的业务、管理人员。

5、机构整合

本次交易完成后，苏盐连锁成为上市公司的全资子公司，南通盐业成为上市公司的控股子公司。上市公司、标的公司的机构设置不会发生重大变化。

（二）本次交易完成后的整合风险

标的公司下属子公司及分公司数量较多，且地域上遍布江苏省各市县。本次交易完成后，上市公司管理的广度及深度较大、地域分布较广，因此管理幅度相应增加，同时重组前上市公司主要负责生产经营、标的企业主要负责批发销售，重组后能否实现有效管理存在一定不确定性。

（三）相应的管理控制措施

为了防范整合风险，井神股份一方面将自上而下进行把控，建立完整、有效的内控机制、约束考核机制，确保上市公司在标的公司管理控制措施中履行股东权利，保证重大事项的决策和控制权，在战略上把控好重大事项和企业发展方向。另一方面，将自下而上加强员工管理，建立科学奖惩制度，充分调动员工积极性和创造性，鼓励员工在遵守上市公司的制度、管理模式的基础上，主动参与企业的生产经营和管理。上述两种方式的有效结合，能够实现上市公司与标的公司之间进行平稳、有效的整合，从而实现业务、运营方面的协同效应。为防范整合风险，上市公司将采取以下措施：

1、建立有效的控制机制，保持决策和控制权

建立有效的控制机制，强化公司在业务经营、财务运作、对外投资、抵押担保、资产处置等方面对标的公司的管理与控制，保证上市公司对标的公司重大事项的决策和控制权，提高公司整体决策水平和抗风险能力。

2、建立垂直的财务管理体系，防范财务风险

上市公司向标的公司派出必要财务人员，将标的公司的财务管理纳入到上市公司统一的管理系统中，加强审计监督和管理监督，保证上市公司对标的公司日常经营情况的知情权，提高经营管理水平和防范财务风险。

3、建立良好的沟通机制，降低信息不对称性

上市公司加强与标的公司之间的沟通交流，确保上市公司及时掌握标的公司的发展情况，降低因信息不对称导致的整合风险。

四、结合上市公司实际控制人、管理团队的经历和背景，进一步补充披露本次重组后对标的资产进行整合及管控相关措施的可实现性

（一）上市公司管理团队的经历和背景

上市公司管理团队人员在企业管理、财务管理、资本市场运作、食盐业务经营等方面具有深厚的实践经验，对于本次交易后的整合能够提供有效保障。上市

公司管理团队人员的简历如下：

姓名	职务	简历
徐长泉 ¹	董事长，总经理	男，1959 年出生本科学历，高级会计师。历任徐圩盐场基建科会计，财务科会计，总账会计，副科长，苏盐集团审计处、财务处副主任科员、主任科员，台北盐场副场长，连云港盐务局副局长，连云港盐业公司董事，副总经理，徐州盐业公司董事，总经理，苏盐集团财务处处长，计划财务部部长，结算中心主任，淮盐矿业董事长，党委书记，东泰盐业董事长，党委书记，井神股份常务副总经理，现任公司总经理，董事，党委副书记。
童玉祥	董事、苏盐集团董事长	男，1966 年 1 月出生，江苏淮安人，1987 年 8 月参加工作，高级工商管理硕士，高级工程师，正高级经济师，南京大学 MBA 导师，南京航空航天大学 MBA 导师。现任江苏省盐业集团有限责任公司董事长。主要经历：1987 年 8 月起，历任淮阴市东风造纸厂工程师，淮阴市热电公司车间主任、副经理，经理，淮安市中小企业信用担保公司总经理等职务；2005 年 6 月，淮安市资产经营有限公司董事长，市热电公司经理，市中小企业信用担保公司总经理；2008 年 3 月，淮安市经贸委主任，党组书记，淮安市资产经营有限公司董事长，党委书记，市热电公司经理，市中小企业信用担保公司总经理；2009 年 5 月起，淮安市经贸委主任，党组书记，市中小（乡镇）企业局局长，市国资公司董事长，党委书记，市盐务局局长，市口岸办主任；2013 年 7 月起，江苏省海外企业集团有限公司副总裁，党委委员，香港钟山有限公司董事，副总经理；2014 年 12 月至今，任现职。2018 年 1 月荣获“中国改革开放四十年·（行业）十大贡献人物”称号
郑海龙	董事、苏盐集团副总经理	男，1976 年 1 月出生，安徽枞阳人，1996 年 4 月参加工作，本科学历。现任江苏省盐业集团有限责任公司副总经理，党委委员。历任湖北省学生联合会驻会主席；江苏省青少年研究所干部；江苏省青少年研

¹ 2018 年 3 月 10 日，徐长泉先生因年龄原因申请辞去公司董事、董事长（法定代表人）兼总经理及董事会下设专门委员会委员职务。董事、董事长辞职自新任董事选举产生之日起生效。（截至本报告出具日，新任董事尚未选举）

		究所副科级干部；江苏省团干部电化教育所所长；共青团江苏省委办公室副主任、权益部部长、城工部部长；2013年8月，任现职（其间：2013年12月至2016年1月兼任江苏省苏盐连锁有限公司董事长，党委书记）。
高寿松	董事，副总经理，财务负责人，董事会秘书	男，1962年10月出生，江苏连云港人，1980年12月参加工作，高级会计师，现任江苏井神盐化股份有限公司副总经理，党委委员，董事会秘书。主要经历：1980年12月起，江苏省盐业公司云台运销公司工人，会计；1983年8月，江苏广播电视大学学习；1986年8月，江苏省盐业公司云台运销公司计财科会计；1989年5月起，江苏省盐业公司财务处结算中心会计，副主任科员，主任科员；2001年2月起，江苏省盐业集团有限责任公司运销处副处长，食盐专营处副处长；2003年1月，江苏省盐业集团有限责任公司审计处副处长；2004年3月，金桥盐业有限公司副总经理，董事，党委委员；2006年8月，江苏省盐业集团有限责任公司淮海盐化有限公司董事，常务副总经理，党委委员；2008年1月至今，任现职。
刘正友	副总经理	男，1966年出生，中共党员，MBA，研究员级高级工程师，江苏省“333”高层次人才培养对象和“科技企业企业家培养对象”，淮安市“533”英才工程首批领军人才。历任淮安盐化总厂科长，车间主任，副总工程师，厂长助理，副厂长，井神盐业董事，常务副总经理，总工程师，党委委员，制盐研究所所长。现任公司副总经理，党委委员。2007年4月，江苏省人才工作领导小组确认其为“江苏省333高层次人才培养工程中青年科学技术带头人”并授予证书；2003年9月，取得淮安市人事局批准为“2003年度淮安市十百千人才培养计划第二层次人选”证书。刘正友负责研发的多个项目取得省部级以上的证书，如2006年9月，负责研发的“60万吨盐硝联产产品开发”取得科学部星火计划办公室颁发的《国家级星火计划项目证书》[国科发计字(2006)377号]；作为主要发明人负责研发并取得的“利用井矿盐的盐，碱和钙联合循环生产工艺”专利被评为2012年江苏省百件优秀发明专利，该专利技术通过了中国轻工业联合会组织的专家鉴定及中国纯碱工业协会组织的专家论证，鉴定结论为“国内首创，国际先进”，并取得2014年度中国轻工业联合会科技进步一等奖。此外，其参与公司多项产品或工艺的研发并取得相关专利证书。
吴旭峰	副总经理	男，1968年3月生，江苏淮安人，中共党员，南京动力高等专科学校热能工程专业大专学历，工程师。

		历任淮安热电厂汽化运行班长，工会分会主席，淮安盐化总厂安监科安全员，生技科技术员，淮安盐化总厂热电厂总调室运行值长，淮安盐化总厂团委副书记，江苏井神盐业有限公司煤炭供应科副科长，科长，江苏井神盐业有限公司物资供应科科长，江苏井神盐业有限公司淮安热电厂厂长，书记，江苏井神盐化股份公司采供中心主任，江苏井神盐化股份公司采供中心经理,党支部书记。
周兵	副总经理	男，1967年12月生，江苏淮安人，中共党员，南京农业大学工程硕士学位，高级工程师。历任江苏宿迁化肥厂调度，江苏淮海盐化厂制盐车间主任，江苏淮海盐化厂制盐分厂副厂长，江苏淮海盐化厂制盐分厂厂长，支部委员，江苏淮海盐化厂副厂长，党委委员，江苏淮海盐化有限公司副总经理，党委委员，江苏井神盐化股份有限公司第二分公司经理，江苏井神盐化股份有限公司第一分公司经理，党委副书记。

（二）上述整合及管控相关措施的可实现性

1、本次收购属于产业链上下游整合

本次交易前，上市公司负责食盐产品的生产加工，标的公司负责食盐产品的批发和零售，本次交易属于同一产业链的上下游并购。本次交易后，上市公司食盐业务向下游延伸，实现产销一体化，未来将充分结合上市公司和标的公司各自的优势，在业务方面形成协同，为后续彼此之间的整合提供基础。

2、上市公司管理团队拥有丰富管理经验

上市公司管理团队具备企业管理、财务管理、资本市场运作等方面的背景经历，在公司治理方面具有丰富的实践经验。公司董事童玉祥，长期在政府部门及国有企业任职，对于国有企业的管理具有丰富的经验，自2014年12月起担任苏盐集团董事长，对上市公司及标的公司的管理均有深入的理解。公司董事、副总经理、财务负责人及董事会秘书高寿松，具有丰富的财务及资本运作经验，对于标的公司的财务整合、规范治理等能够提供有效保障。

公司董事郑海龙在2013年12月至2016年1月期间担任苏盐连锁公司董事长，对于标的公司的情况及业务发展情况具有最为直接及深刻的认识，能够帮助上市公司在业务方面对标的公司进行整合，形成业务协同。

3、上市公司将增强标的公司的经营稳定性和长期合规发展能力

本次交易完成后，上市公司将在公司规章制度范围内给予标的公司既有管理团队经营权限，保持标的公司管理团队与生产经营的稳定，并利用上市公司的平台，通过多种方式引入优秀人才、提升标的公司的资本实力，进一步增强标的公司的经营稳定性和长期合规发展能力。

五、

独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易后，上市公司与标的公司之间在业务发展、财务统筹、公司治理等方面能够产生协同效应，有利于上市公司增强核心竞争力及持续经营能力，但是该等协同效应不可量化。本次交易后，上市公司业务范围并未发生改变，但由于标的公司食盐批发及零售业务的注入，上市公司盐产品业务板块的收入和毛利占比均显著提升。上市公司已明确相应的经营发展战略和业务管理模式，拟定了必要的整合计划，并针对整合风险拟定了相应的管理控制措施；结合上市公司管理团队的经历和背景，本次重组后对标的公司进行整合及管控相关措施具有可实现性。

反馈问题九：

申请文件显示，上市公司控股股东及本次交易的交易对方苏盐集团旗下控制的核心企业还包括江苏省盐海化工有限公司、江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司等，其业务范围涉及食盐批发销售和化工产品生产等。2015 年上市公司 IPO 时，苏盐集团出具了关于避免同业竞争的承诺。请你公司补充披露：1) 江苏省盐海化工有限公司和江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司目前从事的具体业务。2) 本次交易完成后，苏盐集团旗下控制的除上市公司以外的其他企业是否存在与上市公司同业竞争的情况，如是，是否已按照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定出具承诺。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、江苏省盐海化工有限公司和江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司目前从事的具体业务

上市公司主要从事盐矿的开采、盐及盐化工产品的生产及销售，主要产品包括食盐、小工业盐、两碱用盐、元明粉和纯碱等。

(一) 江苏省盐海化工有限公司业务与上市公司不构成同业竞争

江苏省盐海化工有限公司主营业务为烧碱、液氯、氢气、盐酸、次氯酸钠等化工产品的生产，主要产品为以离子膜法为核心技术的烧碱产品。原盐是烧碱生产的主要原料，原盐行业等是烧碱行业上游行业。

上市公司不生产烧碱，因此江苏省盐海化工有限公司与上市公司业务不构成同业竞争。

(二) 江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司业务与上市公司不构成同业竞争

苏盐健康厨房为新设立公司，苏盐健康厨房计划作为电商平台从事厨房调味品及日常生活用品的 B2B（指企业与企业之间通过专用网络或 Internet，进行数据信息的交换、传递，开展交易活动的商业模式）撮合交易，以收取交易双方佣金和物流配送费为主要收入来源。不自营食盐批发业务。此外，苏盐健康厨房目

前仍处于起步阶段，尚未开展实质性的经营。

综上，苏盐健康厨房与上市公司业务不构成同业竞争。

二、本次交易完成后，苏盐集团旗下控制的除上市公司以外的其他企业不存在与上市公司同业竞争的情况

除江苏省盐海化工有限公司、苏盐健康厨房外，苏盐集团下属主要子公司所从事的业务不涉及盐矿的开采、盐及盐化工产品的生产、销售，与上市公司业务不构成同业竞争。

苏盐集团下属主要子公司（除江苏省盐海化工有限公司、苏盐健康厨房外）经营范围具体情况如下表所示：

序号	公司名称	苏盐集团 股权比例 (%)	经营范围
1	江苏省盐业集团苏盐置业有限公司	100.00	房地产开发与经营。酒店经营管理，物业管理及房屋租赁，建筑材料销售，家政、礼仪服务，国内贸易
2	江苏晶元大酒店有限公司	100.00	中餐制售，住宿服务，歌舞，卡拉 OK、KTV 包间，健身房，棋牌室，理发美容，公共浴室，为营业性演出活动提供演出场地和相关服务，各类定型包装食品、酒类、烟零售。酒店管理，物业管理，商务咨询，日用百货、工艺美术品、服装、纺织品、鞋帽、家用电器、皮革制品销售，停车服务，会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	江苏省东泰盐业投资管理有限公司	80.00	企业投资管理；实业投资；投资咨询服务；资产受托管理；国内贸易、商务咨询服务（以上范围国家有专项审批规定的项目除外）
4	江苏省淮海盐化有限公司	100.00	聚丙烯塑料丝及其编织制品制造、机械零配件加工；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）
5	连云港苏泰房地产开发有限公司	75.76	房地产开发经营。***（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）
6	苏州银河激光科技股份有限公司	51.79	激光全息防伪商标印制、包装装潢印刷品印刷；制造、销售激光科技产品、粘胶带、机械制造、软件开发、新型包装材料；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)；物业管理；批发零售：灯具、五金交电、电器元件、劳保用品。（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）

序号	公司名称	苏盐集团 股权比例 (%)	经营范围
7	徐州苏盐生活家酒店管理有限公司	100.00	酒店管理服务；餐饮服务；住宿；停车场管理服务；物业管理；会议服务；食品（按许可证核定范围经营）、化妆品、日用品、服装、鞋帽销售；非学历职业技能培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（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）
8	江苏诚通苏盐新能源物流股份有限公司	50.00	新能源汽车货物运输；普通货物仓储；普通货运；货运代理；仓库租赁；搬运装卸；物流信息咨询；新能源汽车应用推广；充电桩建设及营运；供应链管理。（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）
9	江苏苏盐资产管理有限公司	100.00	投资管理，企业管理，资产管理；投资咨询；股权投资；财务咨询；国内贸易；实业投资（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（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）

针对本次交易，苏盐集团已出具《江苏省盐业集团有限责任公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、在直接或者间接持有井神股份股份期间，本承诺人将不会采取参股、控股、自营、联营、合营、合作或者其他方式从事与井神股份及其子公司业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，也不会协助、促使或代表第三方从事与井神股份及其子公司业务范围相同、相似或构成实质同业竞争的业务。

2、在直接或间接持有井神股份股份期间，对于本承诺人直接或间接控制的其他企业，本承诺人将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、经理等）以及本承诺人在该企业中的控制地位，保证该企业比照前款规定履行与本承诺人相同的不竞争义务。

3、如因国家政策调整等不可抗力原因导致本承诺人或本承诺人直接或间接控制的其他企业将来从事的业务与井神股份及其子公司现在或将来从事的业务之间构成同业竞争时，本承诺人将在井神股份及其子公司提出异议后及时转让或终止该等业务或促使本承诺人直接或间接控制的其他企业及时转让或终止该业务；如井神股份及其子公司进一步要求，井神股份及其子公司享有该等业务在同等条件下的优先受让权。

4、如从第三方获得任何与井神股份的业务存在竞争或潜在同业竞争的商业机会，本承诺人及本承诺人直接或间接控制的其他企业将立即通知井神股份，并尽力将该商业机会让与井神股份及其子公司。

5、如本承诺人违反上述承诺，井神股份及其子公司的其他股东有权根据本承诺函依法申请强制本承诺人履行上述承诺，并赔偿井神股份及其子公司、井神股份及其子公司的其他股东因此遭受的全部损失；同时本承诺人因违反上述承诺所取得的利益归井神股份所有。”

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：江苏省盐海化工有限公司为上市公司的下游企业，苏盐健康厨房拟作为电商平台从事厨房调味品及日常生活用品的 B2B 撮合交易，以收取交易双方佣金和物流配送费为主要收入来源，不自营食盐销售业务，因此江苏省盐海化工有限公司、苏盐健康厨房与上市公司之间不存在同业竞争。苏盐集团下属其他主要子公司所从事的业务不涉及盐矿的开采、盐及盐化工产品的生产、销售，与上市公司业务亦不构成同业竞争。同时，针对本次交易苏盐集团已出具关于避免同业竞争的承诺函。

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让地处置，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进行处理，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 年国家土地管理局令 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让地处置，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
7	常州市金坛区	金坛区 (2017)不 动产第 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、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

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。

反馈问题十一：

申请文件显示，截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年 9 月 30 日，苏盐连锁其他应收款账面价值分别为 15,946.51 万元、17,095.43 万元和 24,125.68 万元，南通盐业其他应收款账面价值分别为 2,110.44 万元、1,762.94 万元和 719.59 万元。请你公司补充披露：1) 报告期内标的资产其他应收款账面价值变动原因。2) 截至报告期末标的资产是否存在被股东及其关联方非经营性资金占用的情形，如是，截至目前的解决情况。3) 本次交易是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第二条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、报告期内标的资产其他应收款账面价值变动原因

(一) 苏盐连锁其他应收款账面价值变动原因

苏盐连锁其他应收款主要内容为关联方往来款、拆迁补偿款、保证金、押金等。苏盐连锁 2016 年末其他应收款账面价值 17,095.43 万元，较 2015 年末增加 1,148.92 万元，2017 年 9 月末其他应收款账面价值 24,125.68 万元，较 2016 年末增加 7,030.25 万元。

2017 年 9 月末其他应收款余额大幅增加主要系新增对关联方江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司临时往来款 10,001.97 万元，新增对盐城苏盐健康厨房商贸有限公司往来款 1,797.76 万元。截至本核查意见出具日，上述 2017 年新增关联方往来款项已全部收回。

(二) 南通盐业其他应收款账面价值变动原因

南通盐业 2015 年末其他应收款账面价值 2,110.44 万元，主要为应收南通市宏强盐化有限公司往来款 1,148.58 万元、应收南通工贸国资经营公司往来款 721.16 万元、应收如东县土地管理局土地款定金 158.26 万元。

2016 年末其他应收款账面价值 1,762.94 万元，主要为应收南通市宏强盐化

有限公司往来款 898.20 万元、应收南通工贸国资经营公司往来款 721.16 万元、应收代垫员工款 51.77 万元等。2016 年末其他应收款较 2015 年末减少 347.49 万元，主要系应收如东县土地管理局土地款定金 158.26 万元在 2016 年转入无形资产、收回部分南通市宏强盐化有限公司往来款 250.38 万元所致。

南通盐业 2017 年 9 月末其他应收款账面价值 719.59 万元，主要为应收如东县欣荣城镇开发公司拆迁款 579.90 万元、应收农民工保证金 20.57 万元等。2017 年 9 月末其他应收款较 2016 年末减少 1,043.35 万元，主要系收回南通工贸国资经营公司往来款 721.16 万元、南通盐业收购宏强盐化后对其往来纳入合并范围抵销内部往来减少 898.20 万元，以及新增应收拆迁补偿款 579.90 万元所致。

二、截至报告期末标的资产是否存在被股东及其关联方非经营性资金占用的情形，如是，截至目前的解决情况

截至报告期末，苏盐连锁与控股股东及其下属企业间存在非经营性资金占用的情况。苏盐连锁于本次资产重组期间，剥离下属子公司（盐城苏盐健康厨房商贸有限公司、江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司）股权至苏盐集团，因此部分原合并范围内往来款在剥离完成后变为对关联方往来款项。截至报告期末，苏盐连锁应收上述两家已剥离公司款项合计 11,799.73 万元。

截至董事会审议本次交易草案前，关联方非经营性资金占用已通过现金或抵偿经营性欠款的方式收回，标的资产不存在股东及其子公司非经营性资金占用的情况，详细情况如下。

单位：万元

关联方	2017 年 9 月 30 日	往来性质	报告期后进展
江苏省盐业集团有限责任公司	1,555.16	非经营性往来	已通过抵偿欠苏盐集团货款方式清偿
盐城苏盐健康厨房商贸有限公司	1,797.76	非经营性往来	已收回
盐城富华食品有限公司	1,151.27	非经营性往来	该债权已签署协议通过厂房等固定资产清偿，待正式转让后进行账务处理

江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司	10,001.97	非经营性往来	已收回
合计	14,506.16		

三、本次交易是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第二条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定

《<上市公司重大资产重组管理办法>第二条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》意见如下：

“一、上市公司重大资产重组时，拟购买资产存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的，前述有关各方应当在中国证监会受理重大资产重组申报材料前，解决对拟购买资产的非经营性资金占用问题。

二、上市公司应当在《上市公司重大资产重组报告书》第（十三）部分对拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题进行特别说明。独立财务顾问应当对此进行核查并发表意见。”

报告期末标的公司其他应收款主要为应收控股股东苏盐集团及其下属公司的往来款，因苏盐连锁于本次资产重组期间，剥离部分子公司（徐州苏盐生活家酒店管理有限公司、盐城苏盐健康厨房商贸有限公司、江苏省苏盐健康厨房商贸有限公司）股权至苏盐集团，部分原合并范围内往来款在剥离完成后形成对控股股东及关联方的往来款项。在井神股份召开董事会审议本次交易草案前，苏盐连锁已通过现金或抵偿经营性往来款的方式收回上述应收控股股东及其下属公司的款项。截至本核查意见签署之日，其他应收款主要为应收第三方拆迁补偿款、保证金、押金等经营性往来款项，上述应收苏盐集团及其下属公司的非经营性款项已全部收回，标的公司与苏盐集团不存在关联方非经营性资金占用，相关事项已在《重组报告书》予以披露。本次交易符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第二条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：截至本回复签署日，标的资产不存在控股股东及关联方非经营性资金占用，本次交易符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第二条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》相关规定。

反馈问题十二：

申请文件显示，截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年 9 月 30 日，苏盐连锁预付账款账面价值分别为 3,139.21 万元、6,720.29 万元和 6,775.86 万元，南通盐业预付账款账面价值分别为 396.22 万元、1,982.94 万元和 1,713.47 万元。请你公司补充披露：1) 苏盐连锁和南通盐业账面预付账款的形成原因、支付标准及是否符合商业惯例。2) 标的资产截至报告期末的预付账款中是否存在预付股东及其关联方的款项，如是，是否存在非经营性资金占用的情形。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、苏盐连锁和南通盐业账面预付账款的形成原因、支付标准及是否符合商业惯例

(一) 苏盐连锁账面预付账款的形成原因、支付标准及是否符合商业惯例

苏盐连锁期末预付款主要是向非盐产品供应商支付的货款，产品主要包括味精，粮油，酱油等。截至 2017 年 9 月 30 日，苏盐连锁预付账款余额前五大供应商预付货款合计 3,432.26 万元，占期末余额 50.65%，向非关联供应商合计支付预付款 6,742.58 万元，占期末预付账款余额的 99.51%。苏盐连锁预付货款支付比例按照与不同产品供应商签订的购货合同执行。

苏盐连锁与部分主要供应商签订的购货合同中支付条款内容包括“乙方货款必须全部付到甲方指定账户，经甲方确认收到后，甲方安排向乙方发货”、“乙方向甲方提交订单时，需将所需货款先行汇入甲方指定账户”等，上述协议条款符合商业惯例。

(二) 南通盐业账面预付账款的形成原因、支付标准及是否符合商业惯例

南通盐业期末预付款主要是向非盐产品供应商支付的货款，产品主要包括非盐食品及盐化工产品。截至 2017 年 9 月 30 日，南通盐业预付账款余额前五大供应商预付货款合计 1,230.71 万元，占期末余额 71.83%，向第三方供应商合计支付预付款 1,663.51 万元，占期末预付账款余额的 97.08%。南通盐业预付货款

支付比例按照与不同产品供应商签订的购货合同执行，符合商业惯例。

二、标的资产截至报告期末的预付账款中是否存在预付股东及其关联方的款项，如是，是否存在非经营性资金占用的情形

苏盐连锁截至 2017 年 9 月 30 日预付关联方款项合计 33.28 万元，占苏盐连锁期末预付账款余额的 0.49%。其中预付井神股份 28.40 万元，预付苏盐健康厨房商贸有限公司 4.88 万元，主要为预付非盐产品货款，不存在控股股东或关联方非经营性资金占用的情形。

南通盐业截至 2017 年 9 月 30 日预付关联方款项合计 49.96 万元，占南通盐业期末预付账款余额的 2.92%。其中预付苏盐连锁 5.70 万元，预付苏盐连锁孙公司江苏苏盐酒业有限公司 44.26 万元，均为预付非盐食品货款，不存在控股股东或关联方非经营性资金占用的情形。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：标的公司预收账款的形成具有商业实质，支付标准符合商业惯例，截至本回复签署日，标的资产不存在控股股东及关联方非经营性资金占用的情况。

反馈问题十三：

申请文件显示，截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年 9 月 30 日，苏盐连锁递延所得税资产账面价值分别为 2,587.8 万元、2,642.96 万元和 2,085.35 万元。请你公司补充披露：苏盐连锁账面递延所得税资产的确认依据，以及是否符合《企业会计准则第 18 号——所得税》中有关“暂时性差异在可预见的未来很可能转回”的确认条件。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、苏盐连锁账面递延所得税资产的确认依据，以及是否符合《企业会计准则第 18 号——所得税》中有关“暂时性差异在可预见的未来很可能转回”的确认条件

苏盐连锁账面递延所得税资产包括因计提资产减值准备和抵消未实现内部销售损益而产生的可抵扣暂时性差异两部分组成。

1、资产减值准备

根据税法相关规定，各项资产计提的减值准备不允许税前扣除，则资产的计税基础与其账面价值之间将产生暂时性差异。在资产发生实质性损失时，会减少未来期间的应纳税所得额和应交所得税。所以在符合确认条件的情况下，应确认与其相关的递延所得税资产。

2、未实现内部损益

根据税法相关规定，企业在编制合并财务报表时，因抵消未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在纳入合并范围的企业按照适用税法规定确定的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用。

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》规定，资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。

苏盐连锁报告期各期末可抵扣暂时性差异及确认递延所得税资产明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,278.00	1,319.50	6,093.20	1,523.30	5,349.28	1,337.32
内部交易未实现利润	3,063.39	765.85	4,478.64	1,119.66	5,001.92	1,250.48
小计	8,341.39	2,085.35	10,571.84	2,642.96	10,351.20	2,587.80

苏盐连锁在 2015 年至 2017 年 1-9 月均实现盈利，预计未来仍将保持盈利，因此，苏盐连锁在未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异，即确认的递延所得税资产在未来年度可以转回，具有可实现性。苏盐连锁 2018 至 2022 年盈利预测情况如下。

单位：万元

项目	收益法评估下预测值				
	2018	2019	2020	2021	2022
利润总额	15,662.19	16,199.86	19,342.25	23,288.83	22,508.51

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：报告期内，苏盐连锁与递延所得税资产相关的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

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	

资产性质	科目名称	剥离资产的账面净值	剥离方式
	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公司	1,989.83	以包装印刷为主业的新三板公司，非主业资产
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

资产性质	剥离资产的账面净值（万元）	确定依据
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		

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
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、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：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 1,931.53 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 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、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：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

金房权证金湖县 字第 201102109 号	上海花园商铺	江苏省苏盐连 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	江苏省苏盐连 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
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 育儿园	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%
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%
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 万元/年 第二年租金 12.6 万元/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 万元/年 第二年租金 6.3 万元/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 万元 第二年租金 6.4 万元 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 万元/年 第二年租金 6.4 万元

										/年 第三年租金递增 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
							100.00	中国联 合网络 通信有 限公司 扬州分	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

								公司		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%
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 万元/年。
	盐业大厦			310.21	5,730.12	6,425.77				
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
熟房权证虞山字第 14003060 号	办公楼 1120 平方米		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
							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
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				

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	吴志凤	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 常州有限公司	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
无证	城区 5 间平项仓库			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
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	办公楼	江苏省苏盐	人民南路 178	24.12	829.16	1168.00	80.00	淮安市济	2017/5/1-	7 万元/年

第 A201454860 号		连锁有限公司淮安分公司	号					生医药连锁有限公司	2019/4/30	
							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
							40.00	周兴龙	2017/9/20-2018/9/19	4.9 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	-	-	-	-
	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%
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 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
							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	江苏大公 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
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	-	-	-	-

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校	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（盐业公司综合楼）	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
							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										
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	-		-	-
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 道城西桥南堍 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
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	-	-	-	-
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%
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

南京市各类商业房产租金表						
	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（m2）	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（m2）	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%	
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	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%	

	房)											
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。
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 0	168.0 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 所致。
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%	
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%							
			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%	103.60	105.35	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%	
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	1,339.00	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。
	盐业大厦	6,425.77										
苏房权证市 区字第 10013347 号	仓库及业务 用房	1,186.55	125.00	2016/5/1 -2018/4/30	5.25 万元/年	11.91	31.06	31.99	32.95	33.94	第 2 年相比第 1 年 160.79% 第 3 年相比第 2 年 2.99% 第 4 年相比第 3 年 3.00% 第 5 年相比第 4 年 3.00%	预测期第 2 年租金增长 率较高,主要 系二三层尚 未出租,预测 期第 1 年未 考虑上述未 出租部分面 积
			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%	
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 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WX1000913902号	盐湖城（盐务大厦附房）	1,651.53	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%	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										
锡房权证字第WX1000913902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年:175万元/年	175.00	175.00	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	锦江之星（盐务大厦）	246.79										

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%	
			708.20	2016/7/31- 2020/7/31	30 万元/年							
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	2005/4/1-20 20/3/31	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	2016/11/1-2 018/10/31	1 万元/年	9.16	9.62	10.10	10.61	11.14		
			44.80	2016/11/1-2 018/10/31	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 (m2)	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（m2）	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	124.8 0	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	108.9 0	111. 08	113. 30	115.5 7	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							
淮房权证淮 阴字第 B201422836 号	小房	6.30	-	-	-							
	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	38.2 0	38.9 6	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%	106.3	107.2	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										
苏 (2016) 盱眙县不动产权第 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	91.53	95.19	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	76.41	80.41	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	42.97	44.26	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							
			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	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	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	2017/6/10-2020/6/9	4 万元/年	21.02	21.65	22.30	22.97	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%	
			25.00	2016/4/10-2018/4/9	0.6825 万元/年							
			40.00	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	982.08	-	-	-	20.65	21.68	22.7 6	23.9 0	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	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%。	42.94	41.33	42.9 5	42.9 5	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%	
			120.00	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	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:	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%	

					70.823412 万元 /年							
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	-			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	-									
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	-	-	-	4.29	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%	
熟房权证虞 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%	
张房权证杨 字第 0000315461 号	西环路 桥南综 合楼自 用	1507.30	-	-	-	44.56	46.79	49.1 3	51.5 9	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%	
张房权证乐 字第 0000315757 号	广场花 苑	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%	
苏房权证吴 江字第 25016189 号	综合办 公楼	414.60	-	-		16.42	16.91	17.4 2	17.9 4	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%	

吴房权证平 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												
锡房权证字 第 WX1000913 902 号	新大楼 (盐务 大厦)	1672.75	-	-	-	60.22	63.23	66.3 9	69.7 1	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%	
锡房权证字 第 WX1000913 902 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%	
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 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、房产税费、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 年度承诺租金=预测期第 1 年租金*(1/3)+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 (m2)	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	南门楼-南门大街	242.18	4.80	10.32	13.25

C201426915 号	322 号				
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
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	华东农业市场店	73.96	1.20	1.28	2.43
苏（2017）宿迁市不 动产第 0055464 号	幸福路门店	183.66	12.00	12.00	17.15
苏（2017）宿迁市不 动产第 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	277.15	7.15	7.56	7.82

	龙城苑3幢底层6 间15-20室				
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			
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 平米	863.53	34.89	35.94	37.02
熟房权证虞山字第 14003060号	办公楼1120平米	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	盐政大厦	3,100.00	75.00	77.16	101.97

014465 号					
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 (m2)	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	600.00	21.44	22.08	22.75

	号) 35 号)				
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					
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、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：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。

反馈问题十七：

申请文件显示，本次交易已取得标的公司贷款银行出具的同意函。请你公司补充披露银行出具同意函的主要内容以及是否附加相关条件。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、标的公司贷款银行出具同意函的主要内容以及是否附加相关条件

交通银行股份有限公司江苏省分行（以下简称“贷款银行”）已于 2017 年 10 月 26 日向苏盐连锁出具《关于同意债务人重大事项变更的函》（以下简称“同意函”），内容如下：“江苏井神盐化股份有限公司拟通过向贵公司股东江苏省盐业集团有限责任公司发行股份及支付现金的方式，购买江苏省盐业集团有限责任公司持有的贵公司 100% 股权，我行作为贵公司的债权人，已知悉并同意。”

贷款银行出具同意函未附加相关条件，对本次交易的实质性进展不产生影响。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：苏盐集团持有的苏盐连锁 100% 股权为权属清晰的经营性资产，相关债权债务处理合法，其转让、过户不存在法律障碍。苏盐连锁的借款事项不构成本次交易的法律障碍，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定。

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：

鉴于上市公司本次重大资产重组前一年净利润下降 50%以上，根据贵会发布的《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》的相关要求，回复如下。

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

上市公司及相关方做出的公开承诺及履行情况（不包括本次重大资产重组中相关方做出的承诺）如下：

序号	承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺时间及期限	履行情况
1	井神股份	与首次公开发行相关的承诺	1.公司招股说明书如果存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在中国证监会对本公司作出行政处罚决定之日起三十日内，本公司将启动依法回购首次公开发行的全部新股的程序，本公司将通过上海证券交易所发行价并加算银行同期存款利息回购首次公开发行的全部新股。 2.投资人因本公司的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任成立之日起三十日内，本公司将依法赔偿投资者损失。	2014年3月6日，承诺长期有效	履行中
2	井神股份	与首次公开发行相关的承诺	公司股票自挂牌上市之日起三年内，若出现连续20个交易日公司股票收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产情形时，则公司、控股股东苏盐集团将按照稳定股价的预案的规定启动稳定股价措施。	2014年3月6日，承诺长期有效	履行中
3	井神股份	稳定股	一、启动稳定股价措施的条件及原则（一）公	2014年6	履行

	苏盐集团	价相关 承诺	公司股票自挂牌上市之日起三年内，若出现连续 20 个交易日公司股票收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产情形时，则公司应按下述规则启动稳定股价措施。（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷年末公司股份总数，下同；若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司最近一期经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整，下同。）（二）公司回购股份、苏盐集团增持股份均应符合中国证监会、上海证券交易所及其他证券监管机关、国有资产监督管理的相关法律、法规和规范性文件，并不应因此导致公司股权分布不符合上市条件的要求；若其中任何一项措施的实施或继续实施将导致公司股权分布不符合上市条件的要求时，则不得实施或应立即终止继续实施，且该项措施所对应的股价稳定义务视为已履行。 二、稳定股价的具体措施（一）公司稳定股价的措施：1.公司董事会应在触发启动稳定股价措施条件之日起 15 个交易日内公告具体股份回购计划，披露拟回购股份的数量范围、价格区间、完成时间（不晚于股东大会审议通过之日起 30 个交易日）等信息。公司股份回购计划须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过，公司控股股东承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。 2.公司为稳定股价之目的进行股份回购的，除应符合相关法律法规、规范性文件的要求之外，还应符合下列各项：（1）单次用于回购股份的资金金额不高于上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%；（2）单一会计年度用以稳定股价的回购资金合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 50%；（3）回购价格不高于最近一期经审计的每股净资产。超过上述标准的，公司回购股份稳定股价措施在当年度不再继续实施。	月 9 日， 承诺长期有效	中
3	井神股份董事、监事、高级管理人员	与首次公开发行的承诺	公司董事、监事、高级管理人员承诺：投资人因井神股份的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而在证券交易中遭受损失，自赔偿责任成立之日起三十日内，将依法赔偿投资者损失。若未依法予以赔偿，自上述赔偿责任成立之日后第三十一日至依法赔偿损失的相关承诺履行完毕，其将不得在井神股份领取薪酬。	2014 年 3 月 6 日， 承诺长期有效	履行中

4	苏盐集团	股份限售	1.自井神股份上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其所持有的发行人公开发行股票前已发行的股份,也不由发行人回购该等股份。 2.发行人上市后六个月内如其股票连续二十个交易日的收盘价(指复权后的价格,下同)均低于发行价,或者上市后六个月期末收盘价低于发行价,苏盐集团持有的井神股份公开发行股票前已发行的股份的锁定期限将自动延长六个月。 3.控股股东苏盐集团拟长期持有发行人股票。若在锁定期满两年内减持股票,减持价格将不低于发行人首次公开发行股票时的发行价,在此期间内每年累计减持比例不超过5%;上述两年期限届满后,苏盐集团减持发行人股票时,将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产(审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的,应做除权除息处理)的价格进行减持。苏盐集团将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式减持公司股票。所持股票在锁定期满后两年内减持的,将提前五个交易日通知发行人,并由发行人在减持前三个交易日予以公告。其减持发行人股票时,将严格依照《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。如违反本承诺进行减持的,自愿将减持所得收益上缴发行人。	2015年4月20日,约定股份锁定期内有效	履行中
5	苏盐集团	与首次公开发行相关的承诺	承诺: 1.井神股份为首次公开发行股票并上市制作的招股说明书如果存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断井神股份是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,在中国证监会对其作出行政处罚决定之日起三十日内,苏盐集团将以发行价加算银行同期存款利息依法购回首次公开发行时转让的限售股股份。若未在前述时间内依法购回首次公开发行时转让的限售股股份,自中国证监会对井神股份作出行政处罚决定之日后第三十一日至购回股份的相关承诺履行完毕期间,苏盐集团将不得行使投票表决权,并不得领取在上述期间所获得的井神股份的分红。若井神股份未在前述规定期间启动股份回购程序,苏盐集团将积极督促公司履行承诺;若未督促,自中国证监会对井神股份作出行政处罚决定之日后第三十一	2014年2月13日,长期有效	履行中

			日至其回购股份的相关承诺履行完毕期间，苏盐集团将不得行使投票表决权，并不得领取在上述期间所获得的井神股份的分红。 2.投资人因井神股份的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而在证券交易中遭受损失，自赔偿责任成立之日起三十日内，井神股份和苏盐集团将依法赔偿投资者损失。若苏盐集团未依法予以赔偿，自上述赔偿责任成立之日后第三十一日至依法赔偿损失的相关承诺履行完毕，苏盐集团将不得行使投票表决权，并不得领取在上述期间所获得的井神股份的分红；若井神股份未依法予以赔偿，苏盐集团将积极督促其履行承诺；若未督促，自上述赔偿责任成立之日后第三十一日至井神股份依法赔偿损失的相关承诺履行完毕，苏盐集团将不得行使投票表决权，并不得领取在上述期间所获得的井神股份的分红。 3.公司股票自挂牌上市之日起三年内，若出现连续20个交易日公司股票收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产情形时，则公司、控股股东苏盐集团将按照稳定股价的预案的规定启动稳定股价措施。		
6	汇鸿集团	股份限售	1.自井神股份上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理该等股份，也不由井神股份回购该等股份。 2.自锁定期满之日起十二个月内，累计减持发行人股份总数不超过发行人股票上市之日所持有发行人股份总额的40%，减持价格不低于发行价格；自锁定期满之日起二十四个月内，累计减持股份总数不超过股票上市之日所持有发行人股份总额的80%，减持价格不低于发行价格。上述两年期限届满后，汇鸿国际减持发行人股票时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权除息处理）的价格进行减持。所持股票在锁定期满后两年内减持的，将提前五个交易日通知发行人，并由发行人在减持前三个交易日予以公告。其减持发行人股票时，将严格依照《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。如违反本承诺进行减持的，自愿将减持所得收益上缴发行人。	2015 年 12 月 28 日，约定的股份锁定期内有效	履行中
7	苏盐集团 汇鸿国际	解决同业竞争	1.苏盐集团、汇鸿国际及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权的其他公司将不会参与	2015 年 11 月 26	履行中

			任何与井神股份目前或未来从事的业务相同或相似的业务，或进行其他可能对井神股份构成直接或间接竞争的任何业务或活动。 2.若苏盐集团、汇鸿国际及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权的其他公司的经营活动在将来与井神股份发生同业竞争或与井神股份利益发生冲突，苏盐集团、汇鸿国际将促使该公司的股权、资产或业务向井神股份或第三方出售。 3.在苏盐集团、汇鸿国际与井神股份均需扩展经营业务而可能发生同业竞争时，井神股份享有优先选择权。以上承诺在苏盐集团、汇鸿国际直接或间接拥有股份公司股份期间内持续有效，且是不可撤销的。	日，承诺长期有效	
--	--	--	--	----------	--

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）最近三年违规资金占用和违规对外担保的情形

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字（2015）第 00076 号、天衡审字（2016）第 01026 号、天衡审字（2017）00306 号《审计报告》，天衡专字（2016）000582 号、天衡专字（2017）00228 号《关于江苏井神盐化股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明》、上市公司关于资金占用和关联交易管理及决策等内控制度，并经查询中国证监会、上海证券交易所网站，最近三年井神股份不存在非经营性违规资金占用的情形，对外担保已履行相应的审批程序及披露义务，不存在违规对外担保的情形。

（二）最近三年上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员

出具的说明，并经查询中国证监会、上海证券交易所失信记录查询平台、全国企业信用信息公示系统、上市公司及其控股股东所在地政府主管部门等网站，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未受到行政处罚、刑事处罚，未曾被交易所采取监管措施、纪律处分，未被中国证监会派出机构采取行政监管措施，也不存在正被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查或其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形

1、最近三年经营业绩情况

2014-2016 年度上市公司实现营业收入分别为 245,805.67 万元、204,691.76 万元、215,166.91 万元，归属于母公司的净利润分别为 9,925.18 万元、6,182.42 万元、2,295.45 万元。具体情况如下：

单位：人民币元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	2,151,669,058.80	2,046,917,575.26	2,458,056,725.43
减：营业成本	1,556,689,735.53	1,412,539,352.57	1,706,402,831.31
税金及附加	60,233,924.10	68,433,957.83	66,531,241.11
销售费用	224,712,254.08	199,487,977.56	209,421,008.32
管理费用	165,780,024.03	162,128,725.47	185,566,218.00
财务费用	105,635,271.19	138,529,191.36	160,784,110.93
资产减值损失	4,234,145.77	6,881,978.37	17,188,016.61
二、营业利润	34,383,704.10	58,916,392.10	112,163,299.15
加：营业外收入	8,681,534.83	16,766,996.72	15,590,650.38
减：营业外支出	10,485,885.66	3,664,591.11	4,567,050.74
三、利润总额	32,579,353.27	72,018,797.71	123,186,898.79
减：所得税费用	11,947,693.56	13,048,619.89	25,595,322.04

四、净利润	20,631,659.71	58,970,177.82	97,591,576.75
归属于母公司股东的净利润	22,954,480.12	61,824,175.25	99,251,781.98
少数股东损益	-2,322,820.41	-2,853,997.43	-1,660,205.23

2、最近三年审计情况

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字（2015）第 00076 号、天衡审字（2016）第 01026 号及天衡审字（2017）00306 号《审计报告》，审计报告意见均为标准无保留意见。

3、上市公司 2016 年业绩下滑原因

上市公司主要业务为盐产品及纯碱等盐化产品的生产及销售。2016 年前三季度，受下游需求持续低迷、进口盐冲击以及市场高位库存等因素影响，盐及盐化工行业的产品价格始终处于低位，导致上市公司 2016 年毛利率较 2015 年下降，2016 年净利润较上年出现较大幅度下滑。

上市公司最近三年的财务报表均经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，上市公司最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情形。

（二）是否存在关联方利益输送

1、公司最近三年关联方交易情况（单位：人民币元）

（1）采购货物

关联单位名称	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
江苏省盐业集团有限责任公司	海藻碘液、碘酸钾	20,376,068.41	23,990,598.33	27,211,965.69
江苏省苏盐连锁有限公司	碘酸钾、消光膜等			653,007.68
浙江省盐业集团有限责任公司	片料、纸箱			2,968,847.99
淮安恒源制袋有限公司	编织袋			373,411.12
苏州银河激光科技股份有限公司	防伪标贴	1,212,991.49	1,239,051.36	1,232,025.66
江苏省银珠化工集团有限公司	卤水		5,264,707.64	24,536,691.61
洪泽大洋化工有限公司	卤水、元	2,312,300.26	2,692,480.86	

司	明粉			
洪泽大洋盐化有限公司	卤水	1,761,716.40	1,091,143.37	
江苏戴梦特化工科技股份有限公司	液氨	134,276.81	398,645.13	185,090.94
连云港市工投集团台北投资有限公司	钙液		2,151,630.17	1,391,502.56
中盐淮安盐化集团有限公司	卤水	3,172,721.18	8,518,101.11	5,975,702.41
江苏苏盐酒业有限公司	酒	58,567.94		
合计		29,028,642.49	45,346,357.97	64,528,245.66

(2) 销售货物

关联单位名称	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
江苏省盐业集团有限责任公司	盐产品	428,245,388.65	454,086,109.67	453,123,745.46
江苏省苏盐连锁有限公司	盐产品	77,654,328.77	69,753,272.10	81,765,962.05
江苏省盐业集团南通有限公司	盐产品	12,678,489.99	14,591,317.33	14,257,629.81
江苏省淮海盐化有限公司	盐产品			1,923.07
连云港联兴制盐有限公司	盐产品	1,003,538.83	10,940.17	144,957.24
江苏省苏盐生活家股份有限公司	盐产品	190,595.56	57,606.74	
南通市宏强盐化有限公司	盐产品、纯碱、小苏打		2,285,299.17	5,483,785.27
江苏省盐业公司如皋支公司	盐产品	1,153.85		5,769.23
南通银海盐业发展有限公司	盐产品			23,179.48
射阳县盐业有限公司	盐产品	1,954,697.22	245,920.12	341,716.23
盐城海晶集团盐业有限公司	盐产品、纯碱、小苏打	1,344,777.78	2,622,923.09	1,179,068.38
滨海县盐业有限公司	盐产品	854,511.15	934,999.99	2,659,487.19
响水县盐业有限公司	盐产品	2,204,875.69	1,640,305.19	2,461,644.68
连云港市赣榆盐业有限公司	盐产品	2,103,045.29	2,664,773.54	1,069,673.50
灌云县盐业有限公司	盐产品	7,692.31	221,282.05	1,146,445.29

江苏省盐海化工有限公司	盐产品、纯碱	23,695,699.47	18,158,901.05	19,162,687.08
浙江省盐业集团有限公司	盐产品	7,410,512.72	42,624,795.51	50,880,040.97
浙江省盐业专营有限公司	盐产品	28,205,885.55		
洪泽大洋盐化有限公司	水、电	132,522.58	211,979.61	263,480.07
江苏省银珠化工集团有限公司	水		338,482.30	2,990,351.44
淮安市晶晟房地产开发有限公司	盐产品	1,040.71	1,980.66	4,162.83
江苏省盐业公司海安支公司	盐产品	11,538.46		
南通市江口盐业有限公司	盐产品	2,307.69		
合计		587,702,602.27	610,450,888.29	636,965,709.27

(3) 租赁关联方资产

关联单位名称	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
江苏省东泰盐业投资管理有限公司	租赁土地	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00
江苏省苏盐连锁有限公司	房屋租赁	280,000.00	280,000.00	240,000.00

(4) 接受担保

关联单位名称	交易内容	接受担保余额（万元）		
		2016 年度	2015 年度	2014 年度
江苏省盐业集团有限责任公司	银行贷款担保	26,500.00	44,900.00	58,011.20

(5) 支付担保费

关联单位名称	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
江苏省盐业集团有限责任公司	银行贷款担保	2,341,590.00	3,429,070.00	4,349,920.00

(6) 支付促销费

关联单位名称	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
江苏省苏盐连锁有限公司	低钠盐促销费			2,462,918.41

(7) 购买资产

根据 2014 年 11 月 25 日公司子公司江苏省瑞丰盐业有限公司与江苏省盐业集团有限公司签订的《资产转让协议》，江苏省瑞丰盐业有限公司受让江苏省盐业集团有限公司位于丰县北苑路北側面积为 35,842.70 平方米的土地，受让价格以江苏光大资产评估有限公司出具的苏光大（2014）评报字第 7728 号为作价依据，价格为 4,301,100.00 元。

公司最近三年关联交易定价公允，不存在关联方利益输送。

(三) 是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

1、会计政策变更

2014 年 1 月至 6 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》在 2014 年年度及以后期间的财务报告中施行外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日（首次执行日）起施行。公司在编制 2014 年度财务报表时，应执行相关会计准则，2014 年度会计政策变更对公司 2014 年度具体业务的会计处理不产生任何影响。

2、会计估计变更

井神股份近三年无会计估计变更事项。

3、会计差错更正

井神股份近三年无会计差错更正事项。

4、计提资产减值准备情况

井神股份最近三年计提的各项减值准备情况如下表所示：

单位：人民币元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收款项坏账准备	-5,174,887.98	3,105,206.79	11,552,939.16
存货跌价准备	3,091,449.85	3,776,771.58	5,635,077.45
固定资产减值准备	6,317,583.90		
合计	4,234,145.77	6,881,978.37	17,188,016.61

上市公司最近三年相关会计处理符合企业会计准则规定，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。井神股份近三年应收账款、其他应收款及存货等资产均按照井神股份会计政策进行减值测试和计提，井神股份各项减值测试和计提符合企业会计准则规定。

综上所述，审计机构对上市公司最近三年的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。上市公司最近三年的业绩真实，会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润的情形，不存在关联方利益输送的情形，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，未发现滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

本次重组不涉及资产置出，不适用《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》第四条的规定。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司相关承诺人不存在不规范承诺情况，不存在不按照规定履行承诺情况。上市公司提供的审计报告、相关决议及协议、

审计机构出具的专项说明等资料以及公开渠道可核查的信息均未显示最近三年上市公司存在被控股股东、实际控制人违规占用资金的情形或违规对外担保的情形。最近三年上市公司及其控股股东、现任董事、监事、高级管理人员不存在曾受到行政处罚、刑事处罚的情形，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施的情形，不存在正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。上市公司最近三年不存在虚假交易、虚构利润，不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定。上市公司于 2014 年根据财政部新颁布的 8 项企业会计准则，修改了上市公司的会计政策，对 2014 年度的比较财务报表进行了重述，2014 年度会计政策变更对公司 2014 年度具体业务的会计处理不产生任何影响。除上述会计政策变更外，上市公司最近三年不存在其他会计政策变更情况，也不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司“大洗澡”的情形。上市公司对资产减值准备的计提符合会计准则及上市公司会计政策的规定，不存在通过不当计提减值准备以调节上市公司利润的情形。

反馈问题十九：

申请文件显示，上市公司 2017 年 5 月 31 日申请股票停牌筹划此次重大资产重组。在停牌前六个月内，上市公司控股股东苏盐集团党委副书记丁诚本人累计买入 84,200 股井神股份股票，其配偶魏善荣累计买入 6,200 股井神股份股票，其子丁冬买入 171,400 股井神股份股票，累计卖出 16,000 股井神股份股票。请申请人结合前述人员作出的声明、本次交易的决策制定及参与人员等，自查本次交易是否存在相关人员利用内幕信息进行股票交易的情形。请独立财务顾问和律师核查并发表核查意见。

回复：

一、本次交易不存在相关人员利用内幕信息进行股票交易的情形说明

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》、本次交易相关人员及机构出具的自查报告及说明并经本所律师核查，本次交易正式停牌前 6 个月（即 2016 年 11 月 31 日至 2017 年 5 月 31 日期间，以下简称“自查期间”），苏盐集团党委副书记丁诚本人，其配偶魏善荣、其子丁冬在自查期间内买卖井神股份股票的情形如下：

姓名	身份/职务	时间	买入/卖出	数量（股）
丁诚	苏盐集团党委副书记	2017-05-25	买入	50,000
		2017-05-25	买入	6,100
		2017-05-26	买入	28,100
魏善荣	丁诚配偶	2017-05-25	买入	6,200
丁冬	丁诚之子	2017-02-21	买入	6,000
		2017-03-15	卖出	6,000
		2017-03-28	买入	10,000
		2017-03-30	买入	5,000
		2017-03-30	卖出	10,000
		2017-03-31	买入	10,000
		2017-04-10	买入	5,000
		2017-04-14	买入	10,000
		2017-04-17	买入	5,000

		2017-04-19	买入	4,500
		2017-04-25	买入	5,000
		2017-05-03	买入	5,000
		2017-05-12	买入	5,000
		2017-05-22	买入	5,000
		2017-05-23	买入	5,000
		2017-05-24	买入	5,000
		2017-05-25	买入	20,000
		2017-05-25	买入	10,000
		2017-05-25	买入	22,500
		2017-05-25	买入	5,000
		2017-05-26	买入	28,400

就上述买卖井神股份股票的行为，丁诚作出如下声明：“本人担任江苏省盐业集团有限责任公司党委副书记职务。本人未参与井神股份本次重大资产重组方案的制定及决策，在井神股份本次重大资产重组停牌前并不知悉该事项。本人、本人配偶魏善荣及本人之子丁冬于核查期间买卖井神股份股票的行为系依据对证券市场、行业的判断和对井神股份股票投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系。本人从未以任何方式获取本次重大资产重组的相关内幕消息，亦从未向本人配偶及子女透露过本次重大资产重组的任何内幕信息，本人、本人配偶及本人子女不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在井神股份复牌直至井神股份重组事项实施完毕或井神股份宣布终止该事项期间，本人及本人直系亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖井神股份的股票。”丁诚配偶魏善荣作出如下声明：“本人配偶担任江苏省盐业集团有限责任公司党委副书记职务。本人在井神股份本次重大资产重组停牌前并不知悉该事项。本人于自查期间买卖井神股份股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对井神股份股票投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系。本人配偶未向本人透露过本次重大资产重组的任何内幕信息，本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在井神股份复牌直至井神股份重组事项实施完毕或井神股份宣布终止该事项期间，本人将严格遵守

相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖井神股份的股票。”丁诚之子丁冬作出如下声明：“本人父亲担任江苏省盐业集团有限责任公司党委副书记职务。本人在井神股份本次重大资产重组停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖井神股份股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对井神股份股票投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系。本人父亲未向本人透露过本次重大资产重组的任何内幕信息，本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在井神股份复牌直至井神股份重组事项实施完毕或井神股份宣布终止该事项期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖井神股份的股票。”

根据苏盐集团出具的说明，井神股份此次重大资产重组的决策制定者为苏盐集团党委书记兼董事长童玉祥，详细方案的参与制定者为苏盐集团计划财务部部长刘辉和国泰君安相关工作人员，截至 2017 年 5 月 23 日，苏盐集团知悉上述信息的只有苏盐集团党委书记兼董事长童玉祥、苏盐集团总经理唐正东，计划财务部部长刘辉，其他人员均不知悉上述信息。2017 年 5 月 27 日，苏盐集团召开党委会，苏盐集团党委书记童玉祥向集团党委成员通报了井神股份计划进行重大资产重组的相关事宜，在此之前，苏盐集团其他人员并不知悉本次重组的相关信息。丁诚当时作为党委（副书记），首次知悉上市公司重大资产重组信息的时间为 2017 年 5 月 27 日，2017 年 5 月 27 日为周六，中国股市处于休市状态，丁诚及其家属买卖井神股份股票的行为均发生在 2017 年 5 月 27 日之前。故无法确认丁诚及其家属存在利用内幕信息进行股票交易的情形。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：前述人员买卖井神股份股票的行为不存在利用内幕信息进行操作的情形，故不属于《中华人民共和国证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的行为，不会对本次交易构成实质性障碍。

（此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于<中国证监会行政许可项目
审查一次反馈意见通知书 180092 号>的反馈意见回复之核查意见》之签章页）

项目主办人：

余姣

郁晨凯

周亮

项目协办人：

陈泽森

赵炜华

周欢

法定代表人（或授权代表）：

朱健

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日