

上海立信资产评估有限公司关于对井神股份发行股份购买资产暨关联交易预案的信息披露问询函的核查意见

上海证券交易所：

根据贵所《关于对井神股份发行股份购买资产暨关联交易预案的信息披露问询函》（以下简称《问询函》）的相关要求，相关评估人员对有关问题进行了认真分析，现对《问询函》中涉及的需要上海立信资产评估有限公司发表意见的问题回复如下：

反馈问题5：预案披露，本次交易采用资产基础法进行预估，并在资产基础法下对部分投资性房地产和固定资产——房屋建筑物使用了收益法评估。其中苏盐连锁的固定资产——房屋建筑物账面值6554.15万元，评估值2.73亿元，预测期间使用租金收入。请公司补充披露：（1）上述房屋建筑物目前用途及未来预计用途，未来是否作为租赁房产对外出租；（2）上述房屋建筑物预测期间的会计科目，是否转入投资性房地产进行会计处理；（3）请评估师补充披露预测期租金收入的测算过程，并对以上问题发表意见。

回复：

问题（1）上述房屋建筑物目前用途及未来预计用途，未来是否作为租赁房产对外出租

上述房屋建筑物目前用途及未来用途如下表所示，房屋主要属于仓储、办公、商业，部分房屋出租，部分房屋自用。

出于提高资产经营使用效率的考虑，企业未来计划将下表中在评估基准日自用的房地产作为租赁房产对外出租，原出租的房产拟继续出租。

截至本核查意见出具日，情况如下表：

序号	房产证号	房屋名称	目前用途	预计未来用途	目前出租状况	未来是否作为租赁房产对外出租
----	------	------	------	--------	--------	----------------

序号	房产证号	房屋名称	目前用途	预计未来用途	目前出租状况	未来是否作为租赁房产对外出租
2-1	淮房权证清河字第 A201454857 号	综合楼	办公	办公	自用, 部分出租	是
4-1	淮房权证开字第 06819 号	经济开发区办公楼	办公	办公	出租	是
5-1	淮房权证清浦字第 A201454860 号	办公楼	商业、办公	商业、办公	自用, 部分出租	是
5-3	淮房权证清浦字第 A201454860 号	门面房	商铺	商铺	出租	是
9-1	淮房权证六珠字第 0201426915 号	南门楼	商业	商业	出租	是
11-3	淮房权证淮阴字第 B201422836 号	办公楼	商业、办公	商业、办公	自用, 部分出租	是
12-1	金房权证金湖县字第 201102109 号	上海花园 商铺	商业	商业	出租	是
13-1	金房权证金湖县字第 J201514914 号	综合楼	商业 (宾馆)	商业 (宾馆)	部分自用, 部分出租	是
13-2	金房权证金湖县字第 J201514913 号	仓库、办公楼	办公、仓库	办公、仓库	自用	是
14-1	涟房权证涟城字第 L201426141 号	商城综合楼	商业	商业	出租	是
15-1	苏 (2016) 盱眙县 不动产权第	盐政综合楼	商业、办公	商业、办公	部分自用, 部分出租	是
16-2	宁房权证秦变字第 226735 号	集合村仓库	商业 (宾馆)	商业 (宾馆)	出租	是
23-1	宁房权证玄初字第 021500 号	傅厚岗 7 号 02 幢	商业 (宾馆)	商业 (宾馆)	出租	是
25-1	高房权证淳溪字第 00018392 号	高淳综合楼	商业、办公、 仓库	商业、办公、 仓库	部分自用, 部分出租	是
26-1	高房权证淳转字第 014440 号	康乐路 55 号 302 商	办公	办公	出租	是
36-1	苏 (2017) 句容市 不动产权第	开发区华阳西路 19	商铺、办公	商铺、办公	自用, 部分出租	是
37-1	句房权证宝华镇字第 11100904 号、 句房权证宝华镇字	宝华新村 17 幢 113 室、宝华新	商铺	商铺	出租	是
43-1	连房权证新字第 X00300345	新办公大楼	商铺、办公	商铺、办公	部分自用, 部分出租	是
48-1	宿房权证宿豫字第 201303384 号	华东农业 市场店	商业 (办公)	商业 (办公)	出租	是
49-1	宿房权证宿城字第 15000891 号	南菜市场 店	商业 (空置)	商业 (空置)	空置待租	是

序号	房产证号	房屋名称	目前用途	预计未来用途	目前出租状况	未来是否作为租赁房产对外出租
50-1	苏(2017)宿迁市不动产权第	幸福路门店	商业(超市)	商业(超市)	出租	是
50-2	苏(2017)宿迁市不动产权第	幸福路门店			出租	是
52-1	沭阳县房权证沭城字第 0156049 号	商店	办公	办公	出租	是
55-1	苏(2017)泗阳县不动产权第	商业门面房	商业	商业	出租	是
59-1	邮房权证 2012006708 号	高邮市卸甲镇飞龙	商铺	商铺	出租	是
62-1	江房权证仙女字第 2013013756	公司办公楼(仙女镇)	办公	办公	自用	是
63-1	仪房权证真州镇字第 2013008050 号	综合楼办公楼 2-6	办公	办公	自用	是
71-1	徐房权证云龙字第 103654 号	东方美地 3 期房产	商铺	商业	出租	是
83-1	兴化字第 XH067518	综合办公大楼	商业	商业	部分自用, 部分出租	是
92-1	阜房权证阜城字第 00085830 号	综合楼	商铺、办公	商铺、办公	出租	是
100-1	苏房权证姑苏字第 10413372 号	盐业大厦	办公	办公	自用, 部分出租	是
101-1	苏房权证市区字第 10013347 号	仓库及业务用房	商铺	商铺	自用, 部分出租	是
105-1	熟房权证虞山字第 14003059 号	办公楼 1161.09	办公	办公	空置待租	是
108-1	熟房权证支塘字第 13002670 号	支塘门面	商铺	商铺	空置待租	是
109-1	熟房权证虞山字第 13034194 号	东南食品城 A9-123	商铺	商铺	空置待租	是
111-1	张房权证杨字第 0000315461 号	西环路桥南综合楼	办公	办公	空置待租	是
114-1	张房权证乐字第 0000315757 号	广场花苑	商铺	商铺	出租	是
119-1	苏房权证吴江字第 25016189 号	综合办公楼	办公	办公	自用, 部分出租	是
122-1	吴房权证平望字第 04003365 号	门面一间	商铺	商铺	出租	是
123-1	锡房权证字第 WX1000913902	新大楼(盐务大厦)	办公	办公	自用, 部分出租	是

序号	房产证号	房屋名称	目前用途	预计未来用途	目前出租状况	未来是否作为租赁房产对外出租
123-2	锡房权证字第WX1000913902	春申化工公司(盐务)	办公	办公	自用,部分出租	是
123-3	锡房权证字第WX1000913902	南京鑫茂特机电(盐)	办公	办公	自用,部分出租	是

问题(2) 上述房屋建筑物预测期间的会计科目, 是否转入投资性房地产进行会计处理

根据评估师了解, 上述房地产标的在评估基准日尚在“固定资产—房屋建筑物”科目核算, 公司将分下述三种情况分别进行账务调整:

1 部分已出租的房屋只是该土地上房屋建筑物整体的一部分, 其余部分属于自用, 由于难以拆分账面价值, 所以标的公司在核算时统一放在了“固定资产—房屋建筑物”科目核算, 未来当企业将该自用部分的房地产用于出租时将按相关核算要求一并转入“投资性房地产”; 2) 计划未来出租的自用房地产将在实际出租时转入“投资性房地产”科目核算; 3) 评估基准日已整体出租的房地产将在出具《交易报告书》(草案)时调整至“投资性房地产”科目核算。

问题(3) 请评估师补充披露预测期租金收入的测算过程

对每项房屋评估人员分别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 对目前有租约限制的面积采用合同租金评估, 对无租约限制的面积采用市场租金评估。
- 4 对有租约限制的不考虑空置及租金损失, 对无租约限制考虑空置及租金损失, 按半个月租金考虑。

5 预测期内有合同约定的按合同考虑租金增长情况, 合同期外增长率根据所在区域市场情况、房屋情况及市场租金本身的高低情况综合确定。对无租约的采用市场租金评估的在预测期内也根据所在区域市场情况、房屋情况及市场租金本身的高低情况综合确定今后年度的租金增长率。

评估师核查意见:

上海立信资产评估有限公司核查认为收益法评估的房屋建筑物目前用途主要为商业、办公等，未来预计用途与目前保持一致。出于提高资产经营使用效率的考虑，企业未来计划将评估基准日自用的房地产作为租赁房产对外出租，原出租的房产拟继续出租。

根据评估师了解，上述房地产标的在评估基准日尚在“固定资产—房屋建筑物”科目核算，公司将分下述三种情况分别进行账务调整：1) 部分已出租的房屋只是该土地上房屋建筑物整体的一部分，其余属于自用，由于难以拆分账面价值，所以标的公司在核算时统一放在了“固定资产—房屋建筑物”科目核算，未来当该自用部分房地产也用于出租时将按相关核算要求一并转入“投资性房地产”；2) 计划未来出租的自用房地产将在实际出租时转入“投资性房地产”科目核算；3) 评估基准日已整体出租的房地产将在出具《交易报告书》（草案）时调整至“投资性房地产”科目核算。

（此页无正文，为《上海立信资产评估有限公司关于对井神股份发行股份购买资产暨关联交易预案的信息披露问询函>相关问题之核查意见》之签字盖章页）

资产评估师： 袁一南 徐太鸿 马成元

上海立信资产评估有限公司

2017年 11 月 14 日