

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司
股东全部权益市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]208号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二一年五月十三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011202100457

资产评估报告名称： 雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益
市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2021]208号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 付秀明(资产评估师)、肖毅(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	15
二、评估目的	25
三、评估对象和评估范围	25
四、价值类型及其定义	34
五、评估基准日	38
六、评估依据	38
七、评估方法	41
八、评估程序实施过程和情况	56
九、评估假设	58
十、评估结论	60
十一、特别事项说明	60
十二、资产评估报告使用限制说明	70
十三、评估报告日	70
评 估 报 告 附 件	72

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为

的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要**

开元评报字[2021]208 号

雪天盐业集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下或简称“委托人”、“雪天盐业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买资产涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司（以下或简称“被评估单位”、“湘渝盐化”）股东全部权益于评估基准日2020年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产，本次评估是为雪天盐业集团股份有限公司提供该经济行为涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为重庆湘渝盐化股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；

本次评估的范围为重庆湘渝盐化股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

本资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法、收益法，选取资产基础法结果作为最终的评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位申报评估并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 244,437.47 万元、负债总额账面

价值为 89,757.69 万元、所有者权益账面价值为 154,679.78 万元。

合并报表：资产总额账面价值为 259,462.71 万元、负债总额账面价值为 105,235.97 万元、所有者权益账面价值为 154,226.75 万元，归属于母公司所有者权益账面价值为 154,020.38 万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，重庆湘渝盐化股份有限公司资产总额评估值为 280,477.42 万元，负债总额评估值为 88,475.26 万元，股东全部权益评估值为 192,002.16 万元，较所有者权益账面价值评估增值额为 37,322.38 万元，增值率为 24.13%。

经采用收益法评估，评估值为 195,131.00 万元，较母公司所有者权益账面价值评估增值额为 40,451.22 万元，增值率为 26.15%；较归属母公司所有者权益账面价值评估增值额为 41,110.62 万元，增值率为 26.69%。

本次评估选取收益法评估结果作为最终评估结论，即：重庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为 **192,002.16 万元**（大写为人民币壹拾玖亿贰仟零贰万壹仟陆佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 委托人就本次经济行为聘请中联资产评估集团湖南华信有限公司对湘渝盐化子公司重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权价值进行了评估，并出具了《重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权评估报告》（中联湘矿评字[2021]第 30 号）。采矿权评估值为 27,157.80 万元。评估范围为重庆市国土资源和房屋管理局核发的采矿许可证(证号:C5000002009046130015660)许可范围，矿区范围坐标点由 12 个拐点圈定，开采深度由-1820 米至-2750 米标高，开采矿种为岩盐。矿区面积 2.8977 平方公里，规划生产规模 100 万吨/年。

2. 委托人就本次经济行为聘请中联资产评估集团湖南华信有限公司对重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权出让收益进行了评估，并出具了《重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权出让收

益评估报告》（中联湘矿评字[2021]第 43 号）。

截止至储量核实基准日 2020 年 12 月 31 日，矿区范围内需缴纳出让收益的尚未有有偿取得的可采储量：矿石量 21847.30 万吨，NaCl 量 17015.46 万吨，生产能力：NaCl 量为 100 万吨/年（卤水 428.40 万吨/年），矿山可服务年限 36.24 年。评估用可采储量为矿石量 5,024.88 万吨，NaCl 量 3,913.56 万吨，地质风险调整系数为 1.0。按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定“重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权”在评估基准日时点上的出让收益评估价值为：重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权在 2020 年 12 月 31 日出让收益评估值为 19,096.85 万元。

资产评估专业人员对上述评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行了一般性审核，引用了该报告结论。但未对该报告及评估技术过程进行实质性审核，评估结论的合理性及其相关责任由该机构负责。欲详细了解该报告作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告。

3.委托人就本次经济行为聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2019 年、2020 年财务报表进行了审计，出具（天职业字[2021]15298 号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 委估房屋建筑物中的食堂入账在重庆湘渝盐化股份有限公司，但产权证登记权利人为子公司重庆索特盐化股份有限公司（以下简称重庆索特盐化），至评估基准日止尚未办理变更手续。具体明细如下：

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	房权证 301 字第 061525 号	食堂	砖混	2007 年 10 月	720.23
	合计				720.23

2. 被评估单位申报评估的编织袋事业部综合楼、新水厂房屋尚未办理房屋所有权证，被评估单位已出具产权承诺函，承诺产权为湘渝盐化所有且无争议，并承担相应法律责任。被评估单位未进行产权登记的房屋状况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	编织袋事业部综合楼	砖混	2007 年 10 月	2,233.00
2	新水厂房	砖混	2007 年 10 月	87.00
3	食堂厕所	砖混	2020 年 12 月	90.00

	合计			2,410.00
--	----	--	--	----------

本次评估按企业申报建筑面积评估，如办理产权面积与本次评估面积有差异，应按权证面积调整本次评估结果。

3.被评估单位下属控股子公司房屋权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

子公司重庆索特盐化股份有限公司申报评估的资产中有部分房屋尚未办理房屋所有权证，重庆索特盐化股份有限公司已出具产权承诺函，承诺产权为重庆索特盐化股份有限公司所有且无争议，并承担相应法律责任。重庆索特盐化尚未办理权证的房地产状况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年/	建筑面积（平方米）
1	卤水处理综合房	砖混	2003-12-31	180.00
2	热电主厂房	框架	2004-3-1	10,073.00
3	材料库及机修车间	砖混	2004-3-1	1,069.00
4	地磅房	混合	2006-12-01	58.00
5	生产办公楼(检测中心)	砖混	2004-3-1	1,387.00
6	包装 A 区(包含车间)	框架	2006-12-01	28,650.00
7	变配电房	砖混	2006-12-01	544.00
8	空压机房	砖混	2006-12-01	142.00
9	控制室机房	砖混	2006-12-01	72.00
10	30 万吨真空制盐主厂房	框架	2007-12-01	1,904.21
11	制盐主厂房	框架	2006-12-01	7,759.90
12	主控楼	框架	2006-12-01	2,926.00
13	循环水泵房	混合	2006-12-01	785.00
14	煤采样室	框架	2006-12-01	165.00
15	直流水泵房	框架	2006-12-01	269.00
	合计			55,984.11

本次评估按企业申报建筑面积评估，如办理产权面积与本次评估面积有差异，应按权证面积调整本次评估结果。

（三）未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至本报告出具日，根据湘渝盐化提供的资料并查询中国裁判文书网

（<http://wenshu.court.gov.cn/>），湘渝盐化（含子公司）涉及金额 5 万元以上的未决诉讼情况如下：

编号	案件名称	文书文号	案件类型	案件阶段	说明
----	------	------	------	------	----

编号	案件名称	文书文号	案件类型	案件阶段	说明
1	建设工程合同纠纷	(2020)渝0101民初12010号	民事诉讼	2020年11月4日9时30分开庭	原告: 重庆三友建设工程有限公司 被告: 重庆索特盐化股份有限公司 事实与理由: 工程款结算争议。 三友公司向万州区法院诉请: 1.请求判令被告给付原告工程款 122 万元; 2.判令被告给付原告利息约 18 万元; 3.本案的诉讼费由被告承担。
2	建设工程合同纠纷	(2020)渝0101民初12011号	民事诉讼	2020年11月5日14时30分开庭	原告: 重庆三友建设工程有限公司 被告: 重庆索特盐化股份有限公司 事实与理由: 工程款结算争议。 三友公司向万州区法院诉请: 1.请求判令被告给付原告工程款 114 万元; 2.判令被告给付原告利息约 16 万元; 3.本案的诉讼费由被告承担。
3	建设工程合同纠纷	(2019)渝0101民初11609号	民事诉讼	2019年9月29日已开庭一次, 未判。	原告: 重庆三友建设工程有限公司 被告: 重庆湘渝盐化股份有限公司 事实与理由: 湘渝盐化未向重庆三友建设支付工程款。重庆三友建设向重庆湘渝盐化股份有限公司诉请: 1、判决被告向原告支付工程款 2292162.63 元; 2、判决被告向原告支付欠付工程款利息 18 万元; 3、判决被告停工损失 60 万元; 4、诉讼费由被告承担。
4	土地租赁合同纠纷	(2021)渝0101民初8245号	民事诉讼	2021年6月8日开庭, 尚未开庭	原告: 重庆索特盐化股份有限公司 被告: 重庆市海森汽车交易市场经营管理有限公司 事实与理由: 租赁合同到期, 索特盐化请求终止土地租赁关系。
5	土地租赁合同纠纷	(2021)渝0101民初8370号	民事诉讼	2021年6月8日开庭, 尚未开庭	原告: 重庆索特盐化股份有限公司 被告: 重庆市万州区先行驾校有限责任公司 事实与理由: 租赁合同到期, 索特盐化请求终止土地租赁关系。
6	土地租赁合同纠纷	(2021)渝0101民初8371号	民事诉讼	2021年6月8日开庭, 尚未开庭	原告: 重庆索特盐化股份有限公司 被告: 重庆新万安置业有限公司 事实与理由: 租赁合同到期, 索特盐化请求终止土地租赁关系。

此次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(六) 重大期后事项

2021年2月22日, 湖南省轻工盐业集团有限公司与工银金融资产投资有限公司签订了《湖南省轻工盐业集团有限公司、工银金融资产投资有限公司关于重庆湘渝盐

化股份有限公司股份转让协议书》，工银金融资产投资有限公司将其持有的重庆湘渝盐化股份有限公司 334976875 股（占湘渝盐化全部股份的 31.32%）转让给湖南省轻工盐业集团有限公司。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	76,871.96	71.88
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金 合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	22.95
华菱津杉（天津）产业投资基金合伙 企业（有限合伙）	货币	5,527.12	5.17
合计		106,948.08	100

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 被评估单位担保事项

（1）2019 年 10 月 30 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国银行股份有限公司重庆万州分行签订编号为万信用字 2019-001 号《开立国际信用证合同》。

为获得该笔信用证，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2019 年 10 月 30 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国银行股份有限公司重庆万州分行签订了编号为渝中银万司保协字 20190010 号《保证金质押总协议》，约定重庆湘渝盐化股份有限公司为该协议提供保证金质押担保，质押物清单如下：

单位：元

存单开立机构	户名	账户	账户金额
中国银行股份有限公司重 庆万州分行	重庆湘渝盐化股份有限公司	111668044427	8,800,000.00

（2）2020 年 9 月 24 日重庆湘渝盐化股份有限公司与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了 362020020045 号《票据池业务合作协议》，其主要内容为兴业银行为湘渝盐化提供票据池质押融资服务。

为获得该项票据池业务合作，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2020 年 9 月 24 日重庆湘渝盐化股份有限公司与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了编号为兴银湘渝盐化最高质 362020020045 号《最高额质押合同》，约定重庆湘渝盐化股份有限公司以其拥有所有权的票据设定质押，并为兴业银行股份有限公司重庆分

行依据主合同对重庆宜化化工有限公司享有的全部债权提供质押担保。

(3) 2020 年 10 月 15 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 55010120200001906 号《流动资产借款合同》。合同规定借款金额 5,000.00 万元，借款期限 12 个月，自 2020 年 10 月 20 日起至 2021 年 10 月 19 日止。

(4) 2020 年 12 月 3 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 55010120200002397 号《流动资产借款合同》。合同规定借款金额 4,900.00 万元，借款期限 12 个月，自 2020 年 12 月 3 日起至 2021 年 12 月 2 日止。

为获得 (3) 与 (4) 项借款，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2020 年 10 月 16 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 55100520200001178 号《最高额保证合同》。合同规定为保证担保，担保最高债权金额为 216,000,000 元，担保期限自 2020 年 10 月 15 日起至 2023 年 10 月 14 日止。

(5) 2020 年 4 月 8 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100003 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 8,300.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 4 月 8 日起至 2022 年 4 月 7 日止。

(6) 2020 年 8 月 26 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100022 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 10,000.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 8 月 26 日起至 2022 年 8 月 25 日止。

(7) 2020 年 9 月 23 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100024 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 5,600.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 9 月 23 日起至 2022 年 9 月 22 日止。

(8) 2020 年 6 月 9 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100012 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 5,000.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 6 月 9 日起至 2022 年 6 月 8 日止。

为获得 (5) - (8) 项贷款，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2020 年 4 月 8 日湖南省轻工盐业集团有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司

重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年高保字第 2901012020100102 号《最高额保证合同》。合同规定为保证担保,保证金额为捌亿叁仟伍佰万元,担保期限为 2020 年 4 月 7 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

(9) 2020 年 12 月 14 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国建设银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 HTU500300000FBW202000024 号的《人民币流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 5,000.00 万元,借款期限为 15 个月,自 2020 年 12 月 14 日起至 2022 年 3 月 13 日止。

为获得上述贷款,重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下:

2020 年 12 月 14 日湖南省轻工盐业集团有限公司与中国建设银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 HTU500300000FBWB202000025 号的《保证合同》。合同规定为保证担保,保证金额为壹亿伍仟万元整,担保期限为 2020 年 12 月 14 日起至主合同届满之日后三年止。

2.被评估单位下属控股子公司担保事项

无。

3.被评估单位租赁事项

(1) 经营租入资产

出租方	承租方	租赁面积 (m ²)	用途
武汉经开港口有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	3,000.00	武汉仓库
武汉经开港口有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	1,000.00	武汉仓库
重庆市万植巨丰生态肥业有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	6,082.00	仓库
岳阳云港化工物流有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	6,391.00	岳阳仓库
彭克桥、王红艳	重庆湘渝盐化股份有限公司	115.88	宜昌办事处
岳阳兴岳石油化工有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	42.00	岳阳办事处办公室
吕松	重庆湘渝盐化股份有限公司	168.47	重庆办事处
合 计		16,630.88	

(2) 经营租出资产

①湘渝盐化子公司索特盐化存在下述 1 处房产,位于广西壮族自治区北海市,目前已租出作为酒店,具体信息如下表:

序号	所属主体	权证编号	房产名	面积 (平方米)
1	索特盐化	北房权证 (2005) 字第 00064998 号	广西北海市北海大道西路 9 号银 晖大厦 21-25 层房产	5,328.40

②湘渝盐化子公司目前有以下土地使用权处于实际租出状态,租出土地明细如下表:

出租方	承租方	租赁面积	租赁期限	涉及土地证/不动产证编号
-----	-----	------	------	--------------

出租方	承租方	租赁面积	租赁期限	涉及土地证/不动产证编号
索特盐化	海森汽车交易	135 亩	2018.7.1-2019.6.30	301D 房地证 2014 字第 00169 号、 301D 房地证 2014 字第 00170 号
索特盐化	先行驾校	约 26 亩	2018.4.1-2019.3.31	301D 房地证 2014 字第 00170 号、 301D 房地证 2014 字第 00171 号
索特盐化	重庆晶灝	15 亩	2018.1.17-2019.1.17	万国用（2003）字第 557 号
索特盐化	重庆新万安置 业	205.7 亩	2018.4.20-2019.4.19	301D 房地证 2014 字第 00169 号、 301D 房地证 2014 字第 00170 号、 301D 房地证 2014 字第 00171 号、 渝 2016 万州区不动产权第 000679507 号、301D 房地证 2007 字第 00092 号

2019 年索特盐化已有意将上述租赁土地收回自用，因此在土地租赁合同到期后未再续签租赁合同。后因经营过程中实际收取了承租方的租金未退回，因此形成事实租赁，退租协议未达成。

2021 年被索特盐化计划不再收取租金，并在租赁到期后继续推进承租商户退租、收回土地自用的事项。

截至本报告出具日，索特盐化与重庆市晶灝汽车维修服务有限公司于 2021 年 3 月 30 日协商签署《解除租赁合同协议》，解除双方 2018 年 1 月 18 日签订的《土地租赁协议》。对于重庆市海森汽车交易市场经营管理有限公司、重庆市万州区先行驾校有限责任公司、重庆新万安置业有限公司 3 家承租方，因无法达成一致解除协议，索特盐化向万州区人民法院提起民事诉讼，请求判令解除《土地租赁协议》，目前尚未判决。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（十）其他事项说明

1. 根据国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）公开查询结果，湘渝盐化全资子公司中卫海鑫化工有限公司于 2013 年 7 月 25 日被吊销营业执照。湘渝盐化于 2018 年 10 月 22 日出具《股东决定》，决议注销该公司。截至本次评估报告出具日，注销手续正在办理中。

2. 湘渝盐化 2020 年 12 月完成对观音岩土地的处置，处置所得总价款为 77900 万元，相应缴纳的税费包括，增值税 30,195,133.33 元、土地增值税 79,633,000.15 元、印花税 317,048.9 元、城建税 2,113,659.33 元、教育费附加 905,854.00 元。

根据万州府纪〔2020〕90 号《关于湘渝盐化观音岩土地处置和高峰场岩盐矿区整体搬迁专题会议纪要》，在湘渝盐化承诺并确保技改项目建设资金顺利到位的前提下，区财政局和万州经开区财务局负责对该地块缴纳税费中万州区地方实得部分的对等金额用自有财力 9,788.6 万元（其中，区财政 283.8 万元、经开区财务局 9,504.8 万元）安

排给企业作为生产扶持资金。

截至评估基准日该专项扶持资金已到位 4,657.46 万元，尚有 5,131.14 万元未发放。由于剩余未付扶持基金的支付时间和支付方式（一次性支付或分期支付）无法确定，因此在此次评估中未将该未发放的 5,131.14 万元政府扶持资金纳入评估范围。

3. 湘渝盐化子公司索特在重庆市万州经开区高峰镇拥有一处岩盐矿的采矿权，矿区面积 2.8977 平方公里，有效期限自 2018 年 11 月 6 日到 2025 年 11 月 9 日。根据万州区政府整体规划，高峰岩盐矿所处的高峰镇，已被纳入经开区“一区五园”的高峰园规划。万州区政府已出具《关于确保重庆湘渝盐化股份有限公司高峰场岩盐矿区正常生产经营的函》，将在保障湘渝盐化采矿权的正常经营的情况下稳步推进新矿权的取得及老矿权的搬迁，在整体搬迁事宜涉及的各方达成一致意见之前，同意湘渝盐化现有高峰场岩盐矿区采矿权正常打井及续期，并在搬迁事宜涉及的各方达成一致意见之后对标的公司充分补偿。但截至本报告出具日，新采矿权的出让事宜尚未取得实质进展，万州区政府与标的公司对于搬迁与否以及具体的时间安排等关键事项也均未达成一致。

此次评估未考虑上述可能的搬迁事项对评估结论的影响。

4. 根据重庆市万州区人民政府 2020 年 8 月 6 日《关于确定龙翔大道延伸段道路工程国有土地上房屋征收项目的批复》（万州府〔2020〕58 号），索特盐化下列土地使用权红线范围内的部分土地及地上建筑物属于征收范围：

序号	证书编号	座落	证载用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	面积	
						宗地总面积 (m ²)	预计征收面积 (m ²)
1	渝(2018)万州区不动产权第 000620890 号	重庆市万州区龙都大道 519 号	工业	出让	2053/01/07	53,129.20	10,660.00
2	万国用(2003)字第 557 号	万州区龙都街办玉罗村、三房村 C 块	工业	出让	2053/10/23	80,421.70	21,502.00
合计						133,550.90	32,162.00

上述待征收国有土地使用权并未投入公司生产经营，对公司的生产经营不构成重大不利影响，上述土地使用权被人民政府依法征收不会影响公司的后续生产经营。

截至本报告出具日，上述土地征收协议、征收面积和补偿金额尚未最终确定。此次评估未考虑上述征收事项对评估结论的影响。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2021 年 5 月 13 日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司
股东全部权益市场价值

资产评估报告

开元评报字[2021]208号

雪天盐业集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买资产涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为雪天盐业集团股份有限公司，被评估单位为重庆湘渝盐化股份有限公司。其概况如下：

1. 委托人基本情况

（1）主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：914300005870340659

名称：雪天盐业集团股份有限公司（股票代码：600929）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：长沙市芙蓉区建湘路 519 号

法定代表人：冯传良

注册资本：91775.114800 万人民币

成立日期：2011 年 12 月 16 日

营业期限：长期

经营范围：从事食盐、工业盐、其他用盐及盐化工产品的研发、生产、分装、批发、零售、配送；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售；塑料制品、

包装物料、日杂百货、五金交电、文化用品的生产销售；农牧产品、饲料、饲料添加剂氯化钠、建材、化工产品(不含危险化学品)、矿产品的销售；阻垢剂、絮凝剂、抗结剂的研究、开发、技术服务、生产与销售（不含危险化学品）；以自有资产进行股权投资、超市投资及管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；工程技术与试验发展；新材料、节能技术推广和应用服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 被评估单位基本情况

（1）主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91500101793519258C

名称：重庆湘渝盐化股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：重庆市万州区龙都大道 519 号

法定代表人：魏敏

注册资本：106948.078000 万元人民币

成立日期：2006 年 09 月 22 日

营业期限：2006 年 09 月 22 日起至 2026 年 09 月 22 日

经营范围：许可项目：生产一氧化碳、氮[压缩的]、氢、二氧化碳、硫磺、氨[液化的，含氨>50%]、氨水[15%-25%]（按许可证核定事项和期限从事经营），在其厂区范围内销售本企业生产的上述产品。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：生产、销售纯碱、氯化铵、造气渣；液氨、氨水充装；生产、销售食品级包装物；销售化肥；货物进出口。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）历史沿革和主要股东及持股比例

I. 设立

2006 年 9 月 8 日，贵州宜化化工有限责任公司、贵州兴化化工有限责任公司、涪水县福瑞德化工有限责任公司召开重庆宜化化工有限公司（简称“重庆宜化”）首次股东会，决定共同出资设立重庆宜化，注册资本为 3 亿元。2006 年 9 月 21 日，经重庆立信会计师事务所有限公司审验并出具了出具渝立信会验（2006）8295 号《验资报告》，验证截至 2006 年 9 月 19 日，被评估单位首期出资 1 亿元已由各股东出资到位。

设立时股东结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
贵州宜化化工有限责任公司	货币	13,500.00	45.00
贵州兴化化工有限责任公司	货币	9000.00	30.00
涪水县福瑞德化工有限责任公司	货币	7,500.00	25.00
合计		30,000.00	100.00

II.第一次股权转让

2008年1月15日，湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司召开五届十四次董事会，审议通过了《关于子公司湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司收购重庆宜化部分股权的议案》。2008年3月29日，贵州宜化化工有限责任公司与湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司签订《重庆宜化化工有限公司股权转让协议》，约定湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司以20,282万元收购贵州宜化化工有限责任公司持有重庆宜化45%的股权。2008年4月1日，重庆宜化股东会全体股东通过了上述股权转让事项。2008年4月6日，重庆宜化就股东变更事宜签署了章程修正案。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司	货币	13,500.00	45.00
贵州兴化化工有限责任公司	货币	9000.00	30.00
涪水县福瑞德化工有限责任公司	货币	7,500.00	25.00
合计		30,000.00	100.00

III.第一次增资

2009年7月16日，重庆宜化召开股东会，决定以未分配利润转增公司注册资本至4.2亿元，并通过了相应的公司章程修正案。

2009年11月28日，重庆铂玛会计师事务所有限责任公司出具重铂会验[2009]第0081号《验资报告》，验证截至2009年7月31日，本次增资的新增注册资本已到位。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司	货币	18,900.00	45.00
贵州兴化化工有限责任公司	货币	12,600.00	30.00
涪水县福瑞德化工有限责任公司	货币	10,500.00	25.00
合计		42,000.00	100.00

IV.第二次股权转让

2010年5月20日，涪水县福瑞德化工有限责任公司与宜昌财富投资管理有限公司签订《重庆宜化化工有限公司股权转让协议》，约定宜昌财富投资管理有限公司以15,998.9275万元收购涪水县福瑞德化工有限责任公司持有重庆宜化25%的股权。

2010年5月23日，贵州兴化化工有限责任公司与宜昌财富投资管理有限公司签订《重庆宜化化工有限公司股权转让协议》，约定宜昌财富投资管理有限公司以19,198.7130万元收购贵州兴化化工有限责任公司持有重庆宜化30%的股权。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司	货币	18,900.00	45.00
宜昌财富投资管理有限公司	货币	23,100.00	55.00
合计		42,000.00	100.00

V.第三次股权转让

2010年6月18日，湖北宜化集团有限责任公司与宜昌财富投资管理有限公司签订《股权出资协议》及《股权转让协议》，约定经宜昌市人民政府宜府函（2010）51号文件批准，宜昌财富投资管理有限公司以持有重庆宜化55%的股权对湖北宜化集团有限责任公司增资，55%股权的价值以京亚评报字（2010）第005号评估报告确定，为35,197.6405万元。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司	货币	18,900.00	45.00
湖北宜化集团有限责任公司	货币	23,100.00	55.00
合计		42,000.00	100.00

VI.第四次股权转让

2010年7月28日，湖北宜化集团有限责任公司与上市公司签订《重庆宜化化工有限公司股权转让协议》，约定湖北宜化集团有限责任公司将持有重庆宜化55%的股权转让给湖北双环科技股份有限公司，转让价格为35,197.6405万元。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司	货币	18,900.00	45.00
湖北双环科技股份有限公司	货币	23,100.00	55.00
合计		42,000.00	100.00

VII.第五次股权转让

2012年11月1日，湖北双环科技股份有限公司召开七届六次董事会，审议通过《关于吸收合并全资子公司湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司的议案》，合并

完成后湖北双环科技股份有限公司存续经营，湖北双环科技（重庆）碱业投资有限公司的独立法人资格注销，其持有重庆宜化的 45%股权由湖北双环科技股份有限公司承继。

2012 年 12 月 3 日，公司召开股东会，同意因上述吸收合并由湖北双环科技股份有限公司接收湖北双环科技（重庆）碱业有限公司持有公司 45%股权的事项。2013 年 3 月 22 日，双环科技签署了重庆宜化变更为一人有限公司的公司章程。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技股份有限公司	货币	42,000.00	100.00
合计		42,000.00	100.00

VIII.第二次增资

2013 年 12 月 4 日，湖北双环科技股份有限公司出具股东决定，决定重庆宜化注册资本由 4.2 亿元增加至 5 亿元，新增注册资本 0.8 亿元由双环科技于 2013 年 12 月 25 日前以货币方式出资。同日，重庆宜化就本次增资情况签署了《章程修正案》。

2013 年 12 月 18 日，重庆立信会计师事务所有限公司出具重立会验（2013）第 1946 号《验资报告》，验证截至 2013 年 12 月 18 日，本次增资的新增注册资本已到位。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北双环科技股份有限公司	货币	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

IX.第六次股权转让

2018 年 11 月 13 日，湖北双环科技股份有限公司通过了《湖北双环科技股份有限公司与湖南省轻工盐业集团有限公司、湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)关于重庆宜化化工有限公司之股权转让协议》，以 26,267.13 万元的价格将重庆宜化 100%的股权分别转让给湖南省轻工盐业集团有限公司、湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)，其中湖南省轻工盐业集团有限公司受让重庆宜化 51%的股权，湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)受让重庆宜化 49%的股权。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	25,500.00	51.00
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)	货币	24,500.00	49.00

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
合计		50,000.00	100.00

X.第三次增资

2019年7月31日，湖南省轻工盐业集团有限公司及湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)出具股东决定，决定重庆宜化注册资本由5.00亿元增加至5.01亿元，新增注册资本0.01亿元分别由湖南省轻工盐业集团有限公司出资51万、湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)出资49万。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	25,551.00	51.00
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	49.00
合计		50,100.00	100.00

2019年8月16日，重庆宜化化工有限公司更名为重庆湘渝盐化有限公司（以下简称“湘渝盐化”），并完成工商变更手续。

2019年9月6日，重庆湘渝盐化有限公司完成股份制改制更名为重庆湘渝盐化股份有限公司，并完成工商变更手续。

XI.第四次增资

2019年10月8日，重庆湘渝盐化股份有限公司召开临时股东大会，会议决定湘渝盐化注册资本由50,100.00万元增加至67,923.2721万元，新增注册资本17,823.2721万元由国海证券股份有限公司出资。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	25,551.00	37.62
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	36.14
国海证券股份有限公司	货币	17,823.2721	26.24
合计		67,923.2721	100.00

XII.第五次增资

2019年12月24日，经股东会决议同意，决定湘渝盐化新增注册资本39,024.8059万元，本次增资后注册资本为106,948.078万元。新增注册资本由股东工银金融资产投资有限公司以货币出资认缴33,497.6875万元，由股东华菱津杉（天津）产业投资基金合伙企业（有限合伙）以货币出资认缴5,527.1184万元。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
------	------	----------	---------

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	25,551.00	23.89
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	22.95
国海证券股份有限公司	货币	17,823.2721	16.67
工银金融资产投资有限公司	货币	33,497.6875	31.32
华菱津杉（天津）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	货币	5,527.1184	5.17
合计		106,948.078	100.00

XIII.第七次股权转让

2020年12月，湖南省轻工盐业集团有限公司与国海证券股份有限公司签订了《重庆湘渝盐化股份有限公司股份转让协议书》，国海证券股份有限公司将其持有的重庆湘渝盐化股份有限公司 178232721 股（占湘渝盐化全部股份的 16.67%）转让给湖南省轻工盐业集团有限公司。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	43,374.27	40.56
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	22.95
工银金融资产投资有限公司	货币	33,497.6875	31.32
华菱津杉（天津）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	货币	5,527.1184	5.17
合计		106,948.078	100.00

XIV.第八次股权转让

2021年2月22日，湖南省轻工盐业集团有限公司与工银金融资产投资有限公司签订了《湖南省轻工盐业集团有限公司、工银金融资产投资有限公司关于重庆湘渝盐化股份有限公司股份转让协议书》，工银金融资产投资有限公司将其持有的重庆湘渝盐化股份有限公司 334976875 股（占湘渝盐化全部股份的 31.32%）转让给湖南省轻工盐业集团有限公司。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	76,871.96	71.88
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	22.95
华菱津杉（天津）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	货币	5,527.12	5.17
合计		106,948.08	100

2.被评估单位主要子公司

(1) 重庆索特盐化股份有限公司

公司名称：重庆索特盐化股份有限公司

统一社会信用代码：915001 0174 2898 8843

企业类型：股份有限公司

注册资本：36,700 万元

成立日期：2002 年 11 月 11 日

法定代表人：魏敏

住所：重庆市 万州区 龙都大道 519 号

经营范围：岩盐开采；房地产开发；盐及盐化工产品生产、销售，包装材料销售，煤炭销售、煤炭洗选服务。陆路货运代理；物流策划及咨询服务；仓储服务（不含危险化学品）；发电供电；食品销售经营；蒸汽供应；货物进出口。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）

经律师核查，索特盐化依法设立并有效存续。索特盐化目前主要生产盐产品，包括工业盐、食品加工盐和食用小袋盐。

(2) 重庆鼎尚物流有限公司

公司名称：重庆鼎尚物流有限公司

统一社会信用代码：915001 0168 1488 557W

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：500 万元

成立日期：2008 年 12 月 04 日

法定代表人：袁如涛

住所：重庆市 万州区 龙都大道 519 号

经营范围：普通货运；货运代理；物流策划及咨询服务；销售化肥、建材、日用百货；仓储服务（不含危险化学品）；批发煤炭。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）

经律师核查，重庆鼎尚物流有限公司依法设立并有效存续。鼎尚物流主要销售氯化铵等化肥产品。

(3) 中卫海鑫化工有限公司

公司名称：中卫海鑫化工有限公司

统一社会信用代码：

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：6,000 万元

成立日期：2008 年 07 月 07 日

法定代表人：李毓强

住所：中卫市 沙坡头区 迎水桥镇

经营范围：化肥、化工产品制造、销售（凡涉及前置许可制度的凭许可证的范围及期限经营）（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）

湘渝盐化持有中卫海鑫 100%的出资份额，中卫海鑫因在规定的期限内未依法参加企业年度检验，工商管理部门吊销营业执照，截至本报告出具日，尚未注销。

2.被评估单位主要经营资产

被评估单位主要经营资产包括生产经营性房屋建筑物、机器设备、井巷、采矿权等。

3.被评估单位主要经营资质

被评估单位及其子公司目前用于的主要经营资质如下表：

公司名称	证书名称	证书编号/备案号	发证机关	发证日期	有效期至
湘渝盐化	全国工业产品生产许可证	(渝) XK13-006-00027	重庆市质量技术监督局	2019/10/12	2024/8/20
索特盐化	食盐定点生产企业证书	SD-068	重庆市盐务管理局	2018/12/7	2023/12/30
索特盐化	食盐定点批发企业证书	食盐批字第 2300046 号	重庆市盐务管理局	2018/12/7	2023/12/30
湘渝盐化	安全生产许可证	渝 WH 安许证字[2020] 第 22 号	重庆市应急管理局	2020/7/31	2023/7/30
湘渝盐化	重庆市排放污染物许可证	91500101793519258C 001V	重庆市万州区生态环境局	2020/7/1	2023/6/30
湘渝盐化	危险化学品登记证	5001 12021	重庆市化学品登记注册办公室、应急管理部 化学品登记中心	2021/2/2	2024/2/1
索特盐化	重庆市排放污染物许可证	9150010174289888430 01P	重庆市万州区生态环境局	2020/6/29	2025/6/28
索特盐化	矿业权人勘查开采许可（采矿许可证）	C500 0002 0090 4613 0015 660	重庆市国土资源与房屋管理局	2018/11/6	2025/11/9
索特盐化	食品经营许可证	JY15001 0100 54242	重庆市食品药品监督管理局万州区分局	2017/8/16	

4.被评估单位执行的主要会计政策

(1) 会计期间：会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币：采用人民币为记账本位币。

(3) 记账基础和计价原则：被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础。在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。

(4) 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30.00%后余值的 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12.00%计缴	1.20%、12.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

5.被评估单位资产、财务、负债状况和经营业绩

被评估单位经审计的合并口径资产、负债状况和经营业绩表：

金额单位：人民币万元

项 目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
总资产	260,858.79	276,364.18	259,462.71
总负债	293,200.29	148,379.98	105,235.97
归母所有者权益	-32,544.04	127,780.54	154,020.38
项 目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	168,437.67	167,754.66	137,933.31
净利润	-23,400.23	7,808.96	21,342.55
归母净利润	-23,388.58	7,808.09	21,339.84
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

被评估单位经审计的母公司资产、负债状况和经营业绩表：

金额单位：人民币万元

项 目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
总资产	178,644.78	241,377.90	244,437.47
总负债	183,765.16	93,749.61	89,757.69
所有者权益	-5,120.38	147,628.30	154,679.78
项 目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	167,656.88	153,771.29	124,070.21
净利润	-5,736.17	2,177.10	2,151.48
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

2018 年的财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告，2019 年、2020 年财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

6.委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次交易购买方，被评估单位为本次交易标的资产，交易双方均受同一控制人控制。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产监督管理部门）等。

二、评估目的

本次评估目的是因雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产，为雪天盐业集团股份有限公司提供该经济行为所涉及的重庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为重庆湘渝盐化股份有限公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。

本次委托评估的范围为重庆湘渝盐化股份有限公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日拥有的全部资产和负债。具体情况如下：

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位申报评估并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 244,437.47 万元、负债总额账面价值为 89,757.69 万元、所有者权益账面价值为 154,679.78 万元。

合并报表：资产总额账面价值为 259,462.71 万元、负债总额账面价值为 105,235.97 万元、所有者权益账面价值为 154,226.75 万元，归属于母公司所有者权益账面价值为 154,020.38 万元。

母公司各项资产负债构成内容如下：

单位：万元

科目	账面价值	内容
一、流动资产合计	124,947.51	
货币资金	44,778.68	银行存款、其他货币资金
应收款项融资	15,890.44	应收银行承兑汇票
应收账款	5,700.64	应收货款
预付款项	37,013.17	预材料款、工程款及内部往来款等

科目	账面价值	内容
其他应收款	11,928.00	应收的员工借款、押金、工程款及关联方拆借款、代付款
存货	9,636.57	在途物资、原材料、在库周转材料、产成品、在产品、发出商品
二、非流动资产合计	119,489.96	
长期股权投资	39,881.52	重庆索特盐化股份有限公司、重庆鼎尚物流有限公司、中卫海鑫化工有限公司
固定资产	52,739.84	生产使用的办公、生产用房及其他固定设施及纯碱生产相关的设备设施
在建工程	13,873.49	正在施工的环保和其他工艺改造相关的土建工程和设备安装工程
无形资产	5,727.06	土地使用权及财务软件，土地均为厂区工业用地
递延所得税资产	6,889.17	资产减值准备计提及以前年度未弥补亏损产生的递延所得税资产。
其他非流动资产	378.88	设备款、工程款及材料款
三、资产总计	244,437.47	
四、流动负债合计	54,547.84	
短期借款	9,910.59	银行短期贷款
应付票据	15,323.37	银行承兑汇票
应付账款	13,351.15	应付原材料、工程款、材料设备款等
合同负债	8,180.21	预收货款
应付职工薪酬	1,118.64	应付的人员工资、各项社保等
应交税费	980.82	应付增值税、印花税、个人所得税、环保税等
其他应付款	4,680.96	各项保证金、代扣社保费用等
其他流动负债	1,002.10	重庆农商行万州支行一年内到期的借款
五、非流动负债合计	35,209.85	
长期借款	33,499.94	重庆农商行万州支行的长期借款
递延收益	1,709.91	技术改造补贴
六、负债总计	89,757.69	
七、所有者权益	154,679.78	

评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及评估基准日会计报表业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的（天职业字[2021]15298号）无保留意见《审计报告》。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 被评估单位申报的无形资产主要为土地使用权、金蝶系统财务软件和金蝶系统供应链、采矿权。

（1）土地使用权具体见下表：

序号	权利人	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积（m ² ）
1	重庆湘渝盐化有限公司	渝（2021）万州区不动产权第000130834号	龙都大道519号	出让	工业	122,442.60

序号	权利人	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积 (m ²)
2	重庆湘渝盐化有限公司	渝 (2020) 万州区不动产权第 001076044 号	龙都大道 519 号	出让	工业	88,764.90
3	重庆湘渝盐化有限公司	渝 (2020) 万州区不动产权第 000814184 号; 渝 (2020) 万州区不动产权第 000814073 号; 渝 (2020) 万州区不动产权第 000817300 号; 渝 (2020) 万州区不动产权第 000814267 号; 渝 (2020) 万州区不动产权第 000814168 号; 渝 (2020) 万州区不动产权第 000817490 号; 渝 (2020) 万州区不动产权第 000817598 号	龙都大道 519 号	出让	工业	162,574.00
4	重庆湘渝盐化有限公司	渝 (2020) 万州区不动产权第 000663556 号	龙都大道 519 号	出让	工业	33,581.00
5	重庆索特盐化股份有限公司	万国用 (2003) 字第 0194	龙都大道 519 号	出让	工业	70,894.70
6	重庆索特盐化股份有限公司	万国用 (2003) 字第 0195	龙都大道 519 号	出让	工业	75,976.10
7	重庆索特盐化股份有限公司	301D 房地证 2014 字第 00169 号	龙都大道 519 号	出让	工业	50,233.90
8	重庆索特盐化股份有限公司	301D 房地证 2014 字第 00170 号	龙都大道 519 号	出让	工业	75,311.20
9	重庆索特盐化股份有限公司	301D 房地证 2014 字第 00171 号	龙都大道 519 号	出让	工业	93,149.90
10	重庆索特盐化股份有限公司	渝 2016 万州区不动产权第 000679507 号	龙都大道 519 号	出让	工业	66,666.00
11	重庆索特盐化股份有限公司	301D 房地证 2007 字第 00093 号	龙都大道 519 号	出让	工业	95,738.20
12	重庆索特盐化股份有限公司	301D 房地证 2007 字第 00092 号	龙都大道 519 号	出让	工业	64,435.20
13	重庆索特盐化股份有限公司	万国用 (2003) 字第 557 号	龙都大道 519 号	出让	工业	80,421.70
14	重庆索特盐化股份有限公司	渝 (2018) 万州区不动产权第 000620890 号; 渝 (2018) 万州区不动产权第 000873356 号	龙都大道 519 号	出让	工业	53,129.20
合计						1,133,318.60

(2) 采矿权

截至本法律意见书出具日, 湘渝盐化子公司索特盐化拥有一宗采矿权, 已取得《中华人民共和国采矿许可证》, 证号 C500 0002 0090 4613 0015 660。证载内容如下:

采矿权人：重庆索特盐化股份有限公司

地址：重庆市万州区沙龙路三段

开采矿种：岩盐

开采方式：地下开采

生产规模：100.00 万吨/年

矿区面积：2.8977 平方公里

有效期限：柒年，自 2018 年 11 月 6 日 2025 年 11 月 9 日

开采深度：由 1,820 米至 2,750 米标高，共由 30 个拐点圈定

2018 年 10 月 10 日，索特盐化与原重庆市国土资源和房屋管理局（现为重庆市规划和自然资源局）签署《重庆市采矿权出让合同》，以协议出让方式取得位于重庆市万州区的高峰场岩盐矿权属并办理了采矿权登记，取得证号为 C500 0002 0090 4613 0015 660 的《采矿许可证》。

2.公司未记录的无形资产如下：

（1）注册商标

截至评估基准日，湘渝盐化及其子公司申报的注册商标共 75 项，具体情况如下：

序号	权利人	商标	商标注册证号	注册有效期	状态
1	湘渝盐化		14391616	2025/5/27	有效
2	湘渝盐化		14391579	2025/5/27	有效
3	湘渝盐化		14350764	2025/9/6	有效
4	湘渝盐化		14350731	2025/9/6	有效
5	湘渝盐化		14350713	2025/9/6	有效
6	湘渝盐化		14350691	2025/5/20	有效
7	湘渝盐化		14350539	2025/9/6	有效
8	湘渝盐化		14350497	2025/9/6	有效
9	湘渝盐化	万湘	41694334	2025/05/27	有效
10	湘渝盐化	享誉	41698629	2025/05/27	有效

序号	权利人	商标	商标注册证号	注册 有效期	状态
11	索特盐化	1号井	15816978	2026/3/27	有效
12	索特盐化	1号深井	15817075	2026/3/27	有效
13	索特盐化	1号老井	15817174	2026/6/20	有效
14	索特盐化	1号井	15817276	2026/4/20	有效
15	索特盐化	1号深井	15817399	2026/4/20	有效
16	索特盐化	1号老井	15817540	2026/4/20	有效
17	索特盐化	壹号井	15817590	2026/4/20	有效
18	索特盐化	壹号深井	15817698	2026/4/20	有效
19	索特盐化	壹号老井	15817814	2026/4/20	有效
20	索特盐化	盐引记	18448227	2027/1/6	有效
21	索特盐化	盐小厨	18448487	2027/1/6	有效
22	索特盐化	盐记小厨	18448491	2027/1/6	有效
23	索特盐化	盐引记	18448558	2027/1/6	有效
24	索特盐化	盐记小厨	18448579	2027/1/6	有效
25	索特盐化	盐小厨	18448642	2027/1/6	有效
26	索特盐化	盐引记	18448657	2027/1/6	有效
27	索特盐化	盐记小厨	18448682	2027/1/6	有效
28	索特盐化	盐小厨	18448762	2027/1/6	有效
29	索特盐化		19612877	2027/5/27	有效
30	索特盐化		19612891	2027/5/27	有效
31	索特盐化		19612895	2027/5/27	有效

序号	权利人	商标	商标注册证号	注册 有效期	状态
32	索特盐化		19612896	2027/5/27	有效
33	索特盐化		19612905	2027/5/27	有效
34	索特盐化	YAN YIN JI	19612978	2027/5/27	有效
35	索特盐化	YAN YIN JI	19613009	2027/5/27	有效
36	索特盐化	YAN XIAO CHU	19613047	2027/5/27	有效
37	索特盐化	YAN XIAO CHU	19613077	2027/5/27	有效
38	索特盐化		19613126	2027/5/27	有效
39	索特盐化	LEAD SALT RECORD	19613162	2027/5/27	有效
40	索特盐化	LEAD SALT RECORD	19613165	2027/5/27	有效
41	索特盐化	LEAD SALT RECORD	19613203	2027/5/27	有效
42	索特盐化	YAN YIN JI	19613278	2027/5/27	有效
43	索特盐化	YAN XIAO CHU	19613306	2027/5/27	有效
44	索特盐化		21042488	2027/12/13	有效
45	索特盐化	索特	21042559	2027/10/13	有效
46	索特盐化		21042571	2027/12/20	有效
47	索特盐化		21042603	2027/12/27	有效
48	索特盐化		21042613	2027/12/20	有效
49	索特盐化	SOTE	21042634	2027/12/13	有效
50	索特盐化		21042644	2027/10/13	有效
51	索特盐化		21042667	2027/10/13	有效

序号	权利人	商标	商标注册证号	注册 有效期	状态
52	索特盐化		21042676	2027/10/13	有效
53	索特盐化	SOTE	21042679	2027/10/13	有效
54	索特盐化		21042684	2027/10/13	有效
55	索特盐化	索特	21042705	2027/12/20	有效
56	索特盐化	SOTE	21042725	2027/12/20	有效
57	索特盐化		21042779	2027/10/13	有效
58	索特盐化		21042814	2027/10/13	有效
59	索特盐化		21042827	2027/10/13	有效
60	索特盐化	YAN YIN JI	21042850	2027/10/13	有效
61	索特盐化	LEAD SALT RECORD	21042853	2027/10/13	有效
62	索特盐化		21042870	2027/10/13	有效
63	索特盐化	YAN YIN JI	21042874	2027/10/13	有效
64	索特盐化	YAN XIAO CHU	21042886	2027/10/13	有效
65	索特盐化		21042888	2027/10/13	有效
66	索特盐化	LEAD SALT RECORD	21042890	2027/10/13	有效
67	索特盐化	YAN XIAO CHU	21042972	2027/10/13	有效
68	索特盐化		27039334	2029/1/13	有效
69	索特盐化	SOTE	27605870	2028/11/6	有效
70	索特盐化		27612816	2029/1/27	有效
71	索特盐化	索特	27616841	2029/1/20	有效

序号	权利人	商标	商标注册证号	注册有效期	状态
72	索特盐化	SOTE	27616853	2029/4/20	有效
73	索特盐化		5026698	2029/5/13	有效
74	索特盐化		5026699	2028/10/20	有效
75	湘渝盐化	渝星	4168 4482	2030/11/06	有效

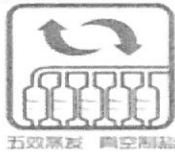
(2) 专利

根据被评估单位提供的资料，并查询中华人民共和国知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站，截至评估基准日，湘渝盐化拥有专利 2 项，具体情况如下：

名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	有效期	发明人	权利人	法律状态
一种用于纯碱生产的碳化工工艺	ZL201801144200	发明专利	2018/2/5	2018/6/12	2038/2/4	聂义民、袁如涛、赵磊	湘渝盐化	专利权维持
一种淡液蒸馏工艺方法	ZL 20131 0731168.5	发明专利	2013/12/26	2015/9/2	2033/12/25	聂义民、朱光彬、周林、谭鹏举、赵磊	湘渝盐化	专利权维持

(3) 著作权

序号	著作权人	登记号	作品/制品名称	登记日期	有效
1	索特盐化	国作登字-2016-F-0027 8414	盐小厨+图形 	2016/06/14	有效
2	索特盐化	国作登字-2016-F-0032 6734	图形：盐引记 	2016/10/24	有效
3	索特盐化	国作登字-2016-F-0032 6735	图形：五效蒸发真空制盐	2016/10/24	有效

序号	著作权人	登记号	作品/制品名称	登记日期	有效
					
4	索特盐化	国作登字-2016-F-0032 6736	图形：两亿年盐盆三千米 以下深井溶取 	2016/10/24	有效
5	索特盐化	国作登字-2016-F-0032 6737	图形：源自四千年制盐 古镇宁厂 	2016/10/24	有效

(4) 软件著作权

序号	软件名称	著作权人	登记号	取得方式	权力范围	登记日期
1	联碱水合 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 4114	原始取得	全部权利	2011/03/21
2	联碱大颗粒干铵 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 4110	原始取得	全部权利	2011/03/21
3	联碱外冷母换 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 4111	原始取得	全部权利	2011/03/21
4	联碱滤过 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 4112	原始取得	全部权利	2011/03/21
5	联碱清洗换热 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 4113	原始取得	全部权利	2011/03/21
6	联碱煅烧 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2010SR06 6396	原始取得	全部权利	2010/12/08
7	联碱碳化 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR02 1057	原始取得	全部权利	2011/04/18
8	联碱干铵 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 5130	原始取得	全部权利	2011/03/25
9	联碱重灰 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR01 4098	原始取得	全部权利	2011/03/21
10	联碱结晶 DCS 控制系统 V1.0	湘渝盐化	2011SR00 3452	原始取得	全部权利	2011/01/24

未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外可辨认无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者

评估值)

1. 引用重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权评估报告

(1) 引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等
高峰场岩盐矿 100 万吨/年的采矿权评估结果引用中联资产评估集团湖南华信有限公司于 2021 年 4 月 7 日出具的中联湘矿评字[2021]第 30 号《重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权评估报告》的评估结果。

(2) 引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等;

截止至评估基准日重庆索特盐化股份有限公司持有高峰场岩盐矿 100 万吨/年采矿权, 原始入账价值为 110,535,771.53 元, 账面价值 25,076,280.40 元。

2018 年 10 月 10 日, 重庆市国土资源和房屋管理局与重庆索特盐化股份有限公司签订的渝采矿出资[2018]第 23 号重庆市采矿权出让合同, 高峰场岩盐矿 100 万吨/年采矿权出让年限为 7 年 1 个月, 自 2018 年 10 月 10 日起至 2025 年 11 月 9 日止, 采矿权出让价格为 3,572.76 万元。

2018 年 11 月 6 日, 重庆索特盐化股份有限公司取得高峰场岩盐矿 100 万吨/年的采矿许可证, 证号: C50000002009046130015660, 采矿权人: 重庆索特盐化股份有限公司; 地址: 重庆市万州区沙龙路三段; 矿山名称: 重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿; 开采矿种: 岩盐; 开采方式: 地下开采; 生产规模: 100.00 万吨/年; 矿区面积: 2.8977 平方公里; 有效期限: 2018 年 11 月 6 日至 2025 年 11 月 9 日。

(3) 引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项;

①评估方法: 折现现金流量法;

②评估假设: 本评估报告所称评估价值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见:

I. 所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化, 所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化;

II. 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、产销均衡及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营;

III. 在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动;

IV. 不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响;

V. 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

③使用限制: I. 本评估报告仅供委托人用于此次评估所涉及的特定评估目的和递

交主管部门审查使用或评估行业管理机构审查使用，不得用于其它目的。

II.本评估报告的所有权属于评估委托人。正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。

III.除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本项目注册矿业权评估师及本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

IV.本评估报告的复印件不具有法律效力。

(4) 引用单项资产评估报告的评估结论：

引用单项资产评估报告的评估结论：经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定“重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权”在评估基准日时点上的价值为 27,157.80 万元，大写人民币贰亿柒仟壹佰伍拾柒万捌仟元整。

(5) 其他需要披露的重要事项。

本次评估采用的资源储量为评估基准日(2020 年 12 月 31 日)保有的资源量 23100.4 万吨,该矿在 2018 年 10 月已经有偿取得的资源储量（储量核实日为 2015 年 10 月 31 日）为 4842.74 万吨，期间已采损资源储量 3589.64 万吨，即在评估基准日尚剩余的有偿取得的评估利用资源储量为 1253.10 万吨， 尚未有偿取得的资源储量为 21847.30（=23100.4-1253.10）万吨，即此评估报告包含了尚未有偿取得的资源储量的价值，此报告为含负债式评估报告，请报告使用者注意。

重要提示：以上内容摘自重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权评估报告。

资产评估专业人员对上述评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行了一般性审核，引用了该报告结论。但未对该报告及评估技术过程进行实质性审核，评估结论的合理性及其相关责任由该机构负责。欲详细了解该报告作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告。

2.引用未有偿处置部分采矿权出让收益评估报告的情况

(1) 引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等

重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权出让收益评估结果引用了由中联资产评估集团湖南华信有限公司于2021年4月7日出具矿权评估报告中联湘矿评字[2021]第43号的评估结果，评估结果为19,096.85万元。

(2) 引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

截止至储量核实基准日2020年12月31日,矿区范围内需缴纳出让收益的尚未有偿取得的可采储量:矿石量21847.30万吨,NaCl量17015.46万吨,地质风险调整系数为1.0,回采率23%,评估用可采储量为矿石量5,024.88万吨,NaCl量3,913.56万吨,。

(3) 引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项;

①评估方法:折现现金流量法

②评估假设:本评估报告所称评估价值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见:

I.所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化,所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化;

II.以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、产销均衡及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营;

III.在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动;

IV.不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响;

V.无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

③使用限制: I.本评估报告仅供委托人用于此次评估所涉及的特定评估目的和递交主管部门审查使用或评估行业管理机构审查使用,不得用于其它目的。

II.本评估报告的所有权属于评估委托人。正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。

III.除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未征得本项目注册矿业权评估师及本评估机构同意,评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

IV.本评估报告的复印件不具有法律效力。

(4) 引用单项资产评估报告的评估结论;

引用单项资产评估报告的评估结论:经评估人员现场查勘和当地市场分析,按照采矿权评估的原则和程序,选取适当的评估方法和评估参数,经过估算,确定“重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权”在评估基准日时点上未有偿处置部分资源的出让收益评估价值为19,096.85万元,大写人民币壹亿玖仟零玖拾陆万捌仟伍佰元整。

(5) 其他需要披露的重要事项。

①本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的,本评估机构及参加本次评估人员与评估委托人及采矿权之间无任何利害关系。

②本次评估工作中评估委托人及采矿权人所提供的有关文件材料（包括产权证明、储量核实报告、开采设计、会计报表等）是编制本报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任；本评估的结论只是在上述资料真实的前提下得出的结论，其价值只表示在此特定的评估基准日（2020年12月31日）上的价值，离开此特定的评估基准日则其评估结论将会不同，为此敬请报告使用者注意。

③对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及采矿权人未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

④本评估报告含有若干附件（含附图），附件构成本报告书的重要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力。

重要提示：以上内容摘自重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权出让收益评估评估报告。

资产评估专业人员对上述评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行了一般性审核，引用了该报告结论。但未对该报告及评估技术过程进行实质性审核，评估结论的合理性及其相关责任由该机构负责。欲详细了解该报告作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告。

3.委托人就本次经济行为聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2019年、2020年财务报表进行了审计，出具了（天职业字[2021]15298号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

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

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

雪天盐业集团股份有限公司召开的《第三届董事会第二十七次会议》。

（二）法律、法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
- 4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 5.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 6.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
- 7.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；

- 8.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
- 9.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 10.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 11.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 12.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 13.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 14.《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会第109号令发布，2019年10月18日证监会第159号令第二次修改）；
- 15.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- 16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 17.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 18.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号）；
- 19.《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第13号）；
- 20.《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 12.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1.采矿权证、采矿权出让合同；
- 2.被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
- 3.被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
- 4.被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
- 5.国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、房屋所有权证、不动产权证书等（复印件）；
- 6.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 7.其他相关权属依据。

（五）取价依据

- 1.被评估单位会计报表及审计报告等财务会计、经营方面的资料；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.资产评估专业人员通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料；
- 4.评估基准日的国债利率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5.被评估单位提供的历史收益统计表；
- 6.机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 7.机械工业信息研究院编制的2020年《中国机电产品报价手册》；
- 8.被评估单位提供的工程施工合同及结算等资料及相关明细；

- 9.重庆市城乡建设委员会“重庆市城乡建设委员会关于颁发 2018 年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》等定额的通知”（渝建〔2018〕200 号）；
10. 重庆市城乡建设委员会、重庆市发展和改革委员会、重庆市财政局“关于颁发 2018 年《重庆市建设工程费用定额》的通知”（渝建发〔2018〕29 号）；
11. 重庆市、万州区及周围类似区地区建设造价；
12. 原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]城住字678号；
13. 《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）；
14. 《重庆市万州区人民政府关于公布全区土地收益系数的通知》(万州府[2016]272号)；
15. 《重庆市万州区人民政府关于公布全区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(万州府[2016]273号)；
16. 中联资产评估集团湖南华信有限公司出具的重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权评估报告《中联湘矿评字[2021]第 30 号》；
17. 中联资产评估集团湖南华信有限公司出具的重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权出让收益评估报告《中联湘矿评字[2021]第 43 号》；
18. 重庆市地勘局 107 地质队出具的《重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿岩盐矿产资源储量核实报告》；
- 19.其他。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和

交易案例比较法。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选取

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

I.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

II.收益所对应的风险能够度量；

III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

I.被评估单位的历史经营情况

从被评估单位近年的经营情况来看，资产运转正常，其收入水平较为稳定，财务状况和资本结构由于新投资者的资金注入而逐渐改善，并于2019年扭转亏损，实现盈利。

从整体上看，被评估单位的资产基本为经营性资产，其产权明晰，资产状态良好。被评估单位未来收益能产生充足的现金流量，保证各项资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能。

II.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位经审计的会计报表数据表明：其年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，评估对象的未来获利能力从实际运行情况来看可以合理预测。评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量。

III.评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV.与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专

业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化,进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为:本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件:

- I.评估对象或者可比参照物具有公开的市场,以及相对活跃的交易;
- II.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

湘渝盐化经过近年重整,财务状况和资本结构由于新投资者的资金注入而逐渐改善,并于2019年扭转亏损,实现盈利。评估人员根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料发现:在与被评估单位处于同一细分行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据,未搜集到足够数量的满足可比条件的上市公司;通过对公开市场能够查询到的交易案例的筛选发现,也无法搜集到足够数量的满足“标的公司可比、交易目的、交易时间、交易情况等均可比”的交易案例。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为:本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

(3) 资产基础法

①资产基础法应用的前提条件:

- I.评估对象以持续使用为前提;
- II.评估对象具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;
- III.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作,且其会计核算较健全,管理较为有序,委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业,其行业资料比较完备;被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）收益法思路及重要评估参数的确定

1.运用收益法进行评估的思路

（1）收益法的具体模型及估算公式

资产评估专业人员遵从评估准则并根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、资产配置与使用状况以及其未来发展趋势等，于本次评估选用企业自由现金流量折现模型对被评估单位的收益折现、进而估算评估对象的价值。即：先估算被评估单位的未来自由现金流量，推算企业整体价值，扣除付息债务资本价值后得到股东全部权益价值的评估值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次逐年预测每年收益额以及到期固定资产回收等，再将被评估单位未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得到被评估单位的整体企业价值。其基本估算公式如下：

被评估单位股权价值=被评估单位整体价值-付息债务价值

被评估单位整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产和溢余资产价值、预测期后价值评估值总额

即：

$$P = \sum_{t=0.5}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + B$$

上式中：

P—被评估单位整体价值；

r—折现率；

t—预测期；

A_i —前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

i—收益折现期（年），期中折现；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）、预测期后价值的评估值总额。

被评估单位自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-净营运资金追加额

公司股东权益价值=企业整体价值-付息债务价值-少数股东权益价值

（2）收益法重要评估参数的确定

①收益期限

被评估单位的主营业务是基于高峰盐矿的盐产品开采销售，盐矿所产的原盐是其主要产品纯碱、氯化铵和盐制品的原材料来源，盐矿所采的原盐是企业经营过程中产品成本的重要组成部分。而矿山资源是有限的，在目前矿区核定范围内的储量耗用完毕后，其矿区标定区域范围外是否还有未勘探的可用岩盐矿资源尚不可知。因此在资源开采完毕后，其原材料的来源和成本均将发生重大变化。上述不确定性导致无法对盐矿开采完毕后的预期收益进行合理预测，因此本次收益预测期限与矿山的的服务年限保持基本一致。

根据《矿产资源储量核实报告评审意见书》（渝地矿协储核审字[2016]012号）核实的情况，储量核实日（2015年10月31日）保有资源储量（111b+333）：矿石量26157.4万吨，NaCl量20315.9万吨，其中：（111b）矿石量13531.9万吨，NaCl量10296.0万吨，（333）矿石量12625.5万吨，NaCl量10019.9万吨。

评估基准日保有资源储量（122b+333）：矿石量23100.4万吨，NaCl量17983.5万吨，其中：（111b）矿石量12091万吨，NaCl量9184.40万吨，（333）矿石量11009.4万吨，NaCl量8799.1万吨；（111b）、（333）的资源可信度系数分别为1.0、0.8。

由上述数据计算得到的评估利用的资源储量为矿石量20898.52万吨，NaCl量16223.68万吨，回采率为23%，可采储量：矿石量4806.66万吨，NaCl量3731.5万吨，企业实际生产能力：NaCl量为100-120万吨/年，损耗系数为1.08，根据可采储量、损耗系数及企业预测期的实际生产能力测算得到矿山可服务年限为29年。因此此次收益预测期限为29年，估算收益期具体为2021年1月1日至2049年12月31日。

②收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自

由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故选择现金流量（企业自由现金流量）作为其收益指标。企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-净营运资金追加额

③折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选择加权平均资本成本（WACC）作为其未来收益的折现率。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R_e ：权益资本成本；

R_d ：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

计算权益资本成本时，采用资本资产定价模型（CAPM）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_c \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c \end{aligned}$$

上式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：Beta系数；

R_m ：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

R_c ：企业特定风险调整系数。

（四）资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 房屋类固定资产

(1) 评估方法选取的依据（理由）

①房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

②委估房屋建筑物主要为厂房，当地市场上同类房产成交案例较少，而该房产亦不属于收益性房产，根据评估目的及房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。

(2) 评估公式和参数选取

其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

①评估原值的估算

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润-预计可抵扣增值税额

A.综合建安费

资产评估专业人员根据在现场勘察的实际情况及被评估单位提供的工程造价结算及合同资料，采用 2018 年重庆市建筑安装定额及配套的取费文件分析估算得到评估基准日完工程度的综合建安造价。

B.前期费用及其它费用

房屋建筑物前期费用及其它费用取费表

序号	取费项目	取费率	取费费率(元/m²)		取费依据
			生产性用房	非生产性用房	
1	可行性研究费	0.07%			计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	2.25%			工程设计费标准(计价格[2002]10 号)
3	建设单位管理费	0.71%			财建[2016]504 号
4	工程监理费	1.38%			发改价格(2007) 670 号
5	工程招投标代理服务费	0.05%			计价格[2002]1980 号
6	环境影响评价费	0.02%			计价格[2002]125 号
7	工程造价咨询服务费	0.32%			渝价[2013]428 号
8	城市基础设施配套费			180.00	万州府发[2010]112 号
	合计	4.80%		180.00	

C.资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。资金成本按合理工期的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算。中国人民银行 2020 年 12 月公布的银行的贷款市场报价利率为一年期 LPR 3.85%、五年期以上 LPR 为 4.65%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算；其估算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程费} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{正常工期}/2)} - 1]$$

其中：当资产的开发建设工期与公布的 LPR 期限品种 1 年期和 5 年期以上不一致时，以评估基准日有效的 LPR 为基础，采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

D.开发利润

房屋均为被评估单位自用房屋，不考虑开发利润。

E.预计可抵扣增值税额

预计可抵扣增值税额为综合建安费及部分前期费用可抵扣税额合计，综合建安费及部分前期费用可抵扣税额根据适用税率的不同而分别计算，具体如下：

序号	项目	计税基数	税率	税额
1	综合建安费	综合建安费	9%	(计税基数/(1+9%))×9%
2	前期费用	(综合建安费)×(勘察设计费费率+工程监理费费率环境影响评价费率+可行性研究费率)	6%	(计税基数/(1+6%))×6%

构筑物的工程造价则根据在现场勘察的实际情况及被评估单位提供的工程造价结算及合同资料，采用 2018 年重庆市建筑安装定额及配套的取费文件分析估算得到评估基准日完工程度的综合建安造价估算。

构筑前期及其他费用取费如下表：

序号	取费项目	取费费率	取费依据
1	可行性研究费	0.07%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计的费	2.25%	工程设计费标准(计价格[2002]10 号)
3	建设单位管理费	0.71%	财建[2016]504 号
4	工程监理费	1.38%	发改价格(2007)670 号
5	工程招投标代理服务费	0.05%	计价格[2002]1980 号
6	环境评价费	0.02%	计价格[2002]125 号
7	工程造价咨询服务费	0.32%	渝价[2013]428 号
	合计	4.80%	

构筑物资金成本、预计可抵扣增值税额估算同上。

②成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

成新率的估算

成新率=（年限法成新率+打分法成新率）/2

A.年限法成新率的估算

年限法成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

B.打分法成新率的估算

首先，资产评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

构筑物的成新率仅按年限成新率法估算其成新率。

（3）评估值的计算

评估净值=评估原值×成新率

2.机器设备类固定资产

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

（1）设备评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

其中：

①通用设备评估原值

A.通用设备购置价的确定

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日除税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算。

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度计费；或按近期同类型设备运输合同数计列；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除9%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值

销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C.设备基础费：根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度估算，或接近期同类型设备基础实际合同数估算；根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的，按9%的增值税额进行抵扣。

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），设备基础费按含税基础费价格估算。

D.安装调试费：根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度估算；或接近期同类型设备安装调试费实际合同数估算；根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的，按9%的增值税额进行抵扣。

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），安装调试费按含税运杂费价格估算。

E.其他费用：其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、前期工作咨询费、工程监理费、招投标代理服务费等，根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）及相关文件测算出合理的其他费用的费用率。其他费用费率表如下：

序号	项目名称	费率	不含税费率	依据
1	建设单位管理费	0.71%	0.71%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	2.25%	2.12%	计价格[2002]10号
3	前期工作咨询费	0.07%	0.07%	计价格[1999]1283号
4	工程建设监理费	1.38%	1.30%	发改价格[2007]670号
5	工程招标代理费	0.05%	0.05%	计价格[2002]1980号
6	环境影响咨询费	0.02%	0.02%	计价格[2002]125号
7	工程造价咨询服务费	0.32%	0.30%	渝价[2013]428号
8	联合试车费	0.5%	0.50%	
	合计	5.30%	5.07%	

F. 资金成本：资金成本系在建设期内为设备所投入资金的贷款利息，资金成本按合理工期的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率

(LPR) 估算。中国人民银行 2020 年 12 月公布的银行的贷款市场报价利率为一年期 LPR 3.85%、五年期以上 LPR 为 4.65%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算。公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\wedge (\text{合理工期}/2)} - 1]$$

其中：当设备的建设工期与公布的 LPR 期限品种 1 年期和 5 年期以上不一致时，以评估基准日有效的 LPR 为基础，采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

②小型办公设备和电子设备评估原值的估算：

对于各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。对于超龄使用的电子设备本次按照可回收价进行评估。

③车辆评估原值的估算：

$$\text{评估原值} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他}$$

其中：

购置价：由于被评估单位为一般纳税人，按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定可从企业应纳增值税销项税额中抵扣购进设备的进项税额，故按评估基准日现行不含税价估算；

车辆购置税：按不含增值税的车辆购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

(2) 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于主要设备，如碳化塔、煅烧炉、外冷器及滤铵机等，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)

设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于价值小的设备以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

③对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中最低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

3. 无形资产

(1) 无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。待估宗地处于万州区龙都大道 519 号，土地用途为工业用地，根据待估宗地的用途，以及待估宗地所在位置特点及此次评估的目的，结合资产评估专业人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

由于委估宗地为工业用地，通过收集近一年的万州区的招拍挂信息，该区域工业用地有一定的成交案例，故宜采用市场比较法进行评估；由于周边工业用地用于出租的较少，不宜采用收益法评估；工业用地不具有商业开发潜力，故不宜采用剩余法进行评估；委估宗地位于城镇规划区内，采用成本法评估不能完全表现其市场价值，故不宜采用成本法进行评估；而且，待估宗地地处《重庆市万州区人民政府关于公布全区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》覆盖范围内，故可采用基准地价修正法进行评估。

综上，采用市场比较法及基准地价修正法对委估土地使用权进行评估。

① 市场比较法

市场比较法，是在求取一宗评估宗地的价格时，根据替代原理，将评估宗地与在

较近时期内已经发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出评估宗地在估价期日地价的方法。其公式为：

比准价格 = 交易案例价格 × (交易情况修正/100) × (100/交易日期修正) × (区域因素修正/100) × (个别因素修正/100)

评估单价 = (比准价格1 + 比准价格2 + 比准价格3) / 3

评估值 = 评估单价 × 土地面积

② 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指利用乡镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

万州区城镇规划区基准地价内涵：

土地使用年限：工业用地为 50 年。

土地开发程度：工业用地为宗地红线内外“五通”（供水、排水、通电、通讯、通路），宗地红线内场地平整。

根据《城镇土地估价规程》与万州区城镇规划区基准地价，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法计算其公式如下：

$P_{\pm} = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum Ki) \times K_U \times K_y \times K_t + K_f$

以上各式中： $\sum Ki$ —宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_U —土地用途修正系数

K_y —年期修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_f —开发程度修正额。

(2) 无形资产—其他

资产评估专业人员根据被评估单位提供的相关资料，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，经清查核实，其账务记录真实、准确，采用成本法进行评估。

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

评估公式：资产评估价值 = 资产的重置成本 - 资产实体性贬值 - 资产功能性贬值

一 资产经济性贬值

5. 其他资产和负债

(1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

(2) 应收及预付账款

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

(3) 应收票据

通过核实原始凭证、盘点票据等程序，了解应收票据的发生时间、出票人、票据背书事项、利率等，按被评估单位基准日应收票据金额确认为评估值。

(4) 存货

被评估单位申报评估的存货包括在途物资、原材料、在库周转材料、产成品、在产品 and 发出商品。

① 在途物资

通过与相关人员沟通及现场了解，被评估单位的在途物资为煤，在核实账面的基础上，通过收集采购合同，对其数量、品质、价格进行了核实，以经核实的账面值确认评估值。

② 原材料

通过核实，库存的原材料主要为燃料、仓储材料及器械零件，均为正常使用的原材料，原材料价格较稳定，以审计后账面值确认评估值。

③ 在库周转材料

通过核实，在库周转材料为消防和环卫材料。被评估单位成本核算体系完善，其账面价值基本反映了该资产的现实成本，故经审计核实后的账面价值确认评估值。

④ 产成品

资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品（库存商品）采用市场法评估，即以近期不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。计算公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×（1—销售税金率—销售费用率—一部分利润）

⑤ 在产品

在产品主要为生产过程中尚未加工完毕的在制品、已加工完毕但不能单独对外销售的半成品，企业在产品账面价值包含了物料成本及制造费用等，基本反映了该资产的现实成本，故按核实后的账面值估算评估值。

⑥发出商品

资产评估专业人员通过核实其账务记录及查验其相关附件资料、查验相关购销合同等程序，核实其账面价值的真实性。通过核实，发出商品均为正常对外销售的发出商品，通过现场核实其库存、分析被评估单位近一年的销售情况、费用和利润水平，确认发出商品基本为正常销售的产品，本次对产成品的评估采用市场法评估如下：

评估值=不含税销售单价×数量×（1-税金率）=实际数量×不含税售价×（1-销售税金率）。

（5）其他流动资产

其他流动资产系待抵扣进项税，资产评估专业人员通过查验有关买卖货物的凭证，收集纳税申报表，账面价值基本反映了可抵扣进项税金额。故以经审计确认无误的账面价值确认评估值。

（6）长期股权投资

长期股权投资情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	账面价值	持股比例（%）
1	中卫海鑫化工有限公司	2008/7/17	60,000,000.00	-	100
2	重庆鼎尚物流有限公司	2008/12/17	5,000,000.00	-	100
3	重庆索特盐化股份有限公司	2010/6/30	398,815,229.84	398,815,229.84	99.9868

本次评估时，针对被评估单位对被投资单位投资比例、是否控制或实际控制以及被投资单位的具体情况分别进行评估：

①中卫海鑫化工有限公司审计已全额计提减值准备，账面价值为零。经查询国家企业信用信息公示系统，中卫海鑫化工有限公司营业执照已于2013年7月25日吊销。故本次评估按审定后账面价值评估为零。

②对具有控制权的重庆鼎尚物流有限公司和重庆索特盐化股份有限公司，资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上按照母公司的评估方法对其进行整体评估，将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以持股比例计算确定评估值。即：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

（7）在建工程

①委托评估在建工程-土建工程所有项目为正常在建工程，该工程完工程度与付款进度基本一致，故在建工程—土建工程的评估值按经审计的账面值评估。

②委托评估在建工程-设备安装工程均为近期发生的预付设备款等相关费用，其账面记录真实、合理。且评估基准日近期的工程造价指数无大的波动，委托评估在建工程适宜采用在综合分析的基础上按经审计的账面值进行评估。

（8）递延所得税资产

递延所得税资产主要由两个部分组成，包括计提坏账准备形成的递延所得税资产和历史年度未弥补亏损形成的递延所得税资产。

计提应收款项的坏账准备所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计可回收金额进行评估，以往来款评估后形成的预估损失重新测算的递延所得税资产与其账面值基本一致，故以递延所得税资产的账面值估算为评估值。

历史年度未弥补亏损形成的递延所得税资产，按照未来年度预计形成的应纳税所得额与各年度未弥补亏损余额及可弥补期限得到可弥补亏损额，乘以企业所得税率得到递延所得税资产的评估值。

（9）其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位预付的设备款、工程款等。资产评估专业人员查阅了相关文件及相关会计记录、会计凭证。按经审计后的账面值确认评估值

（10）递延收益

递延收益为合成氨升级改造项目补贴和煤气化节能技术升级改造项目补贴。资产评估专业人员查阅了相关文件及相关会计记录、会计凭证。并与被评估单位相关人员沟通后，确认补贴款均无需支付，故评估时按预计承担的所得税确定其评估值。

（11）其他资产及负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与

委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评定阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确

定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业

政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

6. 本次评估报告的结论是以市场供需水平基本保持稳定的前提下得出的。

7. 假设子公司索特盐化的高峰场岩盐矿 100 万吨/年的采矿权证到期后，缴纳相应的采矿权出让收益金额后可以正常续期。

8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

9. 假设被评估单位营业执照与经营资质到期后可以正常续期。

10. 假设被评估单位在已核实的高峰盐矿产资源开采完毕之后不再继续经营。

11. 假设合成氨煤气化改造项目能够按期完成投产。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本资产评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设

条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位申报评估并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 244,437.47 万元、负债总额账面价值为 89,757.69 万元、所有者权益账面价值为 154,679.78 万元。

合并报表：资产总额账面价值为 259,462.71 万元、负债总额账面价值为 105,235.97 万元、所有者权益账面价值为 154,226.75 万元，归属于母公司所有者权益账面价值为 154,020.38 万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，重庆湘渝盐化股份有限公司资产总额评估值为 280,477.42 万元，负债总额评估值为 88,475.26 万元，股东全部权益评估值为 192,002.16 万元，较所有者权益账面价值评估增值额为 37,322.38 万元，增值率为 24.13%。

资产基础法评估汇总表

计量单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	124,947.51	125,711.14	763.63	0.61
2	非流动资产	119,489.96	154,766.28	35,276.31	29.52
3	长期股权投资	39,881.52	69,240.57	29,359.05	73.62
4	固定资产	52,739.84	56,438.93	3,699.09	7.01
5	在建工程	13,873.49	13,873.49	0.00	0.00
6	无形资产	5,727.06	7,945.23	2,218.17	38.73
7	递延所得税资产	6,889.17	6,889.17	0.00	0.00
8	其他非流动资产	378.88	378.88	0.00	0.00
9	资产总计	244,437.47	280,477.42	36,039.95	14.74
10	流动负债	54,547.84	54,547.84	0.00	0.00
11	非流动负债	35,209.85	33,927.42	-1,282.43	-3.64
12	负债合计	89,757.69	88,475.26	-1,282.43	-1.43
13	所有者权益	154,679.78	192,002.16	37,322.38	24.13

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，评估值为 195,131.00 万元，较母公司所有者权益账面价值评估增值额为 40,451.22 万元，增值率为 26.15%；较归属母公司所有者权益账面价值评估增值额为 41,110.62 万元，增值率为 26.69%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差 3,128.84 万元。从理论上讲,采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。资产基础法是从在评估基准日模拟重置的角度估算企业价值的一种基本方法,能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小。收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小,是被评估单位所拥有的《资产负债表》表内资产和未记录在账的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉、经营资质等表外资产(即全部资源)共同作用的结果。然而,在被评估单位重要经营资产高峰盐矿未来存在搬迁可能的情况下,基于高峰盐矿按原矿山服务年限和可采储量为基础进行预测的收益法存在较大不确定性。而受搬迁事项影响的资产,若未来搬迁则预计将会获得相应补偿,总体而言对按资产基础法估算的资产价值的影响较小。

经上述分析后我们认为:资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的,故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即重庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 192,002.16 万元(大写为人民币壹拾玖亿贰仟零贰万壹仟陆佰元整)。该结果未考虑股权流动性对评估结果的影响。报告使用者应当理解,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 委托人就本次经济行为聘请中联资产评估集团湖南华信有限公司对湘渝盐化子公司重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权价值进行了评估,并出具了《重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权评估报告》(中联湘矿评字[2021]第 30 号)。采矿权评估值为 27,157.80 万元。评估范围为重庆市国土资源和房屋管理局核发的采矿许可证(证号:C50000002009046130015660)许可范围,矿区范围坐标点由 12 个拐点圈定,开采深度由-1820 米至-2750 米标高,开采矿种为岩盐。矿区面积 2.8977 平方公里,规划生产规模 100 万吨/年。

2. 委托人就本次经济行为聘请中联资产评估集团湖南华信有限公司对重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿(未有偿处置部分)采矿权出让收益进行了评估,并出具了《重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿(未有偿处置部分)采矿权出让收益评估报告》(中联湘矿评字[2021]第 43 号)。

截止至储量核实基准日 2020 年 12 月 31 日,矿区范围内需缴纳出让收益的尚未有取得的可采储量:矿石量 21847.30 万吨,NaCl 量 17015.46 万吨,生产能力:NaCl

量为 100 万吨/年（卤水 428.40 万吨/年），矿山可服务年限 36.24 年。评估用可采储量为矿石量 5,024.88 万吨，NaCl 量 3,913.56 万吨，地质风险调整系数为 1.0。按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定“重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿采矿权”在评估基准日时点上的出让收益评估价值为：重庆索特盐化股份有限公司高峰场岩盐矿（未有偿处置部分）采矿权在 2020 年 12 月 31 日出让收益评估值为 19,096.85 万元。

资产评估专业人员对上述评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行了一般性审核，引用了该报告结论。但未对该报告及评估技术过程进行实质性审核，评估结论的合理性及其相关责任由该机构负责。欲详细了解该报告作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告。

3.委托人就本次经济行为聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2019 年、2020 年财务报表进行了审计，出具（天职业字[2021]15298 号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 委估房屋建筑物中的食堂入账在重庆湘渝盐化股份有限公司，但产权证登记权利人作为子公司重庆索特盐化股份有限公司（以下或简称重庆索特盐化），至评估基准日止尚未办理变更手续。具体明细如下：

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	房权证 301 字第 061525 号	食堂	砖混	2007 年 10 月	720.23
	合计				720.23

2.被评估单位申报评估的编织袋事业部综合楼、新水厂房房屋尚未办理房屋所有权证，被评估单位已出具产权承诺函，承诺产权为湘渝盐化所有且无争议，并承担相应法律责任。被评估单位未进行产权登记的房屋状况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	编织袋事业部综合楼	砖混	2007 年 10 月	2,233.00
2	新水厂房	砖混	2007 年 10 月	87.00
3	食堂厕所	砖混	2020 年 12 月	90.00
	合计			2,410.00

本次评估按企业申报建筑面积评估，如办理产权面积与本次评估面积有差异，应按权证面积调整本次评估结果。

3.被评估单位下属控股子公司房屋权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

子公司重庆索特盐化股份有限公司申报评估的资产中有部分房屋尚未办理房屋所有权证，重庆索特盐化股份有限公司已出具产权承诺函，承诺产权为重庆索特盐化股份有限公司所有且无争议，并承担相应法律责任。重庆索特盐化尚未办理权证的房地产状况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年/	建筑面积（平方米）
1	卤水处理综合房	砖混	2003-12-31	180.00
2	热电主厂房	框架	2004-3-1	10,073.00
3	材料库及机修车间	砖混	2004-3-1	1,069.00
4	地磅房	混合	2006-12-01	58.00
5	生产办公楼(检测中心)	砖混	2004-3-1	1,387.00
6	包装 A 区(包含车间)	框架	2006-12-01	28,650.00
7	变配电房	砖混	2006-12-01	544.00
8	空压机房	砖混	2006-12-01	142.00
9	控制室机房	砖混	2006-12-01	72.00
10	30 万吨真空制盐主厂房	框架	2007-12-01	1,904.21
11	制盐主厂房	框架	2006-12-01	7,759.90
12	主控楼	框架	2006-12-01	2,926.00
13	循环水泵房	混合	2006-12-01	785.00
14	煤采样室	框架	2006-12-01	165.00
15	直流水泵房	框架	2006-12-01	269.00
	合计			55,984.11

本次评估按企业申报建筑面积评估，如办理产权面积与本次评估面积有差异，应按权证面积调整本次评估结果。

（三）未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至本报告出具日，根据湘渝盐化提供的资料并查询中国裁判文书网

（<http://wenshu.court.gov.cn/>），湘渝盐化（含子公司）涉及金额 5 万元以上的未决诉讼情况如下：

编号	案件名称	文书文号	案件类型	案件阶段	说明
----	------	------	------	------	----

编号	案件名称	文书文号	案件类型	案件阶段	说明
1	建设工程合同纠纷	(2020)渝0101民初12010号	民事诉讼	2020年11月4日9时30分开庭	原告:重庆三友建设工程有限公司 被告:重庆索特盐化股份有限公司 事实与理由:工程款结算争议。 三友公司向万州区法院诉请:1.请求判令被告给付原告工程款122万元;2.判令被告给付原告利息约18万元;3.本案的诉讼费由被告承担。
2	建设工程合同纠纷	(2020)渝0101民初12011号	民事诉讼	2020年11月5日14时30分开庭	原告:重庆三友建设工程有限公司 被告:重庆索特盐化股份有限公司 事实与理由:工程款结算争议。 三友公司向万州区法院诉请:1.请求判令被告给付原告工程款114万元;2.判令被告给付原告利息约16万元;3.本案的诉讼费由被告承担。
3	建设工程合同纠纷	(2019)渝0101民初11609号	民事诉讼	2019年9月29日已开庭一次,未判。	原告:重庆三友建设工程有限公司 被告:重庆湘渝盐化股份有限公司 事实与理由:湘渝盐化未向重庆三友建设支付工程款。重庆三友建设向重庆湘渝盐化股份有限公司诉请:1、判决被告向原告支付工程款2292162.63元;2、判决被告向原告支付欠付工程款利息18万元;3、判决被告停工损失60万元;4、诉讼费由被告承担。
4	土地租赁合同纠纷	(2021)渝0101民初8245号	民事诉讼	2021年6月8日开庭,尚未开庭	原告:重庆索特盐化股份有限公司 被告:重庆市海森汽车交易市场经营管理有限公司 事实与理由:租赁合同到期,索特盐化请求终止土地租赁关系。
5	土地租赁合同纠纷	(2021)渝0101民初8370号	民事诉讼	2021年6月8日开庭,尚未开庭	原告:重庆索特盐化股份有限公司 被告:重庆市万州区先行驾校有限责任公司 事实与理由:租赁合同到期,索特盐化请求终止土地租赁关系。
6	土地租赁合同纠纷	(2021)渝0101民初8371号	民事诉讼	2021年6月8日开庭,尚未开庭	原告:重庆索特盐化股份有限公司 被告:重庆新万安置业有限公司 事实与理由:租赁合同到期,索特盐化请求终止土地租赁关系。

此次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(六) 重大期后事项

2021年2月22日,湖南省轻工盐业集团有限公司与工银金融资产投资有限公司签订了《湖南省轻工盐业集团有限公司、工银金融资产投资有限公司关于重庆湘渝盐

化股份有限公司股份转让协议书》，工银金融资产投资有限公司将其持有的重庆湘渝盐化股份有限公司 334976875 股（占湘渝盐化全部股份的 31.32%）转让给湖南省轻工盐业集团有限公司。

此次变更后，公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南省轻工盐业集团有限公司	货币	76,871.96	71.88
湖南轻盐晟富盐化产业私募股权基金 合伙企业(有限合伙)	货币	24,549.00	22.95
华菱津杉（天津）产业投资基金合伙 企业（有限合伙）	货币	5,527.12	5.17
合计		106,948.08	100

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.被评估单位担保事项

（1）2019 年 10 月 30 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国银行股份有限公司重庆万州分行签订编号为万信用字 2019-001 号《开立国际信用证合同》。

为获得该笔信用证，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2019 年 10 月 30 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国银行股份有限公司重庆万州分行签订了编号为渝中银万司保协字 20190010 号《保证金质押总协议》，约定重庆湘渝盐化股份有限公司为该协议提供保证金质押担保，质押物清单如下：

单位：元

存单开立机构	户名	账户	账户金额
中国银行股份有限公司重 庆万州分行	重庆湘渝盐化股份有限公司	111668044427	8,800,000.00

（2）2020 年 9 月 24 日重庆湘渝盐化股份有限公司与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了 362020020045 号《票据池业务合作协议》，其主要内容为兴业银行为湘渝盐化提供票据池质押融资服务。

为获得该项票据池业务合作，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2020 年 9 月 24 日重庆湘渝盐化股份有限公司与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了编号为兴银湘渝盐化最高质 362020020045 号《最高额质押合同》，约定重庆湘渝盐化股份有限公司以其拥有所有权的票据设定质押，并为兴业银行股份有限公司重庆分

行依据主合同对重庆宜化化工有限公司享有的全部债权提供质押担保。

(3) 2020 年 10 月 15 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 55010120200001906 号《流动资产借款合同》。合同规定借款金额 5,000.00 万元，借款期限 12 个月，自 2020 年 10 月 20 日起至 2021 年 10 月 19 日止。

(4) 2020 年 12 月 3 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 55010120200002397 号《流动资产借款合同》。合同规定借款金额 4,900.00 万元，借款期限 12 个月，自 2020 年 12 月 3 日起至 2021 年 12 月 2 日止。

为获得 (3) 与 (4) 项借款，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2020 年 10 月 16 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 55100520200001178 号《最高额保证合同》。合同规定为保证担保，担保最高债权金额为 216,000,000 元，担保期限自 2020 年 10 月 15 日起至 2023 年 10 月 14 日止。

(5) 2020 年 4 月 8 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100003 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 8,300.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 4 月 8 日起至 2022 年 4 月 7 日止。

(6) 2020 年 8 月 26 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100022 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 10,000.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 8 月 26 日起至 2022 年 8 月 25 日止。

(7) 2020 年 9 月 23 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100024 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 5,600.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 9 月 23 日起至 2022 年 9 月 22 日止。

(8) 2020 年 6 月 9 日重庆湘渝盐化股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年公流贷字第 2901012020100012 号《流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 5,000.00 万元，借款期限为 24 个月，自 2020 年 6 月 9 日起至 2022 年 6 月 8 日止。

为获得 (5) - (8) 项贷款，重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下：

2020 年 4 月 8 日湖南省轻工盐业集团有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司

重庆万州分行签订了合同编号为万州分行 2020 年高保字第 2901012020100102 号《最高额保证合同》。合同规定为保证担保,保证金额为捌亿叁仟伍佰万元,担保期限为 2020 年 4 月 7 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

(9) 2020 年 12 月 14 日重庆湘渝盐化股份有限公司与中国建设银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 HTU500300000FBW202000024 号的《人民币流动资金借款合同》。合同规定借款金额为 5,000.00 万元,借款期限为 15 个月,自 2020 年 12 月 14 日起至 2022 年 3 月 13 日止。

为获得上述贷款,重庆湘渝盐化股份有限公司安排的担保措施如下:

2020 年 12 月 14 日湖南省轻工盐业集团有限公司与中国建设银行股份有限公司重庆万州分行签订了合同编号为 HTU500300000FBWB202000025 号的《保证合同》。合同规定为保证担保,保证金额为壹亿伍仟万元整,担保期限为 2020 年 12 月 14 日起至主合同届满之日后三年止。

2.被评估单位下属控股子公司担保事项

无。

3.被评估单位租赁事项

(1) 经营租入资产

出租方	承租方	租赁面积 (m ²)	用途
武汉经开港口有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	3,000.00	武汉仓库
武汉经开港口有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	1,000.00	武汉仓库
重庆市万植巨丰生态肥业有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	6,082.00	仓库
岳阳云港化工物流有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	6,391.00	岳阳仓库
彭克桥、王红艳	重庆湘渝盐化股份有限公司	115.88	宜昌办事处
岳阳兴岳石油化工有限公司	重庆湘渝盐化股份有限公司	42.00	岳阳办事处办公室
吕松	重庆湘渝盐化股份有限公司	168.47	重庆办事处
合 计		16,630.88	

(2) 经营租出资产

①湘渝盐化子公司索特盐化存在下述 1 处房产,位于广西壮族自治区北海市,目前已租出作为酒店,具体信息如下表:

序号	所属主体	权证编号	房产名	面积 (平方米)
1	索特盐化	北房权证 (2005) 字第 00064998 号	广西北海市北海大道西路 9 号银 晖大厦 21-25 层房产	5,328.40

②湘渝盐化子公司目前有以下土地使用权处于实际租出状态,租出土地明细如下表:

出租方	承租方	租赁面积	租赁期限	涉及土地证/不动产证编号
-----	-----	------	------	--------------

出租方	承租方	租赁面积	租赁期限	涉及土地证/不动产证编号
索特盐化	海森汽车交易	135 亩	2018.7.1-2019.6.30	301D 房地证 2014 字第 00169 号、 301D 房地证 2014 字第 00170 号
索特盐化	先行驾校	约 26 亩	2018.4.1-2019.3.31	301D 房地证 2014 字第 00170 号、 301D 房地证 2014 字第 00171 号
索特盐化	重庆晶灏	15 亩	2018.1.17-2019.1.17	万国用（2003）字第 557 号
索特盐化	重庆新万安置 业	205.7 亩	2018.4.20-2019.4.19	301D 房地证 2014 字第 00169 号、 301D 房地证 2014 字第 00170 号、 301D 房地证 2014 字第 00171 号、 渝 2016 万州区不动产权第 000679507 号、301D 房地证 2007 字第 00092 号

2019 年索特盐化已有意将上述租赁土地收回自用，因此在土地租赁合同到期后未再续签租赁合同。后因经营过程中实际收取了承租方的租金未退回，因此形成事实租赁，退租协议未达成。

2021 年被索特盐化计划不再收取租金，并在租赁到期后继续推进承租商户退租、收回土地自用的事项。

截至本报告出具日，索特盐化与重庆市晶灏汽车维修服务有限公司于 2021 年 3 月 30 日协商签署《解除租赁合同协议》，解除双方 2018 年 1 月 18 日签订的《土地租赁协议》。对于重庆市海森汽车交易市场经营管理有限公司、重庆市万州区先行驾校有限责任公司、重庆新万安置业有限公司 3 家承租方，因无法达成一致解除协议，索特盐化向万州区人民法院提起民事诉讼，请求判令解除《土地租赁协议》，目前尚未判决。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（十）其他事项说明

1. 根据国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）公开查询结果，湘渝盐化全资子公司中卫海鑫化工有限公司于 2013 年 7 月 25 日被吊销营业执照。湘渝盐化于 2018 年 10 月 22 日出具《股东决定》，决议注销该公司。截至本次评估报告出具日，注销手续正在办理中。

2. 湘渝盐化 2020 年 12 月完成对观音岩土地的处置，处置所得总价款为 77900 万元，相应缴纳的税费包括，增值税 30,195,133.33 元、土地增值税 79,633,000.15 元、印花税 317,048.9 元、城建税 2,113,659.33 元、教育费附加 905,854.00 元。

根据万州府纪〔2020〕90 号《关于湘渝盐化观音岩土地处置和高峰场岩盐矿区整体搬迁专题会议纪要》，在湘渝盐化承诺并确保技改项目建设资金顺利到位的前提下，区财政局和万州经开区财务局负责对该地块缴纳税费中万州区地方实得部分的对等金额用自有财力 9,788.6 万元（其中，区财政 283.8 万元、经开区财务局 9,504.8 万元）安

排给企业作为生产扶持资金。

截至评估基准日该专项扶持资金已到位 4,657.46 万元，尚有 5,131.14 万元未发放。由于剩余未付扶持基金的支付时间和支付方式（一次性支付或分期支付）无法确定，因此在此次评估中未将该未发放的 5,131.14 万元政府扶持资金纳入评估范围。

3. 湘渝盐化子公司索特在重庆市万州经开区高峰镇拥有一处岩盐矿的采矿权，矿区面积 2.8977 平方公里，有效期限自 2018 年 11 月 6 日到 2025 年 11 月 9 日。根据万州区政府整体规划，高峰岩盐矿所处的高峰镇，已被纳入经开区“一区五园”的高峰园规划。万州区政府已出具《关于确保重庆湘渝盐化股份有限公司高峰场岩盐矿区正常生产经营的函》，将在保障湘渝盐化采矿权的正常经营的情况下稳步推进新矿权的取得及老矿权的搬迁，在整体搬迁事宜涉及的各方达成一致意见之前，同意湘渝盐化现有高峰场岩盐矿区采矿权正常打井及续期，并在搬迁事宜涉及的各方达成一致意见之后对标的公司充分补偿。但截至本报告出具日，新采矿权的出让事宜尚未取得实质进展，万州区政府与标的公司对于搬迁与否以及具体的时间安排等关键事项也均未达成一致。

此次评估未考虑上述可能的搬迁事项对评估结论的影响。

4. 根据重庆市万州区人民政府 2020 年 8 月 6 日《关于确定龙翔大道延伸段道路工程国有土地上房屋征收项目的批复》（万州府〔2020〕58 号），索特盐化下列土地使用权红线范围内的部分土地及地上建筑物属于征收范围：

序号	证书编号	座落	证载用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	面积	
						宗地总面积 (m ²)	预计征收面积 (m ²)
1	渝(2018)万州区不动产权第 000620890 号	重庆市万州区龙都大道 519 号	工业	出让	2053/01/07	53,129.20	10,660.00
2	万国用(2003)字第 557 号	万州区龙都街办玉罗村、三房村 C 块	工业	出让	2053/10/23	80,421.70	21,502.00
合计						133,550.90	32,162.00

上述待征收国有土地使用权并未投入公司生产经营，对公司的生产经营不构成重大不利影响，上述土地使用权被人民政府依法征收不会影响公司的后续生产经营。

截至本报告出具日，上述土地征收协议、征收面积和补偿金额尚未最终确定。此次评估未考虑上述征收事项对评估结论的影响。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(四) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 5 月 13 日。

(本页为雪天盐业集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的重
庆湘渝盐化股份有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告签字页，无正文)



开元资产评估有限公司

中国·北京

法定代表人：

资产评估师：付永明



资产评估师：

肖毅

