**盐城市交通投资建设控股集团有限公司**

**拟转让江苏盐海动车装备有限公司100%股权**

**价值评估的公示**

因盐城市交通投资控股集团有限公司下属板块黄海产业集团拟转让所持有的江苏盐海动车装备有限公司100%的股权，委托江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司对2021年06月30日江苏盐海动车装备有限公司100%的股权价值进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查与询证。现已出具了评估报告，评估结论和评估结论分析以及特别事项说明如下：

**一、评估结论**

经采用资产基础法评估，江苏盐海动车装备有限公司在评估基准日2021年6月30日的资产总额账面值14,856.99万元，评估值14,771.19万元，评估减值85.80万元，减值率0.58%；负债总额账面值7,443.20万元，评估值7,443.20万元，评估无增减值；净资产账面值7,413.79万元，评估值7,327.99万元，评估减值85.80万元，减值率1.16%。即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏盐海动车装备有限公司的100%股东全部权益在评估基准日2021年6月30日的市场价值为7,327.99万元，较其账面净资产7,413.79万元减值85.80万元，减值率1.16 %。本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

**二、评估结论分析**

本次评估资产账面价值与评估结论不存在较大差异。

1、变动情况，绝对值和相对变动率

净资产账面值7,413.79万元，评估值7,327.99万元，评估减值85.80万元，减值率1.16%。

2、主要变动原因

（1）流动资产中存货评估减值29.47万元和其他流动资产减值9.69万元。

存货评估减值的原因是部分存货单位产品分摊固定成本较高导致账面成本与未来销售价值存在减值。其他流动资产减值9.69万元，主要是对于在待摊费用核算的厂区、车棚、旧食堂和宿舍改造费用和设备维修费用评估值为零。

（2）固定资产-机器设备类资产评估减值43.24万元。主要原因是部分设备的市场购置价格下降导致评估值降低。

**三、特别事项说明**

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

本报告未引用其他机构出具报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

厂区内无证的附属用房19项，现场丈量面积1,801.39平方米，账面在长期待摊费用核算已摊销完毕。无证附属用房明细如下：

| **序号** | **权证编号** | **建筑物名称** | **结构** | **建成年月** | **建筑面积（m2）** | **账面原值（元）** | **账面净值（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 无证 | 南车间东 | 砖混 | 2009年7月1日 | 437.45 |  |  |
| 2 | 无证 | 南车间东 | 铁皮棚 | 2009年7月1日 | 19.62 |  |  |
| 3 | 无证 | 南车间东 | 砖混 | 2009年7月1日 | 17.08 |  |  |
| 4 | 无证 | 南车间东 | 砖混 | 2009年7月1日 | 100.61 |  |  |
| 5 | 无证 | 南车间东 | 砖混 | 2009年7月1日 | 60.00 |  |  |
| 6 | 无证 | 厂棚 | 钢结构 | 2009年7月1日 | 225.41 |  |  |
| 7 | 无证 | 氧化车间前面部分 | 砖混 | 2009年7月1日 | 59.99 |  |  |
| 8 | 无证 | 氧化车间 | 砖混 | 2009年7月1日 | 372.39 |  |  |
| 9 | 无证 | 氧化车间东 | 砖混 | 2009年7月1日 | 160.00 |  |  |
| 10 | 无证 | 空压机房 | 砖混 | 2009年7月1日 | 32.24 |  |  |
| 11 | 无证 | 门卫 | 砖混 | 2009年7月1日 | 60.19 |  |  |
| 12 | 无证 | 食堂 | 砖混 | 2009年7月1日 | 76.00 |  |  |
| 13 | 无证 | 食堂 | 砖混 | 2009年7月1日 | 27.50 |  |  |
| 14 | 无证 | 食堂 | 活动房 | 2009年7月1日 | 19.80 |  |  |
| 15 | 无证 | 移动机房 | 混合 | 2018年9月1日 | 36.98 |  |  |
| 16 | 无证 | 泵房（含泵房设备） | 混合 | 2018年9月1日 | 67.60 |  |  |
| 17 | 无证 | 废铝屑房间 | 砖混 | 2018年9月1日 | 15.33 |  |  |
| 18 | 无证 | 铝屑库 | 简易结构 | 2018年9月1日 | 7.20 |  |  |
| 19 | 无证 | 活动板房 | 活动房 | 2018年9月1日 | 6.00 |  |  |
| **合计** | | | |  | 1,801.39 |  |  |

被评估单位拟将上述无证附属用房与有证房产，以及占用的土地使用权及地面绿化等附属设施一并按账面净值销售给母公司，本次评估此类资产按账面值27,912,060.04元保留（未考虑销售过程中的税费），具体明细如下：

| **序号** | **权证情况** | **资产名称** | **账面原值** | **账面净值** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一** |  | **房屋建筑物** | **23,969,729.83** | **22,613,442.86** |
| 1 | 苏（2019）盐城市不动产权第0006842号 | 市区开东环中路29号1幢车间 | 2,782,510.78 | 2,625,067.06 |
| 2 | 苏（2019）盐城市不动产权第0006843号 | 市区开东环中路29号2幢车间 | 2,211,020.42 | 2,085,913.62 |
| 3 | 苏（2019）盐城市不动产权第0006844号 | 市区开东环中路29号3幢车间 | 18,976,198.63 | 17,902,462.18 |
| 4 | 无证 | 南车间东 |  |  |
| 5 | 无证 | 南车间东 |  |  |
| 6 | 无证 | 南车间东 |  |  |
| 7 | 无证 | 南车间东 |  |  |
| 8 | 无证 | 南车间东 |  |  |
| 9 | 无证 | 南车间东 |  |  |
| 10 | 无证 | 厂棚 |  |  |
| 11 | 无证 | 氧化车间前面部分 |  |  |
| 12 | 无证 | 氧化车间 |  |  |
| 13 | 无证 | 氧化车间东 |  |  |
| 14 | 无证 | 空压机房 |  |  |
| 15 | 无证 | 门卫 |  |  |
| 16 | 无证 | 食堂 |  |  |
| 17 | 无证 | 食堂 |  |  |
| 18 | 无证 | 食堂 |  |  |
| 19 | 无证 | 移动机房 |  |  |
| 20 | 无证 | 泵房（含泵房设备） |  |  |
| 21 | 无证 | 废铝屑房间 |  |  |
| 22 | 无证 | 铝屑库 |  |  |
| 23 | 无证 | 活动板房 |  |  |
| **二** | **类别名称** | **构筑物名称** | **527,088.56** | **497,264.09** |
| 1 | 厂区大门 | 电动伸缩门 | 7,209.52 | 6,801.56 |
| 2 | 厂区大门 | 厂区大门 | 22,676.18 | 21,393.19 |
| 3 | 道路 | 大门口东西主路 | 84,714.29 | 79,920.97 |
| 4 | 道路 | 南北主路 | 43,285.71 | 40,836.55 |
| 5 | 道路 | 南侧东西路 | 8,072.38 | 7,615.70 |
| 6 | 道路 | 办公室东西路 | 39,571.43 | 37,332.27 |
| 7 | 道路 | 综合楼附近新增场地及道路 | 186,123.81 | 175,592.21 |
| 8 | 停车场 | 停车场 | 76,807.62 | 72,461.46 |
| 9 | 场地 | 厂东河边场地 | 8,767.62 | 8,271.46 |
| 10 | 围界 | 围墙（110米） | 49,860.00 | 47,038.72 |
| 11 | 附属设施 | 给水+雨污水系统+化粪池 | - | - |
| 12 | 配套设施 | 配电房（含电缆和设备） | - | - |
| 13 | 配套设施 | 车棚 | - | - |
| 14 | 配套设施 | 车棚（檐高3m） | - | - |
| 15 | 配套设施 | 铁皮棚 | - | - |
| 三 | 土地使用权 |  | **3,734,053.12** | **3,734,053.12** |
| **四** | **生物性资产** |  | **36,580.96** | **28,301.36** |
| 1 | 绿化 | 灌木 | 18,895.24 | 14,618.52 |
| 2 | 绿化 | 树（18） | 11,847.62 | 9,166.06 |
| 3 | 绿化 | 树（5-8） | 5,838.10 | 4,516.78 |
| **五** | **与房产土地相关的长期待摊费用** |  |  | **1,038,998.61** |
| 1 | 厂房装修（厕所） |  |  | 7,262.06 |
| 2 | 焊接房（墙面） |  |  | 2,563.24 |
| 3 | 空压机工程 |  |  | 14,438.96 |
| 4 | 1号厂房地坪 |  |  | 165,476.00 |
| 5 | 废品池、水泵井、地坪工程 |  |  | 10,025.66 |
| 6 | 空压机工程改造费用 |  |  | 27,061.53 |
| 7 | 南办公楼装修 |  |  | 193,881.91 |
| 8 | 厂房改造 |  |  | 618,289.25 |
|  | **合计** |  |  | **27,912,060.04** |

（三）评估程序受到限制的情形

账面计入其他非流动资产的待处理闲置资产，少部分存放于外单位，本次评估未进行现场勘察和监盘，未评估按账面值保留。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

在评估基准日2021年6月30日，被评估单位未结诉讼或未执行完毕的诉讼共四项，分别为被评估单位（原告）与中展公司（被告）委托加工及合作协议纠纷、被评估单位（被告）与江苏中展车辆配件有限公司（原告）资产收购纠纷、被评估单位（原告）与沧州鑫田汽车模具有限公司（被告）买卖合同纠纷、被评估单位与盐城市嘉士德工贸有限公司房屋租赁合同纠纷。

被评估单位账面以下资产和负债涉及诉讼，评估报告出具日时，我们尚未获得该案件进展的有关资料，资产回收的可能性和回收的具体数额存在较大的不确定性，本次评估无法考虑诉讼结果对评估结论的影响，故暂以账面值列示，明细如下：

| **会计科目** | **明细** | **款项内容** | **金额（元）** |
| --- | --- | --- | --- |
| **应收账款** | **江苏中展车辆配件有限公司** | **销货款** | **10,989,467.48** |
| **预付账款** | **江苏黄海交通产业集团有限公司** | **预付钢材款** | **8,096,859.90** |
| **其他应收款** | **小计** |  | **2,631,219.86** |
| 其他应收款 | 江苏中展车辆配件有限公司 |  | 2,431,219.86 |
| 其他应收款 | 客户:盐城市嘉士德工贸有限公司 |  | 200,000.00 |
| **长期待摊费用** | **小计** |  | **469,253.47** |
| 长期待摊费用 | 桥架工程 |  | 20,736.61 |
| 长期待摊费用 | 办公室装修 |  | 13,613.22 |
| 长期待摊费用 | 北办公楼窗帘、贴膜 |  | 3,885.00 |
| 长期待摊费用 | 厂房装修 |  | 40,797.55 |
| 长期待摊费用 | 焊接房 |  | 16,076.21 |
| 长期待摊费用 | 地坪工程 |  | 75,804.60 |
| 长期待摊费用 | 仓库维修 |  | 7,475.60 |
| 长期待摊费用 | 车间浇筑地坪费用 |  | 15,923.85 |
| 长期待摊费用 | 车间办公房安装 |  | 18,748.68 |
| 长期待摊费用 | 盐东职工宿舍装修 |  | 256,192.15 |
| **应付账款** | **江苏中展车辆配件有限公司** |  | **21,200.00** |
| **其他应付款** | **江苏中展车辆配件有限公司** |  | **8,982,964.82** |
| **资产减负债后的净值** | |  | **13,182,635.89** |

特提醒报告使用人注意，所列示的账面值不能替代未来仲裁委、法院的裁决（或调解）结果。如在报告日后至本次经济行为实现日获取仲裁委、法院的裁决（或调解）结果，应根据该结果对评估结论进行调整。

（六）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截至2021年6月30日，被评估单位账面应收票据302.06万元全部质押给浙商银行作为开具承兑汇票的保证金。

②被评估单位于 2021年 6月 23日向华夏银行盐城分行借入的 1 笔借款3000万元，由盐城市交通投资集团有限公司提供连带责任担保。

③被评估单位名下位于市区东环中路29号1幢、2幢、3幢的房产所有权及土地已被财产保全，304不锈钢540吨已被财产保全。

④除上述已被保全资产外，被评估单位可能存在大额的或有负债。2021年2月3日，江苏中展车辆配件有限公司就资产收购未尽事宜再次提出仲裁申请，主要请求事项如下：请求支付资产转让款4,418.56万元，其中尾款898.29万元（盐海动车已入账），除土地之外的无形资产（含商誉）转让款3,520.27万元（仲裁未裁决），并请求支付上述款项的逾期利息。本次评估未考虑担保、或有负债对评估值的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

未发现。

（八）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。

1、被评估单位于2018年度被迫收购江苏中展车辆配件有限公司存货、固定资产、无形资产抵偿应收款，形成了大额闲置、呆滞、盘亏资产，账面在其他非流动资产列示，账面余额2,369.10万元，可能存在大额的减值。因尚未对该类资产形成处置方案和处置决议，故暂按账面值列示。待处置方案确定形成处置决议进行处置时，按处置金额进行相应调整。

2、已存在的账面亏损和不确定事项潜在亏损未确认递延所得税资产。

被评估单位账面已存在亏损2,602.13万元，账面其他非流动资产余额2,369.10万元为待处理财产损益，在处置过程中会产生亏损，因被评估单位未来收益和风险存在不确定因素，亏损是否可以得到弥补亦存在不确定性，本次评估未考虑与上述亏损相关的递延所得税资产。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

对评估结果予以公示，如有异议，请在五个工作日内与市交投集团联系。联系人：薛宝法，联系电话:15151001703。

盐城市交通投资建设控股集团有限公司

2021年11月1日