

**江苏恒顺醋业股份有限公司拟收购
镇江恒顺新型调味品有限责任公司
股权所涉及的股东全部权益价值
资产评估说明**

苏中资评报字（2021）第 7087 号

（共一册，第一册）

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年十一月三十日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	3
第二章 资产核实情况总体说明	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	5
三、核实结论	5
第三章 资产基础法评估技术说明	7
一、流动资产评估技术说明	7
二、房屋建筑物评估技术说明	10
三、机器设备评估技术说明	16
四、无形资产-土地使用权评估技术说明	24
五、长期待摊费用评估技术说明	34
六、递延所得税资产评估技术说明	34
七、负债评估技术说明	34
第四章 收益法评估技术说明	37
一、评估对象	37
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据	37
三、收益预测的假设条件	38
四、影响企业经营的宏观、区域经济因素	39
五、被评估企业所在行业现状与发展前景分析	49
六、被评估企业业务分析	50
七、被评估企业历史年度资产、财务分析和调整情况	50
八、评估计算及分析过程	53
第五章 评估结论及分析	64
一、评估结论	64
二、评估价值与账面价值比较变动情况及原因	65
三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	65

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

江苏中企华中天资产评估有限公司

中国 江苏

2021年11月30日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和被评估企业概况

(一) 委托人概况

企业名称：江苏恒顺醋业股份有限公司

法定住所：镇江市丹徒新城恒顺大道 66 号

法定代表人：杭祝鸿

注册资本：100295.6032 万人民币

成立日期：1993 年 02 月 05 日

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：生产销售食醋、酱油、酱菜、复合调味料、调味剂等系列调味品；副食品、粮油制品、饮料、色酒、恒顺牌恒顺胶囊及相关保健食品的生产、销售；粮食收购；预包装食品兼散装食品的批发与零售；调味品研发服务、技术转让服务、技术咨询服务；软件开发服务、软件咨询服务、软件测试服务；信息系统集成；网上贸易代理；包装设计、展示设计、广告设计、创意策划、文印晒图服务；商标和著作权转让服务；知识产权服务；会议展览服务；食品机械加工销售；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)；普通货物运输。(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)

(二) 被评估企业概况

1. 公司简况

企业名称：镇江恒顺新型调味品有限责任公司

法定住所：镇江市丹徒新城恒顺大道 1 号

经营场所：镇江市丹徒新城恒顺大道 1 号

法定代表人：孙春松

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2000 年 07 月 06 日

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：食品生产(限《食品生产许可证》载明的食品类别及品种明细)。(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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 公司成立

镇江恒顺新型调味品有限责任公司成立于 2000 年 7 月 6 日，是由江苏恒顺集团有限公司和自然人殷国建、张忠盛共同投资组建的有限责任公司，注册资本 100 万元人民币，实收资本 100 万元，以货币资金缴纳。上述出资已经镇江安信

会计师事务所有限公司审验并出具文号为镇安会所验字[2000]216 号验资报告。
公司设立时股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺集团有限公司	51.00	51.00%	51.00	51.00%
殷国建	26.00	26.00%	26.00	26.00%
张忠盛	23.00	23.00%	23.00	23.00%
小计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

(2)第一次股权转让

2000 年 12 月 14 日，根据股东会决议，自然人张忠盛将其持有镇江恒顺新型调味品有限责任公司的 23.00%股权分别转让给江苏恒顺集团有限公司及自然人殷国建、应文魁。上述事项已经江苏恒信会计师事务所有限公司审验并出具文号为苏恒信验（2000）第 297 号验资报告。本次股权转让后，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺集团有限公司	55.00	55.00%	55.00	55.00%
殷国建	30.00	30.00%	30.00	30.00%
应文魁	15.00	15.00%	15.00	15.00%
小计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

(3)第二次股权转让

2001 年 3 月 31 日，根据股权收购协议，江苏恒顺醋业股份有限公司收购江苏恒顺集团有限公司持有镇江恒顺新型调味品有限责任公司的 55%股权。本次股权转让后，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺醋业股份有限公司	55.00	55.00%	55.00	55.00%
殷国建	30.00	30.00%	30.00	30.00%
应文魁	15.00	15.00%	15.00	15.00%
小计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

(4)第一次增资

2010 年 1 月 25 日，根据股东会决议，镇江恒顺新型调味品有限责任公司申请增加注册资本 200 万元，新增注册资本由江苏恒顺醋业股份有限公司以货币资金出资 170.00 万元，新增自然人股东高云海以货币资金出资 30.00 万元，增资后注册成本变更为 300 万元。上述出资已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审验并出具文号为苏亚恒验[2010]010 号验资报告。本次增资后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺醋业股份有限公司	225.00	75.00%	225.00	75.00%
殷国建	30.00	10.00%	30.00	10.00%
应文魁	15.00	5.00%	15.00	5.00%

高云海	30.00	10.00%	30.00	10.00%
小计	300.00	100.00%	300.00	100.00%

(5)第二次增资

2010年7月20日,根据股东会决议,镇江恒顺新型调味品有限责任公司申请增加注册资本45.00万元,新增注册资本由镇江奥捷国际贸易有限公司以货币出资15.00万元,自然人股东季来喜以货币出资15.00万元,自然人股东刘炜以货币出资15.00万元,增资后注册成本变更为345万元。上述出资已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审验并出具文号为苏亚恒验[2010]073号验资报告。本次增资后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺醋业股份有限公司	225.00	65.22%	225.00	65.22%
殷国建	30.00	8.70%	30.00	8.70%
应文魁	15.00	4.35%	15.00	4.35%
高云海	30.00	8.70%	30.00	8.70%
镇江奥捷国际贸易有限公司	15.00	4.35%	15.00	4.35%
季来喜	15.00	4.35%	15.00	4.35%
刘炜	15.00	4.35%	15.00	4.35%
小计	345.00	100.00%	345.00	100.00%

(6)第三次增资

2016年3月16日,根据股东会决议,镇江恒顺新型调味品有限责任公司申请增加注册资本1,655.00万元,新增注册资本约定由江苏恒顺醋业股份有限公司出资1,133万元(其中实物出资999.73万元,货币出资133.27万元),自然人股东高云海出资144.00万元,自然人股东殷国建出资90.00万元,自然人股东应文魁出资72.00万元,镇江奥捷国际贸易有限公司出资72.00万元,自然人股东季来喜出资72.00万元,自然人股东刘炜出资72.00万元,增资后注册资本变更为2,000.00万元。

2018年7月25日,镇江恒顺新型调味品有限责任公司向股东分配利润1,000万元,自然人股东将所分得利润缴纳实收资本。同时,除镇江奥捷国际贸易有限公司外,其余各股东分别按约定以货币资金及实物资产缴纳剩余出资。

上述出资已经镇江之源会计师事务所(普通合伙)审验并出具文号为镇之源验字[2018]第023号验资报告。本次增资后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,358.00	67.90%	1,358.00	67.90%
殷国建	120.00	6.00%	120.00	6.00%
高云海	174.00	8.70%	174.00	8.70%
应文魁	87.00	4.35%	87.00	4.35%
镇江奥捷国际贸易有限公司	87.00	4.35%	15.00	0.75%
季来喜	87.00	4.35%	87.00	4.35%
刘炜	87.00	4.35%	87.00	4.35%
小计	2,000.00	100.00%	1,928.00	96.40%

(7)第三次股权转让

2018年9月21日，根据江苏省镇江市京口区人民法院民事裁定书【(2018)苏1102破申1号】，股东镇江奥捷国际贸易有限公司进入破产审查程序。2020年12月3日，根据江苏省镇江市京口区人民法院民事裁定书【(2018)苏1102破3号之三】，镇江奥捷国际贸易有限公司持有镇江恒顺新型调味品有限责任公司4.35%股权于2020年7月3日至4日通过淘宝网司法拍卖平台进行竞拍，由营口新万佳管道建材有限公司以110.89万元竞得，并经拍卖成交确认。2020年8月，镇江奥捷国际贸易有限公司以货币资金和应收股利缴纳了剩余出资。本次股权转让后，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,358.00	67.90%	1,358.00	67.90%
殷国建	120.00	6.00%	120.00	6.00%
高云海	174.00	8.70%	174.00	8.70%
应文魁	87.00	4.35%	87.00	4.35%
营口新万佳管道建材有限公司	87.00	4.35%	87.00	4.35%
季来喜	87.00	4.35%	87.00	4.35%
刘炜	87.00	4.35%	87.00	4.35%
小计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

至评估基准日，镇江恒顺新型调味品有限责任公司的股东及股权结构为：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,358.00	67.90%	1,358.00	67.90%
殷国建	120.00	6.00%	120.00	6.00%
高云海	174.00	8.70%	174.00	8.70%
应文魁	87.00	4.35%	87.00	4.35%
营口新万佳管道建材有限公司	87.00	4.35%	87.00	4.35%
季来喜	87.00	4.35%	87.00	4.35%
刘炜	87.00	4.35%	87.00	4.35%
小计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

3.公司的主要产品及盈利模式

镇江恒顺新型调味品有限责任公司系江苏恒顺醋业股份有限公司的控股子公司，主要生产各种包装复合鲜味料、果蔬沙司、调味汁、香辛料等系列调味品。经江苏恒顺醋业股份有限公司授权，贴“恒顺”商标，通过内部销售后由母公司江苏恒顺醋业股份有限公司负责对外经销。

4.近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估企业近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
流动资产	3,506.41	4,686.96	4,794.89	4,819.40
固定资产净额	875.64	845.58	784.47	745.16
无形资产	338.96	329.01	319.05	314.91
长期待摊费用	-	-	36.31	32.81

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
递延所得税资产	23.77	42.19	43.18	51.36
资产总计	4,744.79	5,903.74	5,977.90	5,963.63
流动负债	1,462.21	1,953.10	1,195.34	985.47
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,462.21	1,953.10	1,195.34	985.47
所有者权益合计	3,282.57	3,950.65	4,782.56	4,978.16

被评估企业近三年一期的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
一、营业收入	6,097.52	6,784.67	7,869.94	2,656.85
减: 营业成本	4,467.02	5,113.53	5,936.47	2,169.88
营业税金及附加	45.46	31.18	42.34	14.99
销售费用	321.17	249.72	304.41	78.03
管理费用	499.92	636.16	527.99	78.38
研发费用	-	0.04	36.16	-
财务费用	-0.77	25.43	-0.96	-0.10
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-3.13	73.68	3.95	32.73
加: 其他收益	-	-	1.78	-
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
资产处置收益	-2.24	0.06	-	-
二、营业利润	765.62	654.98	1,021.35	282.94
加: 营业外收入	18.70	247.88	3.91	0.02
减: 营业外支出	5.09	30.67	10.31	0.00
三、利润总额	779.23	872.20	1,014.96	282.96
减: 所得税费用	223.30	204.12	255.04	87.36
四、净利润	555.93	668.08	759.91	195.60

上述财务数据中 2018 年、2019 年和 2020 年会计报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表无保留意见,评估基准日的会计报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计,并发表了无保留意见。

5. 执行的主要会计政策

镇江恒顺新型调味品有限责任公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。公司的会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日,以人民币为记账本位币。

(1) 应收款项包括应收账款、其他应收款等。

对于单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项,资产负债表日,单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;经单独测试未发生减值的,以账龄为信用风险组合根据账龄分析法计提坏账准备

对于按组合计提坏账准备的应收账款,以账龄为信用风险组合确认依据,按账龄分析法计提坏账准备;或关联方组合,以账龄为信用风险组合确认依据,按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 存货为原材料、周转材料、低值易耗品、在产品、库存商品等。发出材料采用加权平均法核算，发出产成品采用加权平均法核算。公司存货盘存采用永续盘存制。公司领用低值易耗品采用一次转销法进行摊销；公司领用包装物采用一次转销法进行摊销。

(3) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	5、8、10	3	19.4、12.125、9.7
运输设备	5	3	19.4
办公设备	5	3	19.4

(4) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	折旧年限（年）
土地使用权	50

(6) 镇江恒顺新型调味品有限责任公司执行的税项及税率主要为：增值税按应税收入的 13%、9%；按应缴流转税额的 7%计征城市维护建设税，按应缴流转税额 3%和 2%分别计征教育费附加和地方教育费附加；企业所得税 25%。

(三) 委托人与被评估企业之间的关系

委托人江苏恒顺醋业股份有限公司系被评估企业镇江恒顺新型调味品有限责任公司的控股母公司。

二、关于经济行为的说明

根据 2021 年 5 月 14 日《江苏恒顺醋业股份有限公司总经理办公会决议》，江苏恒顺醋业股份有限公司收购镇江恒顺新型调味品有限责任公司部分股权。

本次评估目的是反映镇江恒顺新型调味品有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 本次评估对象为：镇江恒顺新型调味品有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为评估对象对应的被评估单位的全部资产与负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。总资产账面价值为 5,963.63 万元，总负债账面价值为 985.47 万元，净资产账面价值为 4,978.16 万元，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	4,819.40

项目	账面价值
固定资产净额	745.16
无形资产	314.91
长期待摊费用	32.81
递延所得税资产	51.36
资产总计	5,963.63
流动负债	985.47
非流动负债	-
负债合计	985.47
所有者权益合计	4,978.16

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计，审计报告类型为无保留意见。

(二) 经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产

1. 经营租入资产

无。

2. 特许使用的资产

无。

3. 账面未记录无形资产

无。

4. 账面未记录的其他资产

无。

(三) 根据以往资产评估结论进行了调账情况说明

无。

(四) 不良资产核销或者资产剥离情况说明

无。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2021 年 5 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托人根据其实施经济行为需要而确定的，选择会计期末作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估报告日，镇江恒顺新型调味品有限责任公司申报评估的下列房屋未有相关权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	厕所、淋浴房等	框架	2019.06	109.58
2	成品库(门卫对面)	砖混	约 1980 年代	444.00
3	洗衣房	砖混	约 1980 年代	22.00

4	榨油工段	砖混	2011.06	126.00
5	杂务房	砖混	约 1980 年代	46.20
6	配电房及仓库	砖混	约 1980 年代	112.22
小 计				860.00

上述房屋建筑物,未能符合办理不动产权证的相关要求,未能办理相关权证,但所有权归镇江恒顺新型调味品有限责任公司所有。

六、资产及负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一)资产及负债的清查情况说明

镇江恒顺新型调味品有限责任公司列入清查的资产及负债如下:

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	4,819.40
固定资产净额	745.16
无形资产	314.91
长期待摊费用	32.81
递延所得税资产	51.36
资产总计	5,963.63
流动负债	985.47
非流动负债	-
负债合计	985.47
所有者权益合计	4,978.16

1. 资产产权状况、实物资产分布地点及特点

(1)存货

存货主要为用于生产的各类原辅材料、复合鲜味料、果蔬沙司、调味汁、香辛料等系列调味产品和车间在产品组成,主要存放于仓库和车间。

(2)固定资产-房屋建筑物

本次企业申报纳入评估范围的建筑物位于镇江市丹徒新城广园路 1 号厂区内,总建筑面积约为 7,156.02 平方米。被评估企业所属房地产为江苏恒顺醋业股份有限公司增资时投入,已经办理了苏(2017)镇江市不动产权证第 0091505 号,证载建筑面积 6296.02 平方米。无证房屋建筑面积约为 860 平方米。经了解,纳入评估范围的建筑物大都建成于上个世纪 80 年代初,均根据生产需要进行修缮和装饰,个别房屋为近年来新建。房屋总体成色老旧。

(3)固定资产-设备

本次委估申报设备包括机器设备、车辆及电子设备,主要分布于镇江恒顺新型调味品有限责任公司厂区内的麻油车间、调味汁、白醋车间、袋醋车间、蟹醋车间、调味料车间、空压机房、锅炉房、仓库及办公楼等,设备主要包括储罐、夹层锅、打码贴标设备、灌装设备、包装设备、过滤设备、鸡精生产线、试验设备等;配套设施包括空压机、蒸汽锅炉等。电子设备主要包括空调、电脑等;运输设备为轿车及小型普通客车。大部分设备主要于 2010 年及以后投入使用,小

部分设备为于 2000 年及以后投入使用，三班制运转，设备维护保养一般，总体成色较好。

(4)土地使用权

纳入评估范围的土地使用权由江苏恒顺醋业股份有限公司增资投入，权证编号为苏(2017)镇江市不动产权第 0091505 号，该宗地位于丹徒新城广园路 1 号，土地面积 11,857.00 平方米，准用年限 50 年，使用期限至 2052 年 11 月 25 日止。评估基准日时未设定抵押。

纳入评估范围内资产现状良好，使用正常，未设定抵(质)押他项权利。

2. 清查工作计划及方案

镇江恒顺新型调味品有限责任公司 于 2021 年 6 月 8 日开始对各类资产、负债进行了全面清查，清查工作于 2021 年 6 月 10 日前后陆续完成，在清查的基础上填报资产清查评估明细表。资产与负债的清查过程大体分为以下几个阶段：

(1)制定计划：根据清查内容和要求，制定资产清查工作具体计划，列出时间表，落定责任人并提出验收标准；

(2)单位自查：根据本次资产清查的统一部署，成立由公司领导、公司财务、设备及办公室等相关部门组成的项目小组，分设流动资产组、设备组，做到层层落实，责任明确，全面实施资产清查核实工作，根据全面自查的结果填报清查评估明细表。

(3)清查时间：于 2021 年 6 月 8 日开始，2021 年 7 月 6 日完成资产的清查和填表工作。

3.清查结论

清查小组对评估基准日(2021 年 5 月 31 日)全部资产及负债进行了全面清查。对固定资产逐项进行了台账和实物卡片的核对工作；对债权性资产进行逐项清查，对存货进行盘点核实，对负债逐项进行核实，核对其实际应承担的债务，通过以上清查工作，在核对准确的前提下，我公司向资产评估机构申报了资产评估明细表。列入清查范围内的资产和负债产权均属于我公司。

(二)未来经营和收益状况预测说明

1.被评估企业所在行业状况及发展前景

(1)行业发展历程

我国调味品行业从最初的计划管控阶段发展至目前的产业升级阶段，其的发展历程大致可分为一下 4 个阶段：

第一阶段为改革开放前，调味品行业由政府进行管控，调味品企业以民营企业为主。在该阶段，调味品的产品结构较为单一，主要系单一调味品。

第二阶段为 20 世纪 90 年代-2000 年，行业处于上升调整期。改革开放后，随着市场经济的不断发展，调味品逐步多元化，并出现了复合调味品品类，行业开始细分发展。

第三阶段为 2001-2013 年，行业处于高速发展期。在此阶段，我国餐饮行业迅速发展，带动调味品需求的增加。2001-2013 年，我国调味品行业收入复合增速达 17.44%。

2014 年至今，行业处于结构升级阶段。随着收入水平不断提高以及居民对健康观念的增强，中高端调味品市场存在一定的发展机遇，调味品逐步向多元化、复合化的趋势发展，产品结构有所上移。

(2)行业的上下游

在调味品行业的产业链中，上游由原料商构成，中游由品牌商构成，下游由渠道商与消费者构成。上游的原料商包括种植业、包装业与食品添加剂加工制造业等；中游的品牌商由海天味业、中炬高新、千禾味业等公司构成；下游的渠道商通过线上与线下销售的方式将产品销售给终端消费者。消费者可以通过商超、百货店等线下渠道购买产品，也可通过电商等线上平台购买产品。

(3)行业的市场发展状况

作为生活必需品，我国调味品行业具有典型的“小产品、大市场”的特点，近几年行业表现持续向好。市场规模方面，2020 年，我国调味品行业的市场规模为 3950 亿元，同比增长 18.05%。2014-2020 年，我国调味品行业的市场规模从 2595 亿元增加至 3950 亿元，年均复合增速为 7.25%。产量方面，2020 年我国调味品行业的产量为 1627.1 万吨，同比增长 13.87%。2014-2020 年，我国调味品行业的产量从 739.1 万吨增加至 1627.1 万吨，年均复合增速为 14.06%。

调味品企业数量不断增加，行业持续扩容。根据艾媒咨询数据显示，2020 年，我国调味品企业注册数量为 90991 家。2012-2020 年，我国调味品企业注册数量从 15620 家增加至 90991 家，年均复合增速为 24.64%。我国调味品企业数量增加较快，行业持续扩容。

行业集中度有所提升，未来仍具增长空间。我国调味品行业集中度近几年有所提升。2010-2019 年，我国调味品行业 CR4 从 16.00%增加至 18.60%；CR8 从 21.00%增加至 25.30%。但与发达国家相比，我国调味品行业的集中度仍具有提升空间。根据 Euromonitor 数据显示，2020 年我国调味品行业的 CR5 为 19.50%，日本和美国的 CR5 分别为 24.90%与 34.20%。受疫情影响，去年以来原材料价格涨幅较大，调味品部分企业利润承压，行业加速分化，部分经营能力较差、抗风险能力较低的小企业在发展中被清洗淘汰。在行业不断优化调整的背景下，市场份额未来有望进一步向龙头企业靠拢。

(4)细分产品的市场发展状况

复合调味品具有便捷化、口味稳定等特点，近年来随着国内的消费升级趋势，复合调味品发展速度快于整体市场。复合调味品经过进一步加工，成为年轻群体速食主义的首选。

行业报告数据显示，2018 年中国复合调味品市场规模超 1000 亿元，2020

年市场规模超 1500 亿元，预计 2021 年达到 1,658 亿元,到 2024 年有望突破 2517 亿元的规模,该领域市场规模也以年复合增长率达到 15.83%。

随着中国人口结构和家庭结构的变化，由原来的传统调味品变为更加省时省力的统一模式，投射的既是个人和家庭在时间和精力上的节省，也是餐饮业更加趋向于年轻群体逐渐占主流的市场，推动调味品市场由单一调味品转向复合调味品，推动调味品行业的发展。

2.被评估企业业务分析

镇江恒顺新型调味品有限责任公司系江苏恒顺醋业股份有限公司的控股子公司，主要生产各种包装复合鲜味料、果蔬沙司、调味汁、香辛料等系列调味品。经江苏恒顺醋业股份有限公司授权，贴“恒顺”商标，通过内部销售后由母公司江苏恒顺醋业股份有限公司负责对外经销。

3.经营性资产、非经营性资产和负债、溢余资产分析

(1)非经营性资产分析

经过对被评估企业资产分析，存在以下非经营性资产及负债：

序号	一级科目	内容	账面价值
一、	非经营性资产		77.18
1	其他应收款	代垫款	25.82
2	递延所得税资产		51.36
二、	非经营性负债		10.45
1	应付账款	设备等	8.45
2	其他应付款	未支付分红	2.00
三、	非经营性资产-负债		66.73

(2)溢余资产分析

经过对被评估企业资产分析，无溢余资产。

除上述非经营性资产及溢余资产外，其他资产均为经营性资产。

4.被评估企业未来盈利预测

被评估企业未来盈利预测

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年
一、营业收入	4,949.93	7,820.54	7,974.07	8,071.69	8,071.69	8,071.69	8,071.69
减：营业成本	4,053.58	6,438.68	6,555.18	6,655.40	6,645.58	6,640.86	6,668.62
营业税金及附加	28.47	46.32	46.93	46.74	46.29	46.55	45.65
营业费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	304.28	389.86	393.03	394.72	394.54	394.21	394.08
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	0.58	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
减：资产减值损失							
加：公允价值变动净收益							
投资收益							
其他							
二、营业利润	563.02	944.67	977.92	973.84	984.29	989.07	962.34
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-

科目	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	563.02	944.67	977.92	973.84	984.29	989.07	962.34
减：所得税费用	141.19	236.86	245.19	244.18	246.79	247.98	241.30
四、净利润	421.83	707.81	732.73	729.67	737.50	741.09	721.04

七、资料清单

我公司向资产评估机构提供了如下资料：

1. 委托方、被评估企业和被评估企业的章程、营业执照等综合资料；
2. 被评估企业评估基准日审计报告；
3. 资产评估申报表；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大资产购置合同、发票、协议；
6. 被评估企业的经营资料和未来年度的收益预测资料；
7. 其他与资产评估相关的资料。

(此页为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页)

委托人：江苏恒顺醋业股份有限公司

法定代表人(签名或盖章):

2021 年 11 月 30 日



(此页为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页)



被评估企业：镇江恒顺新型调味品有限责任公司

法定代表人(签名或盖章)：

2021 年 11 月 30 日



第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估对象为：镇江恒顺新型调味品有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为评估对象对应的被评估单位的全部资产与负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。总资产账面价值为 5,963.63 万元，总负债账面价值为 985.47 万元，净资产账面价值为 4,978.16 万元，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	4,819.40
固定资产净额	745.16
无形资产	314.91
长期待摊费用	32.81
递延所得税资产	51.36
资产总计	5,963.63
流动负债	985.47
非流动负债	-
负债合计	985.47
所有者权益合计	4,978.16

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计，并发表了无保留意见。

二、主要资产概况

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产组成。其中存货主要为用于生产的各类原辅材料、复合鲜味料、果蔬沙司、调味汁、香辛料等系列调味产品和车间在产品组成。

2.固定资产-房屋建筑物

本次企业申报纳入评估范围的建筑物位于镇江市丹徒新城广园路 1 号厂区内，总建筑面积约为 7,156.02 平方米。被评估企业所属房地产为江苏恒顺醋业股份有限公司增资时投入，已经办理了苏(2017)镇江市不动产权证第 0091505 号，证载建筑面积 6296.02 平方米。未办理权证房屋建筑面积约为 860 平方米。经了解，纳入评估范围的建筑物大都建成于上个世纪八九十年代，均根据生产需要进行修缮和装饰，个别房屋为近年来新建。房屋总体成色老旧。

3.固定资产-设备

本次委估申报设备包括机器设备、车辆及电子设备，主要分布于镇江恒顺新

型调味品有限责任公司厂区内的麻油车间、调味汁、白醋车间、袋醋车间、蟹醋车间、调味料车间、空压机房、锅炉房、仓库及办公楼等，设备主要包括储罐、夹层锅、打码贴标设备、灌装设备、包装设备、过滤设备、鸡精生产线、试验设备等；配套设施包括空压机、蒸汽锅炉等。电子设备主要包括空调、电脑等；运输设备为轿车及小型普通客车。大部分设备主要于 2010 年及以后投入使用，小部分设备为于 2000 年及以后投入使用，三班制运转，设备维护保养一般，总体成色较好。

4.长期待摊费用

长期待摊费用为被评估企业对厂区内厂房构筑物的维修费用以及搭建临时生产设施发生的费用。

5.土地使用权

纳入评估范围的土地使用权由江苏恒顺醋业股份有限公司增资投入，权证编号为苏(2017)镇江市不动产权第 0091505 号，该宗地位于丹徒新城广园路 1 号，土地面积 11,857.00 平方米，准用年限 50 年，使用期限至 2052 年 11 月 25 日止。评估基准日时未设定抵押。

6.递延所得税资产

递延所得税资产为计提应收账款和其他应收款坏账准备所引起的应纳税暂时性差异产生的递延所得税资产。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业账面记录的无形资产为土地使用权，除此以外未申报其他无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

被评估企业未申报需评估的表外资产。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

评估基准日各项资产及负债账面值系天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所出具的标准无保留意见的审计报告中的结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务、房地产、设备3个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2021年7月8日至2021年7月12日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

(一)指导被评估企业填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估企业的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

(二)初步审查和完善被评估企业提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估企业对资产评估申报明细表进行完善。

(三)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(四)补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估企业相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

(五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件等资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一)资产的核实结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

(二)资产权属核实结论

经清查，镇江恒顺新型调味品有限责任公司资产权属清晰，申报评估的下列房屋未有相关权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	厕所、淋浴房等	框架	2019.06	109.58
2	成品库(门卫对面)	砖混	1988.06	444.00
3	洗衣房	砖混	1988.06	22.00
4	榨油工段	砖混	2011.06	126.00
5	杂务房	砖混	1993.06	46.20
6	配电房及仓库	砖混	1993.06	112.22
小 计				860.00

上述房屋建筑物，未能符合办理不动产权证的相关要求，未能办理相关权证，镇江恒顺新型调味品有限责任公司出具相关说明，承诺对该部分房产具有所有权。

(三)企业申报的账外资产的核实结论

企业未申报账外资产。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	2,483,003.58
应收账款	35,647,861.67
预付账款	87,260.00
其他应收款	330,679.61
存货	9,645,163.34
合 计	48,193,968.20

(二)评估核实过程

1.核对账目：根据被评估企业提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估企业的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估企业的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单，以及记账凭证等评估相关资料。

3.现场查点：评估人员和被评估企业相关人员共同对评估基准日申报的存货进行了盘点，填写了“存货盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估企业相关人员询问了重要的客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

5. 评定估算：在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金为银行存款，评估基准日账面价值 2,483,003.58 元，为人民币存款。

评估人员获取了银行存款的银行对账单、函证回函，并与账面值核对一致对其逐行逐户核对一致。评估时按清查后的账面值作为评估值。

货币资金的评估结果为 2,483,003.58 元，其中：银行存款的评估结果为 2,483,003.58 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 37,626,314.23 元, 坏账准备 1,978,452.56 元, 应收账款账面净额 35,647,861.67 元。核算内容为被评估企业应收取的麻油鸡精等各种调味品销售货款等。

应收款项在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算评估值; 对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 按照账龄分析法, 估计出这部分可能收不回的款项, 作为风险损失扣除后计算评估值。

应收账款的评估结果为 35,647,861.67 元。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 87,260.00 元, 核算内容为被评估企业的预付的设备款、材料款等。评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议, 了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的, 按核实后的账面价值作为评估值。

预付账款的评估结果为 87,260.00 元。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 406,610.11 元, 坏账准备 75,930.50 元, 其他应收款净额 330,679.61 元。核算内容主要为股东分红代交个税、职工借款、职工医疗费、代扣职工社保公积金、与关联公司往来款等。

应收款项在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算评估值; 对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 按照账龄分析法, 估计出这部分可能收不回的款项, 作为风险损失扣除后计算评估值。

其他应收款的评估结果为 330,679.61 元。

5. 存货

该公司存货账面余额 9,645,163.34 元, 未计提跌价准备。存货包括原材料、在库周转材料、产成品及在产品。

(1) 原材料: 主要为生产所需的芝麻油、黑芝麻油、出口芝麻油、味精、苹果醋、番茄酱等原料。评估人员向被评估企业财务部门及生产部门了解原材料的采购情况、特点, 查阅了相关凭证以及出入库单, 原材料领用正常, 在评估时按核实后的账面值确定评估值。

(2) 在库周转材料: 主要为纸箱、塑料包装袋、塑料瓶、标签、瓶盖等包装

材料及五金等备品备件。评估人员向被评估企业财务部门及生产部门了解相关的采购情况、特点，查阅了相关凭证以及出入库单，领用正常。在评估时按核实后的账面值确定评估值。

(3)产成品：主要为各品种的麻油、番茄沙司、香油、醋汁成品及味精、鸡精成品。经对产成品进行现场抽查盘点，核实其数量及质量，同时对评估基准日近期的销售发票进行了抽查，对能够销售的商品，根据市场销售情况，按其预计销售价格减去销售费用、税金和适当数额的利润确定评估值。

案例：

序号：24#

存货名称：恒顺牌瓶装纯正香麻油 150ml*12 内销 414054

数量：5,257.00 件

账面金额：255,209.76 元

账面单价：48.55 元/件

不含税销售单价：70.85 元/件

销售费用率：2.94%

附加税率：0.56%

所得税率：3.29%

净利润率：7.36%

评估单价=不含税销售单价×(1-销售费率-附加税率-所得税率-净利润率×50%)

$$=70.85 \times (1 - 2.94\% - 0.56\% - 3.29\% - 7.36\% \times 50\%)$$

$$=63.43 \text{ 元/件}$$

评估价值=评估单价×数量

$$=63.43 \text{ 元/件} \times 5,257.00 \text{ 件}$$

$$=333,451.51 \text{ 元}$$

(4)在产品：主要为企业的发酵白醋、熟醋、黄酒半成品。评估人员核查了相关内容，账面成本为发生的实际成本，通过核实，确认其账面成本构成合理，对于正常周转和使用的在产品，本次评估按核实无误的账面值作为评估值。

存货的评估值为 9,961,698.69 元，其中原材料评估值为 5,057,188.34 元，在库低值易耗品评估值为 2,154,342.23 元，产成品评估值为 2,723,541.88 元，在产品评估值为 26,626.24 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
货币资金	2,483,003.58	2,483,003.58	-	

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
应收账款	35,647,861.67	35,647,861.67	-	
预付账款	87,260.00	87,260.00	-	
其他应收款	330,679.61	330,679.61	-	
存货	9,645,163.34	9,961,698.69	316,535.35	3.28%
流动资产合计	48,193,968.20	48,510,503.55	316,535.35	0.66%

流动资产评估增值主要是存货中产成品包含部分利润。

二、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	7,138,353.79	6,041,662.17
构筑物及其他辅助设施		
减：减值准备		
房屋建筑物类合计	7,138,353.79	6,041,662.17

(二)评估对象概况

纳入本次评估范围的房屋构筑物坐落地址位于镇江市丹徒新城广园路1号。房屋建筑物有18项，构筑物5项，主要建成于上个世纪八九十年代。房屋建筑面积有7,156.02平方米，其中办理不动产权证的房屋建筑面积有6,296.02平方米，办理权证的房屋建筑面积为860.00平方米。主要房屋有车间、仓库、鸡精车间、原料库及化验室、调味车间及办公楼等。房屋结构主要有框架结构和砖混结构。构筑物主要有水泥场地、围墙、钢架大棚等。

房屋产权状况列表如下：

序号	权证编号	房屋所有权人	用途	房屋座落	面积
1	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 1 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	2719.58
2	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 2 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	33.20
3	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 3 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	18.00
4	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 4 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	仓库	镇江市丹徒新城广园路 1 号	541.80
5	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 5 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	158.43
6	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 8 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	41.86
7	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 10 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	493.37
8	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 11 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	599.76
9	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 12 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	768.72
10	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 13 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	仓库	镇江市丹徒新城广园路 1 号	479.98

11	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 14 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	351.86
12	苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号 15 幢	镇江恒顺新型调味品有限责任公司	工业厂房	镇江市丹徒新城广园路 1 号	89.46
合 计					6,296.02

房屋建筑物所处土地为国有工业出让用地，土地使用权面积为 11,857 平方米，国有建设用地使用期限到 2052 年 11 月 25 日止。

(三)评估依据

- 1.被评估企业提供的资产评估申报明细表；
- 2.被评估企业提供的不动产权证；
- 3.国家财政部发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 4.《住房和城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标[2018]20 号）；
- 5.《江苏省建筑工程概算定额》（2005 年）；
- 6.《江苏省建筑工程估算指标》（2002 年）；
- 7.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）；
- 8.《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）；
- 9.《全国统一建筑物安装工程工期定额》（2000 年）；
- 10.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；
- 11.《镇江工程造价信息》（2021 年第 5 期）。

(四)评估过程

1.资料收集：根据评估需要，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物搜集了厂区平面图、房地产权证明文件及相关的建设工程施工合同。

2.现场勘查：评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的查勘。除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看了建筑物结构、面积、装修、设施、配套使用状况以及构筑物的结构形式、使用现状等。

3.勘察结果：经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下，纳入评估范围内的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉降导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水、电、电梯等设施运行正常。

4.现场访谈：评估人员向被评估企业调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房屋建筑物材料、人工费等的市场信息价、房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

(五)评估方法

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要为成本法、市场法和收益法。

被评估企业厂区内自建的工业厂房和配套附属设施，由于评估人员很难找到附近类似房屋建筑物的出租、出售案例，不适宜用市场法和收益法评估，因此本次评估采用重置成本法。

1. 重置成本法

(1) 计算公式

根据本项目的性质、特点，本次对房屋构筑物采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

评估价值 = 评估原值 × 成新率

① 在 2016 年 5 月 1 日之前建造的房屋建筑物，评估值为含税价，即：

评估原值 = 建筑安装工程造价 + 综合前期费用 + 配套规费 + 资金成本

建筑安装工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 增值税 + 安装工程
造价

② 在 2016 年 5 月 1 日之后建造的房屋建筑物，增值税可以抵扣，故评估值为扣除增值税后的造价，即：

评估原值 = 建筑安装工程造价 + 综合前期费用 + 配套规费 + 资金成本

建筑安装工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 建筑安装工程造价

(2) 有关重置成本的参数确定

① 建筑安装工程造价

对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物：采用决算调整法进行评估。即通过对待估建（构）筑物的现场实地考察，在对建（构）筑物的各项情况等进行逐项详细的记录后，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析建（构）筑物建安工程造价决算中的各项构成费用，并根据评估基准日当地的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对建（构）筑物建安工程综合造价决算进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建筑安装工程造价。

对于缺乏设计图纸及工程决算或者资料不齐全的建（构）筑物：采用类比调整法和重编预算法进行评估。

类比法是直接利用相同或相类似建筑物工程造价案例，根据现场勘查，对委估建（构）筑物与可比案例存在的工程量差异进行修正和调整。在此基础上，根据评估基准日委估建（构）筑物所在地的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对委估建（构）筑物的建筑安装工程综合造价进行调整，确定其建筑安装工程造价。

重编预算法是根据现场勘测，结合所评房屋构筑物的结构构造情况，按现行工程造价计价程序及市场材料价格信息资料，套用概算定额、估算指标等，计算出评估基准日建（构）筑物的建筑安装工程造价。

② 材料差价

依据《镇江工程造价信息》2021 年第 5 期公布的建筑工程材料信息价，确

定本次评估材差系数及主要材料差价。

③综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估资产的建设规模等状况，参考以下收费文件后确定工程前期费用。

序号	内容	本次取定标准	取费依据
1	建设单位管理费	1.02%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	2.29%	计价格(2010)10号
3	工程监理费	1.32%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	0.35%	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	0.30%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.10%	计价格[2002]125号
7	三通一平费	2.00%	
	小计	7.38%	

④资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期，采用2021年5月20日的贷款市场报价利率（LPR），评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

(3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和打分法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

①年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

②打分法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

③综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

(4)评估值得确定

评估净值 = 评估原值 × 综合成新率

(六)典型案例

案例 1: 房产(车间) (房屋建筑物明细表序号 1)

1.概况

该房屋建筑物建成于 1991 年 6 月,房屋不动产权证号为苏 2017 镇江市不动产权第 0091505 号。房屋结构为框架结构,建筑面积 2719.58 平方米,总层数 2 层,沿高为 8.40 米。基础工程为钢筋混凝土独立基础;柱梁工程为现浇钢筋混凝土矩形柱、钢筋砼梁;墙体工程为一砖厚内外墙体,部分铝合金内墙隔断,外墙面为水泥砂浆粉刷,内墙面混合砂浆粉刷及涂料。楼地面工程为现浇钢筋混凝土楼板、砼地坪,水泥砂浆面层,部分花岗岩贴面。天棚为混合砂浆粉刷,部分吊顶。门窗工程为卷帘门、铝合金窗;水电工程有动力用电及照明工程。

2.评估计算过程

由于企业未提供预决算资料,无法采用决算调整法进行评估。故评估时由评估人员根据现场勘测的情况,采用类比法,套用类似厂房的建筑工程单位造价,根据现行的计算规定计算工程造价,由于参照的对象与评估的对象还存在着一定的差异,所以要根据 现行的人工、材料、机械费价格及取费规定对其工程造价进行修正和调整,然后计算确定土建造价。再根据水电等设施计算水电安装费,确定建安造价。在此基础上计算前期费用,以上述各项之和计算资金成本,最后确定评估原值。成新率是采用年限法和分值法相结合的方法计算确定。评估原值与成新率的乘积即为评估值。具体计算过程如下:

序号	费用名称	计算方法	费率	金额
一	分部分项工程费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		1,332.15
1	人工费			453.99
2	材料费			626.62
3	机械费			57.26
4	企业管理费	人工费+机械费	26.00%	132.93
5	利润	人工费+机械费	12.00%	61.35
二	措施项目费	(6)+(7)		63.28
6	安全文明施工措施费	分部分项工程费	3.10%	41.30
7	临时设施费	分部分项工程费	1.65%	21.98
三	规费	(8)+(9)+(10)		53.45
8	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费	3.20%	44.65
9	工程排污费	分部分项工程费+措施项目费	0.10%	1.40
10	住房公积金	分部分项工程费+措施项目费	0.53%	7.40
四	计入工程中的独立费			129.82
五	建筑工程造价	(一)+(二)+(三)+(四)		1,578.70
六	参考修正系数			1.0385
七	修正后建筑工程造价	(五)×(六)		1,639.48
八	安装工程造价			65.58
九	单项独立费			0.00
十	不含税建安工程造价	(七)+(八)+(九)		1,705.06
十一	建安工程应纳增值税	(十)	9.00%	153.46
十二	不含税前期费用	(十)+(十一)	7.02%	130.47
十三	前期费用应纳增值税	(十二)	5.13%	6.69

十四	配套规费				105.00
十五	资金成本	(十)+(十一)+...+(十四)	3.85%		40.44
十六	含税评估单价				2,141.12
十七	建筑面积				2,719.58
十八	评估原值	(十六)×(十七)			5,822,900.00
十九	综合成新率	年限法成新率×年限法权重+观察法成新率×观察法权重			45%
	年限法成新率				
		经济使用年限	已使用年限	尚可使用年限	年限法成新率
	年限	50.00	27.92	22.08	44%
	观察法成新率				
		结构	装潢	设备	观察法成新率
	评分	45	45	45	45%
	评分权重	0.80	0.10	0.10	0.60
二十	评估净值	(十八)×(十九)			2,620,305.00

案例 2：钢架大棚（瓶库）（房屋建筑物明细表序号 构 2）

1.概况

钢架大棚（瓶库）建成于 2013 年 6 月，钢结构，一层，沿高 5.8 米，建筑面积 742.56 平方米。基础工程为钢筋砼独立基础、带形砖基础。柱梁工程为钢柱、钢梁。墙体工程为 1.2 米以下为一砖外墙，以上部分为单层彩钢板墙。地坪工程为混凝土水泥地坪。屋面工程为钢屋架单层彩钢板屋面。门窗工程为卷帘门、铝合金窗。水电工程有照明用电。

2.评估计算过程

由于企业未提供预决算资料，无法采用决算调整法进行评估。故评估时由评估人员根据现场勘测的情况，采用类比法，套用类似厂房的建筑工程单位造价，根据现行的计算规定计算工程造价，由于参照的对象与评估的对象还存在着一定的差异，所以要根据 现行的人工、材料、机械费价格及取费规定对其工程造价进行修正和调整，然后计算确定土建造价。再根据水电等设施计算水电安装费，确定建安造价。在此基础上计算前期费用，以上述各项之和计算资金成本，最后确定评估原值。成新率是采用年限法和分值法相结合的方法计算确定。评估原值与成新率的乘积即为评估值。具体计算过程如下：

序号	费用名称	计算方法	费率	金额
一	分部分项工程费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		1,113.55
1	人工费			295.26
2	材料费			626.12
3	机械费			57.95
4	企业管理费	人工费+机械费	26.00%	91.83
5	利润	人工费+机械费	12.00%	42.39
二	措施项目费	(6)+(7)		52.89
6	安全文明施工措施费	分部分项工程费	3.10%	34.52
7	临时设施费	分部分项工程费	1.65%	18.37
三	规费	(8)+(9)+(10)		44.68

8	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费			3.20%	37.33
9	工程排污费	分部分项工程费+措施项目费			0.10%	1.17
10	住房公积金	分部分项工程费+措施项目费			0.53%	6.18
四	计入工程中的独立费					108.52
五	建筑工程造价	(一)+(二)+(三)+(四)				1,319.64
六	参考修正系数					0.9500
七	修正后建筑工程造价	(五)×(六)				1,253.66
八	安装工程造价					37.61
九	单项独立费					0.00
十	不含税建安工程造价	(七)+(八)+(九)				1,291.27
十一	建安工程应纳增值税	(十)			9.00%	116.21
十二	不含税前期费用	(十)+(十一)			7.02%	98.81
十三	前期费用应纳增值税	(十二)			5.13%	5.07
十四	配套规费					0.00
十五	资金成本	(十)+(十一)+... …+(十四)			3.85%	29.09
十六	含税评估单价					1,540.45
十七	建筑面积					742.56
十八	评估原值	(十六)×(十七)			1,143,900.00	
十九	综合成新率	年限法成新率×年限法权重+观察法成新率×观察法权重			73%	
	年限法成新率					
		经济使用 年限	已使用 年限	尚可使 用年限	年限法 成新率	年限法 权重
	年 限	30.00	7.92	22.08	74%	0.40
	观察法成新率					
		结构	装潢	设备	观察法 成新率	观察法 权重
	评 分	88	88	88	73%	0.60
	评分权重	0.00	0.00	0.00		
二十	评估净值	(十八)×(十九)			835,047.00	

(七)评估结论及分析

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表:

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	7,138,353.79	6,041,662.17	14,746,500.00	6,422,439.00	106.58%	6.30%
构筑物及辅助设施			3,359,100.00	1,569,837.00		
合计	7,138,353.79	6,041,662.17	18,105,600.00	7,992,276.00	153.64%	32.29%

房屋建筑物原值评估增值 10,967,246.21 元,增值率 153.64%;净值评估增值 1,950,613.83 元,增值率 32.29%。评估增值原因主要如下:

1.由于近几十年来人工、材料和机械费价格涨幅较大,使得资产评估基准日时评估净值高于账面净值。

2.评估中采用的房屋建筑物耐用年限高于企业采用的会计折旧年限,使得评估净值高于账面净值。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为机器设备、电子设备和车辆。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-机器设备	4,169,023.48	1,211,390.39
固定资产-车辆	255,959.44	135,246.05
固定资产-电子设备	238,550.16	63,272.92
合计	4,663,533.08	1,409,909.36

(一)设备概况

本次委估申报设备包括机器设备、车辆及电子设备。设备主要分布于镇江恒顺新型调味品有限责任公司厂区内的麻油车间、调味汁车间、白醋车间、袋醋车间、蟹醋车间、调味料车间、空压机房、锅炉房、仓库及办公楼等，主要设备包括储罐、夹层锅、打码贴标设备、灌装设备、包装设备、过滤设备、鸡精生产线、试验设备等；配套设施包括空压机、蒸汽锅炉等。电子设备主要包括空调、电脑等；运输设备为轿车及小型普通客车。大部分设备主要于 2010 年及以后投入使用，小部分设备为于 2000 年及以后投入使用，三班制运转，设备维护保养一般，总体成色一般。设备维日常护保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。

(二)评估程序

1. 评估人员对提供的设备申报明细表内的设备进行了数量、价值量等方面的分类统计，确定重要设备，区分重点与一般设备，对重要设备进行了逐一核实，对一般设备进行了抽样核实，保证工作的质量和效率；

2. 在企业设备管理部门的有关人员配合下，按照机器设备申报明细表进行了核实。现场核实设备状况，包括对设备的数量、规格型号、制造质量、技术性能及维护等进行了详细的记录；

3. 查询与收集有关的设备档案资料与凭证，在保证申报资产与实物相符的基础上对主要设备的技术性能和完好状况进行测定与判断，对价值量高的设备进行重点鉴定和判断；

4. 进行设备市场价查询，按照评估基准日的市场价格标准，确定评估范围内的各项设备的重置全价；

5. 设备有形损耗与成新率的确定；

6. 在确定设备成新率和重置全价的基础上，计算设备的评估净值。

7. 根据评估结果编写评估说明。

(三)评估方法

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特

点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。该方法基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

(1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2021 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款市场报价利率（LPR）以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥ 设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

(2) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

(3) 运输车辆

运输车辆(上牌)以其现行购置价格扣除可抵扣增值税加车辆购置税及其他费用确定重置全价。

2.成新率量化的方法及依据

(1) 机器设备和电子设备:

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况,同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

设备勘察成新率评定依据如下表:

设备勘察成新率评估参考表			
类别	新旧情况	状态说明	勘察成新率(%)
1	新设备	全新或使用不久的设备。经试车验收,质量达标。能保证按原来设计性能正常使用的设备。	100-90
2	次新设备	很新,设备刚使用不久,只有轻微磨损,无须更换任何部件或进行任何修理。	85-90
3	较新设备	使用时间不长或经第一次大修,恢复原设计性能使用不久的设备,能保持原有性能正常使用;除正常维修外,平时故障不多,未发生过重大故障的设备。	85-65
4	半新旧设备	已使用相当时间或大修后已使用一定时间的设备,能基本保持原设计性能,满足现加工工艺要求,零部件完整,能正常使用的设备。	65-40
5	较老旧设备	已使用较长时间或发生过较大故障(事故)经过修复;目前维持使用,性能(功能)有所下降,但能满足工艺要求并保证安全使用的设备;或使用中故障较多;以及已超过规定使用年限,目前技术状况尚可,仍能继续使用的设备。	40-20
6	老旧设备	需要进行大修理的旧资产,运动机件或主要结构件磨损严重,需要更换。	20-15
7	待处理设备	性能已严重恶化,目前只勉强维持使用,即将更新的设备;或已停用无修复价值的设备;以及国家明文规定限期淘汰禁止维持使用的设备。	15-0

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

(2) 运输设备:

运输设备的成新率,参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》,以里程成新率、年限成新率两种方法,根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察的情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率, 里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

(四) 取价依据

- 1.《2021 年机电产品价格信息查询系统》
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
- 3.设备购置发票或合同;
- 4.部分专业生产厂和经营性主渠道的近期报价资料;
- 5.网络报价资料;
- 6.现场勘察收集的资料。

(五) 典型案例

1. 机器设备

案例一

(1) 设备概况(国产)

设备序号: 58

设备编号: 102050000028

设备名称: 振动流化床

规格型号: ZLG6×0.6

生产厂家: 常州新马干燥工程有限公司

设备数量: 1 套

购置日期: 2016 年 6 月

启用日期: 2016 年 6 月

账面原值: 183,760.68 元

账面净值: 8,483.49 元

(2) 评估过程

评估人员会同有关部门人员,对该项设备核查和了解,设备安装于调味料车间,设备投入使用以来运转正常,使用负荷为三班制,成色一般。

该设备为直线振动流化床,主要由流化床、除尘系统、加热器、鼓风机、冷却风机、引风机、电控系统及管道系统等组成,适用温度为 70-140 度、床层面积为 3.6 平方、产能为 500-600kg/h、功率为 17.5KW。评估基准日该设备运行良好,维护保养一般。

经现场勘察并了解,该设备已使用约 5.00 年,目前能保持原有性能并正常使用,能满足工艺要求并保证安全使用,属于较新设备。

(3) 评估值的确定

评估人员咨询常州力马干燥机械有限公司朱总(Tel: 13801504088),确定

该设备在评估基准日时整套设备出厂价为 236,800.00 元人民币（含运杂费），安装费调试费率取 1%。则重置全价、成新率及评估值的计算过程如下表：

金额单位：元

设备概况	序号	58	设备编号	102050000028	设备名称	振动流化床
	规格型号	ZLG6×0.6			生产厂家	常州新马干燥工程有限公司
	购置年月	2016 年 6 月			启用年月	2016 年 6 月
	账面原值	183,760.68			账面净值	8,483.49
	数量	1	单位	套	备注	
计算过程	序号	项目	计算过程			结果
	(1)	购置单价	市场询价			236,800.00
	(2)	运杂费率	供货单位免费送货上门			
	(3)	安装调试费率	《资产评估常用方法与参数手册》			1.00%
	(4)	指数调整率	市场询价，不需调整			
	(5)	经济/功能性贬值率	本次评估未考虑			
	(6)	其他费用	综合测算			
	(7)	设备基础费	房屋建构筑物统一考虑			
	(8)	成本小计 1	$(1) \times (1+(2)+(3)) \times (1+(4)) \times (1+(5)) + (6)+(7)$			239,168.00
	(9)	前期综合附加费率（可抵扣）	根据前期费测算表计算			2.11%
	(10)	前期综合附加费率（不抵扣）	根据前期费测算表计算			1.54%
	(11)	成本小计 2	$(8) \times (1+(9)+(10))$			247,883.28
	(12)	建设期(年)	根据设备安装周期综合确定			0.50
	(13)	利率	同期贷款市场报价利率（LPR）			3.75%
	(14)	资金成本	$(11) \times (12) \times (13) \div 2$			2,323.91
	(15)	合计 3	$(11)+(14)$			250207.19
	(16)	可抵扣增值税	$(1) \times ((2)+(3)) \times (1+(4)) \times (1+(5)) \times 9\% \div (1+9\%) + [(1) \times (1+(4)) \times (1+(5)) + (6)] \times 13\% \div (1+13\%) + (8) \times (9) \times 6\% \div (1+6\%)$			27,723.38
	(17)	重置单价	$(15)-(16)$			222,500.00
	(18)	重置全价	$(17) \times \text{数量}$			222,500.00
	(19)	经济使用年限	《资产评估常用方法与参数手册》			14
	(20)	已使用年数	基准日-启用日期			5.00
	(21)	剩余使用年数	$(19)-(20)$			9.00
	(22)	年限法成新率	权重 1	40%	$(21) \div (19) \times 100\%$	64%
	(23)	观察法成新率	权重 2	60%	现场勘查确定	65%
	(24)	综合成新率	$(22) \times \text{权重 1} + (23) \times \text{权重 2}$			65%
	(25)	评估值	$(18) \times (24)$			144,625.00

2. 运输设备

（1）概况

车辆明细表序号：1

车辆牌号：苏 LE255U

车辆名称：小型普通客车 江淮牌 HFC6521A3C8S/7 座

生产厂家：安徽江淮汽车集团股份有限公司

数 量：1 辆

行驶证登记时间：2019 年 10 月

启用时间：2019 年 10 月

账面原值：113,959.44 元

账面净值：93,233.00 元

已行驶里程：17,738.00 公里

(2) 现场勘察情况

经现场勘察，该车为江淮瑞风 M4，车架号：LJ166A333K7008684，发动机号：K09346726，发动机排量为 2.0L，7 座，前驱，具体技术参数如下：

车辆名称	小型普通客车	规格型号：	江淮牌 HFC6521A3C8S
最大功率(kw)	106	发动机排量	2.0L
总质量：	2605(Kg)	最大扭矩(N.m/rpm):	200
额定载客：	7(人)	轮胎尺寸：	215/65 R16
发动机类型：	自然吸气	前悬/后悬：	双横臂纵置扭杆/钢板弹簧非独立悬挂
变速箱：	5 挡手动	轴距：	3080 (mm)
外形尺寸：	5200×1890×1980 (mm)		

(3) 评估值的确定

经查阅相关网络报价资料，该车型在评估基准日时点车价为 110,000.00 元，排量是 2.0L，购置税为销售价税前 10%，其他杂费按当地收费计算为 500 元。则重置全价、成新率及评估值的计算过程如下表：

金额单位：元

车辆概况	序号	1	车辆 牌号	苏 LE255U	车辆名称及规格型号	小型普通客车 江淮牌 HFC6521A3C8S/7 座
	生产厂家		安徽江淮汽车集团 股份有限公司		证载权利人	镇江恒顺新型调味品有 限责任公司
	行驶证登记年月		2019 年 10 月		年检有效期	2021 年 10 月
	账面原值(元)		113,959.44		账面净值(元)	93,233.00
	数量	1	单位	辆	已行驶里程(公里)	17,738.00
车辆价值 测算	序号	项目		计算过程		结果
	(1)	车辆含税单价		市场询价		110,000.00
	(2)	增值税率		《关于深化增值税改革有关政策的公告》		13.0%
	(3)	可抵扣增值税		$(1) \times (2) \div (1 + (2))$		12,654.87
	(4)	不含税单价		$(1) - (3)$		97,345.13
	(5)	车辆购置税率		《中华人民共和国车辆购置税法》		10%
	(6)	车辆购置税		$(4) \times (5)$		9,734.51
	(7)	车辆上牌费		当地收费标准		500.00
	(8)	车辆重置单价		$(4) + (6) + (7)$		107,579.65
	(9)	车辆重置全价		$(8) \times \text{数量}$		107,600.00
	(10)	经济使用年限		参照《机动车强制报废标准规定》		15.00
	(11)	已使用年数		基准日 - 启用日期		1.62
	(12)	剩余使用年数		$(10) - (11)$		13.38
	(13)	年限法成新率		$(12) \div (10)$		89%
	(14)	经济行驶里程		参照《机动车强制报废标准规定》		600,000.00
	(15)	已行驶里程		仪表盘显示		17,738.00
	(16)	里程法成新率		$((14) - (15)) \div (14)$		97%

(17)	孰低法成新率	Min ((13) , (16))	权重 1-40%	89%
(18)	观察法成新率	根据打分表计算	权重 2-60%	85%
(19)	综合成新率	(17)×权重 1+(18)×权重 2	87%	
(20)	评估值	(9)×(19)	93,612.00	

3.电子设备

(1) 设备概况

电子设备明细表序号：10

资产编号：102050000149

设备名称：空调

规格型号：RF28WPD/BNA

生产厂家：珠海格力电器股份有限公司

设备数量：1 台

购置日期：2020 年 12 月

启用日期：2020 年 12 月

账面原值：20,796.46 元

账面净值：19,115.41 元

(2) 评估过程

评估人员会同有关部门人员，对该空调进行了核查和了解，该空调为风冷单元式空调机组，安装于麻油车间，于 2020 年 12 月正式投入使用以来运转正常，使用负荷一般，成色较好，具体技术参数如下：

产品类型	商用立式柜机	制冷剂	R410a
制冷量	28.1KW	制热量	30KW
制冷输入功率	12.7KW	制热输入功率	9.4KW
循环风量	4000 m³/h	电辅热输入功率	5.4KW
内机尺寸	1850×1200×400	外机尺寸	1260×940×480

(3) 重置全价的确定

经查阅相关网络报价资料，了解到该复印评估基准日时点市场售价为 22,800.00 元/台（含运杂费）。则重置全价的计算过程如下：

重置全价 = 22,800.00 - 22,800.00 × 0.13 ÷ 1.13 = 20,176.99（元）

取整为 20,200.00 元

(4) 成新率

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%
= (8 - 0.5) ÷ 8 × 100% = 94%

经现场勘察并了解，该设备已使用约 0.5 年，目前能保证按原来设计性能正常使用，观察法成新率取 95%。

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%
= 94% × 40% + 95% × 60%
= 95%

(5) 评估值的确定：

$$\begin{aligned}\text{评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 20,200.00 \times 95\% = 19,190.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	4,169,023.48	1,211,390.39	4,477,750.00	3,070,258.00	7.41%	153.45%
车辆	255,959.44	135,246.05	336,400.00	148,081.00	31.43%	9.49%
电子设备	238,550.16	63,272.92	188,330.00	94,961.00	-21.05%	50.08%
设备类合计	4,663,533.08	1,409,909.36	5,002,480.00	3,313,300.00	7.27%	135.00%

设备原值评估增值 338,946.92 元,增值率 7.27%;净值评估增值 1,903,390.64 元,增值率 135.00%。评估增值原因主要如下:

1.机器设备:评估原值增值的主要原因是材料价、人工费及部分设备在评估基准日时市场价较购置时有所上升以及评估时考虑了前期费和资金成本,造成评估原值增值;评估净值增值的主要原因是企业的折旧年限短于评估采用的经济寿命年限以及部分账面净值为零,从而引起评估净值增值。

2.车辆:评估原值增值主要是个别车辆为二手车,账面值较低,造成评估原值增值;评估净值增值主要是企业的折旧年限短于评估的经济寿命年限,从而引起评估净值增值。

3.电子设备:评估值减值主要原因是电子设备随着科技的进步和竞争的加剧,价格呈逐年下降趋势,从而造成评估值减值;净值增值的主要原因是企业的折旧年限短于评估的经济寿命年限,从而引起评估净值增值。

四、无形资产-土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的 1 宗国有土地使用权的账面价值如下表:

土地权证编号	原始入帐价值	账面价值
苏(2017)镇江市不动产权第 0091505 号	3,501,890.00	3,149,070.68

(二) 土地使用权概况

土地使用权已取得不动产权证,证载主要内容如下表:

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	苏(2017)镇江市不动产权第 0091505 号	丹徒新城产业园路 1 号	2002 年 11 月	工业	50	六通一平	11,857.00

委估土地使用权未设定抵押。

(三) 价格定义

1. 地价内涵

本报告所评估的待估宗地国有土地使用权价格是指待估宗地在评估基准日 2021 年 5 月 31 日宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气“六

通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发条件，土地用途为工业用地，性质为出让、剩余使用年限下的市场价值。

2.土地实际开发程度和用途

待估宗地为镇江恒顺新型调味品有限责任公司从事食品生产项目，项目已建成投产。宗地实际开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气“六通”和宗地内达到土地平整“一平”的开发水平。

3.土地估价时设定的开发条件

本次估价设定土地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气“六通”和宗地内达到土地平整“一平”的开发水平。

(四)评估程序

1.了解土地的具体用途，目前开发程度，使用状况，制定现场核实、勘察工作计划。

2.根据土地的实际情况，确定评估方法。

3.对宗地进行现场核实、勘察，同时调查土地的使用情况，并作相应的记录。

4.选取评估依据，确定评估价值的构成，计算评估值。

5.编制评估明细表，撰写评估说明。

(五)评估依据

1.《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；

2.《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；

3.被评估企业提供的不动产权证和国有建设用地使用权出让合同或转让资料；

4.镇江市自然资源和规划局/中国土地市场网公布的土地使用权成交案例。

(六) 评估过程

价格影响因素分析：

1.一般因素

①地理位置

镇江市地处江苏省西南部，长江下游南岸、长江三角洲西段长江下游南岸，北纬 $31^{\circ}37'$ - $32^{\circ}19'$ 、东经 $118^{\circ}58'$ - $119^{\circ}58'$ 。东西最大直线距离95.5公里，南北最大直线距离76.9公里。东南接常州市，西邻南京市，北与扬州市、泰州市隔江相望。全市土地总面积3847平方公里，其中市区面积1082平方公里，丹阳市面积1047平方公里，句容市面积1387平方公里，扬中市面积331平方公里。

截至2020年，镇江市辖丹阳市、句容市、扬中市和丹徒区、京口区、润州区以及镇江新区、镇江高新技术产业开发区，包括31个镇，25个街道，其中丹阳市辖10个镇、2个街道；句容市辖8个镇、3个街道；扬中市辖4个镇、2个街道；

丹徒区辖 6 个镇、2 个街道；京口区辖 3 个镇、8 个街道；润州区辖 8 个街道。2020 年末，全市户籍人口 269.25 万人。

镇江市地貌走势为西高东低、南高北低，大部分地区属宁镇—茅山低山丘陵，沿江洲滩属长江新三角洲平原区，丹阳东南部则属太湖平原区，宁镇山脉境内大体为东西走向，有山头 114 个。

②气候资源

镇江市属北亚热带季风气候，具有四季分明，温暖湿润，热量丰富，雨量充沛的特点，春季回暖早，升温快，冷暖变化大，忽冷忽暖；夏季梅雨量决定全年旱涝，盛夏高温酷暑，伏旱机率很高；秋季降温缓慢，夏末多连绵阴雨或“秋老虎”天气，10~11 月天高气爽，气温略高于春季，雨日比春季少，日照充足；冬季长，寒期短，降水较少，天气干燥。镇江年平均气温约 15.5℃，年平均降雨量约 817 毫米。

③自然资源

镇江市全市河流 60 余条，总长 700 余公里，以人工运河为多。水系分北部沿江地区、东部太湖湖西地区和西部秦淮河地区。长江流经境内长 103.7 公里。京杭大运河境内全长 42.6 公里，在谏壁与长江交汇。全市人工水库、塘坝总库容量 5 亿多立方米。矿产资源主要集中在宁镇山脉，矿种有铁、铜、锌、钼、铅、银、金等金属矿藏和石灰石、膨润土、白云石、大理石、磷、耐火粘土、石膏、石墨等非金属矿藏，其中石灰石矿石质优良，储量 30 多亿吨，膨润土矿 1.5 亿吨。植物方面有落叶阔叶树有麻栎、枹树、黄连木、山槐、枫杨等，常绿阔叶树有青风栎、苦槠、石楠等；引进的树种有黑松、杉木、泡桐等。药用植物有 700 多种。鱼类资源丰富，青、草、鲢、鲤等淡水养殖鱼类和鲍、鲈、鳊等非人工养殖鱼类均有大量出产。

④社会经济条件

2020 年，镇江市实现地区生产总值 4220.09 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.5%，分产业看，第一产业增加值 149.50 亿元，增长 2.8%，第二产业增加值 1988.63 亿元，增长 3.6%，第三产业增加值 2081.96 亿元，增长 3.5%；实现对外贸易进出口总额 104.23 亿美元，比上年下降 7.0%；服务外包产业接包合同总额 32.98 亿美元，比上年增长 14.9%；常住居民人均可支配收入 46180 元，增长 4.3%。

⑤区位交通

镇江临江近海，水陆交通极为便利，为国家级水路主枢纽和省级公路枢纽城市。长江和京杭大运河在此交汇，沪宁高速公路、扬溧高速公路、京沪高速铁路、沪宁城际铁路、京沪铁路傍市而过。润扬长江公路大桥、泰州长江公路大桥为横跨长江的快速通道，五峰山大桥是长江江苏段第三座公路铁路两用大桥。104、312 国道和 122、231、238、241、243、337、340 省道构成镇江与外省、市连接

的公路网络。2018 年，全市公路总里程 7255.3 千米，其中高速公路 193.2 千米。镇江至南京高速公路行程 45 分钟，高速铁路行程 20 分钟。距南京机场和常州机场均为 60 千米，至扬州泰州机场 70 千米。

2. 区域因素

评估对象位于镇江市丹徒区丹徒新城。

(1) 位置:

镇江市丹徒区位于镇江市市区周围，东经 $119^{\circ} 15' - 119^{\circ} 45'$ ，北纬 $31^{\circ} 15' - 32^{\circ} 16'$ ，全区面积 617.08 平方千米，东邻镇江市大港新区，西接句容，南连丹阳、金坛，境北长江中有 3 座洲岛，分别与扬州市仪征区和邗江区隔江相望。整个区域呈火炬状，环绕镇江市京口区、润州区。

镇江市丹徒区地处宁镇山脉东段，全境西南高、东北低，南有茅山余脉、中属宁镇丘陵，北部为沿江圩区，长江中有洲地，地貌大致可分为低山、丘岗、丘间谷地和冲积圩区四大类型。境内地面高程最低为黄海 2.5 米，最高为长山主峰，海拔 349.7 米。

丹徒区辖 6 个镇（高桥镇、辛丰镇、谷阳镇、上党镇、宝堰镇、世业镇）、2 个街道（宜城街道、高资街道）和 2 个园区（江心洲生态农业园区、荣炳盐资源区）。区人民政府驻谷阳镇，户籍人口约 29.02 万人。

(2) 交通状况:

镇江市丹徒区是江苏省连接苏南和苏北的重要枢纽。沪宁高速公路、312 国道、京沪铁路横贯境内；距西边的南京禄口国际机场和东边的常州机场不足 1 小时路程；水运方面，长江和大运河两条黄金水道在丹徒区交汇，形成中国最大的“十字黄金水道”，大港港口和高资港是丹徒境内的两大深水良港，其中大港港口是中国沿海十大开放港口之一，拥有 8 个万吨级深水泊位，开通了日本、美国、德国等 40 多个国家和地区的海洋运输航线，港口年吞吐量达 5000 万吨。丹徒区形成了铁路、公路、水路相联，港航衔接的多层次、立体式运输交通格局。

(3) 社会经济状况:

2021 年 1-4 月，丹徒区实现规模以上工业增加值 34.35 亿元，同比增长 28.70%；规模以上工业利润总额 4.09 亿元，同比增长 178.2%；固定资产投资 35.28 亿元，同比增长 27.40%；社会消费品零售总额 449.38 亿元，同比增长 35.10%；一般公共预算收入 8.53 亿元，同比增长 6.10%；一般公共预算税收收入 6.90 亿元，同比增长 1.80%；实际利用外资 732.00 万美元，同比下降 60.20%。

3. 个别因素

(1) 位置

待估土地均位于丹徒区，宗地四至如下表：

土地权证编号	土地位置	用途	类型	面积(m ²)	宗地四至			
					东临	南靠	西接	北连

苏(2017)镇江市不动 产权第 0091505 号	丹徒新城广 园路 1 号	工业	出让	11,857.00	村道/G312 国道	谷阳粮油 管理所	民宅	恒顺大 道
-------------------------------	-----------------	----	----	-----------	---------------	-------------	----	----------

(2)交通条件

委估宗地位于丹徒新城工业园，有公交 203 路、205 路、138 路和 139 路等，距公交站点相对较近，交通便捷程度较优。

(3)基础设施条件

委估宗地所属区域供水、供电充足，排水系统为经污水管网流入开发区污水处理厂统一处理，通讯网络较好，区域内敷设有管道，区域环境质量较优，基础设施能够满足一般的生产生活。

(4)周围土地利用状况

待估主要宗地所在区域周边工业用地较多，周边 3 公里内商业、学校、银行等配套状况一般。

(5)城市规划限制

待估宗地位于丹徒区丹徒新城工业园，规划为工业用地，对宗地利用无限制。

(6)宗地面积

待估宗地土地面积适中，对于工业生产用地布局无不利影响。

(7)宗地形状

待估宗地形状较呈不规则多边形，对土地利用有一定影响。

(8)宗地坡度与地基

宗地地势较高，地面有一定坡度，地基承载力一般，在进行工程建设前需要进行场地平整。

(9)宗地内市政设施条件

供电：供电保证率 98%以上，能够满足生产所需。

供水：供水保证率 98%以上，能够满足生产所需。

排水：待估宗地内排水系统实行雨污分流，从总体上看，排水状况较好

通讯：待估宗地内通讯线路畅通，通讯设施能够满足工作需要。

(10)宗地用途

委估宗地实际用途为工业用地，与规划相符。

(11)土地使用年期

截至评估基准日，委估宗土地使用日期至 2052 年 11 月 25 日，剩余使用年限为 31.49 年。

4.评估方法的选用

根据《资产评估准则—不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的当地土地市场成交资料，及当地地产市场发育程度，对评估方法的适用性进行了分析。

由于工业用土地使用权往往和地上建筑物同时为企业服务，单纯拆分房屋收益和土地收益具有不确定性，难以准确取得单纯土地的收益额，因此本次土地使用权评估不适用收益法；假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

评估对象所在区域近期有挂牌出让的成交案例，可以建立可比体系进行评估。

综上所述，根据现场勘查情况，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场比较法进行评估。

市场比较法是指将评估对象与评估基准日近期的同类土地使用权成交案例进行比较，对这些同类土地使用权的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。即在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

评估对象评估价值=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正±开发程度修正

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场

状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行区域因素修

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素，区域因素修正的内容主要包括：宗地位置级别、道路交通状况、基础配套设施、公共配套配套、公共配套设施完备程度、环境质量水平、产业集聚程度、城市规划限制等。个别因素修正的内容主要包括：宗地位置、面积、形状、宗地容积率、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、宗地使用限制。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

(7)进行个别因素修正：

消除可比较实例与待估宗地在其他个别因素方面的不同对价格的影响。

(8)进行开发程度修正：

消除评估对象实际开发程度与可比实例开发程度不一致时对价格存在的影响。

(9)求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格。

(10)年期修正

以上计算的是出让年限为最高出让年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K=(1-1/(1+r)^n)/(1-1/(1+r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

(11)确定评估值

根据求得宗地单价和宗地面积的乘积即为评估值。

5.典型案例

序号土地使用权№1

该宗土地使用权由股东投资投入，权证号为苏(2017)镇江市不动产权第0091505号，面积11,857.00平方米，取得日期为2002年11月25日，至评估基准日土地剩余年限为31.49年；原始取得金额为3,501,890.00元，账面价值3,161,365.56元。待估宗地评估过程如下：

(1)比较实例选择

根据替代原则,选取近期同一供需圈内相近的三个工业出让用地交易案例进行比较,案例如下表:

项目	(宜城街道)实例一	(宜城街道)实例二	(宜城街道)实例三
地块编号	DT2006G	DT2025G	DT2024G
电子监管号	3211122021B00065	3211122020B00332	3211122020B00329
合同编号	3211212021CR0005	3211212020CR0023	3211212020CR0022
宗地位置	丹徒区宜城街道(恒园路以南)	丹徒区宜城街道(恒园路以南)	丹徒区宜城街道(盛园路以东)
面积(m ²)	23,727.00	23,008.00	25,921.00
土地性质	出让	出让	出让
用途	工业用地	工业用地	工业用地
剩余年限	50	50	50
交易时间	2021年1月15日	2020年11月9日	2020年11月9日
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌
交易情况	正常	正常	正常
成交金额(万元)	1109	1052	1,149.00
成交单价	467.40	457.23	443.27
成交单位	江苏恒顺醋业股份有限公司	江苏捷远容器有限公司	镇江市惠灵顿膜业有限公司

案例比较因素表(表一)

比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
宗地名称	苏(2017)镇江市不动产权第0091505号	DT2006G	DT2025G	DT2024G
所处位置	镇江市丹徒新城恒园路1-2号	丹徒区宜城街道(恒园路以南)	丹徒区宜城街道(恒园路以南)	丹徒区宜城街道(盛园路以东)
交易均价(元/m ²)	待估	467	457	443
区位状况	区域位置级别	五级	五级	五级
	商业繁华程度	一般	较优	一般
	交通便捷程度	500米内有主干道	500米内有主干道	1000米内有次干道
	公共服务设施	4公里内设施较齐全	4公里内设施较齐全	4公里内设施较齐全
	基础配套设施	保障率高	保障率高	保障率高
	环境质量水平	一般	一般	一般
	其他因素	无	无	无
权益状况	规划条件	食品制造业	食品制造业	金属制品业
	土地剩余使用年限	31.49	50	50
	共有情况	无	无	无
	限制权利情况	无	无	无
	其他因素	无	无	无
实物状况	宗地面积	11,857.00	23,727.00	23,008.00
	宗地地基条件	有坡度	一般	一般
	宗地形状	不规则	不规则	规则, 四方形
	宗地内外开发程度	六通一平	六通一平	六通一平
	宗地容积率		1.2~2.0	1.0~2.0

宗地使用限制	无	无	无	无
其他因素	无	无	无	无

(2)交易日期修正:

比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期	评估基准日	2021/1/15	2020/11/9	2020/11/9
修正系数		1	1	1

由于可比交易案例的挂牌成交时间距离评估基准日较近,故交易日期不作修正。

(3)交易情况修正:

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例,成交价格的偏差,将其成交价格修正为正常价格。

比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况	正常	正常	正常	正常
修正系数	1	1	1	1

可比案例交易情况均正常,故交易情况不做修正。

(4)土地使用年期修正

待估宗地剩余使用年期为 31.49 年,可比案例使用年期均为 50 年,还需要进行年期修正。通过土地使用年限修正,可消除因使用期限不同造成的影响,公式如下:

$$K=(1-1/(1+r)^n)/(1-1/(1+r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

土地还原利率实质上是土地投资成本的收益率,采用无风险报酬率加上风险报酬率综合确定。

①无风险报酬率的确定

无风险报酬率即正常报酬率,是指资产在正常经济环境和条件下的最低获利水平,也即通常所说的安全利率,在一般情况下,它取决于社会经济某一发展阶段的资金机会成本,一般通常以政府发行的国库券利率和银行利率作为参照依据。

②风险报酬率的确定

本次评估根据镇江市房地产市场的一般收益率,考虑委估宗地的实际状况,评估人员对宗地未来存在的激烈竞争和潜在的风险进行了分析,考虑委估宗地的实际状况,区位优势等个别因素,综合考虑投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、投资带来的优惠等因素。

本次评估对宗地的折现率取:

项目	数值	备注
----	----	----

无风险报酬率	3.05%	没有风险或极小风险的投资报酬率，如国债利率
投资风险补偿率	1.00%	投资收益不确定、具有一定的风险房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿，范围 1%-3%。
管理负担补偿率	1.00%	投资要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而要求对所承担的额外管理有所补偿，范围 1%-2%
缺乏流动性补偿率	0.60%	对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，范围 0.5%-1%
投资带来的优惠率	0.35%	由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资，从而降低所要求的报酬率范围 0-2%
折现率	6.00%	

待估宗地年期修正系数 = $[1-1/(1+\text{土地还原利率})^{\text{剩余使用年限}}]/[1-1/(1+\text{土地还原利率})^{\text{最高使用年限}}] = [1-1/(1+6.0\%)^{31.49}]/[1-1/(1+6.0\%)^{50}] = 0.8886$

(5)因素修正

在上述因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数逐一进行比较，得到各因素修正系数。

修正系数表(表二)

比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
区位状况	区域位置级别	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华程度	100 / 100	100 / 105	100 / 100	100 / 100
	交通便捷程度	100 / 100	100 / 100	100 / 99	100 / 99
	公共服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境质量水平	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	系数 1	1	0.9524	1.0101	1.0101
权益状况	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地剩余使用年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	共有情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	限制权利情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	系数 2	1	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	宗地面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地地基条件	100 / 100	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	宗地形状	100 / 100	100 / 100	100 / 104	100 / 104
	宗地内外开发程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地使用限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	系数 3	1	0.9709	0.9335	0.9335
修正系数		1	0.9247	0.9429	0.9429

修正结果表(表三)

序号	宗地名称	交易价格	交易情况修正	交易日期修正	不动产状况修正	比准价格(元/m ²)	评估单价(元/m ²)	评估单价取整
A	DT2006G	467	1.0000	1.0000	0.9247	431.83	426.81	426
B	DT2025G	457	1.0000	1.0000	0.9429	430.91		
C	DT2024G	443	1.0000	1.0000	0.9429	417.70		

(6)地价的确定

故委估宗地评估单价=426×0.8886=378.54 元/m², 委估宗地面积 11,857.00m², 该宗地评估值为:

378.54×11,857.00=4,488,300.00 元(取整)。

被评估企业购置不动产适用 3%的契税税率, 包含契税后该宗地的评估价值为 4,622,900.00 万元。

(一)评估结果

1.土地使用权评估结果及增减值情况如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	3,149,070.68	4,622,900.00	1,473,829.32	46.80%

2.增减值说明:

增值主要原因是评估基准日镇江地区工业用地市场价格较取得时有所上涨且土地账面价值已经摊销。

五、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用原始发生额 419,955.57 元, 摊余后账面值 328,088.66 元, 为发生额厂房、围墙、地坪整修费用和麻油车间临时设施搭建费用。评估人员查阅相关记账凭证和原始凭证, 在评估时, 房屋建筑物的维修费用相关房屋建筑物中评估考虑, 因此该部分长期待摊费用按零值作为评估值; 麻油车间临时设施搭建费用, 按核实后账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 100,605.74 元。

六、递延所得税资产评估技术说明

纳入评估范围的递延所得税资产账面值为 513,595.77 元, 是计提坏账准备引起的所得税暂时性差异。对应收款项中坏账准备。在核实账面计提各项减值准备金额、企业适用所得税率、递延所得税资产账面金额相符的前提下, 对递延所得税资产按核实后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 513,595.77 元。

七、负债评估技术说明

(一)评估范围

本次委评的负债为流动负债。流动负债内容包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	8,214,466.14
应付职工薪酬	709,423.65
应交税费	817,304.05
其他应付款	87,978.39
其他流动负债	25,506.53
负债合计	9,854,678.76

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估企业提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估企业的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估企业的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集相关记账凭证、合同等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估企业相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 8,214,466.14 元。核算内容为应付的工程款、设备款、原材料款等。评估专业人员按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款检查了相关记账凭证，并对相应的内容进行了抽查。应付账款以核实后的账面价值作为评估值。

应付账款的评估值为 8,214,466.14 元。

2.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 709,423.65 元。核算内容为被评估企业根据有关规定应付给职工的工资、福利费和工会经费。

评估人员向被评估企业调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，检查了应付职工薪酬明细账及有关原始凭证。应付职工薪酬以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬的评估值为 709,423.65 元。

3.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 817,304.05 元。核算内容为应交增值税、所得税、土地使用税等，核查时，我们按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定所估税费的评估

值。

应交税费的评估值为 817,304.05 元。

4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 87,978.39 元，核算内容主要为货款、职工奖励款、职工工资、应付股利等。

评估人员向被评估企业调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则检查了其他应付款明细账和有关原始凭证。其他应付款以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款的评估值为 87,978.39 元。

5.其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 25,506.53 元，具体为预提水电气。

评估人员向被评估企业调查了解了其他流动负债的原因，检查了相关明细账和计提依据。其他流动负债以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动负债的评估结值为 25,506.53 元。

(四)评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率
应付账款	8,214,466.14	8,214,466.14	-	
应付职工薪酬	709,423.65	709,423.65	-	
应交税费	817,304.05	817,304.05	-	
其他应付款	87,978.39	87,978.39	-	
其他流动负债	25,506.53	25,506.53	-	
负债合计	9,854,678.76	9,854,678.76	-	

负债评估无增减值。

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为镇江恒顺新型调味品有限责任公司的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法定义和原理

收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益,并采用适当的折现率折现成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法的基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

i: 收益计算年期。

P: 评估价值

R_i: 未来第 I 个收益期的预期收益额,当收益年限无限时,n 为无穷大;当收益期有限时,R_n 中包括期末资产剩余净额。

r: 折现率

在采用收益法评估中,要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

1. 关于收益类型--自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流,企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销+计提的资产减值准备-资本性支出-营运资金增加额-计提的递延所得税资产

2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本(如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。WACC 的计算公式为:

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1-t) \times K_d$$

E: 权益的市场价值

D: 债务的市场价值

$$V=E+D$$

Ke: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

t: 被评估企业的综合所得税税率

3. 关于收益期

由于评估基准日被评估企业经营正常,没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估企业评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。其中,第一阶段为2021年6月1日至2026年12月31日。在此阶段中,根据镇江恒顺新型调味品有限责任公司战略发展规划,公司将在此阶段完成其主要的结构调整和投资规划,收益状况逐年增长且渐趋于稳定。第二阶段为2027年1月1日至未来永续年限,在此阶段中,公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

4、股东全部权益价值评估计算公式:

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值,确定出评估基准日的企业的整体价值(即股东全部权益价值和付息债务的价值之和),再扣减企业的付息债务价值,并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值,得出委估企业的股东全部权益价值。

(二)收益法的应用前提

运用收益法,是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中,对企业价值的评估。评估基础是对企业资产未来收益的预测和折现率的取值,因此被评估资产必须具备以下前提条件:

- 1.委估资产持续经营并能产生经营收益,且经营收益可以用货币计量;
- 2.委估资产在未来经营中面临的风险可以计量;
- 3.委估资产未来经营的期限可以预计。

(三)收益法的选择理由和依据

评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景、面临的市场环境以及被评估企业自身的经营情况和提供的相关资料初步分析,被评估企业未来获取的收益可以合理预测,与未来收益相关的风险可以预测并衡量,而且被评估企业的收益期限可以合理的估计,具备采用收益法进行评估的条件。

三、收益预测的假设条件

(一)一般假设

- 1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本

次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.本次评估设定纳入评估范围的各项资产按现有用途、使用方式持续使用；

4.假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.由于镇江恒顺新型调味品有限责任公司销售价格属于内部定价，因此假设评估基准日后镇江恒顺新型调味品有限责任公司与母公司江苏恒顺醋业股份有限公司内部销售价格维持评估基准日的平均价格水平无变化，产品结构和产品类型亦不会发生重大改变；

2.假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3.假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4.假设评估基准日后被评估企业各项经营指标和资本结构维持目前自身水平无重大变化；

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、影响企业经营的宏观、区域经济因素

(一)宏观经济发展状况分析

1.世界经济金融形势

全球经济逐步复苏，疫苗接种加快，市场对经济前景的预期趋于乐观，通胀预期有所升温。也要看到，经济复苏进程中的不平衡问题凸显，不同国家和地区、不同行业和企业、不同就业群体以及金融和实体间的分化加大，近期多国疫情反弹进一步增加了经济恢复的不确定性。未来还需对主要发达经济体货币政策可能进行的调整转向及其外溢影响保持关注。

(1)主要经济体和金融市场概况

全球经济增长预期明显改善。3月份美国、欧元区、日本、英国的制造业PMI分别达到64.7、62.5、52.7和58.9，均为疫情暴发以来新高。国际货币基金组织

(IMF)、经济合作与发展组织(OECD)4月和3月分别预测2021年全球经济增速为6.0%、5.6%，较此前预测分别上调了0.5个、1.4个百分点。

劳动力市场恢复相对缓慢。3月份美国失业率为6.0%，较疫情前减少了约750万个工作岗位；劳动参与率为61.5%，低于疫情前2019年末的63.3%。3月份欧元区、2月份英国的失业率分别为8.1%和4.9%，仍处于相对高位。主要经济体出现再通胀迹象。3月份，美国CPI同比涨幅升至2.6%。一季度欧元区HICP走出了去年下半年持续5个月的同比负增长区间，3月份同比涨幅达到1.3%；日本CPI同比降幅也较去年底明显收窄。部分新兴经济体通胀压力上升，3月份巴西IPCA和俄罗斯CPI同比涨幅分别走高至6.1%和5.8%，较去年同期分别上升2.8个和3.3个百分点。

受经济增长和通胀预期升温、市场预期调整等因素影响，金融市场波动加大。大宗商品价格明显上涨，一季度布伦特原油期货以及伦敦金属交易所(LME)锡、铜、铝的期货价格分别上涨了24.3%、24.0%、13.6%和11.7%。发达经济体国债收益率明显上行，美国和德国10年期国债收益率从年初的0.93%、-0.57%升至3月末的1.74%、-0.27%。主要经济体股市总体上涨，但波动明显加大。

(2)主要经济体货币政策

主要发达经济体央行普遍重申保持宽松货币政策立场，以支持经济实现更全面复苏。第一季度，美联储和欧央行均维持政策利率和资产购买规模不变，美联储3月份议息会议纪要显示其将继续维持宽松立场直至实现最大化就业和物价稳定的法定目标。日本央行维持12万亿日元的交易所交易基金(ETFs)购买上限不变，并将其收益率曲线控制的10年期国债收益率目标范围扩大至正负0.25%之间。

新兴经济体货币政策出现分化迹象，多数仍维持宽松立场，也有部分新兴经济体为应对通货膨胀、汇率贬值、资本外流等压力已提前行动，边际上收紧货币政策。第一季度，印尼、墨西哥央行分别降息25个基点；印度、南非、马来西亚、菲律宾等国央行维持政策利率不变；土耳其、巴西、乌克兰、俄罗斯央行则分别加息200个、75个、50个和25个基点。

(3)值得关注的问题

一是全球经济复苏前景仍然存在高度不确定性，分化加大和不平衡问题日益凸现。未来一段时间全球经济复苏的决定性因素仍在于疫情防控，目前各国疫苗接种和疫情防控成效差异较大，宏观政策和市场修复能力也不相同，经济分化较为明显。部分地区新增病例明显反弹、封锁措施趋严，经济恢复进程面临较大挑战。

二是主要经济体超宽松宏观政策的后续影响和货币政策转向的风险需密切关注。2021年一季度末，美联储、欧央行、日本央行资产负债表分别较2019年末扩张85%、60%、25%，主要是购买政府债券，2020年美国新增国债中超过一

半由美联储购买。发达经济体财政政策和货币政策紧密结合，规模巨大，推动全球资产价格上涨，与实体经济相脱离，金融风险隐患不断增加，未来是否会通过主权债务风险、高通胀、汇率利率波动、股市债市估值调整等造成风险转移，需要密切关注。一季度美国长端利率上行引发全球金融市场震荡加剧，一些基本面脆弱的新兴经济体资本外流和汇率贬值压力上升。加拿大央行已在4月削减资产购买规模，未来若主要发达经济体释放明确的货币政策转向信号，可能产生外溢效应，进一步放大全球跨境资本流动的波动。

三是全球通胀水平可能继续升温。全球经济回暖拉动大宗商品和原材料需求走高，加上流动性环境极度宽裕，国际大宗商品如铁矿石、铜、原油、大豆等产品价格上涨较快。叠加去年低基数效应，未来一段时间全球通胀指标的同比读数可能会普遍趋于抬升，进一步推升通胀预期。

2.中国宏观经济形势

2021年第一季度，各地区各部门统筹疫情防控和经济社会发展成果得到巩固和拓展，我国经济持续稳定恢复，发展动力不断增强。生产持续恢复性增长，三大需求稳步恢复，消费拉动经济增长作用提升，就业物价稳定，国民经济开局良好。初步核算，第一季度国内生产总值同比增长18.3%，比2019年同期增长10.3%，两年平均增长5.0%，居民消费价格（CPI）同比持平。

(1)消费逐步改善，投资稳步恢复，进出口较快增长居民收入稳步回升，消费意愿改善。一季度，全国居民人均可支配收入同比名义增长13.7%，扣除价格因素实际增长13.7%，两年平均实际增长4.5%。收入分配结构改善，农村居民收入增速高于城镇居民。一季度人民银行城镇储户问卷调查显示，倾向于“更多消费”的居民占22.3%，比去年同期提高0.3个百分点。一季度，社会消费品零售总额同比增长33.9%，两年平均增长4.2%。城镇消费和网上零售持续较快增长。最终消费支出对经济增长的贡献率为63.4%，拉动GDP增长11.6个百分点，同比提高15.9个百分点。

投资活动稳步恢复，高技术产业和社会领域投资增长较快。一季度，全国固定资产投资同比增长25.6%，两年平均增长2.9%。分领域看，社会领域投资同比增长31.7%，两年平均增长9.6%。房地产开发投资同比增长25.6%，两年平均增长7.6%；基础设施投资同比增长29.7%，两年平均增长2.3%；制造业投资同比增长29.8%，两年平均增速小幅为负。投资结构进一步优化，高技术产业投资同比增长37.3%，快于全部投资11.7个百分点，其中高技术制造业投资和高技术服务业投资同比分别增长41.6%、28.6%。

出口动能强劲，贸易结构更趋优化。一季度，以人民币计价的货物进出口总额同比增长29.2%，其中出口同比增长38.7%，进口同比增长19.3%，贸易顺差7593亿元，比上年同期增加6633亿元。贸易结构继续优化。一般贸易占进出口

总额的比重为 61.2%，同比提高 1.3 个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为 46.7%，同比提高 4.4 个百分点。机电产品、高新技术产品出口额分别同比增长 43%、38.9%，占比分别为 60.4%、29.9%。贸易伙伴更趋多元化。我国对“一带一路”沿线国家、RCEP 贸易伙伴进出口分别增长 21.4%、22.9%。

外商投资预期和信心稳定趋好，资金向高技术产业聚集。一季度，全国实际使用外资 3025 亿元，同比增长 39.9%，较 2019 年同期增长 24.8%。高技术产业实际使用外资同比增长 32.1%，其中高技术服务业增长 43.9%。

(2)农业生产平稳，工业生产稳步回升，服务业恢复性增长一季度，第一、二、三产业增加值同比增速分别为 8.1%、24.4%和 15.6%，两年平均分别增长 2.3%、6.0%和 4.7%，占 GDP 比重为 4.6%、37.2%和 58.3%。农业生产总体平稳，生猪产能显著恢复。全国主要农区气候条件总体有利，春耕春播进展顺利，冬小麦总体长势略好于常年。一季度，农业增加值同比增长 3.3%，两年平均增长 3.4%。生猪存栏同比增长 29.5%，出栏同比增长 30.6%。猪牛羊禽肉产量同比增长 21.4%，其中猪肉产量增长 31.9%。

工业生产稳步增长，企业利润明显改善。一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 24.5%，两年平均增长 6.8%。经季节调整，一季度环比增长 2.01%，略高于上年第四季度水平。其中，装备制造业和高技术制造业增加值同比分别增长 39.9%、31.2%，两年平均增长 9.7%、12.3%，明显高于其他行业。一季度，全国规模以上工业企业实现利润总额同比增长 1.37 倍，两年平均增长 22.6%。一季度人民银行企业家问卷调查显示，企业经营景气指数为 56.3%，分别比上季度和去年同期高 0.5 个和 26 个百分点。

服务业恢复性增长，市场预期向好。一季度，服务业增加值同比增长 15.6%，两年平均增长 4.7%，占 GDP 比重为 58.3%，较上年全年高 3.8 个百分点。3 月全国服务业生产指数同比增长 25.3%，两年平均增长 6.8%。铁路运输、航空运输、电信广播电视卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务等行业商务活动指数运行在 60%以上的高景气水平；受年初局部疫情影响较大的住宿、租赁及商务服务、居民服务等行业商务活动指数回升至景气区间，行业经营状况明显改善。服务业业务活动预期指数为 62.9%，连续两个月高于 60%。

(3)居民消费价格总体平稳，生产价格涨幅扩大居民消费价格总体平稳。第一季度，居民消费价格（CPI）同比持平，扣除食品和能源价格的核心 CPI 同比持平。受上年基数由高走低影响，1 月、2 月 CPI 同比分别下降 0.3%、0.2%，3 月转为上涨 0.4%。随着生猪生产持续恢复，猪肉价格同比连续 6 个月下降，一季度平均下降 12.5%，带动食品价格涨幅较上季度回落 0.2 个百分点；非食品价格同比下降 0.1%。

生产价格涨幅扩大。第一季度，工业生产者出厂价格（PPI）同比上涨 2.1%，

涨幅比上季度高 3.5 个百分点，各月涨幅分别为 0.3%、1.7%和 4.4%。国内需求稳定恢复，油价等大宗商品价格上涨，加之上年基数较低，PPI 同比涨幅扩大。与大宗商品价格走势关联度较高的石油、钢材、有色等生产资料合计上拉 PPI 同比涨幅约 2.13 个百分点。工业生产者购进价格（PPIRM）同比上涨 2.8%，涨幅比上季度高 4.2 个百分点。人民银行监测的企业商品价格（CGPI）同比上涨 3.2%，比 2020 年全年涨幅扩大 4.4 个百分点。

(4) 财政收支恢复性增长，就业形势总体稳定财政收入恢复性增长。一季度，全国一般公共预算收入 57115 亿元，同比增长 24.2%，增速比去年同期高 38.5 个百分点。中央财政收入同比增长 27.2%，地方财政收入同比增长 21.7%。其中，税收收入同比增长 24.8%，非税收入同比增长 20.7%，国内增值税和消费税分别同比增长 23.9%和 18.5%。

财政支出总体平稳。一季度，全国一般公共预算支出 58703 亿元，同比增长 6.2%，完成全年预算支出进度的 23.5%。从支出结构看，教育支出、科学技术支出分别同比增长 13.8%和 16.3%，基建领域支出进度放缓，农林水支出和交通运输支出分别同比下降 5.5%和 7.8%。

城镇调查失业率下降，就业形势总体稳定。一季度，全国城镇新增就业 297 万人，比上年同期多增 68 万人。随着疫情防控和春季招工的有序推进，全国城镇调查失业率环比和同比实现“双降”。3 月，城镇调查失业率为 5.3%，较 2 月和上年同期分别下降 0.2 个、0.6 个百分点，其中 25-29 岁群体人口调查失业率为 4.8%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。

(5) 国际收支及外债国际收支保持基本平衡。2021 年第一季度，我国经常项目账户顺差 751 亿美元。其中，货物贸易顺差 1187 亿美元，服务贸易逆差 223 亿美元。资本和金融账户逆差 751 亿美元。截至 2020 年末，我国全口径（含本外币）外债余额为 24008 亿美元。其中，短期外债余额为 13164 亿美元，占外债余额的 55%。截至 2021 年 3 月末，外汇储备余额 31700 亿美元，较 2020 年末减少 465 亿美元，降幅为 1.5%。

(二) 被评估企业所在区域经济状况分析

2020 年，江苏省全省上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实习近平总书记对江苏工作的重要指示要求，按照党中央、国务院和省委省政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，扎实推进“六稳”工作，全面落实“六保”任务，新兴动能快速发展，市场活力持续增强，就业民生保障有力，统筹疫情防控和经济社会发展取得显著成效，全省经济运行呈现加快恢复、稳定向好态势，高质量发展和“强富美高”新江苏建设取得重大成果，高水平全面建成小康社会取得决定性成就。

1. 综合实力跃上新台阶。经济总量突破 10 万亿元，初步核算，全年实现地

区生产总值 102719.0 亿元，比上年增长 3.7%。其中，第一产业增加值 4536.7 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 44226.4 亿元，增长 3.7%；第三产业增加值 53955.8 亿元，增长 3.8%。预计全省人均地区生产总值 12.2 万元，全员劳动生产率 21.6 万元/人。产业结构加快调整，全年三次产业增加值比例调整为 4.4：43.1：52.5，服务业增加值占 GDP 比重比上年提高 1.0 个百分点。经济活力增强，全年非公有制经济实现增加值 76936.5 亿元，占 GDP 比重达 74.9%，比上年提高 0.5 个百分点；私营个体经济增加值占 GDP 比重达 52.5%，民营经济增加值占 GDP 比重达 56.8%。年末工商部门登记的私营企业 333.4 万户，全年新登记私营企业 51.8 万户；年末个体户 855.6 万户，全年新登记个体户 207.7 万户。区域协调发展有力推进，扬子江城市群对全省经济增长的贡献率达 79.2%；沿海经济带对全省经济增长的贡献率达 18.7%。

新兴动能显著增强。全年高新技术产业产值比上年增长 7.7%，占规上工业总产值比重达 46.5%，比上年提高 2.1 个百分点；战略性新兴产业产值增长 11.0%，占规上工业总产值比重达 37.8%，比上年提高 5.0 个百分点。限额以上批发和零售业通过公共网络实现零售额比上年增长 24.7%；住宿和餐饮业通过公共网络实现餐费收入增长 191.9%。规上服务业中软件和信息技术服务业、互联网和相关服务业营业收入比上年分别增长 17.5%和 23.5%。

就业形势基本平稳。全年城镇新增就业 132.8 万人。年末城镇登记失业率保持 3.2%的较低水平。全年帮扶城乡就业困难人员就业再就业 30.3 万人，比上年增长 7.8%。物价水平总体稳定。全年居民消费价格比上年上涨 2.5%，其中城市上涨 2.4%，农村上涨 2.8%。分类别看，食品烟酒类上涨 9.1%，衣着类下降 0.3%，居住类下降 0.1%，生活用品及服务类上涨 0.5%，交通和通信类下降 3.5%，教育文化和娱乐类上涨 1.4%，医疗保健类上涨 0.1%，其他用品和服务类上涨 4.8%。食品中，粮食上涨 0.7%，食用油上涨 4.5%，鲜菜上涨 10.3%，水产品上涨 5.5%，蛋类下降 9.3%，畜肉类上涨 37.5%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 2.2%，降幅比上年扩大 1.1 个百分点；工业生产者购进价格下降 3.5%，降幅扩大 0.7 个百分点。

在经济社会发展取得成绩的同时，也应看到疫情变化和外部环境还存在不稳定不确定性，科技自主创新能力亟待提升，部分行业和企业仍然比较困难，外资外贸稳中提质压力较大，资源环境约束趋紧，污染防治任务繁重，民生还有不少短板，部分领域还存在风险隐患等。

2.农业生产持续增强。全年粮食播种面积 540.6 万公顷，比上年增加 2.4 万公顷；棉花种植面积 0.8 万公顷，减少 0.3 万公顷；油料种植面积 27.9 万公顷，减少 0.4 万公顷；蔬菜种植面积 144.4 万公顷，增加 1.9 万公顷。全年粮食总产量再创新高，达 3729.1 万吨，比上年增产 22.9 万吨，增长 0.6%。其中，夏粮 1373.8 万吨，增长 1.3%；秋粮 2355.3 万吨，增长 0.2%。全年粮食亩产 459.9 公斤，比

上年增加 0.8 公斤，增长 0.2%。

林牧渔业总体平稳。全年造林面积 4.6 万公顷，比上年增长 43.1%。全年猪牛羊禽肉产量 265.3 万吨，比上年下降 2.0%；禽蛋产量 234.4 万吨，增长 9.3%；牛奶总产量 63.0 万吨，增长 1.0%。水产品总产量 489.2 万吨（不含远洋捕捞），增长 1.3%，其中，淡水产品 355.2 万吨、海水产品 134.0 万吨，分别增长 2.3% 和下降 1.5%。

现代农业较快发展。全省新建高标准农田 360 万亩，农作物耕种收机械化率达 80%，农业科技进步贡献率达 70%。年末农业机械总动力 5193.9 万千瓦，比上年增长 1.6%。全省高效设施农业面积 96.7 万公顷，增长 3.6%；有效灌溉面积达 422.4 万公顷，新增有效灌溉面积 1.8 万公顷；新增设施农业面积 3.4 万公顷。

3.工业生产稳定恢复。全年规模以上工业增加值比上年增长 6.1%，其中轻工业增长 4.2%，重工业增长 6.8%。分经济类型看，国有工业增长 3.5%，集体工业增长 0.3%，股份制工业增长 6.7%，外商港澳台投资工业增长 4.3%。在规模以上工业中，国有控股工业增长 3.2%，民营工业增长 7.7%。

先进制造业增势良好。全省高技术产业、装备制造业增加值比上年分别增长 10.3% 和 8.9%，高于规模以上工业 4.2 个和 2.8 个百分点，对规上工业增加值增长的贡献率达 37.4% 和 71.4%。分行业看，电子、医药、汽车、专用设备先进制造业增加值分别增长 9.4%、12.2%、4.5% 和 9.8%。代表智能制造、新型材料、新型交通运输设备和高端电子信息产品的新产品产量实现较快增长。碳纤维增强复合材料、新能源汽车、城市轨道车辆、集成电路、太阳能电池等新产品产量比上年分别增长 48.9%、42.0%、24.5%、22.3% 和 16.5%。

工业企业盈利能力提升。全年规模以上工业企业实现营业收入比上年增长 4.0%，利润增长 10.1%。规模以上工业企业营业收入利润率、成本费用利润率分别为 6.0%、6.4%，均比上年提高 0.3 个百分点。规模以上工业企业产销率达 98.3%。

4.建筑业稳定健康发展。全年实现建筑业总产值 35251.6 亿元，比上年增长 6.5%；竣工产值 25483.0 亿元，增长 4.2%；竣工率达 72.3%。全省建筑业企业实现利税总额 2304.2 亿元，比上年增长 1.0%。建筑业劳动生产率为 36.2 万元/人，比上年下降 0.3%。建筑业企业房屋建筑施工面积 267407.7 万平方米，比上年增长 4.7%；竣工面积 77802.9 万平方米，下降 0.1%，其中住宅竣工面积 57034.4 万平方米，下降 1.0%。

5.投资增速稳步提升。全年固定资产投资比上年增长 0.3%。其中，国有及国有经济控股投资下降 1.7%；港澳台及外商投资增长 12.1%。民间投资下降 0.8%，民间投资占全部投资比重达 68.8%。分类型看，基础设施投资比上年增长 9.4%；房地产开发投资增长 9.7%。全年商品房销售面积 15427.0 万平方米，比上年增长 10.4%。其中，住宅销售面积 13855.7 万平方米，增长 10.4%。

投资结构持续优化。第一产业投资比上年增长 37.0%，第二产业投资下降 5.1%，第三产业投资增长 4.1%。第二产业投资中，制造业投资占项目投资比重为 56.9%。高技术制造业增势良好，全年高技术制造业投资增长 4.5%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业和计算机及办公设备制造业分别增长 5.0%、23.2%和 19.1%。第三产业投资中，科学研究和技术服务业增长 9.9%，水利、环境和公共设施管理业增长 1.6%，教育增长 16.4%，卫生和社会工作增长 26.0%。

重点项目有力推进。信息、能源、交通等基础设施建设取得重大进展。建成 5G 基站 7.1 万座，基本实现全省各市县主城区和重点中心镇全覆盖。电力、天然气等能源保障能力进一步增强，海上风电、分布式光伏等新能源装机规模居全国前列。南京禄口国际机场 T1 航站楼改扩建工程投入运营，通州湾新出海口等重大项目开工建设。沪苏通长江公铁大桥、五峰山长江大桥、南京江心洲长江大桥建成通车，徐宿淮盐、连淮扬镇、沪苏通、盐通高铁建成运营，沪苏湖高铁开工建设。

6.消费品市场逐步回稳。全年实现社会消费品零售总额 37086.1 亿元，比上年下降 1.6%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额下降 1.6%；农村消费品零售额下降 1.3%。按行业分，批发和零售业零售额下降 1.0%；住宿和餐饮业零售额下降 7.9%。全省限额以上社会消费品零售总额比上年增长 0.3%。从消费品类值看，基本生活类消费增长平稳，部分消费升级类商品零售额增长较快。在限额以上企业商品零售额中，粮油食品类、服装鞋帽针纺织品类、日用品类商品零售额分别增长 13.3%、下降 2.5%和增长 10.0%。以智能手机、平板电脑等为代表的通讯器材类商品零售额增长 6.2%；书报杂志类增长 1.6%。

7.对外贸易实现增长。全省完成进出口总额 44500.5 亿元，比上年增长 2.6%。其中，出口 27444.3 亿元，增长 0.9%；进口 17056.2 亿元，增长 5.5%。从贸易方式看，一般贸易进出口总额 23774.0 亿元，增长 6.1%；占进出口总额比重达 53.4%，超过加工贸易 18.1 个百分点。从出口主体看，国有企业、外资企业、私营企业出口额分别下降 11.2%、下降 5.7%和增长 13.6%。从出口产品看，机电、高新技术产品出口额分别增长 2.4%、2.8%。从出口市场看，对美国、欧盟、日本出口比上年分别下降 2.5%、下降 0.9%和增长 0.1%，对印度、俄罗斯、东盟出口分别下降 14.8%、增长 5.9%和增长 8.4%。对“一带一路”沿线国家出口保持增长，出口额 7393.4 亿元，增长 1.5%；占全省出口总额的比重为 26.9%。

利用外资稳步增长。全年新批外商投资企业 3573 家，比上年增长 4.8%；实际使用外资 283.8 亿美元，增长 8.6%。新批及净增资 9000 万美元以上的外商投资大项目 449 个，比上年增长 18.8%。全年新批境外投资项目 696 个，中方协议投资额 57.4 亿美元。加快推进“一带一路”交汇点建设，全年新增“一带一路”沿线对外投资项目 247 个，中方协议投资额 23.6 亿美元。

8.交通运输业总体平稳。全年完成货物运输量增长 2.6%，旅客运输量下降

29.5%；货物周转量增长 3.8%，旅客周转量下降 39.8%。全省机场飞机起降 44.5 万架次，下降 20.7%；旅客吞吐量 3922.8 万人次，下降 32.9%；货邮吞吐量 67.1 万吨，增长 4.6%。完成港口货物吞吐量 29.7 亿吨，增长 4.7%；其中，外贸货物吞吐量 5.6 亿吨，增长 4.0%；集装箱吞吐量 1895.0 万 TEU，增长 0.9%。年末全省公路里程 16.1 万公里，比上年增加 571 公里；其中，高速公路里程 4924 公里。铁路营业里程 3998 公里，其中，高速铁路 2021 公里，比上年增加 508 公里。铁路正线延展长度 7225 公里，比上年增加 973 公里。年末民用汽车保有量 2044.4 万辆，增长 6.5%，净增 125.2 万辆。年末私人汽车保有量 1748.0 万辆，增长 6.2%，净增 102.0 万辆；其中，私人轿车保有量 1187.7 万辆，增长 5.0%，净增 56.4 万辆。

9.邮政电信业快速发展。全年邮政业完成业务总量 1699.5 亿元，增长 19.1%；实现业务收入 919.5 亿元，增长 13.0%。其中，快递业完成业务量 69.8 亿件，增长 21.5%。电信业完成业务总量 9181.7 亿元，增长 21.7%；实现业务收入 1029.8 亿元，增长 5.0%。全省年末固定电话用户 1265.3 万户，移动电话用户 9897.0 万户，电话普及率达 138.3 部/百人；年末长途光缆线路总长度 4.0 万公里，增加 1321 公里；年末互联网宽带接入用户 3756.8 万户，增长 4.8%，新增 171.1 万户；移动互联网传输流量 109 万亿 GB，增长 27.9%。

10.旅游业发展受到影响。全年接待境内外游客 4.7 亿人次，比上年下降 46.3%；实现旅游业总收入 8250.6 亿元，下降 42.4%。接待入境过夜游客 77.0 万人次，下降 80.7%。其中，外国人 51.6 万人次，下降 80.6%；港澳台同胞 25.4 万人次，下降 80.9%。旅游外汇收入 16.6 亿美元，下降 65.1%。接待国内游客 4.7 亿人次，下降 46.2%，实现国内旅游收入 8136.3 亿元，下降 41.5%。

11.财政收入稳定增长。全年完成一般公共预算收入 9059.0 亿元，比上年增长 2.9%；其中，税收收入 7413.9 亿元，增长 1.0%；税收占一般公共预算收入比重达 81.8%。

12.科技创新能力不断增强。全省专利申请量、授权量分别达 75.2 万件、49.9 万件，其中发明专利申请量 18.9 万件，比上年增长 9.5%；发明专利授权量 4.6 万件，增长 15.9%。全省 PCT 专利申请量达 9606 件，增长 44.8%。全省企业共申请专利 61.2 万件。万人发明专利拥有量达 36.1 件，同比增加 6 件；科技进步贡献率 65.1%，比上年提高 0.9 个百分点。全年共签订各类技术合同 5.7 万项，技术合同成交额达 2335.8 亿元，比上年增长 39.4%。全年省级以上众创空间达 922 家。

高新技术产业发展加快。组织实施前沿引领技术基础研究专项、前瞻性产业技术创新专项和重大科技成果转化专项共 209 项，省级拨款 10.5 亿元。当年认定高新技术企业 13042 家，大中型工业企业和规模以上高新技术企业研发机构建有率保持在 90%左右，国家级企业研发机构达 163 家，位居全国前列。全省已建

国家级高新技术特色产业基地 172 个。

科研投入力度加大。全社会研究与试验发展（R&D）活动经费占地区生产总值比重达 2.85%，R&D 人员 89.0 万人。全省拥有中国科学院和中国工程院院士 105 人。各类科学研究与技术开发机构中，政府部门属独立研究与开发机构达 435 个。建设国家和省级重点实验室 190 个，科技服务平台 276 个，工程技术研究中心 3978 个，企业院士工作站 126 个，获批建设综合类国家技术创新中心 1 家。

13.教育事业全面发展。全省共有普通高校 167 所。普通高等教育本专科招生 67.4 万人，在校生 201.5 万人，毕业生 51.3 万人。研究生教育招生 9.0 万人，在校生 24.4 万人，毕业生 5.7 万人。全省中等职业教育在校生 62.5 万人（不含技工学校）。特殊教育招生 0.3 万人，在校生 2.0 万人。全省共有幼儿园 7903 所，比上年增长 3.9%；在园幼儿 254.1 万人，增长 0.1%。

14.公共文化服务水平不断提升。城乡公共文化服务体系不断完善。全省共有文化馆、群众艺术馆 115 个，公共图书馆 117 个，博物馆 345 个，美术馆 42 个。共有广播电台 8 座，中短波广播发射台和转播台 21 座，电视台 8 座，广播综合人口覆盖率和电视综合人口覆盖率均达 100%。全省有线电视用户 1522.4 万户。全年出版报纸 18.8 亿份，出版杂志 1.1 亿册，出版图书 6.9 亿册。

15.卫生事业稳步推进。年末全省共有各类卫生机构 35746 个。其中，医院 1996 个，疾病预防控制中心 118 个，妇幼保健机构 116 个。各类卫生机构拥有病床 53.5 万张，其中医院拥有病床 42.2 万张。共有卫生技术人员 66.5 万人，其中执业医师、执业助理医师 26.8 万人，注册护士 29.4 万人，疾病预防控制中心卫生技术人员 0.8 万人，妇幼保健机构卫生技术人员 1.3 万人。

16.体育事业协调发展。群众体育和竞技体育、体育事业和体育产业协调发展，江苏健儿在年度最高水平比赛中，获得金牌 25 枚，获银牌 26 枚，获铜牌 41 枚，金牌数列全国第四位，奖牌数列全国第三位。

17.居民收入稳定增长。全年全省居民人均可支配收入 43390 元，比上年增长 4.8%。其中，工资性收入 24657 元，增长 3.4%；经营净收入 5703 元，增长 1.2%；财产净收入 4737 元，增长 8.3%；转移净收入 8294 元，增长 9.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 53102 元，增长 4.0%；农村居民人均可支配收入 24198 元，增长 6.7%。城乡居民人均收入比为 2.19: 1，比上年缩小 0.06。全省居民人均消费支出 26225 元，比上年下降 1.8%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 30882 元，下降 1.4%；农村居民人均消费支出 17022 元，下降 3.9%。深入推进脱贫致富奔小康工程，全省 254.9 万建档立卡低收入人口、821 个省定经济薄弱村全部达标，12 个省级重点帮扶县（区）全部摘帽。

18.社会保障体系日益完善。城乡基本养老保险制度更加健全，医保市级统筹制度基本建立。年末全省城乡基本养老、城乡基本医疗、失业、工伤、生育保

险参保人数分别为 5940.7 万人、7967.7 万人、1887.0 万人、2130.8 万人和 1987.1 万人，比上年末分别增加 185.5 万人、118.9 万人、92.8 万人、114.5 万人和 118.4 万人，退休人员基本养老金人均增长 5.0%。为 344.4 万名困难人员参保个人缴费部分实行全额资助，资助金额达 11.5 亿元，特困群众基本生活得到有力保障。

五、被评估企业所在行业现状与发展前景分析

(一)行业发展历程

我国调味品行业从最初的计划管控阶段发展至目前的产业升级阶段，其的发展历程大致可分为一下 4 个阶段：

第一阶段为改革开放前，调味品行业由政府进行管控，调味品企业以民营企业为主。在该阶段，调味品的产品结构较为单一，主要系单一调味品。

第二阶段为 20 世纪 90 年代-2000 年，行业处于上升调整期。改革开放后，随着市场经济的不断发展，调味品逐步多元化，并出现了复合调味品品类，行业开始细分发展。

第三阶段为 2001-2013 年，行业处于高速发展期。在此阶段，我国餐饮行业迅速发展，带动调味品需求的增加。2001-2013 年，我国调味品行业收入复合增速达 17.44%。

2014 年至今，行业处于结构升级阶段。随着收入水平不断提高以及居民对健康观念的增强，中高端调味品市场存在一定的发展机遇，调味品逐步向多元化、复合化的趋势发展，产品结构有所上移。

(二)行业的上下游

在调味品行业的产业链中，上游由原料商构成，中游由品牌商构成，下游由渠道商与消费者构成。上游的原料商包括种植业、包装业与食品添加剂加工制造业等；中游的品牌商由海天味业、中炬高新、千禾味业等公司构成；下游的渠道商通过线上与线下销售的方式将产品销售给终端消费者。消费者可以通过商超、百货店等线下渠道购买产品，也可通过电商等线上平台购买产品。

(三)行业的市场发展状况

作为生活必需品，我国调味品行业具有典型的“小产品、大市场”的特点，近几年行业表现持续向好。市场规模方面，2020 年，我国调味品行业的市场规模为 3950 亿元，同比增长 18.05%。2014-2020 年，我国调味品行业的市场规模从 2595 亿元增加至 3950 亿元，年均复合增速为 7.25%。产量方面，2020 年我国调味品行业的产量为 1627.1 万吨，同比增长 13.87%。2014-2020 年，我国调味品行业的产量从 739.1 万吨增加至 1627.1 万吨，年均复合增速为 14.06%。

调味品企业数量不断增加，行业持续扩容。根据艾媒咨询数据显示，2020 年，我国调味品企业注册数量为 90991 家。2012-2020 年，我国调味品企业注册数量从 15620 家增加至 90991 家，年均复合增速为 24.64%。我国调味品企业数

量增加较快，行业持续扩容。

行业集中度有所提升，未来仍具增长空间。我国调味品行业集中度近几年有所提升。2010-2019年，我国调味品行业CR4从16.00%增加至18.60%；CR8从21.00%增加至25.30%。但与发达国家相比，我国调味品行业的集中度仍具有提升空间。根据Euromonitor数据显示，2020年我国调味品行业的CR5为19.50%，日本和美国的CR5分别为24.90%与34.20%。受疫情影响，去年以来原材料价格涨幅较大，调味品部分企业利润承压，行业加速分化，部分经营能力较差、抗风险能力较低的小企业在发展中被清洗淘汰。在行业不断优化调整的背景下，市场份额未来有望进一步向龙头企业靠拢。

(四)细分产品的市场发展状况

复合调味品具有便捷化、口味稳定等特点,近年来随着国内的消费升级趋势,复合调味品发展速度快于整体市场。复合调味品经过进一步加工,成为年轻群体速食主义的首选。

行业报告数据显示,2018年中国复合调味品市场规模超1000亿元,2020年市场规模超1500亿元,预计2021年达到1,658亿元,到2024年有望突破2517亿元的规模,该领域市场规模年复合增长率达到15.83%。

随着中国人口结构和家庭结构的变化,由原来的传统调味品变为更加省时省力的统一模式,投射的既是个人和家庭在时间和精力上的节省,也是餐饮业更加趋向于年轻群体逐渐占主流的市场,推动调味品市场由单一调味品转向复合调味品,推动调味品行业的发展。

六、被评估企业业务分析

镇江恒顺新型调味品有限责任公司系江苏恒顺醋业股份有限公司的控股子公司,主要生产各种包装复合鲜味料、果蔬沙司、调味汁、香辛料等系列调味品。经江苏恒顺醋业股份有限公司授权,贴“恒顺”商标,通过内部销售后由母公司江苏恒顺醋业股份有限公司负责对外经销。

七、被评估企业历史年度资产、财务分析和调整情况

(一)历史年度财务状况与经营业绩

被评估企业近三年一期的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
流动资产	3,506.41	4,686.96	4,794.89	4,819.40
固定资产净额	875.64	845.58	784.47	745.16
无形资产	338.96	329.01	319.05	314.91
长期待摊费用	-	-	36.31	32.81
递延所得税资产	23.77	42.19	43.18	51.36
资产总计	4,744.79	5,903.74	5,977.90	5,963.63

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
流动负债	1,462.21	1,953.10	1,195.34	985.47
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,462.21	1,953.10	1,195.34	985.47
所有者权益合计	3,282.57	3,950.65	4,782.56	4,978.16

被评估企业近三年一期的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
一、营业收入	6,097.52	6,784.67	7,869.94	2,656.85
减: 营业成本	4,467.02	5,113.53	5,936.47	2,169.88
营业税金及附加	45.46	31.18	42.34	14.99
销售费用	321.17	249.72	304.41	78.03
管理费用	499.92	636.16	527.99	78.38
研发费用	-	0.04	36.16	-
财务费用	-0.77	25.43	-0.96	-0.10
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-3.13	73.68	3.95	32.73
加: 其他收益	-	-	1.78	-
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
资产处置收益	-2.24	0.06	-	-
二、营业利润	765.62	654.98	1,021.35	282.94
加: 营业外收入	18.70	247.88	3.91	0.02
减: 营业外支出	5.09	30.67	10.31	0.00
三、利润总额	779.23	872.20	1,014.96	282.96
减: 所得税费用	223.30	204.12	255.04	87.36
四、净利润	555.93	668.08	759.91	195.60

上述财务数据中 2018 年、2019 年和 2020 年经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表无保留意见,评估基准日的会计报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计,并发表了无保留意见。

(二)财务分析

1.资产负债结构分析

资产负债结构情况表

项目/占比	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
流动资产	73.90%	79.39%	80.21%	80.81%
固定资产净额	18.45%	14.32%	13.12%	12.50%
无形资产	7.14%	5.57%	5.34%	5.28%
长期待摊费用	-	-	0.61%	0.55%
递延所得税资产	0.50%	0.71%	0.72%	0.86%
资产总计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
流动负债	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

从上表数据中可以看出,历史年度公司的资产结构中流动资产占比逐年提高,资产流动性逐年增强,偿债能力较强;固定资产和无形资产历史年度随着折旧、摊销后在总资产比例逐年降低。公司的负债为流动负债。

2.运营能力分析

营运能力指标情况表

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
应收账款周转率(次)	7.20	2.82	2.52	1.90
存货周转率(次)	9.82	5.38	6.08	5.41
总资产周转率(次)	2.57	1.27	1.32	1.07

从历史年度分析应收账款周转率逐年降低,主要是受母公司结算的影响;存货周转率基本稳定,总资产周转率近年来基本保持稳定。

3.盈利能力指标分析

主要盈利指标情况表

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
营业毛利率(%)	26.74%	24.63%	24.57%	18.33%
销售(营业)利润率(%)	12.56%	9.65%	9.66%	7.36%
净资产收益率(%)	16.94%	16.91%	15.89%	9.43%
总资产报酬率(%)	16.42%	16.87%	17.08%	11.37%

被评估企业毛利率2020年第四季度受内部结算价格调整影响,毛利率水平显著下降,同时影响利润率和净资产收益率等,但总体保持盈利水平。

4.偿债能力分析

偿债能力指标情况表

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年05月31日
资产负债率(%)	30.82%	33.08%	20.00%	16.52%
流动比率(%)	239.80%	239.98%	401.13%	489.05%
速动比率(%)	177.60%	189.17%	320.88%	391.17%
已获利息倍数	-	26.10	-	-

被评估企业资产负债率维持较低水平,流动比率及速动比率均较高,表明具有良好的短期偿债能力。公司借款利息支出保障倍数较高,说明经营财务风险较小。

(三)资产配置和使用情况

1.非经营性资产分析

经过对被评估企业资产分析,存在以下非经营性资产及负债:

序号	一级科目	内容	账面价值
一、	非经营性资产		77.18
1	其他应收款	代垫款	25.82
2	递延所得税资产		51.36
二、	非经营性负债		10.45
1	应付账款	设备等	8.45
2	其他应付款	未支付分红	2.00
三、	非经营性资产-负债		66.73

2.溢余资产分析

经过对被评估企业资产分析,无溢余资产。

除上述非经营性资产及溢余资产外,其他资产均为经营性资产。

(四)对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

无。

八、评估计算及分析过程

(一)预测期收益预测

本次预测是建立在被评估企业历史发展、企业现有产能、母公司战略布局以及整个行业发展展望基础之上。

1.营业收入的预测

1.1 历史年度营业收入分析

被评估企业历史年度营业收入数据如下表所示： 金额单位：万元

产品类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
白醋	1,364.09	1,583.22	1,662.80	526.00
味精	208.13	200.31	205.05	88.59
鸡精	333.57	371.87	368.04	129.64
蟹醋	469.83	486.25	530.85	21.30
麻油	3,258.51	3,543.23	4,428.35	1,655.32
礼盒类	6.72	-	-	-
番茄沙司	372.89	419.43	554.47	121.01
调味汁	64.77	166.04	108.68	76.55
调味料	17.41	12.80	11.70	25.59
其他收入	1.61	1.54	-	12.85
小计	6,097.52	6,784.67	7,869.95	2,656.85

被评估企业历史年度营业数量数据如下表所示： 单位：吨

产品类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
白醋	7,053.48	7,721.42	8,201.77	3,062.01
味精	201.71	191.11	197.44	87.92
鸡精	230.49	249.64	246.97	97.67
蟹醋	445.36	427.73	484.81	24.61
麻油	873.63	967.85	1,266.64	518.79
礼盒类	1.23	-	-	-
番茄沙司	414.53	458.41	623.59	163.48
调味汁	71.18	153.38	109.84	61.43
调味料	18.02	12.95	11.17	30.36
其他收入				
小计	9,309.63	10,182.49	11,142.23	4,046.27

被评估企业历史年度单价如下表所示： 单位：万元/吨

产品类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
白醋	0.1934	0.2050	0.2027	0.1718
味精	1.0318	1.0481	1.0385	1.0076
鸡精	1.4472	1.4896	1.4902	1.3274
蟹醋	1.0549	1.1368	1.0950	0.8654
麻油	3.7299	3.6609	3.4961	3.1908
礼盒类	5.4514			
番茄沙司	0.8995	0.9150	0.8892	0.7402
调味汁	0.9100	1.0825	0.9895	1.2462
调味料	0.9662	0.9880	1.0476	0.8430

由上表数据可见，在依托母公司的发展战略和恒顺品牌，在“做深醋业，做

大酒业，做宽酱业”的企业发展战略下，被评估企业历史年度产销量增长较快，传统白醋今年来环比增长 9.4%左右，麻油类、番茄沙司产品增长较快，复合增长率超 20%，调味汁也是被评估企业不断创新产品，市场接受度较高，味精、鸡精和蟹醋因市场需求稳定，产销基本保持稳定。产品单价为内部结算价平均价格，由母公司根据公司经营决策制定，平均售价在 2020 年 4 季度开始受内部价格调整的影响，呈现明显的下降。

1.2 营业收入预测

预测期营业收入预测结合被评估企业 2021 年度收入预测、历史年度 1-5 月收入占全年收入比重、企业产能、未来年度发展规划，以及行业发展情况等，预测期的销售数量预测如下：

被评估企业预测期营业数量数据如下表所示：

单位：吨

产品类别	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
白醋	5,385.81	8,701.26	8,875.28	9,052.79	9,052.79	9,052.79
味精	109.53	197.44	197.44	197.44	197.44	197.44
鸡精	149.31	246.97	246.97	246.97	246.97	246.97
蟹醋	484.44	524.32	534.80	540.15	540.15	540.15
麻油	874.51	1,435.10	1,463.80	1,478.44	1,478.44	1,478.44
礼盒类	-	-	-	-	-	-
番茄沙司	491.28	687.50	708.13	722.29	722.29	722.29
调味汁	86.00	154.81	159.45	162.64	162.64	162.64
调味料	42.50	76.50	78.80	80.37	80.37	80.37
小计	4,949.93	7,820.53	7,974.06	8,071.69	8,071.69	8,071.69

被评估企业产品的内部定价由母公司根据经营决策制定，因此本次评估采用 2021 年 1-5 月的平均结算价作为未来的预计售价。

被评估企业预测期单价如下表所示：

金额单位：万元/吨

产品类别	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
白醋	0.1718	0.1718	0.1718	0.1718	0.1718	0.1718
味精	1.0076	1.0076	1.0076	1.0076	1.0076	1.0076
鸡精	1.3274	1.3274	1.3274	1.3274	1.3274	1.3274
蟹醋	0.8654	0.8654	0.8654	0.8654	0.8654	0.8654
麻油	3.1908	3.1908	3.1908	3.1908	3.1908	3.1908
礼盒类						
番茄沙司	0.7402	0.7402	0.7402	0.7402	0.7402	0.7402
调味汁	1.2462	1.2462	1.2462	1.2462	1.2462	1.2462
调味料	0.8430	0.8430	0.8430	0.8430	0.8430	0.8430

被评估企业预测期营业收入如下表所示：

金额单位：万元

产品类别	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
白醋	925.19	1,494.72	1,524.61	1,555.11	1,555.11	1,555.11
味精	110.36	198.95	198.95	198.95	198.95	198.95
鸡精	198.18	327.82	327.82	327.82	327.82	327.82
蟹醋	419.21	453.72	462.79	467.42	467.42	467.42
麻油	2,790.35	4,579.04	4,670.62	4,717.33	4,717.33	4,717.33
礼盒类	-	-	-	-	-	-
番茄沙司	363.64	508.88	524.14	534.63	534.63	534.63

调味汁	107.17	192.91	198.70	202.67	202.67	202.67
调味料	35.83	64.49	66.43	67.76	67.76	67.76
小计	4,949.93	7,820.53	7,974.06	8,071.69	8,071.69	8,071.69

其他业务收入主要是废旧物资收入，金额较小，预测期不考虑这部分收入。

2. 主营业务成本的预测

2.1 历史年度主营业务成本分析

被评估企业历史年度成本主要由直接材料、直接人工和制造费用构成。

被评估企业历史年度主营业务数据如下表所示： 金额单位：万元

产品类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
一、直接材料	4,032.83	4,768.04	5,514.61	1,896.68
其中：原材料	2,968.12	3,537.16	3,997.86	1,386.12
包材	1,064.71	1,230.88	1,516.75	510.56
二、直接人工	204.57	204.75	246.63	125.48
三、制造费用	229.03	140.69	170.73	136.91
其中：职工薪酬	21.54	21.67	41.02	73.65
折旧费	66.05	73.59	80.14	23.52
摊销费	-	-	-	3.25
电费	15.46	10.46	10.79	5.42
水费	5.67	2.86	3.88	1.67
备品备件	8.85	8.74	25.50	20.73
修理费	61.48	16.00	2.64	7.91
低值易耗品	1.50	0.87	-	-
劳保用品	2.87	5.10	1.03	-
办公费	0.99	0.53	0.44	0.40
其他	44.63	0.87	5.28	0.36
四、运输费			4.50	2.38
五、其他成本	0.59	0.04		8.43
小计	4,467.02	5,113.53	5,936.47	2,169.88

2.2 主营业务成本预测

被评估企业主营业务成本中最主要的成本是直接材料，由原材料和包装材料组成，占了整个营业成本的 70%左右。本次对原材料和包材的预测是通过分析比较，以历史年度原材料和包材成本与销售数量的占比作为未来预测计算基础。

预测期职工薪酬考虑预测期职工人数和历史年度平均工资进行测算；折旧费用依据基准日固定资产规模和预测期明确固定资产投资规模，结合企业折旧政策进行测算。

运输费用，按历史年度费用与销售数量比重的平均值作为未来预测计算基础。

其他各项费用，按历史年度金额与销售数量占比的平均值作为未来预测计算基础。

被评估企业预测期主营业务成本如下表所示 金额单位：万元

费用类别	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、直接材料	3,673.25	5,793.59	5,909.61	6,013.89	6,013.89	6,013.89
其中：原材料	2,673.41	4,216.61	4,301.05	4,376.94	4,376.94	4,376.94
包材	999.84	1,576.98	1,608.56	1,636.94	1,636.94	1,636.94

二、直接人工	175.67	301.14	301.14	301.14	301.14	301.14
三、制造费用	205.28	345.00	345.48	341.42	331.60	326.88
其中：职工薪酬	116.56	199.82	199.82	199.82	199.82	199.82
折旧费	33.68	57.62	56.53	51.07	46.93	44.93
摊销费	4.90	8.40	8.40	8.40	2.71	0.00
电费	11.10	17.51	17.86	18.18	18.18	18.18
水费	3.49	5.50	5.61	5.71	5.71	5.71
备品备件	17.26	27.22	27.77	28.26	28.26	28.26
修理费	10.27	16.19	16.52	16.81	16.81	16.81
低值易耗品	0.49	0.77	0.79	0.80	0.80	0.80
劳保用品	3.36	5.30	5.41	5.51	5.51	5.51
办公费	0.51	0.81	0.83	0.84	0.84	0.84
其他	3.04	4.80	4.90	4.98	4.98	4.98
四、运输费	3.08	4.98	5.08	5.18	5.18	5.18
五、其他成本	-	-	-	-	-	-
营业成本小计	4,053.58	6,438.68	6,555.18	6,655.40	6,645.58	6,640.86

3. 营业税金及附加的预测

被评估企业营业税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加、印花税、房产税、土地使用税、环境税和车船使用税。其中城市维护建设税和教育费附加按应缴增值税的 7%和 5%计征，印花税按营业收入的万分之 3 计征，房产税和土地使用税按现有缴税税额进行预测；环境税参考历史年度缴纳的平均水平进行预测，车船使用税按预测期固定资产中应税车辆与相应的税额预测。

营业税金及附加预测数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
城建税	10.87	17.34	17.67	17.54	17.28	17.43
教育费附加	7.76	12.39	12.62	12.53	12.34	12.45
印花税	1.48	2.35	2.39	2.42	2.42	2.42
房产税	5.21	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
土地使用税	2.77	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74
车船使用税	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
环境税	0.27	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
小计	28.47	46.32	46.93	46.74	46.29	46.55

4. 营业费用预测

被评估企业受母公司经营政策的影响，不再分担营销费用，因此未来营业费用不做预测。

5. 管理费用预测

5.1 历史年度管理费用分析

历史年度管理费用主要有职工薪酬、折旧费、办公费、差旅费、审计费、业务招待费等组成，包含单独列报的研发费用。具体的管理费用历史数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
职工薪酬	381.43	459.22	381.13	21.23
折旧费	13.79	10.46	13.58	15.33
摊销费	10.40	9.95	9.95	4.15
办公费	18.47	30.50	18.08	5.34
差旅费	2.50	4.19		0.15
产品检测费	2.15	9.56	4.61	11.61
招待费	1.63	1.33		0.21
福利费	60.57	61.76	64.59	6.06
邮电通讯费	2.79	4.13	4.50	1.72
汽车费用	6.84	10.67	7.94	1.09
修理费用	2.71	2.76	12.45	0.24
广告宣传费	1.23	0.68	8.98	1.48
职工教育经费	1.30	3.47	0.56	-
咨询评估费	4.25	4.05	4.11	-
劳保用品	-	8.92	5.90	4.55
保险费用	2.72	2.47	2.31	0.55
水电费	-20.91	5.90	7.12	-
党建费用	1.63	6.11	9.11	0.05
其它	6.43	0.91	9.22	4.62
小计	499.94	637.03	564.15	78.38

5.2 管理费用预测

预测期职工薪酬考虑预测期职工人数和历史年度平均工资进行测算；折旧费用依据基准日固定资产规模和预测期明确固定资产投资规模，结合企业折旧政策进行测算；其他费用按历史年度占收入的比例及预测年的收入金额进行计算，具体预测如下：

金额单位：万元

项目	2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工薪酬	196.56	217.79	217.79	217.79	217.79	217.79
折旧费	2.25	4.65	4.74	4.46	4.28	3.95
摊销费	5.81	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95
办公费	10.66	16.84	17.17	17.38	17.38	17.38
差旅费	0.28	0.44	0.45	0.45	0.45	0.45
产品检测费	4.94	7.80	7.95	8.05	8.05	8.05
招待费	0.39	0.61	0.62	0.63	0.63	0.63
福利费	42.84	67.68	69.01	69.86	69.86	69.86
邮电通讯费	2.92	4.62	4.71	4.76	4.76	4.76
汽车费用	6.39	10.09	10.29	10.42	10.42	10.42
修理费用	4.92	7.78	7.93	8.03	8.03	8.03
广告宣传费	3.07	4.85	4.95	5.01	5.01	5.01
职工教育经费	1.44	2.28	2.32	2.35	2.35	2.35
咨询评估费	2.77	4.38	4.46	4.52	4.52	4.52
劳保用品	5.11	8.07	8.23	8.33	8.33	8.33
保险费用	1.63	2.57	2.62	2.65	2.65	2.65
水电费	-	-	-	-	-	-
党建费用	5.11	8.07	8.23	8.33	8.33	8.33
其它	7.20	11.38	11.60	11.75	11.75	11.75
小计	304.28	389.86	393.03	394.72	394.54	394.21

6. 研发费用

6.1 历史年度研发费用分析

历史年度研发费用在管理费用里核算并单独列报，预测期以相同口径在管理费用里进行预测。

7. 财务费用预测分析

财务费用历史年度主要为金融机构的手续费和利息支出，金融机构手续费参考历史年度费用规模进行预测。由于历史年度期末均无付息债务，且企业无须借款补充营运资金，因此预测期无付息债务及利息支出，预测期财务费用详见下表：

金额单位：万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
利息支出	-	-	-	-	-	-
手续费	0.58	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
小计	0.58	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

8. 营业外收支预测

营业外收支均属于非经常性项目，故营业外收支本次评估预测时不予考虑。

9. 企业所得税的预测

在计算所得税费用的时候，考虑了业务招待费支出的纳税调整事项，研发费的划分是否能够所得税前加计扣除需要进行认定，本次评估未考虑该研发费用的加计扣除对所得税的影响。

预测期所得税费用详见下表：

金额单位：万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
应纳税所得额	564.77	947.44	980.74	976.70	987.15	991.93
所得税税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
所得税	141.19	236.86	245.19	244.18	246.79	247.98

10. 折旧及资本性支出的预测

(1) 折旧的预测

折旧的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧预测，主要根据各个资产的原值、会计折旧年限、残值率计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的折旧主要根据企业会计折旧政策确定的各类型资产的折旧率确定。根据上述思路与方法，预测的未来年份具体折旧详见收益法预测表。

根据以上思路预测的未来年度折旧及摊销费用详见下表：

未来年度折旧和摊销的预测

金额单位：万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
折旧	35.94	62.27	61.27	55.52	51.21	48.88
摊销	10.71	18.35	18.35	18.35	12.67	9.95

(2) 资本性支出的预测

资本性支出主要为存量资产的更新支出,存量资产支出的预测主要是根据存量资产的使用年限和折旧年限进行测算,其中2021年资本性支出系根据企业已有采购计划进行预测,预测期资产的资本性支出预测如下:

金额单位: 万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
房屋建筑物	-	-	-	-	-	-
机器设备	8.97	5.64	1.31	7.21	31.75	5.86
车辆	-	-	-	-	4.43	18.98
电子设备	4.16	2.00	2.88	3.19	1.72	4.59
小计	13.13	7.64	4.19	10.40	37.90	29.42

11. 营运资本增加额的预测

一般而言,随着企业经营活动范围或规模的扩大,企业向客户提供的正常商业信用相应会增加,为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金,同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加,从而需要占用更多的流动资金,但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用,减少资金的即时支付,相应节省了部分流动资金。

营运资金的变化是现金流的组成部分,“营运资金”是指正常经营所需“流动资产(不包括超额占用资金)”和“无息流动负债”的差额。有息流动负债是融资现金流动的内容,不属于“生产经营活动”范围,应当从流动负债中扣除。

年营运资金=(流动资产-溢余资金-非经营性流动资产)-(流动负债-短期借款-非经营性流动负债-一年内到期的非流动负债-长期借款)

营运资金增加=当年营运资金金额-前一年营运资金金额

评估人员通过计算评估基准日被评估企业营运资金占收入比例为50.20%。未来年度按此占比测算营运资金,得出的未来年度营运资金及营运资金增加额如下表所示:

金额单位: 万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
营运资金	3,818.56	3,925.86	4,002.93	4,051.94	4,051.94	4,051.94
增加额	-	107.30	77.07	49.01	-	-

(二)折现率的确定

1.折现率的取定

本次评估采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本(如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。WACC的计算公式为:

$$WACC = (E/V) \times K_e + (D/V) \times (1 - t) \times K_d$$

其中：

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

$V=E+D$

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

t：被评估企业的综合所得税税率

2.折现率参数的确定

(1)Ke 权益资本成本的确定

权益资本成本采用资本资产定价模型(CAMP)计算确定：

$$K_e = r_{f1} + \beta \times MRP + r_e$$

其中：

r_{f1} ：为目前无风险报酬率，无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期(距到期日 10 年期)国债的平均到期收益率 3.05%作为无风险报酬率。

β ：根据被评估企业的业务特点，评估人员通过同花顺 IFIND 资讯系统查询了 6 家可比上市公司 2021 年 5 月 31 日的 β_u 值，经平均并做 BLUME 调整后的值 0.8338 作为被评估企业的 β_u 值，具体数据见下表：

证券代码	证券简称	剔除财务杠杆后的 β_u
002495.SZ	佳隆股份	0.6632
600186.SH	莲花健康	0.5653
600305.SH	恒顺醋业	0.8458
600872.SH	中炬高新	0.9524
603027.SH	千禾味业	1.0702
603288.SH	海天味业	0.7230
平均		0.7507
BLUME 调整		0.8338

被评估企业无付息债务，未利用财务杠杆。

根据上述参数，计算得出 β_L 为：

$$\beta_L = [1 + D/E \times (1-t)] \times \beta_u = 0.8338$$

MRP 市场风险溢价

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至 2020 年的年化周收益率加权平均值，经计算市场投资报酬率为 10.07%，无风险报酬率取 2021 年 5 月 31 日 10 年期国债的到期收益率 3.05%，即市场风险溢价

为 7.02%。

r_c : 为企业特定风险调整系数。

企业特定风险调整系数 (r_c)		风险系数
经营风险	原材料供应	0.3%
	生产经营	0.1%
	营销影响	0.3%
管理风险	内部控制制度	0.2%
	管理人才	0.2%
财务风险	结算支付能力	0.2%
政策风险	产业政策	0.2%
	区域政策	0.2%
	税收政策	0.2%
	财政政策	0.2%
	利率政策	0.2%
	环保政策	0.3%
市场风险	供需变化	0.5%
	价格变化	0.5%
合计		3.6%

(2) 债务资本成本(K_d)的确定

在本次评估中, 被评估企业在评估基准日无付息债务, 因此 K_d 取 0。

(3) 折现率的确定

根据以上数据测算结果, 计算 WACC 为:

$$\begin{aligned} WACC &= (E/V) \times K_e + (D/V) \times K_d \times (1 - t) \\ &= 12.50\% \end{aligned}$$

(三) 收益年期的确定

由于评估基准日被评估企业经营正常, 没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估企业评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。其中, 第一阶段为 2021 年 6 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。在此阶段中, 公司将在此阶段完成其主要的结构调整和投资规划, 收益状况逐渐趋于稳定。第二阶段为 2027 年 1 月 1 日至未来永续年限, 在此阶段中, 公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

(四) 永续期收益预测的确定

除折旧摊销、资本性支出、资产减值损失外以外, 永续期其他收入成本费用与 2026 年相同。

1. 对于永续期折旧的测算, 具体如下:

① 将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值; 公式为;
 $P_1 = A_1 \times (1 - (1+i)^{-n}) / i$ 。

其中: A_1 为现有资产年折旧额, i 为折现率; n 为现有资产剩余折旧年限

②将该现值再按永续年限折为年金；公式为 $A_2 = P_1 * i$

③将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；公式为 $P_2 = A_3 * (1 - (1+i)^{-k}) / i / (1+i)^n$ 。

其中： A_3 为下一周期更新资产的年折旧额； i 为折现率； k 为折旧年限； n 为预测期末至下一次资产更新的年限

④将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A_4 = P_2 * i * (1+i)^N / ((1+i)^N - 1)$

其中 N 为资产的经济寿命年限

⑤将 A_2 和 A_4 相加得出永续期折旧

2.对于永续期资本性支出的预测，具体如下：

①将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值；公式为 $P = F / (1+i)^n$

其中： F 为资产重置价值，即更新支出； i 为折现率； n 为预测期末至下一次资产更新的年限

②将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A = P * i * (1+i)^N / ((1+i)^N - 1)$

其中： N 为资产的经济寿命年限

(五)被评估企业整体价值计算过程如下表：

单位：人民币万元

科目	2021年 6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年
一、营业收入	4,949.93	7,820.54	7,974.07	8,071.69	8,071.69	8,071.69	8,071.69
减：营业成本	4,053.58	6,438.68	6,555.18	6,655.40	6,645.58	6,640.86	6,668.62
营业税金及附加	28.47	46.32	46.93	46.74	46.29	46.55	45.65
营业费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	304.28	389.86	393.03	394.72	394.54	394.21	394.08
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	0.58	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
减：资产减值损失							
加：公允价值变动净收益							
投资收益							
其他							
二、营业利润	563.02	944.67	977.92	973.84	984.29	989.07	962.34
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	563.02	944.67	977.92	973.84	984.29	989.07	962.34
减：所得税费用	141.19	236.86	245.19	244.18	246.79	247.98	241.30
四、净利润	421.83	707.81	732.73	729.67	737.50	741.09	721.04
加：财务费用(税后)	-	-	-	-	-	-	-
五、息前税后营业利润	421.83	707.81	732.73	729.67	737.50	741.09	721.04
加：折旧	35.94	62.27	61.27	55.52	51.21	48.88	76.88
摊销	10.71	18.35	18.35	18.35	12.67	9.95	9.59
其他非付现支出							
减：资本性支出	13.13	7.64	4.19	10.40	37.90	29.42	97.95
营运资本变动	-	107.30	77.07	49.01	-	-	-
六、自由现金流量	455.34	673.49	731.10	744.14	763.48	770.50	709.55
折现率	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
折现期(年)	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	
折现系数	0.9662	0.8802	0.7824	0.6955	0.6182	0.5495	4.3961

科目	2021年 6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年
七、各年折现值	439.97	592.81	572.02	517.53	471.98	423.40	3,119.24

营业价值=各年折现值合计=6,136.95 万元

(六)非经营性资产负债价值的确定

经核查和分析，被评估企业非经营性资产负债评估值如下：

金额单位：万元

序号	一级科目	内容	账面价值	评估值
一、	非经营性资产		77.18	77.18
1	其他应收款	代垫款	25.82	25.82
2	递延所得税资产		51.36	51.36
二、	非经营性负债		10.45	10.45
1	应付账款	设备等	8.45	8.45
2	其他应付款	未支付分红	2.00	2.00
三、	非经营性资产-负债		66.73	66.73

(七)企业付息债务价值的确定

评估基准日被评估企业无付息债务。

(八)溢余资产的确定

评估基准日被评估企业无溢余资产。

(九)被评估企业股东全部权益价值的确定

被评估企业股东全部权益价值=营业价值-企业付息债务+非经营性资产负债评估值+溢余资产价值

$$= 6,136.95 - 0 + 66.73 + 0$$

$$= 6,200.00 \text{ 万元(取整)}$$

在评估基准日 2021 年 5 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，镇江恒顺新型调味品有限责任公司采用收益法评估的股东全部权益价值 6,200.00 万元。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法和收益法得出的评估结果如下：

(一)收益法评估结果

在评估基准日 2021 年 5 月 31 日，镇江恒顺新型调味品有限责任公司评估基准日经审计后总资产账面价值为 5,963.63 万元，总负债账面价值为 985.47 万元，净资产账面价值为 4,978.16 万元。

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后镇江恒顺新型调味品有限责任公司股东全部权益价值为 6,200.00 万元，增值 1,221.84 万元，增值率为 24.54%

(二)资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后，镇江恒顺新型调味品有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 5,963.63 万元，评估价值为 6,505.32 万元，增值 541.69 万元，增值率为 9.08%；总负债账面价值为 985.47 万元，评估价值为 985.47 万元，无增减值，增值率为 0%；净资产账面价值为 4,978.16 万元，净资产评估价值为 5,519.85 万元，增值 541.69 万元，增值率为 10.88%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

被评估企业：镇江恒顺新型调味品有限责任公司 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	4,819.40	4,851.05	31.65	0.66
二、非流动资产	2	1,144.23	1,654.27	510.04	44.57
其中：固定资产	3	745.16	1,130.56	385.40	51.72
无形资产	4	314.91	462.29	147.38	46.80
长期待摊费用	5	32.81	10.06	-22.75	-69.34
递延所得税资产	6	51.36	51.36	-	
资产总计	7	5,963.63	6,505.32	541.69	9.08
流动负债	8	985.47	985.47	-	
非流动负债	9	-	-	-	
负债合计	10	985.47	985.47	-	
净资产（所有者权益）	11	4,978.16	5,519.85	541.69	10.88

(三)评估结论

采用资产基础法评估后被评估企业的股东全部权益价值为 5,519.85 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 6,200.00 万元，两者相差 680.15 万元，差异率为 12.32%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对

象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法是指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

随着经济发展，物质生活丰富，消费者对美食多样性及烹饪便利性的追求带来对通用型调味产品的认同逐渐降低，进而催生出调味品的功能细分及品类多元化，消费者通常会选用不同品类的调味品用于烹饪或调制特定风味的食品。镇江恒顺新型调味品有限责任公司的在基于传统调味料的基础上，不断尝试各种细分领域的新型调味品，满足市场对于多元化调味品的需求。通过母公司江苏恒顺醋业股份有限公司品牌推广和市场营销下，近年来镇江恒顺新型调味品有限责任公司产品的市场销量不断增加，虽然受到母公司内部调价的影响，但产品毛利和整体盈利水平能够维持在一个较好的水平，反映了该企业经营管理对产品的开发和经营能力。

根据上述分析，本评估结论采用收益法评估结果，即：镇江恒顺新型调味品有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 6,200.00 万元（大写为陆仟贰佰万元整）。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及原因

本评估结论采用收益法评估结果，结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

被评估企业账面价值仅体现了账面资产的历史成本及资产的摊余价值。收益法是从预期获利能力的角度进行评估，它不仅考虑了被评估企业的账面资产的贡献，通过分析企业经营收益并加以合理估算，综合考虑了企业新品研发能力，企业经营管理水平等影响企业经营获利能力的因素，综合现了被评估企业的未来盈利水平。因此，收益法评估结论较被评估企业账面资产价值相比有所评估增值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本资产评估报告结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。