

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏恒顺醋业股份有限公司
拟股权转让涉及的
镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2022]第01-090号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二二年一月二十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202200193
合同编号:	NKG[2022]第019号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2022]第01-090号
报告名称:	江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值
评估结论:	164,864,883.53元
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	王珊珊 (资产评估师) 会员编号: 32180019 陈卫 (资产评估师) 会员编号: 32180133
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年03月02日

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附 件	22

声 明

（一）本资产评估报告依据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。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（六）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。

江苏恒顺醋业股份有限公司

拟股权转让涉及的镇江恒顺商城有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2022]第01-090号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受江苏恒顺醋业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让行为涉及的镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据江苏恒顺集团有限公司 DSHJY20210805001 董事会决议及镇江恒顺商城有限公司股东决定，江苏恒顺醋业股份有限公司拟转让持有的镇江恒顺商城有限公司股权。本次评估是确定镇江恒顺商城有限公司于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为评估基准日镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值。评估范围为镇江恒顺商城有限公司申报并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截止 2021 年 12 月 31 日的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，镇江恒顺商城有限公司总资产账面价值为 44,896.74 万元，总负债账面价值为 29,900.43 万元，股东全部权益账面价值 14,996.31 万元。评估后企业股东全部权益价值为 16,486.50 万元，增值 1,490.19

万元，增值率为 9.94%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

1. 投资性房地产中位于宁波市海曙区蔡家巷 6 号、16 号的 8 处房产，证载权利人为镇江恒顺房地产开发有限公司，实际权属归镇江恒顺商城有限公司。截止资产评估报告日，该 8 处房产尚未办理产权过户手续。本次评估不考虑未来产权过户产生的税费对于评估结论的影响。

2. 本次评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字[2022]00020 号标准审计报告。审计报告股东权益结论为 14,996.31 万元。

八、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二二年一月二十八日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江苏恒顺醋业股份有限公司

拟股权转让涉及的镇江恒顺商城有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

北方亚事评报字[2022]第01-090号

江苏恒顺醋业股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对镇江恒顺商城有限公司拟实施股权转让行为涉及的镇江恒顺商城有限公司股东全部价值在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为江苏恒顺醋业股份有限公司，被评估单位为镇江恒顺商城有限公司。

（一）委托人简介

企业名称：江苏恒顺醋业股份有限公司（以下简称“恒顺股份”）

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

主要经营范围：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）被评估单位简介

1. 概况

企业名称：镇江恒顺商城有限公司（以下简称“恒顺商城”）

住所：镇江市恒美嘉园 31 幢

法定代表人：连夕仙

注册资本：9956.8628 万人民币

主要经营范围：国内贸易代理；货运代理；日用百货、纺织品、服装鞋帽、机械设备、家用电器、一类医疗器械、电子产品、五金产品、办公用品、体育用品、工艺品、化工产品、建材、金属材料、装璜材料、厨房卫生间用品、煤炭的批发；自有房屋场地的出租服务；自有房屋的销售；项目投资；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

镇江恒顺商城有限公司，经江苏省镇江市工商行政管理局批准，成立于 2012 年 12 月 29 日，统一社会信用代码 91321100060188674X。

镇江恒顺商城有限公司基准日各股东出资金额及出资比例如下：

投资者名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
江苏恒顺醋业股份有限公司	9956.8628	100
合计	9956.8628	100

3. 镇江恒顺商城有限公司近三年资产、财务、经营状况

镇江恒顺商城有限公司近年资产负债及经营情况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	48,312.78	47,134.53	44,896.74
负债合计	31,786.59	30,723.43	29,900.43
股东权益合计	16,526.19	16,411.10	14,996.31
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的
镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值资产评估报告

营业收入	3,966.80	2,534.78	2,558.47
营业成本	1,438.03	743.78	438.65
利润总额	766.20	43.35	-1,490.83
净利润	236.51	-115.09	-1,414.79

其中：2019 年度财务报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）天衡审字[2020]01076 号审计报告审定，审计意见类型：标准无保留意见。

2020 年度财务报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）天衡审字[2021]00997 号审计报告审定，审计意见类型：标准无保留意见。

2021 年度财务报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）天衡审字[2022]00020 号审计报告审定，审计意见类型：标准无保留意见。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人江苏恒顺醋业股份有限公司系被评估单位镇江恒顺商城有限公司的控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

企业名称：江苏恒顺集团有限公司

住所：镇江市恒顺大道 58 号

法定代表人：杭祝鸿

注册资本：55500 万人民币

二、评估目的

根据江苏恒顺集团有限公司 DSHJY20210805001 董事会决议及镇江恒顺商城有限公司股东决定，江苏恒顺醋业股份有限公司拟转让持有的镇江恒顺商城有限公司股权。本次评估是确定镇江恒顺商城有限公司于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为评估基准日镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为镇江恒顺商城有限公司申报并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截止 2021 年 12 月 31 日的全部资产及负债，镇江恒顺商城有限公司以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额为 448,967,421.76 元，负债总额为 299,004,359.89 元，股东权益为 149,963,061.87 元。具体情况见下表：

镇江恒顺商城有限公司 2021 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

科目名称	金额	科目名称	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,304,235.77	短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	43,391.88	应付账款	
预付款项		预收款项	559,911.13
合同资产		合同负债	311,973.64
应收利息		应付职工薪酬	200,000.00
应收股利		应交税费	4,235,857.39
其他应收款	3,375,343.77	应付利息	
存货	39,497,959.69	应付股利	
划分为持有待售的资产		其他应付款	18,504,624.64
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	228,878,548.61
其他流动资产	187,514.58	其他流动负债	18,025.96
流动资产合计	48,408,445.69	流动负债合计	252,708,941.37
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		长期应付职工薪酬	
投资性房地产	392,178,900.00	专项应付款	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的
镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值资产评估报告

固定资产	59,745.82	预计负债	
在建工程		递延收益	
工程物资		递延所得税负债	46,295,418.52
固定资产清理		其他非流动负债	
生产性生物资产		非流动负债合计	46,295,418.52
油气资产		负债合计	299,004,359.89
无形资产		所有者权益：	
开发支出		实收资本	99,568,628.00
商誉		其他权益工具	
长期待摊费用		资本公积	2,899,868.66
递延所得税资产	8,320,330.25	减：库存股	
其他非流动资产		其他综合收益	
非流动资产合计	400,558,976.07	专项储备	
		盈余公积	6,274,680.17
		未分配利润	41,219,885.04
		所有者权益合计	149,963,061.87
资产总计	448,967,421.76	负债和所有者权益合计	448,967,421.76

主要资产情况：

1. 存货主要为企业的开发产品，包括地下自行车库、地下车库、住宅、商铺等，面积共 22,463.44 m²。

2. 投资性房地产共 13 项，为出租的自有房产，证载权利人为镇江恒顺商城有限公司及镇江恒顺房地产开发有限公司，面积共 49,335.50 平方米。

3. 电子设备共 6 项，主要为空调、电脑、打印机等办公设备，分布于办公场所内，均在正常使用。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，企业未申报表外资产。评估机构对此进行了核查，未发现企业存在表外资产。

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。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额或评估值。

本评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字[2022]00020 号审计报告。审计报告股东权益结论为 14,996.31 万元。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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 2021 年 12 月 31 日。

该评估基准日接近经济行为实现日,由委托人确定,并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 江苏恒顺集团有限公司 DSHJY20210805001 董事会决议;
2. 镇江恒顺商城有限公司股东决定;
3. 资产评估委托合同。

(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 2016 年第四十六号);
2. 《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]91 号令);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令);

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100053

4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部 2004 年第 3 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部[2016]第 32 号令）；
7. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 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通过修订）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017年] 国务院令 691号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院[2017年] 国务院令 691号）；
13. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
14. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
15. 《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通过）；
16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令1998年第256号，2014 年《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过、2011 年 1 月 8 日及 2013 年 12 月 7日修订）；
18. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令1994年第 29 号，2019年第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

19. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令2014 年第 76 号修订）。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
17. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据

房屋所有权证、国有土地使用证及不动产权证书。

（五）取价依据

1. 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税[2016]36号)；
2. 《机电产品报价手册》2021版；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；

4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
6. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六) 参考资料及其它

1. 中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。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，其中上市公司比较法指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的评估方法；交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的评估方法。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。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，合理评估企业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。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得合理化的修正，本次评估不适宜选用市场法。

镇江恒顺商城有限公司近年经营均为亏损、盈利波动较大、实际主营类似于房地产开发企业，经与公司管理层充分沟通，对于开发产品中的存量房地产产品及投资性房地产中房产的未来销售情况无法进行准确判断，因此对未来收益情况不能进行合理预测，无法判断未来公司扭亏为盈的时点，本次评估不适宜选用收益法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集具体情况，以及三种评估方

法的适用条件，本次评估选用资产基础法，并采用资产基础法结果作为本项目评估结论。镇江恒顺商城有限公司各项资产、负债等相关资料准备齐全、易于搜集，资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，适宜选用该方法进行评估。

（二）资产基础法

1. 流动资产

列入评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金的评估

货币资金包括库存现金、银行存款。对于库存现金于盘点日进行了盘点，采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值；对于银行存款，我们根据企业提供的科目明细表，采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表使其平衡相符。承担本次审计的会计师对镇江恒顺商城有限公司提供的银行账号进行了函证，评估人员对审计师的函证及核对结果进行了分析并予以采用，以核实后的账面值确认为评估值。

（2）对于应收款项，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，结合账龄分析法，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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）对于存货的评估，评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货主要为房地产开发产品。根据镇江恒顺商城有限公司提供的清单及报表，对存货的主要销售合同、付款凭证进行了核对，评估人员实地了解存货核算方法，并对存货进行了盘点。

对于列入房地产开发产品已完工产品按市价法评出市价后扣减一定的销售费用及全部的销售税金、部分利润计算评估值。

市场价：已签订合同的按合同价执行；未签订合同的按评估基准日的市场价计算（均为不含税价）；

销售费用：房产的销售由镇江恒顺房地产开发有限公司实施，不收取销售费用，本次评估销售费率参照上市公司近三年的销售费用占收入的比率计算；

税金及附加：以增值税为税基，计算相关的城建税和教育费附加等；

土增税：公司销售的开发产品，销售的开发产品，按预收售房款的 2% 计缴土地增值税；

所得税：收入在扣除相关的成本和费用后，应缴纳的所得税金额；

适当的利润：已签订相关合同的房产，不扣减适当的利润；尚未签订合同且处于正常销售状态的房产，扣减 50% 的利润。

2. 投资性房地产

根据投资性房地产的现实状况和资料收集情况，采用收益法、市场法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其基本公式为：

$$V=A/r[1-1/(1+r)^n]$$

V：估价对象收益价格

A：年净收益

r：资本化率

n：未来可获收益的年限

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式为：

评估对象价格=可比实例价格×交易期日修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3. 设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为电子设备。

评估人员根据企业提供的电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程费、基础费、资金成本。

购置价：根据“财税[2008]170号”及“财税[2016]36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

对于一般不需要基础、安装、厂商负责运输的，不考虑相关费用。

(2) 综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

电子设备、空调设备等小型设备，主要依据经济寿命年限来确定综合成新率。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

4. 递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产为应收账款、其他应收款计提减值准备及存货计提跌价准备和可抵扣亏损及税款抵减产生的差异，本次评估考虑应收账款、其他应收款风险损失和可抵扣亏损及税款抵减形成的可抵扣暂时性差异，据此计算相应的递延所得税资产。

5. 流动负债

纳入评估范围的流动负债包括预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。评估人员查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、时间、原因、清

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

6. 非流动负债

纳入评估范围的非流动负债为递延所得税负债。评估人员查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、时间、原因、清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实项目原始凭证等资料对该负债进行核对。在核对负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 1 月 4 日至 2022 年 1 月 21 日对纳入此次评估范围内的股东全部权益价值进行了评估。评估过程如下：

（一）接受委托阶段

我事务所与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备及现场调查阶段

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理等状况进行尽职调查。

1. 配合企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 查验和完善被评估单位提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关

资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

3. 现场实地勘察

评估人员根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性；实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

（三）资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括从市场、从委托人、被评估单位以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

（四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结果的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质审部审核，再根据质审部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交首席评估师签发，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设：首先设定被评估单位正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

4. 持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（三）公司经营假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

2. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

3. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

（四）其他假设

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估人员对评估对象的现场勘查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。

3. 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可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

在评估基准日，镇江恒顺商城有限公司资产账面价值为 44,896.74 万元，评估价值为 46,386.93 万元，增值 1,490.19 万元，增值率 3.32%；负债账面价值为 29,900.43 万元，评估价值为 29,900.43 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 14,996.31 万元，评估价值为 16,486.50 万元，增值 1,490.19 万元，增值率 9.94 %。评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的
镇江恒顺商城有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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%
1	流动资产	4,840.84	6,825.78	1,984.94	41.00
2	非流动资产	40,055.90	39,561.15	-494.75	-1.24
3	其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
4	投资性房地产	39,217.89	39,217.89	0.00	0.00
5	固定资产	5.97	7.46	1.49	24.96
6	在建工程	0.00	0.00	0.00	
7	油气资产	0.00	0.00	0.00	
8	无形资产	0.00	0.00	0.00	
9	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
10	其他非流动资产	832.04	335.80	-496.24	-59.64
11	资产总计	44,896.74	46,386.93	1,490.19	3.32
12	流动负债	25,270.89	25,270.89	0.00	0.00
13	非流动负债	4,629.54	4,629.54	0.00	0.00
14	负债合计	29,900.43	29,900.43	0.00	0.00
15	股东权益（所有者权益）	14,996.31	16,486.50	1,490.19	9.94

镇江恒顺商城有限公司股东全部权益的评估值为 16,486.50 万元（壹亿陆仟肆佰捌拾陆万伍仟元整）。

资产评估报告使用有效期一年，即自2021年12月31日至2022年12月30日。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 投资性房地产中位于宁波市海曙区蔡家巷6号、16号的8处房产，证载权利人为镇江恒顺房地产开发有限公司，实际权属归镇江恒顺商城有限公司。截止资产评估报告日，该8处房产尚未办理产权过户手续。本次评估不考虑未来产权过户产生的税费对于评估结论的影响。

2. 本次评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字[2022]00020号标准审计报告。审计报告股东权益结论为14,996.31万元。



十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所载明的评估目的和用途；
2. 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；
3. 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；
4. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二二年一月二十八日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：

(签名并盖章)



资产评估师：

(签名并盖章)



中国·北京市

二〇二二年一月二十八日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

附 件

1. 评估有关的经济行为文件复印件
2. 资产评估委托合同
3. 被评估单位评估基准日审计报告及近三年财务报表
4. 委托人及被评估单位法人营业执照复印件
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
6. 委托人及被评估单位承诺函
7. 资产评估师承诺函
8. 资产评估机构企业法人营业执照及备案文件
9. 签字资产评估师职业资格登记卡
10. 资产评估结果汇总表及明细表