

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏恒顺集团有限公司拟转让股权涉及的
镇江恒顺商场有限公司100%股权

资产评估报告

苏华评报字[2019]第308号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年九月十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020009201900288

资产评估报告名称： 江苏恒顺集团有限公司拟转让股权涉及的 镇江恒顺商场有限公司100%股权

资产评估报告文号： 苏华评报字[2019]第308号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周钦(资产评估师)、张挺(资产评估师)

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

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
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	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、委托人和被评估单位产权登记证复印件；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 6、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 7、签名资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 9、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 10、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 11、资产评估委托合同复印件；

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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

江苏恒顺集团有限公司拟转让股权涉及的
镇江恒顺商场有限公司100%股权

资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第308号

江苏恒顺集团有限公司：

镇江恒顺商场有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司100%股权涉及的股东全部权益在2019年7月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据江苏恒顺集团有限公司2019年8月1日的董事会决议，将恒顺集团持有的镇江恒顺商场有限公司100%股权按国资相关规定在审计评估的基础上协议转让给江苏恒顺醋业股份有限公司。

2、评估目的：为江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司100%股权提供价值参考。

3、评估对象：镇江恒顺商场有限公司100%股权于评估基准日的市场价值。

4、评估范围：镇江恒顺商场有限公司100%股权在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产，账面资产总额3,426.41万元，负债总额736.16万元，净资产2,690.25万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2019年7月31日。

7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下,镇江恒顺商场有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的市场价值为 4,424.49 万元,较其账面净资产 2,690.25 万元增值 1,734.24 万元,增值率 64.46%。

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下,镇江恒顺商场有限公司 100%股权在 2019 年 7 月 31 日的市场价值为 4,424.49 万元,大写人民币肆仟肆佰贰拾肆万肆仟玖佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响,最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即自2019年7月31日至2020年7月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文,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。

江苏恒顺集团有限公司拟转让股权涉及的 镇江恒顺商场有限公司100%股权

资产评估报告正文

苏华评报字[2019]第308号

江苏恒顺集团有限公司：

镇江恒顺商场有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司 100%股权涉及的股东全部权益在 2019 年 7 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人 1 概况

公司名称（委托人）：江苏恒顺集团有限公司（以下简称：“恒顺集团”）

法定住所：镇江市丹徒新城恒顺大道 58 号

法定代表人：张玉宏

注册资本：56000 万元人民币

企业性质： 国有企业

经营范围： 食醋、酱菜、酱油、酒类、调味品系列产品、食品及其他包装材料、醋胶囊、藏虫草胶囊及其相关保健食品、食用油脂的生产（限分支机构经营）；预包装食品、散装食品的批发与零售（商品类别限食品流通许可备案核定范围）；百货、五金、交电、建筑材料、食品机械产品、食醋机械产品的销售；技术咨询、服务；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）；粮食、包装材料、橡塑制品、玻璃制品、化工原料（危险品除外）、矿产品、金属材料的销售；资产管理、实业投资、非证券类股权投资；房屋

租赁；机械设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）委托人 2 及被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：镇江恒顺商场有限公司（以下简称：“恒顺商场”）

法定住所：镇江市中山西路 84 号

法定代表人：傅罗华

注册资本：2000 万元人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：各类预包装食品、速（冷）冻食品、饮料、散装食品（原粮、食用油脂）、酒类、保健食品的批发或零售，卷烟的零售。百货、家用电器、五金、缝纫机及配件、摩托车及配件、自行车、装璜材料的销售；道路普通货物运输。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

恒顺商场成立于 1992 年 7 月 24 日，经镇江市计划委员会镇计综[1992]第 400 号《关于同意成立镇江港消防器材经营部等单位的批复》同意成立，成立时为全民所有制企业，注册资金为人民币 100 万元，出资单位为恒顺酱醋厂，上述出资经由江苏省镇江会计师事务所出具的镇会验字（92）第 167 号《验资证明》验证。

1994 年恒顺商场出资单位恒顺酱醋厂变更为江苏恒顺集团公司，1997 年变更为江苏恒顺集团有限公司。

2015 年 9 月，经镇江市国资委镇国资产[2015]20 号《关于同意镇江恒顺商场公司制改制的批复》同意，恒顺商场实施公司制改制，改制后的企业类型为法人独资有限责任公司，名称为现在的“镇江恒顺商场有限公司”。改制后恒顺商场注册资本为 100 万元，实收资本为 100 万元，股东为江苏恒顺集团有限公司，以镇江恒顺商场净资产出资。

2015 年 10 月，根据恒顺商场股东决定及修改后的章程，恒顺商场注册资本变更为 2000 万元，由股东江苏恒顺集团有限公司认缴，出资方式为货币，新增注册

资本分三期缴纳。至 2017 年 12 月 31 日,以上认缴资本均已到位,实收资本为 2,000 万元。

此次增资后,恒顺商场注册资本及实收资本情况明细如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	出资比例	金额	占比
江苏恒顺集团有限公司	2000.00	100%	2000.00	100%
合计	2000.00	100%	2000.00	100%

上述股权结构至评估基准日时未有变动。

3、近三年资产、财务、经营状况

镇江恒顺商场有限公司资产、负债及财务状况

金额单位:人民币万元

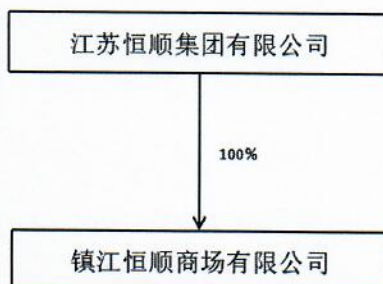
报告日期	2017-12-31	2018-12-31	2019-07-31
资产总计	2,386.85	2,702.49	3,426.41
负债合计	141.72	207.51	736.16
净资产	2,245.13	2,494.99	2,690.25
报告日期	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-7 月
营业收入	2,919.80	2,833.69	1,861.36
利润总额	356.20	333.40	263.03
净利润	267.15	249.85	195.27

以上数据中 2017 年度-2018 年度的财务数据经江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计。2019 年 1-7 月的财务数据经苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计,并出具了“苏亚镇专审[2019]0045 号”《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

(1) 产权关系(含股权结构图)

本次评估的委托人是持有被评估单位 100%, 是其母公司。图示如下:



(2) 交易关系

无交易关系。

(3) 其他关系

委托方与被评估单位存在内部资金往来，评估基准日时账面反映恒顺商场应收江苏恒顺集团有限公司 2,295.07 万元。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据江苏恒顺集团有限公司2019年8月1日的董事会决议，江苏恒顺集团有限公司拟将持有的镇江恒顺商场有限公司100%股权按国资相关规定在审计评估的基础上协议转让给江苏恒顺醋业股份有限公司。

本项目评估目的是为江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司100%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：镇江恒顺商场有限公司 100%股权在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的市场价值。

2、评估范围：镇江恒顺商场有限公司在该评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产，账面资产总额 3,426.41 万元，负债总额 736.16 万元，净资产 2,690.25 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值
流动资产	1	3,394.10
长期投资	2	
固定资产	3	15.50
其中：在建工程	4	
建筑物	5	
设 备	6	15.50
无形资产	7	
其中：土地使用权	8	
其它资产	9	16.81

资产合计	10	3,426.41
流动负债	11	736.16
长期负债	12	
负债合计	13	736.16
净 资 产	14	2,690.25

本次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，且经过审计。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2019 年 7 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

江苏恒顺集团有限公司 2019 年 8 月 1 日《董事会决议》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、《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）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）。

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第91号令）。

6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

8、《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令第12号）。

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

10、《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）。

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委 国资产权[2009]941号）。

12、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）。

13、《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权[2010]71号）。

14、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第36号）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）。

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）。

- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、营业执照。
- 2、公司章程。
- 3、机动车行驶证。
- 4、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 5、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、在手合同及订单、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”或“Wind 资讯”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的基准利率。
- 5、《机电产品报价手册》（2019 年，中国机械工业出版社）。
- 6、《资产评估常用方法与参数手册》（2011 年，中国机械工业出版社）。
- 7、中国机电数据网（<http://price.86mdo.com/>）。
- 8、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 9、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。

10、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

(六) 其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

2、访谈记录。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、被评估单位的管理层能够对未来年度的盈利状况进行预测，其风险也可以量化，具备采用收益法评估的条件。同时，也无法收集到上市公司中与被评估单位主营业务类似的可比公司，本次评估不适宜采用市场法。故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，因此本次评估选择收益法和资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = Σ 各项资产的评估值 - Σ 各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金收支倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确定评

估值；对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。对于其他货币资金，评估人员核查了定期存款单确认书，并进行函证，以经核实的账面值作为评估值。

（2）应收款项

应收款项包括预付账款和其他应收款。预付账款主要为购货款；其他应收款主要为与江苏恒顺集团有限公司内部往来款和押金等。

预付账款：评估人员在核对总账、明细账和报表后，逐项了解预付账款发生的时间、内容，核实业务的真实性。按核实后的账面值作为评估值。

其他应收款：主要是内部往来款和押金等。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项其他应收款项进行核对，对金额较大的款项进行函证，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值，其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用余额百分比法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目按零值计算。

（3）应收利息

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、借款合同，核实各项应收利息对应的存款、借款本金、利率、期限以及利息计算方法，经计算后确定评估值。

（4）存货

恒顺商场为商品零售企业，存货仅包括库存商品一类，账面值合计 1,837,907.69 元，未计提存货跌价准备，账面净值 1,837,907.69 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据恒顺商场及下属各门店提供的存货清单，抽查核对了有关的购置、销售发票、仓库出入库单据和会计凭证，了解存货保管及内控制度等仓储情况。根据提供的存货盘点表对其进行了抽查，编制抽查盘点表，同时检查其是否存在滞销的商品。

经抽盘核实，待售库存商品存放在 9 家连锁门店及综合仓库中，主要为恒顺集团生产的食用醋、调料醋、醋饮料、各类食用酱油、恒顺酒类、礼盒类等类产品，约 500 种，均可正常销售。恒顺商场采用“零售价法”对库存商品进行核算，库存商品从仓库中发出到各门店，按照商品零售含税价入账，售价与进价的差额反映在“商品进销差价”中，包含的销项税款在每月末一次轧抵。另 8 家门店备用金 32,657.90 元，转入现金评估。

评估人员对于正常销售的库存商品按照市价法评估，根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为较为畅销产品，“商品进销差价”评估为零。其评估值计算的基本公式为：

评估单价 = 不含税销售单价 - 销售费用 - 税金及附加 - 所得税 - 适当的净利润
 库存商品的评估值 = 产成品实有数量 × 评估单价

(5) 待摊费用

评估人员首先获取待摊费用的申报明细表，对其进行逐笔核对，查看其是否账表相符，并通过查阅相关账簿、凭证、房屋租赁合同，核实待摊费用对应的房屋年租金和月摊销额，按尚存权益作为评估值。

2、固定资产—设备

恒顺商场申报评估设备为企业持续使用的各类货架、收银台、监控设备、空调、电脑和打印机、车辆等，结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。

其中，对于车辆，因可以找到类似全新车辆的购置价，采用成本法评估。对购置较久的机器设备、电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估，其余采用成本法评估。

成本法是指先估测委估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委估设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

设备评估值 = 设备重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需

要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委估设备主要为商品摆放货架和办公设备，均可正常使用，基准日时不存在超额运营成本，因此委估设备的功能性贬值取零。委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委估设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定

①设备

设备重置成本由购置价、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的设备，以扣除增值税后的购置价作为重置成本。

重置成本 = 购置价 × (1 + 运杂、安装费费率) + 其它合理费用

②车辆

主要通过向经销商询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

本次委估车辆和电子设备的重置成本中均不含增值税。

（2）综合成新率的确定

①车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

②电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

3、长期待摊费用

在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值作为评估值。

被评估企业长期待摊费用核算的主要是被评估企业的租赁办公室的装修费用的

摊销。评估人员对这些长期待摊费用的原始合同、发生时间、具体内容、期初金额、合同约定的受益期和摊销情况进行了复核。以核实无误的账面值作为评估值。

4、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用现金流量折现法，评估模型和评估过程如下：

1、收益模型的选取

资产评估师以恒顺商场作为收益主体，采用恒顺商场报表财务数据作为收益口径。本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中： E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业整体价值；

D ：评估对象的付息债务价值。

企业整体价值（ B ）的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

式中： P ：经营性资产价值； $P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{\prod (1 + WACC_i)}$

式中： $FCFF_i$ ：第 i 期的企业自由现金流量；

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响后的利息费用

— 资本性支出 — 净营运资金变动

$WACC$ ：加权平均资本成本；

i ：预测期的年期序号；

n ：收益期数。

$\sum C_i$ ：评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

其中： C_1 ：溢余资产，预测未来经营期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C₂: 非经营性资产, 是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C₃: 非经营性负债, 是与非经营性资产相关的负债, 以负值计算。

2、评估测算过程

本次评估, 在委托人和其他相关当事人提供未来收益预测资料的基础上, 资产评估师取得了被评估单位历史经营情况的基本资料, 分析了被评估单位的企业性质、资产规模、资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景, 同时考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响, 对委托人和相关当事方提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整, 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设, 形成未来收益预测。对关键性参数, 如未来收益预测中主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数进行了重点关注, 从所获取评估资料的充分性上判断, 资产评估师认为能够使用合适的收益模型形成合理的评估结果。

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据, 结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景, 对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景, 企业经营模式, 对预测期以后的永续期收益趋势进行分析, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

3、收益期和预测期的确定

(1) 收益期: 按照法律、行政法规规定, 以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等, 其股东又无主动清算的事前约定和愿望, 本次收益期按无固定期限考虑。

(2) 预测期: 经过对被评估单位的产品收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、

行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析，预计被评估单位于 2024 年后达到稳定经营状态，即预测期从 2019 年 8 月至 2024 年 12 月。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据收益口径与折现率匹配的原则，则适用的折现率选用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中：Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

t：被评估企业所得税率；

E：权益市场价值；

D：付息债务价值。

其中，Ke 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中：Rf：无风险报酬率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Q：企业特定风险调整系数。

5、终值的估算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

$$P_n = FCFF_{n+1} \times \text{终值系数}$$

P_n为现金流终值，FCFF_{n+1}按预测末年企业自由现金流量调整确定。

6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。主要包括超出被评估企业正常经营所需要的溢余现金。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自

由现金流量预测不涉及的资产与负债。主要包括：其他应收款、短期借款等。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估单位是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、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、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。公司

的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位办公场所租赁时间到期后能够继续租赁。

6、假设委托方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。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对镇江恒顺商场有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 7 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，镇江恒顺商场有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的资产总额账面值 3,426.41 万元，评估值 3,467.45 万元，评估增值 41.04 万元，增值率 1.20%；负债总额账面值 736.16 万元，评估值 736.16 万元，无增减变化；净资产账面值 2,690.25 万元，评估值 2,731.29 万元，评估增值 41.04 万元，增值率 1.53%。资产评估结果汇总表如下：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日： 2019年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	3,394.10	3,414.46	20.36	0.60
长期投资	2				
固定资产	3	15.50	36.18	20.68	133.37

其中：在建工程	4				
建 筑 物	5				
设 备	6	15.50	36.18	20.68	133.37
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其它资产	9	16.81	16.81	0.00	0.00
资产合计	10	3,426.41	3,467.45	41.04	1.20
流动负债	11	736.16	736.16	0.00	0.00
长期负债	12				
负债合计	13	736.16	736.16	0.00	0.00
净 资 产	14	2,690.25	2,731.29	41.04	1.53

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，镇江恒顺商场有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的净资产账面值 2,690.25 万元，评估后的股东全部权益价值为 4,424.49 万元，评估增值 1,734.24 万元，增值率 64.46%。

3、评估结论的选取

镇江恒顺商场有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结果分别为：收益法的评估结果为 4,424.49 万元，资产基础法评估结果为 2,731.29 万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 1,693.20 万元，差异率 61.99%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，管理、团队、采购及销售渠道等无形资产难以在资产基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从原股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值；从股权受让方考虑，购买股权的价格主要取决于被评估企业未来的是收益回报，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，镇江恒顺商场有限公司 100%股权在 2019 年 7 月 31 日的市场价值为 4,424.49 万元，大写人民币肆仟肆佰贰拾肆万肆仟玖佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

镇江恒顺商场有限公司收益法评估结论与账面净资产相比增值较多的主要原因是企业收益的持续增长，而企业收益持续增长的推动力即来自外部也来自内部，主要体现在：

（1）产品品牌优势，“恒顺”商标是很多镇江人唯一的选择，以前作为中国人民大会堂国宴用醋，在中央电视台一直有宣传。多年来作为镇江的城市品牌标志，近年更是与镇江城市的宣传语结合。

（2）团队管理优势，恒顺商场中高层管理人员大多是从年轻时就加入恒顺集团，为公司服务多年，了解恒顺产品的研发、制造和销售等各关键环节。

（3）销售渠道优势，恒顺商场在镇江市区拥有门店 9 家，仓库 1 个，销售产品在本地市场占有率约为 95%-98%，属于区域特色垄断企业，是未来收益稳定增长的重要保证。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年7月31日至2020年7月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。
无。

（二）评估程序受到限制的情形。

无。

（三）评估资料不完整的情形。

无。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

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

无。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

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

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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师不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2019年9月18日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年九月十八日

资产评估报告附件

附件一

与评估目的相对应的经济行为文件复印件

江苏恒顺集团有限公司

董事会决议

(编号: DSHJY20190801001)

时间: 2019年8月1日

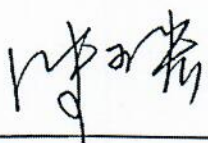
地点: 集团6号会议室

主持人: 张玉宏

为了减少关联交易及整合恒顺醋业股份有限公司营销资源, 提高对镇江零售市场的掌控力, 会议经研究同意将恒顺集团持有的镇江恒顺商场有限公司 100%股权按国资相关规定在审计评估的基础上协议转让恒顺醋业。

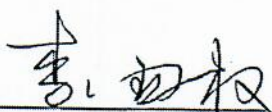
参会人员签字:

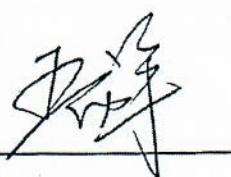
董事:

张玉宏 



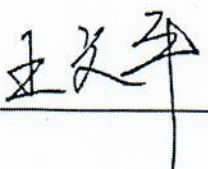
聂旭东 

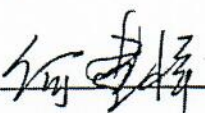
李国权 

王召祥 

按国有资产股权转让程序实施
报国资委。

监事

王文平 

何建祥 

江苏恒顺集团有限公司

2019年8月1日

附件二

被评估单位专项审计报告复印件



05112019090002642126

报告文号：苏亚镇专审[2019]0045号

镇江恒顺商场有限公司

审计报告

苏亚镇专审[2019]0045号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所

地址：江苏省镇江市南山路61号B座17楼

邮编：212004

传真：0511-84439647

电话：0511-84447879

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚镇专审[2019]0045号

审计报告

江苏恒顺集团有限公司：

我们接受委托，对镇江恒顺商场有限公司（以下简称“恒顺商场”）截至2019年7月31日的账面资产、负债、所有者权益情况进行了专项审计。

恒顺商场的责任包括按照企业会计准则和企业会计制度的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

我们的责任是在执行审计工作的基础上对恒顺商场账面资产、负债、所有者权益情况发表专项审计意见。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于恒顺商场，并履行了职业道德方面的其他责任。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，计划和执行审计工作以对恒顺商场账面资产、负债、所有者权益情况是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关恒顺商场账面资产、负债、所有者权益情况的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

专项审计结果报告如下：

一、公司基本情况简介

镇江恒顺商场有限公司成立于 1992 年 7 月 24 日, 已取得统一社会信用代码 91321100141387114N 号营业执照。注册资本: 2000 万元人民币, 法定代表人: 傅罗华, 经营范围: 各类预包装食品、速(冷)冻食品、饮料、散装食品(原粮、食用油脂)、酒类、保健食品的批发或零售, 卷烟的零售。百货、家用电器、五金、缝纫机及配件、摩托车及配件、自行车、装璜材料的销售; 道路普通货物运输。(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、专项审计结果

截至 2019 年 7 月 31 日止, 恒顺商场原账面资产总额为 34,161,799.72 元, 负债总额为 6,820,286.09 元, 所有者权益为 27,341,513.63 元。经审计调整后的资产总额为 34,264,091.10 元, 负债总额为 7,361,556.14 元, 所有者权益为 26,902,534.96 元。具体情况如下:

(一) 资产总额原账面余额为 34,161,799.72 元, 审计调整后的余额为 34,264,091.10 元, 其中:

1、货币资金原账面余额 8,317,200.50 元, 调整主要为银行已入账, 企业未入账货款及往来款, 经审计后的余额为 8,378,348.98 元,。其明细如下:

项目	期末余额
现金	4,441.77
银行存款	3,073,907.21
其他货币资金	5,300,000.00
合计	8,378,348.98

注: 受限资产情况

项目	受限原因	期末余额
其他货币资金	存单质押	5,300,000.00
合计		5,300,000.00

2、应收利息原账面余额 0 元, 调整补计提存单利息, 经审计后的余额为 37,659.04 元。

3、其他应收款原账面余额 23,071,864.77 元, 调整未达账项等, 经审计后其他应收款账面余额为 23,042,578.29 元。

(1) 其他应收款分类列示如下

账龄	期末余额	占总额比例 (%)
1 年以内	4,991,198.29	21.66
1-2 年	18,020,000.00	78.20
2-3 年	15,000.00	0.07
3 年以上	16,380.00	0.07
合计	23,042,578.29	100.00

(2) 主要明细项目列示如下

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
江苏恒顺集团有限公司	往来款	4,950,713.52	1 年以内	99.60
		18,000,000.00	1-2 年	

4、预付款项原账面余额 0 元，调整主要为应付账款负值重分类，经审计后预付款项账面余额 34,833.02 元。预付款项按账龄分类列示如下：

账龄	期末余额	占总额比例 (%)
1 年以内	18,308.66	52.56
1-2 年	5,737.70	16.47
2-3 年	10,786.66	30.97
合计	34,833.02	100.00

5、存货原账面余额 1,837,907.69 元，经审计后的余额 1,837,907.69 元，主要为库存商品，系零售的恒顺旗下商品。

6、待摊费用原账面余额 777,733.88 元，将房屋装修费 168,056.61 元调整至长期待摊费用，经审计后的余额 609,677.27 元。

7、固定资产原账面余额 753,609.29 元，累计折旧 596,516.41 元，账面净值 157,092.88 元，经审计后账面余额 730,485.36 元，累计折旧 575,455.16 元，账面净值 155,030.20 元。

项 目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值
机器设备	98,487.23	50,845.27	47,641.96
运输设备	212,248.49	145,994.54	66,253.95
电子设备	419,749.64	378,615.35	41,134.29
合计	730,485.36	575,455.16	155,030.20

8、长期待摊费用原账面余额 0 元，经审计后的余额 168,056.61 元，系待摊费用中调入。

(二) 负债总额原账面余额为 6,820,286.09 元，审计调整后的余额为 7,361,556.14 元，其中：

1、短期借款账面余额 5,000,000.00 元，经审计后短期借款账面余额为 5,000,000.00 元。

项目	期末余额
质押借款	5,000,000.00
合计	5,000,000.00

2、应付账款原账面余额 1,541,164.21 元，调整主要为负值重分类，经审计后的余额为 1,575,997.23 元。

(1) 应付账款账龄列示如下：

账龄	期末余额	占总额比例 (%)
1 年以内	1,437,307.70	91.20
1-2 年	127,192.35	8.07
2-3 年	11,497.18	0.73
合计	1,575,997.23	100.00

(2) 主要明细项目列示如下

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款期末余额合计数的比例 (%)
江苏恒顺醋业股份有限公司	货款	1,242,583.75	1 年以内	78.84

3、应交税金原账面余额 124,694.24 元，调整主要为补提当期所得税费用 497,425.17 元，经审计后的余额为 623,484.06 元。

项 目	期末余额
应交所得税	496,898.94
应交城建税	8,183.57
应交个人所得税	128.80
应交增值税	118,272.75
合计	623,484.06

4、其他应交款原账面余额 91,482.85 元,调整养老保险及住房公积金至其他应付款,经审计后的余额为 6,120.20 元。

项 目	期末余额
教育费附加	5,845.40
印花税	274.80
合计	6,120.20

5、其他应付款原账面余额 62,944.79 元,调整其他应交款中养老保险及住房公积金,经审计后的余额为 155,954.65 元。按账龄列示如下:

账龄	期末余额	占总额比例 (%)
1 年以内	155,942.65	99.99
1-2 年	12.00	0.01
合计	155,954.65	100.00

(三) 所有者权益原账面余额为 27,341,513.63 元, 审计调整后的余额为 26,902,534.96 元, 其中:

1、实收资本原账面余额 20,000,000.00 元, 经审计后余额为 20,000,000.00 元。

股东名称	实收资本		期末余额
	金额	比例	
江苏恒顺集团有限公司	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00

2、盈余公积原账面余额 1,644,658.50 元, 提取当期法定盈余公积 195,266.91 元, 经审计后余额为 1,839,925.41 元。

项目	期末余额
法定盈余公积	1,839,925.41
合计	1,839,925.41

3、未分配利润原账面余额为 5,696,855.13 元, 调减本期净利润共 634,245.58 元, 经审计后的期末余额为 5,062,609.55 元。

(四) 或有事项

公司不存在需要披露的或有事项。

(五) 期后事项

截止本财务报表报告日，本公司无重大期后事项。

(六) 其他重大事项

财务报表截止日，本公司无其他重大事项。

附表：资产负债调整表
利润调整表

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 镇江

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年九月十七日

资 产 负 债 调 整 表

2019年7月31日

编制单位：镇江恒顺商场有限公司

人民币元

项 目 名 称	调整前期末余额	调整分录		重分类分录		调整后余额
		借方	贷方	借方	贷方	
流动资产：						
货币资金	8,317,200.50	61,148.48	-	-	-	8,378,348.98
短期投资	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
应收利息	-	37,659.04	-	-	-	37,659.04
应收账款	-	-	-	-	-	-
其他应收款	23,071,864.77	-	49,286.48	20,000.00	-	23,042,578.29
预付账款	-	-	-	34,833.02	-	34,833.02
应收补贴款	-	-	-	-	-	-
存货	1,837,907.69	-	-	-	-	1,837,907.69
待摊费用	777,733.88	-	-	-	168,056.61	609,677.27
一年内到期的长期债权投资	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	34,004,706.84	98,807.52	49,286.48	54,833.02	168,056.61	33,941,004.29
长期投资：						
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
长期债权投资	-	-	-	-	-	-
长期投资合计	-	-	-	-	-	-
固定资产：						
固定资产原价	753,609.29	-	23,123.93	-	-	730,485.36
减：累计折旧	596,516.41	21,061.25	-	-	-	575,455.16
固定资产净值	157,092.88	21,061.25	23,123.93	-	-	155,030.20
减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
固定资产净额	157,092.88	21,061.25	23,123.93	-	-	155,030.20
工程物资	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-	-
固定资产合计	157,092.88	21,061.25	23,123.93	-	-	155,030.20
无形资产及其他资产：						
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	168,056.61	-	168,056.61
其他长期资产	-	-	-	-	-	-
无形资产及其他资产合计	-	-	-	168,056.61	-	168,056.61
递延税项：						
递延税款借项	-	-	-	-	-	-
资产总计	34,161,799.72	119,868.77	72,410.41	222,889.63	168,056.61	34,264,091.10

资产 负债 调整 表 (续)

2019年7月31日

编制单位: 镇江恒顺商场有限公司

人民币元

项 目 名 称	调整前期末余额	调整分录		重分类分录		调整后余额
		借 方	贷 方	借 方	贷 方	
流动负债:						
短期借款	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,541,164.21	-	-	-	34,833.02	1,575,997.23
预收账款	-	-	-	-	-	-
应付工资	-	-	-	-	-	-
应付福利费	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-
应交税金	124,694.24	-	498,789.82	-	-	623,484.06
其他应付款	91,482.85	-	-	85,362.65	-	6,120.20
其他应付款	62,944.79	12,352.79	-	-	105,362.65	155,954.65
预提费用	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
一年内到期的长期负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	6,820,286.09	12,352.79	498,789.82	85,362.65	140,195.67	7,361,556.14
长期负债:						
长期借款	-	-	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	-	-
其他长期负债	-	-	-	-	-	-
长期负债合计	-	-	-	-	-	-
递延税项:						
递延税款贷项	-	-	-	-	-	-
负债合计	6,820,286.09	12,352.79	498,789.82	85,362.65	140,195.67	7,361,556.14
所有者权益:						
实收资本	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
减: 已归还投资	-	-	-	-	-	-
实收资本净额	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
资本公积	-	-	-	-	-	-
盈余公积	1,644,658.50	-	195,266.91	-	-	1,839,925.41
未分配利润	5,696,855.13	714,754.76	80,509.18	-	-	5,062,609.55
所有者权益合计	27,341,513.63	714,754.76	275,776.09	-	-	26,902,534.96
负债及所有者权益总计	34,161,799.72	727,107.55	774,565.91	85,362.65	140,195.67	34,264,091.10

利润调整表

2019年1-7月份

编制单位：镇江恒顺商场有限公司

人民币元

项 目 名 称	本年累计数	调 整 分 录		本年调整后累计数
		借方	贷方	
一、主营业务收入	18,603,070.68	-	10,497.35	18,613,568.03
减：主营业务成本	12,086,895.42	-	-	12,086,895.42
主营业务税金及附加	108,138.54	-	-	108,138.54
二、主营业务利润	6,408,036.72	-	10,497.35	6,418,534.07
加：其他业务利润	-	-	-	-
减：营业费用	3,843,267.11	-	12,352.79	3,830,914.32
管理费用	-	-	-	-
财务费用	51,825.66	-	37,659.04	14,166.62
三、营业利润	2,512,943.95	-	60,509.18	2,573,453.13
加：投资收益	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-
营业外收入	45,134.53	-	20,000.00	65,134.53
减：营业外支出	6,228.48	2,062.68	-	8,291.16
四、利润总额	2,551,850.00	2,062.68	80,509.18	2,630,296.50
减：所得税	180,202.24	497,425.17	-	677,627.41
五、净利润	2,371,647.76	499,487.85	80,509.18	1,952,669.09
加：年初未分配利润	3,305,207.37	-	-	3,305,207.37
其他转入	20,000.00	20,000.00	-	-
六、可供分配的利润	5,696,855.13	519,487.85	80,509.18	5,257,876.46
减：提取法定公积金	-	195,266.91	-	195,266.91
提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-
提取储备基金	-	-	-	-
提取企业发展基金	-	-	-	-
七、可供投资者分配的利润	5,696,855.13	714,754.76	80,509.18	5,062,609.55
减：应付优先股股利	-	-	-	-
提取任意盈余公积金	-	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-	-
转作资本的普通股股利	-	-	-	-
八、年末未分配利润	5,696,855.13	714,754.76	80,509.18	5,062,609.55

附件三

委托人和被评估单位法人营业执照复印件



913211007168689485 (2/2)

编号 321100000201906050003



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

类型 有限责任公司

法定代表人 张玉宏

經 卽 損 固

[illegible]

注册资本 56000万元整

成立日期 1988年08月27日

营业期限：1988年08月27日至

55
住 所 镇江丹徒新城恒顺大道58号



登记机关

2017 年 06 月 19 日



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

编号 321100000201810310017



营业执照

(副本)

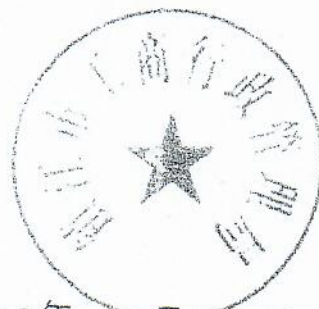
统一社会信用代码 91321100141387114N (1/1)

名称 镇江恒顺商场有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 镇江市中山西路84号
法定代表人 傅罗华
注册资本 2000万元整
成立日期 1992年07月24日
营业期限 1992年07月24日至*****

经营范围 各类预包装食品、速(冷)冻食品、饮料、散装食品(原粮、食用油脂)、酒类、保健食品的批发或零售,卷烟的零售。百货、家用电器、五金、缝纫机及配件、摩托车及配件、自行车、装璜材料的销售;道路普通货物运输。(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)



登记机关



2018年 10月 31日

附件四

委托人和被评估单位产权登记证复印件

企业产权登记表

企业名称	江苏恒顺集团有限公司			
国家出资企业	镇江国有投资控股集团有限公司	企业级次	2级	
注册地点	江苏省-镇江市-丹徒区	注册日期	1988-08-27	
注册资本(万元)	56,000	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	镇江国有投资控股集团有限公司	47,000	0	83.93
2	国开发展基金有限公司	9,000	0	16.07
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	56,000		100

经办人: 014468077



备注:

- 1、本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载。
- 2、本表所记载信息来源于企业章程、设计报告、验资报告等资料，以上资料说记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任。

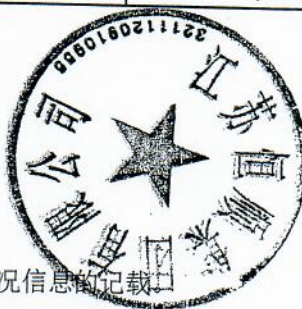
企业产权登记表

企业名称	镇江恒顺商场			
国家出资企业	镇江国有投资控股集团有限公司	企业级次	2级	
注册地点	江苏省-镇江市-润州区	注册日期	1992-07-24	
注册资本 (万元)	2,000	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	江苏恒顺集团有限公司	2,000	0	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	2,000		100

经办人: 014468077

备注:

- 1、本表是出资人在发放时点对所投企业产权状况信息的记载。
- 2、本表所记载信息来源于企业章程、设计报告、验资报告等资料，以上资料说记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任。



附件五

评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	苏LAG740	车辆类型 Vehicle Type	轻型封闭货车
所有人 Owner	镇江恒顺商场有限公司		
住址 Address	江苏省镇江市润州区中山西路24号		
使用性质 Use Character	货运	品牌型号 Model	金杯牌SY5033XXY-XS5BH
江苏省镇江	车辆识别代号 VIN	LSYKDAAA1BK071418	
市公安局交通	发动机号码 Engine No.	173524	
巡警支队	注册日期 Registration	2011-11-23	发证日期 Issue Date
		2015-11-12	

号牌号码	苏LAG740	档案编号	
核定人数	2人	总质量	2800kg
整备质量	1670kg	核定载质量	870kg
外廓尺寸	5020×1690×1935mm		
备注	强制报废期止: 2026-11-23		
检验记录	汽油		
检验有效期至2016年11月苏L(9)			
324001706115			



中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	苏LAG740	车辆类型 Vehicle Type	轻型封闭货车
所有人 Owner	镇江恒顺商场有限公司		
住址 Address	江苏省镇江市润州区中山西路24号		
使用性质 Use Character	货运	品牌型号 Model	金杯牌SY5033XXY-XS5BH
江苏省镇江	车辆识别代号 VIN	LSYKDAAA1BK071418	
市公安局交通	发动机号码 Engine No.	173524	
巡警支队	注册日期 Registration	2011-11-23	发证日期 Issue Date
		2015-11-12	

苏LAG740 检验有效期至2017年11月苏L(9)			
苏LAG740 检验有效期至2018年11月苏L(9)			
苏LAG740 检验有效期至2019年11月苏L(9)			



中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	苏LUU181	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	镇江恒顺商场有限公司		
住址 Address	江苏省镇江市中山西路84号		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	金杯牌SY5521D4S1B02
江苏省镇江	车辆识别代号 VIN	LSYADAAA3GK028388	
市公安局交	发动机号码 Engine No.	S16884	
通警察支队	注册日期 Registration	2016-11-10	发证日期 Issue Date
		2016-11-10	

号牌号码	苏LUU181	档案编号	321100159673
核定人数	6人	总质量	2800kg
整备质量	1950kg	核定载质量	
外廓尺寸	5235×1800×1980mm		
备注			
检验记录	汽油		
检验有效期至2018年11月苏L(9)			
3200027107453			

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	苏LQ2787	车辆类型 Vehicle Type	轻型厢式货车
所有人 Owner	镇江恒顺商扬有限公司		
住址 Address	江苏省镇江市中山西路84号		
使用性质 Use Character	货运	品牌型号 Model	金杯牌SY5033XXY-X5SRH
江苏省镇江市公安局交巡警支队	车辆识别代号 VIN	LSYKDAAA2PK056562	
	发动机号码 Engine No.	264269	
	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2015-11-11
号牌号码		档案编号	321100101954
核定载人数		2+2	总质量
整备质量		1670kg	核定载质量
外廓尺寸		4502×1690×1935mm	准牵引总质量
备注		强制报废期止: 2030-11-11	
检验记录		汽油	
		检验有效期至2016年11月苏L()	
		3260023547082	

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	苏LQ2787	车辆类型 Vehicle Type	轻型厢式货车
所有人 Owner	镇江恒顺商扬有限公司		
住址 Address	江苏省镇江市中山西路84号		
使用性质 Use Character	货运	品牌型号 Model	金杯牌SY5033XXY-X5SRH
江苏省镇江市公安局交巡警支队	车辆识别代号 VIN	LSYKDAAA2PK056562	
	发动机号码 Engine No.	264269	
	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2015-11-11
苏LQ2787 检验有效期至2017年11月苏L(99)			
苏LQ2787 检验有效期至2018年11月苏L(99)			
苏LQ2787 检验有效期至2019年11月苏L(99)			

附件六

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司 100%股权的需要，江苏恒顺集团有限公司和镇江恒顺商场有限公司双方共同委托贵公司对该经济行为所涉及的镇江恒顺商场有限公司 100%股权价值进行评估，评估基准日为 2019 年 7 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人 1：江苏恒顺集团有限公司



负责人：（签名）



日

委托人 2：镇江恒顺商场有限公司



负责人：（签名）



年 月 日

被评估单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司 100%股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的镇江恒顺商场有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2019 年 7 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

被评估单位：镇江恒顺商场有限公司



负责人：(签名)

年 月 日



附件七

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

江苏恒顺集团有限公司：

镇江恒顺商场有限公司：

受贵单位的委托，我们对江苏恒顺集团有限公司拟转让镇江恒顺商场有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益，以 2019 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



2019 年 9 月 18 日

附件八

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号

特此公告。



备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

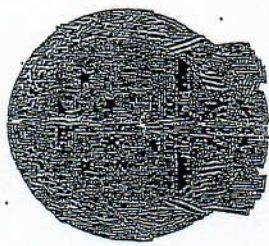
二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发



证券期货相关业务评估资格证书

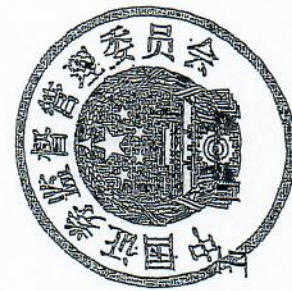
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏华信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间：

序列号：000087



附件九

资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号 320100000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人 胡兵
注册资本 256万元整
成立日期 1994年02月07日
营业期限 1994年02月07日至*****

经营范围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养；工程造价咨询（乙级）；工程招标代理（按资格证书经营）；土地评估（按资格证书经营）；证券、期货相关评估业务；企业管理咨询；绩效评价；项目可行性分析；财务咨询；税务策划；企业重组、清算、重整咨询。（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）



00065982

登记机关



2017年12月28日

附件十

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张挺

性别：男

登记编号：32100032

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2010-06-02

年检信息：通过（2019-05-05）

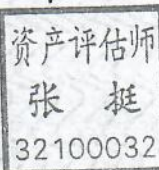


（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-02



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

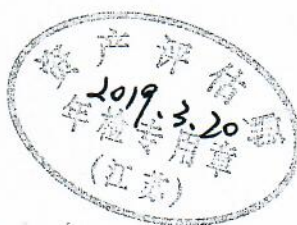
(评估机构人员)

姓名：周钦

性别：男

登记编号：32180100

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司



初次登记时间：2018-04-28

年检信息：2018年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：周钦

本人印鉴：



打印时间：2019-01-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件十一

资产评估委托合同复印件

资产评估委托合同

委托人一名称：江苏恒顺集团有限公司

委托人二名称：镇江恒顺商场有限公司

受托人名称：江苏华信资产评估有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》，本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，委托人委托受托人进行资产评估服务，经双方协商一致，达成以下约定：

一、评估目的

为江苏恒顺集团有限公司拟转让股权涉及的镇江恒顺商场有限公司 100%股权提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

1、评估对象：镇江恒顺商场有限公司100%的股东权益价值。

2、评估范围：镇江恒顺商场有限公司审定后的资产负债表上所列示的全部资产及负债。

三、评估基准日

2019年7月31日

四、评估报告使用者和使用方式

1、本项目资产评估报告的使用者包括：委托人及委托人许可使用的第三方。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本项目资产评估报告的使用人。

2、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

3、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5、委托人应当在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用本资产评估报告的结论。本资产评估报告评估结论的使用有效期为：自评估基准日起 1 年。

五、评估报告提交时间、地点及方式

1、委托人、受托人双方初步约定资产评估报告提交时间为被评估单位（或产权持有人）提交全部评估申报资料后的 30 个工作日内；因委托人（或被评估单位、产权持有人）的需要或不可抗力因素导致延长提交报告时间的，由委托人、受托人双方另行协商。

2、资产评估报告提交方式为：

纸质版资产评估报告，以受托人的联系人当面提交或邮寄到本合同约定的委托人住所地为准。纸质版资产评估报告提交份数为肆份。

六、资产评估服务费、支付时间及方式

1、按照有关资产评估服务收费标准，经委托人、受托人双方商定，本项目的资产评估服务费金额（含税）为人民币贰万伍仟元整（2.5 万元）。

2、资产评估服务费的支付方式为：

（1）在本合同签订后的十个工作日内，委托人二（镇江恒顺商场有限公司）向受托人指定的银行账户支付 50%评估服务费；

（2）在受托人向委托人提交正式资产评估报告后的十个工作日内，委托人二（镇江恒顺商场有限公司）向受托人指定的银行账户支付剩余的 50%评估服务费。

（3）受托人需向委托人开具合法、合规的增值税发票。

3、受托人指定以下银行账户为接收上述资产评估服务费的专用账户

开 户 银 行：交通银行南京鼓楼支行

账 户：320006602018010033270

户 名：江苏华信资产评估有限公司

纳税人识别号：91320000134775637H

七、合同当事人的权利和义务

1、委托人的权利和义务

（1）委托人应当（包含督促被评估单位、产权持有人）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性；恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

（2）委托人或者其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

（3）委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调；以及按约定为受托方提供交通、食宿安排。

（4）委托人对资产评估报告有异议的，可以要求评估机构解释或说明。

（5）按本合同约定的标准、方式及条件支付资产评估服务费用。

2、受托人的权利和义务

（1）遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

（2）应当回避指派与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的人员承办本资产评估事

项。

(3) 委托人和其他相关当事人(包含被评估单位、产权持有人)如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(4) 因委托人或者其他相关当事人(包含被评估单位、产权持有人)原因导致资产评估程序受限,资产评估机构无法履行资产评估委托合同,资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同;受托人有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(5) 对委托人(包含被评估单位、产权持有人)提供的全部资料严守秘密;未经委托人许可,受托人不得将资产评估报告的内容、评估结论向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

(6) 依法、合规履行评估程序并保持与委托人及被评估单位(产权持有人)的密切沟通;就资产评估报告涉及的重大政策、评估思路和技术问题向委托人及被评估单位(产权持有人)进行解释和说明。

八、中(终)止事项

1、若遇到评估过程中出现以下中止情况的,委托人应在受托人书面催告后的十个工作日内解决中止事项,以利于本合同的履行。

(1) 因委托人或被评估单位(产权持有人)原因造成受托人的评估程序中止的。

(2) 当评估程序受到限制,导致对评估结论构成重大影响时,受托人可以中止本合同。

2、经受托人书面催告,委托人不能解决中止事由的,受托人可以单方解除合同,并有权要求委托人支付与受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者与已经完成工作量相应的评估服务费和已垫付的差旅等费用及违约金(全部评估服务费的10%)。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的,委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

九、争议解决

因本合同或执行本合同产生的任何争议,应当由委托人、受托人双方协商解决。如协商不成,可以提交南京仲裁委员会进行仲裁,仲裁裁决具有终局性,双方都应遵守、执行。

十、其他约定

1、本合同中所列之委托人、受托人的住所地、电话、邮箱为双方确定的联系方式。受托人向委托人按该住所地邮寄、邮箱发送资料(含资产评估报告)的,视为受托人履行了本合同约定或法律规定的提交资产评估报告、通知及催告等义务。

2、本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的(包括但不限于):委托人的经济行为方案发生变化而出现事先未曾约定的新增评估事项的;因评估目的、评

估对象、评估基准日、价值类型发生变化，导致原委托事项性质发生变化的；原委托评估范围发生较大变化，导致受托人需再次进入现场重新进行现场勘查、资产核实并调整、补充出具评估报告的，受托人与委托人应当订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款做出后续约定。

3、本合同一式陆份，三方各持贰份。

委托人一：江苏恒顺集团有限公司

住所地：镇江市丹徒新城恒顺大道58号

法定代表人（签名）：



联系人及电话：

委托人二：镇江恒顺商场有限公司

住所地：镇江市中山西路84号

法定代表人（签名）：



联系人及电话：

受托人：江苏华信资产评估有限公司

住所地：南京市云南路31-1号苏建大厦22层

法定代表人（签名）：

联系人及电话：

签订地点： 南京

签订时间：二〇一九年八月七日