

本报告依据中国资产评估准则编制

镇江恒顺商城有限公司拟资产转让涉及的  
存货、投资性房地产市场价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2022]第01-472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)

二〇二二年五月九日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202200776
合同编号:	NKG[2022]第097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01-472号
报告名称:	镇江恒顺商城有限公司 拟资产转让涉及的存货、 投资性房地产市场价格
评估结论:	77,075,235.00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05月20日

## 资产评估报告目录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	15
附 件 .....	16

## 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。

# 镇江恒顺商城有限公司拟资产转让涉及的 存货、投资性房地产市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2022]第01-472号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受镇江恒顺商城有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对镇江恒顺商城有限公司拟资产转让涉及存货、投资性房地产在 2022 年 4 月 30 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《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将镇江恒顺商城有限公司的账面存货-开发产品和部分投资性房地产协议出售给恒顺集团。本次评估是确定该资产于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的市场价值，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申报的存货、投资性房地产的价值。评估范围为镇江恒顺商城有限公司申报存货——开发产品，账面金额 38,875,031.80 元，投资性房地产账面金额 17,436,700.00 元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 4 月 30 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

在评估基准日，镇江恒顺商城有限公司拟资产转让涉及的存货、投资性房地产的评估结果如下：

纳入评估范围的存货的账面价值为3,887.50万元，评估值为6,013.07 万元，

评估增值2,125.57万元，增值率54.68%；

纳入评估范围的投资性房地产账面价值为1,743.67万元，评估值为1,694.45万元，减值49.22万元，减值率2.82%。

本次评估范围涉及的资产于评估基准日的市场价值合计为7,707.52万元（柒仟柒佰零柒万伍仟贰佰元整）。

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2022年4月30日至2023年4月29日。

#### 七、对评估结论产生影响的特别事项：

1. 存货中恒美嘉园31#办公楼和商铺，恒美嘉园库房，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. 存货-开发产品中303项的为不可售车位，其车位数是根据同期其他房产40平方米一个的车位进行的折算为30个车位，评估人员无法进行实地盘查，企业也进行了签字确认。本次评估按照正常车库进行了评估，未考虑后续增加进出口的费用。

3. 本次评估值的价值内涵为不含增值税的价格。

八、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二二年五月九日。

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。

# 镇江恒顺商城有限公司拟资产转让涉及的 存货、投资性房地产市场价格 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2022]第01-472号

镇江恒顺商城有限公司：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对镇江恒顺商城有限公司拟资产转让涉及的存货、投资性房地产在 2022 年 4 月 30 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

本评估业务的委托人暨产权持有人，为镇江恒顺商城有限公司。

### （一）委托人简介

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：蒋源

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）。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层  
电话：010-83557569 传真：010-83547801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

## （二）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。

## 二、评估目的

根据《镇江恒顺商城有限公司股东决定》，江苏恒顺醋业股份有限拟将镇江恒顺商城有限公司的账面存货-开发产品和部分投资性房地产协议出售给恒顺集团。本次评估是确定该资产于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的市场价值，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申报的存货、投资性房地产的价值。

### （二）评估范围

评估范围为镇江恒顺商城有限公司申报存货——开发产品，账面金额 38,875,031.80 元，投资性房地产账面金额 17,436,700.00 元。

#### 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 22,264.01 m<sup>2</sup>。

纳入评估范围的存货——开发产品类资产分布于镇江市京口区学府路恒美嘉园一期、二期、三期、恒顺商都和恒美山庄，主要为自行车库（储藏室）、地下汽车库、尚未出售完毕的住宅和商铺，其中自行车库（储藏室）90 项，面积 6,717.33 m<sup>2</sup>；地下汽车库和地上汽车库共计 241 项、面积合计为 10,516.00 m<sup>2</sup>；住宅 12 项（其中一项为装修），面积合计为 1,662.63 m<sup>2</sup>；商铺和办公合计 2 项，面积合计



为 3,368.05 m<sup>2</sup>。目前，上述开发产品均处于待销售状态。

2. 投资性房地产共 8 项，为出租的自有房产，证载权利人为镇江恒顺房地产开发有限公司，面积共 1,624.75 m<sup>2</sup>。位于宁波市海曙区蔡家巷 6 号、16 号等地点，详细状如下：

权证号	权利人	座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )	用途	土地使用期限	建筑年代	所在楼层	总楼层
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089649号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-87	364.52	56.84	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089695号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-86	225.9	35.22	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089736号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-85	286.06	44.6	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089752号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-84	294.44	45.91	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089794号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-83	115.07	17.94	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089802号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-82	155.94	24.31	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089817号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-81	91.41	14.25	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
浙(2019)宁波市海曙不动产权第0089599号	镇江恒顺房地产开发有限公司	宁波市海曙区蔡家巷6号、16号6-80	91.41	14.25	商务金融用地/办公	2045/7/18	2006	6	28
	小计		1624.75	253.32					

根据镇江恒顺房地产开发有限公司与镇江恒顺商城有限公司出具的“宁波恒隆房产说明”，该 8 套房产实质归属镇江恒顺商城有限公司所有。

所在楼宇地上 28 层，地下一层，评估对象处于 6 层，所在建筑主体结构为钢筋混凝土结构，其外墙主要为面砖装饰，铝合金窗，配有中央空调、消防喷淋系统、火灾自动报警、监控系统，综合布线及通讯系统。现状出租给摄影机构经营使用，由承租户根据经营需要自行装修。

## 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 2022 年 4 月 30 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

《镇江恒顺商城有限公司股东决定》。

### (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》(2020 年 11 月 29 日 修订实施)；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令)；
4. 《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)；
5. 《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)；

6. 《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)；

7. 《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)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院[2017年] 国务院令第691号)；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院[2017年] 国务院令第691号)；

10. 《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)；

11. 《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)。

### (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——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

13. 《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. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 产权持有人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. 产权持有人提供的资产清单和评估申报表。

## 七、评估方法

对评估范围内各项资产的评估方法介绍如下：

（1）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。

因估价存货中自行车库和汽车库大部分处于闲置状态，无租金收入或者较低租金收入，住宅目前作为恒顺醋业股份作为大学生宿舍使用，商铺和办公部分处于出租状态，租金水平偏低，租售比较低，其收益回报折算后远低于现时市场价格水平，再加上本次目的为资产的转让，故选用市场法进行评估。其市场价格的来源如下：

自行车库和汽车库由于交易不太活跃，主要参照近期出售价格进行评估。

住宅，主要参照所在小区的的均价进行评估。

商铺和办公，由于所在区域交易活跃，且有较多的挂牌案例可供参考，通过选取附近一定数量的可比实例，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

(2) 由于委估房产所在地的交易市场活跃，很容易找到类似房产的挂牌价，再加上资产所在地租金水平较低，租售比存在倒挂现象，且本次经济行为为资产出售，故采用市场法进行评估。

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

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 4 月 30 日至 2022 年 5 月 1 日对纳入此次评估范围内的资产进行了评估。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

根据产权持有人提供的评估申报资料，评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人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. 查验和完善产权持有人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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有者相关人员的配合下，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，采取相应的现场调查手段。

## 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，在与产权持有者相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

## 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

### （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、产权持有人以及从政府部门、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. 假设产权持有人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. 假设产权持有人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产权持有人造成重大不利影响。

### （三）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，评估师在假定产权持有人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拟资产转让涉及的存货、投资性房地产的评估结果如下：

纳入评估范围的存货的账面价值为3,887.50万元，评估值为6,013.07万元，评估增值2,125.57万元，增值率54.68%；

纳入评估范围的投资性房地产账面价值为1,743.67万元，评估值为1,694.45万元，减值49.22万元，减值率2.82%。

本次评估范围涉及的资产于评估基准日的市场价值合计为7,707.52万元（**柒仟柒佰零柒万伍仟贰佰元整**）。

资产评估报告使用有效期一年，即自2022年4月30日至2023年4月29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. 存货中恒美嘉园 31#办公楼和商铺，恒美嘉园库房，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. 存货-开发产品中 303 项的为不可售车位，其车位数是根据同期其他房产 40 平方米一个的车位进行的折算为 30 个车位，评估人员无法进行实地盘查，企业也进行了签字确认。本次评估按照正常车库进行了评估，未考虑后续增加进出口的费用。

3. 本次评估值的价值内涵为不含增值税的价格。

## 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

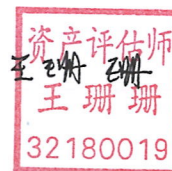
资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二二年五月九日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

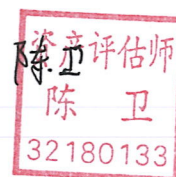
北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)



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

二〇二二年五月九日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年04月30日

表1

被评估单位：镇江恒顺商城有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增（减）值率% D=C/A×100%
流动资产	3,887.50	6,013.07	2,125.57	54.68
非流动资产	1,743.67	1,694.45	-49.22	-2.82
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	1,743.67	1,694.45	-49.22	-2.82
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	5,631.17	7,707.52	2,076.35	36.87
流动负债	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	0.00	0.00	0.00	
净资产	5,631.17	7,707.52	2,076.35	36.87

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

