

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

会稽山绍兴酒股份有限公司拟发行
可转换公司债券购买资产涉及的
绍兴咸亨食品股份有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2017〕603号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十一月六日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	25
五、评估基准日	25
六、评估假设	25
七、评估依据	27
八、宏观经济及行业分析	29
九、评估方法	43
十、评估程序实施过程	68
十一、评估结论	70
十二、特别事项说明	71
十三、评估报告使用限制说明	73
十四、资产评估报告日	74
资产评估报告·附件	
一、委托人和被评估单位的承诺函	75
二、评估机构资格证书	77
三、签字资产评估师职业资格证书登记卡	79
四、被评估单位审计报告	81
五、评估对象涉及的权属证明资料清单	91
评估结果汇总表及明细表	99

资产评估师声明

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。

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。

会稽山绍兴酒股份有限公司拟发行 可转换公司债券购买资产涉及的 绍兴咸亨食品股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕603 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为会稽山绍兴酒股份有限公司(以下简称“会稽山”),被评估单位为绍兴咸亨食品股份有限公司(以下简称“咸亨食品”)。

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因会稽山拟发行可转换公司债券收购咸亨食品 100%的股权，为此需要对咸亨食品的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供咸亨食品股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为咸亨食品的股东全部权益。

评估范围为咸亨食品的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照咸亨食品提供的截至 2017 年 9 月 30 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 164,746,688.92 元、33,204,801.60 元和 131,541,887.32 元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，咸亨食品股东全部权益的评估价值为 736,000,000 元（大写为人民币柒亿叁仟陆佰万元整）。

八、评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

会稽山绍兴酒股份有限公司拟发行 可转换公司债券购买资产涉及的 绍兴咸亨食品股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕603号

会稽山绍兴酒股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行可转换公司债券购买资产涉及的绍兴咸亨食品股份有限公司股东全部权益在2017年9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、被评估单位及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为会稽山绍兴酒股份有限公司，被评估单位为绍兴咸亨食品股份有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：会稽山绍兴酒股份有限公司（以下简称“会稽山”）
2. 住所：浙江省绍兴市柯桥区湖塘街道杨绍路2579号
3. 法定代表人：金建顺
4. 注册资本：49,736万元人民币
5. 公司类型：股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91330000609661933L
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：黄酒、白酒、调味品（液体）、其他酒（配制酒）（凭《全国工业产品生产许可证》、《食品生产许可证》经营）的生产，预包装食品兼散装食品、酒类（凭许可证经营）的批发兼零售，普通货物运输（凭《道路运输经营许可证》经

营)。经营进出口业务，仓储服务（不含危险品）。

(二)被评估单位概况

一) 被评估单位名称、类型与组织形式

1. 名称：绍兴咸亨食品股份有限公司(以下简称“咸亨食品”)
2. 住所：绍兴市绍三线永仁路
3. 法定代表人：余龙生
4. 注册资本：2,200万元人民币
5. 公司类型：股份有限公司(非上市)
6. 企业法人营业执照注册号：913306007125260511
7. 发照机关：绍兴市市场监督管理局
8. 经营范围：黄酒、蔬菜制品（酱腌菜）、豆制品（发酵性豆制品）、调味品（液体）、酿造酱油的生产；货物进出口、技术进出口；收购农副产品。（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）
9. 历史沿革

咸亨食品成立于1994年6月30日，其前身系绍兴咸亨食品厂，成立时公司注册资本为2,403,334.00元，股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	企业内部职工（职工个人股）	1,320,000	54.92
2	国家	1,083,334	45.08
合计		2,403,334	100.00

1999年7月，经过股权转让及增资后公司注册资本变更为4,480,000.00元，股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	2,375,678	53.03
2	职工持股会	1,741,250	38.87
3	何海明	49,662	1.11
4	任强	43,152	0.96
5	徐明	37,200	0.83
6	王长法	25,482	0.57
7	俞后盛	22,320	0.50
8	江祝福	21,948	0.49
9	单伯华	21,762	0.49
10	李国良	21,204	0.47
11	王国静	21,018	0.47

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
12	钱国民	18,414	0.41
13	鲍勇	17,670	0.39
14	许海潮	16,740	0.37
15	何国华	16,554	0.37
16	吴来兴	15,996	0.36
17	裘盛峰	13,950	0.31
合计		4,480,000	100.00

2003年7月，自然人股东何海明、单伯华、钱国民、李国良、裘盛峰及徐明将其持有的股权全部转让给职工持股会，职工持股会将其部分股权转让给自然人郑寅年。

股权转让后公司注册资本不变，股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	2,375,678	53.03
2	职工持股会	1,877,680	41.91
3	任强	43,152	0.96
4	王长法	25,482	0.57
5	江祝福	21,948	0.49
6	王国静	21,018	0.47
7	徐海潮	16,740	0.37
8	吴来兴	15,996	0.36
9	何国华	16,554	0.37
10	鲍勇	17,670	0.39
11	俞后盛	22,320	0.50
12	郑寅年	25,762	0.58
合计		4,480,000	100.00

2004年5月，职工持股会将持有的部分股权分别转让给余龙生、王长法、江祝福、何国华、王国静、任强、鲍勇、许海潮、吴来兴及俞后盛。股权转让后公司注册资本不变，股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	2,938,969	65.60
2	职工持股会	1,305,952	29.15
3	任强	44,938	1.00
4	王长法	26,536	0.59
5	江祝福	22,856	0.51
6	王国静	21,888	0.49
7	许海潮	17,433	0.39
8	吴来兴	16,658	0.37
9	何国华	17,363	0.39
10	鲍勇	18,401	0.41

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
11	俞后盛	23,244	0.52
12	郑寅年	25,762	0.58
合计		4,480,000.00	100.00

2015年3月，公司增加注册资本人民币580万元，增资后公司注册资本为人民币1,028万元，股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	6,873,856	66.87
2	职工持股会	2,540,674	24.72
3	任强	107,862	1.04
4	徐锦秀	80,000	0.78
5	郑寅年	61,984	0.60
6	王国静	54,624	0.53
7	俞后盛	54,350	0.53
8	王长法	53,072	0.52
9	何国华	50,000	0.49
10	鲍勇	50,000	0.49
11	沈柏炎	50,000	0.49
12	茹明华	50,000	0.49
13	江祝福	45,712	0.44
14	吴来兴	43,000	0.42
15	沈新中	40,000	0.39
16	张爱法	40,000	0.39
17	许海潮	34,866	0.34
18	朱海涛	20,000	0.19
19	孔鉴梁	14,000	0.13
20	程青馨	10,000	0.10
21	郭巍巍	6,000	0.05
合计		10,280,000.00	100

2015年4月，公司增加注册资本人民币1,044万元，增资后公司注册资本为人民币2,072万元，股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	13,907,712	67.12
2	职工持股会	5,081,348	24.52
3	任强	215,724	1.04
4	徐锦秀	160,000	0.77
5	郑寅年	123,968	0.60
6	王国静	109,248	0.53
7	俞后盛	108,700	0.52
8	王长法	106,144	0.51

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
9	何国华	100,000	0.48
10	鲍勇	100,000	0.48
11	沈柏炎	100,000	0.48
12	茹明华	100,000	0.48
13	江祝福	91,424	0.44
14	吴来兴	86,000	0.42
15	沈新中	80,000	0.39
16	张爱法	80,000	0.39
17	许海潮	69,732	0.34
18	朱海涛	40,000	0.19
19	孔鉴梁	28,000	0.14
20	程青馨	20,000	0.10
21	郭巍巍	12,000	0.06
合计		20,720,000	100.00

2015年7月，咸亨食品整体变更为股份公司，公司注册资本仍为人民币2,072万元，职工持股会自行清算并将持有的股权进行还原，使各出资职工直接持有公司股权。股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	13,907,712	67.12
2	其余 197 位自然人	6,812,288	32.88
合计		20,720,000	100.00

2016年12月，公司增资注册资本人民币128万元，增资后公司注册资本人民币2,200万元。股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（元）	出资比例（%）
1	余龙生	14,768,384	67.13
2	其余 197 位自然人	7,231,616	32.87
合计		22,000,000	100.00

截至评估基准日，上述注册资本及股权结构未发生变动。

二) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩如下：

1. 母公司报表反映的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	123,063,055.41	151,903,796.58	164,746,688.92
总负债	24,588,676.46	37,793,805.79	33,204,801.60
股东权益	98,474,378.95	114,109,990.79	131,541,887.32
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	108,669,410.93	129,795,320.82	108,840,936.07

营业成本	62,261,714.52	68,209,646.57	56,740,159.19
利润总额	26,124,394.73	38,954,529.01	52,797,952.12
净利润	19,286,532.99	28,893,173.08	39,431,896.53

2. 公司合并报表反映的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	122,740,215.14	151,593,778.75	164,435,686.19
总负债	24,282,441.48	37,487,570.81	32,898,566.62
股东权益	98,457,773.66	114,106,207.94	131,537,119.57
归属于母公司的所有者权益	98,457,773.66	114,106,207.94	131,537,119.57
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	108,669,410.93	129,795,320.82	108,840,936.07
营业成本	62,261,714.52	68,209,646.57	56,740,159.19
利润总额	25,927,421.07	38,970,593.33	52,796,967.22
净利润	19,091,180.27	28,905,995.52	39,430,911.63
归属于母公司所有者的净利润	19,091,180.27	28,905,995.52	39,430,911.63

上述 2015 年度、2016 年度及基准日财务报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

三) 被评估单位经营情况

1. 公司概况

咸亨食品前身是绍兴咸亨食品厂，目前主要从事腐乳、黄酒及其他调味品的生产和销售，拥有的各类业务资质证书如下：

(1) 生产许可证书

证书名称	证书编号	发证单位	有效期	公司名称
食品生产许可证	SC10333060100110	绍兴市越城区市场监督管理局	2016 年 11 月 14 日至 2021 年 4 月 24 日	咸亨食品

(2) 质量体系认证证书

序号	证书名称	证书编号	发证单位	认证范围	有效期	公司名称
1	食品安全管理体系认证证书	001FSMS1200561	中国质量认证中心	腐乳的制造、调味料 酒的制造	2015 年 11 月 3 日至 2018 年 7 月 23 日	咸亨食品
2	HACCP 体系认证证书	001HACCP16600381	中国质量认证中心	黄酒和腐乳的制造	2016 年 12 月 7 日至 2019 年 7 月 31 日	咸亨食品

(3) 进出口资质证书

序号	证书名称	证书编号	发证单位	有效期	公司名称
1	出口食品生产企业备案证明	3300/22018	浙江出入境检验检疫局	2015 年 10 月 19 日至 2018 年 7 月 29 日	咸亨食品

序号	证书名称	证书编号	发证单位	有效期	公司名称
2	出入境检验检疫报检企业备案表	3306000670	中华人民共和国浙江 出入境检验检疫局	--	咸亨食品
3	对外贸易经营者 备案登记表	01854442	对外贸易经营者备案 登记（浙江绍兴）	--	咸亨食品
4	美国食品药品管 理局生物反恐注 册证书	12398105472	国家食品安全危害分 析与关键控制点应用 研究中心	2018 年 11 月 30 日	咸亨食品

（4）原产地标记证书

证书名称	证书编号	发证单位	有效期	注册范围	公司名称
原产地标记注册 证	0000241	国家质量监督检 验检疫总局	长期	绍兴腐乳（咸亨 牌、红玉牌）	咸亨食品

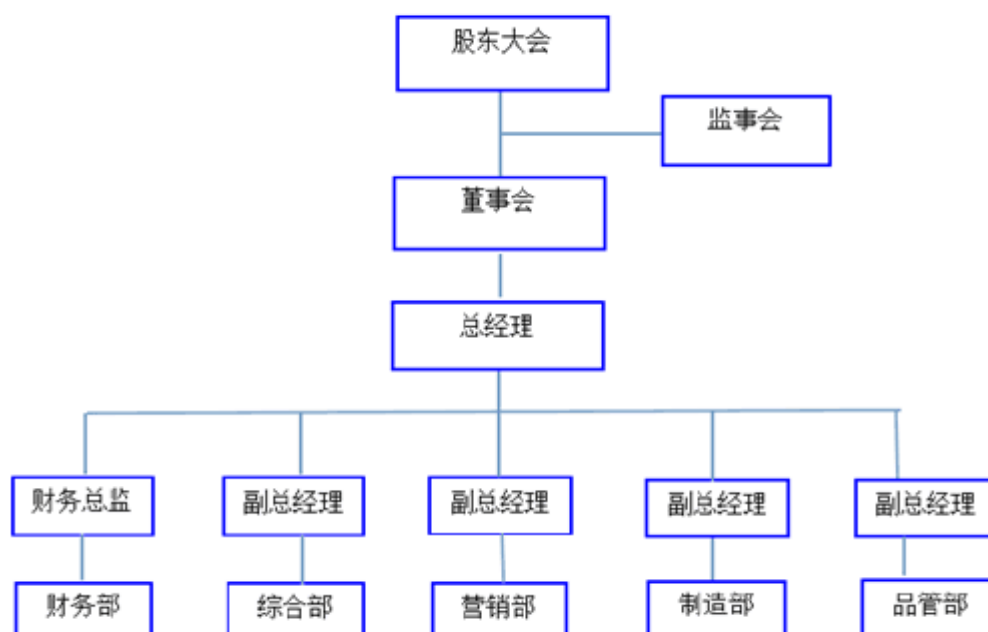
（5）排污许可证

证书名称	证书编号	发证单位	有效期	公司名称
浙江省排污许可证	浙 D02013A0150	绍兴市环境保护 局	2016年1月6日至2020 年12月31日	咸亨食品

公司集生产、科研和销售为一体，主导的腐乳产品畅销浙江省、上海市、江苏省、广东省、福建省等东部沿海省份和香港地区。公司产品先后通过多项质量管理体系认证，并获得“浙江省 AAA 级纳税信誉企业”、“浙江省农业科技企业”、“浙江省著名商标”、“中华老字号”等众多荣誉称号。公司的主导产品“咸亨”牌和“红玉”牌绍兴腐乳成为国内腐乳业首个被国家质检总局认定的原产地标记产品。

咸亨食品目前共有员工 200 多人，员工整体从业经验较为丰富。

公司组织机构设置如下图所示：



2. 公司商业模式及主要业务流程

(1) 商业模式

公司主营业务为腐乳、黄酒及其他调味品的生产及销售。公司产品广泛应用于家庭佐餐或菜肴烹调、餐饮以及多种类型的食品加工等行业和领域，能够满足不同消费者的需要。公司生产所需原材料主要向公司合格供应商名录中的企业直接采购。由于公司腐乳等产品生产周期较长，一般按上年度销售情况结合本年度市场分析预测，制定本年度销售计划并以此制定年度生产计划；每月再根据生产计划，结合上月订单情况，进行提前生产备货。公司严格按照食品安全管理体系的要求组织生产。公司产品主要通过经销模式、商超模式销售给终端消费者来实现收入，并与联华、大润发、易初莲花、欧尚等国内外大型超市保持了长期的良好合作关系。公司一般与客户签订框架销售合同，根据订单情况向客户发货，在满足企业会计准则的条件下确认销售收入。

(2) 主要业务流程

1) 采购流程

公司采购主要由制造部负责。公司对外采购的主要有大豆、糯米、粳米等农产品，玻璃瓶、纸箱等包装物以及其他零星产品。公司按月度生产计划对原材料进行提前采购。公司在与供应商合作过程中，通过考量供应商供货质量、供货时间、价格、地理位置以及所提供的后续服务，并结合公司制定的原辅料检验标准，通过每年开展的合格供应商评定大会中确定稳定的合格供应商名录。公司一般从合格供应商名录中选择供应商进行采购。原材料采购完成后，经制造部盘点确认原材料数量、品管部检验确认原材料质量，部分原材料还需经第三方检测机构检测合格后，方可入库。

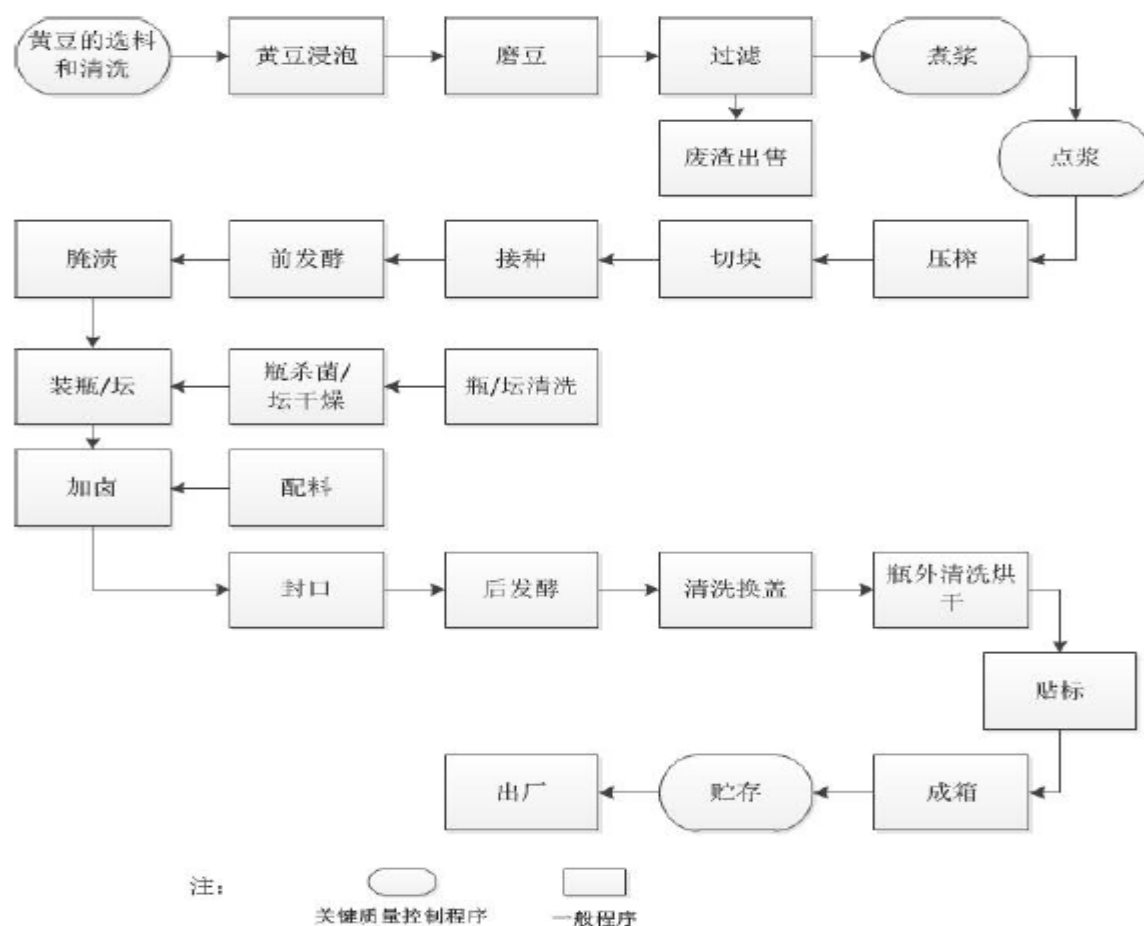
2) 生产流程

公司采用现代化技术改进传统腐乳生产工艺，将磨豆、装坛、加卤、封口、装瓶、贴标、装箱等生产工序机械化，公司目前拥有国内腐乳行业领先的腐乳制坯线、包装生产线及相应的温控发酵设施，总体形成半机械化半手工生产的模式，这样既提高了生产效率，又保证了腐乳的传统风味。

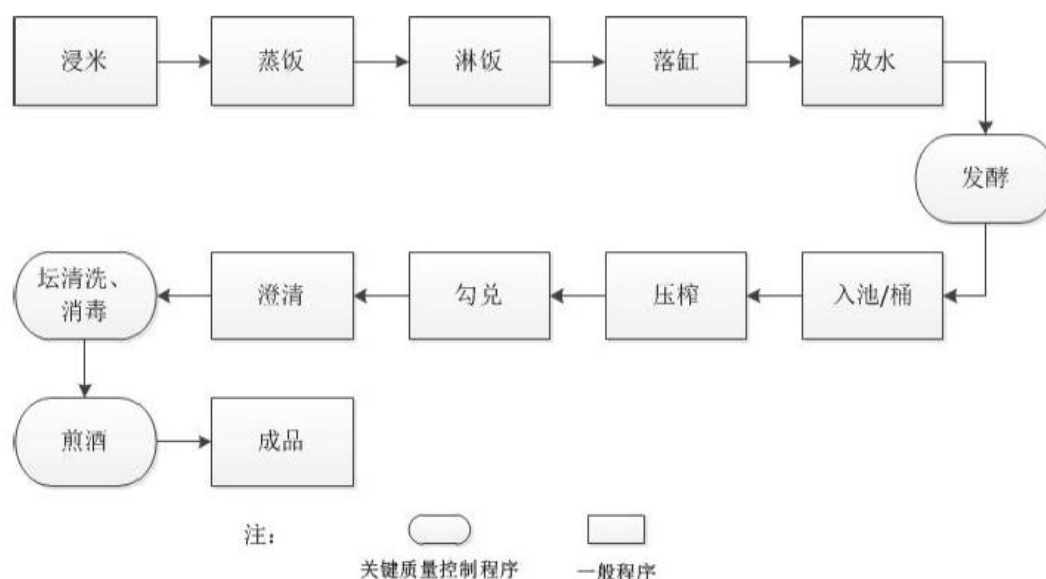
公司腐乳产品分为玻璃瓶包装腐乳和坛包装腐乳。玻璃瓶包装小块腐乳，生产周期一般为 2-6 个月。坛包装的大块腐乳采用区别于玻璃瓶包装小块腐乳的特殊生

产工艺，生产周期一般为 1 年左右，主要是出口的太方、丁方红腐乳。生产周期开始于每年冬天，在完成前期豆腐制作、接种、前发酵、腌渍等过程，将大块豆腐装坛，加卤封口后进行后发酵过程。整个后发酵过程历时 1 年左右，形成独特风味。

公司在生产过程中实施关键程序质量控制模式。在黄豆的选料和清洗环节，需保证无霉豆、无杂质、无泥沙。在煮浆环节，为保证所制豆腐的口感，必须控制煮浆桶放浆温度大于等于 100℃。在点浆环节，加入凝固剂氯化镁的使用量需符合 GB2760《食品添加剂使用标准》规定。在进行毛霉菌发酵过程中，温度必须控制在 20-30℃。在后发酵贮存过程中，需保证仓库的避光、通风良好，地面采用便于清洗、消毒的材料铺砌，表面平整，不积水，场地经常保持清洁干燥，离地离墙堆放，并设置鼠患控制设施。具体生产流程如下：



公司黄酒采用传统生产工艺酿造，在生产过程中实施关键程序质量控制模式：发酵时时间间隔一般为 2--5 小时，温度控制在 29℃--33℃；坛的清洗消毒必须经过清水浸泡 24 小时以上，并放空用清水冲洗干净，最后通蒸汽蒸至坛底手触觉烫为止；煎酒过程温度控制在 90℃ 以上等。具体生产流程如下：



3) 销售流程

公司的产品销售分为内销和外销。内销市场主要分为7个区块，分别为上海、杭州、宁波、福建、广东、温州、其他地区，公司为每个区块配备专人负责管理，主要通过商超模式、经销商模式进行销售。外销市场主要为香港及东南亚等地区，通过经销商模式进行销售。

商超模式下：公司已与大润发、联华、农工商、欧尚、易初莲花等大型超市开展合作，公司与商超签订框架合同，在合同中约定销售商品种类、单价、交货方式、结算方式等。以付款明细清单、发票、发票销货清单、付款明细清单作为结算依据，以产品已发至客户指定地点并取得客户签章的到货确认单开具发票后确认收入，未取得到货确认单的以验收期满后确认收入。

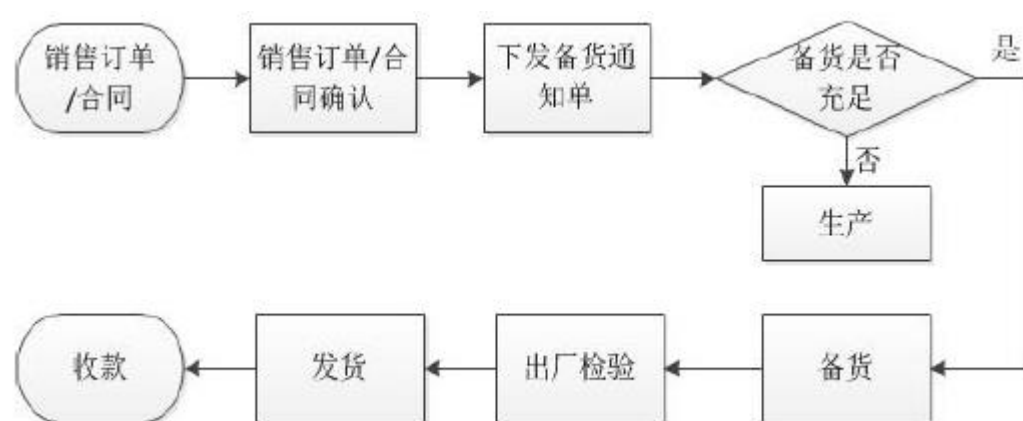
经销商模式下：在国内公司一般采取在各个地区选择不同渠道的经销商，各地区渠道一般分为电子商务渠道、商超渠道、餐饮渠道、商品流通渠道。公司内销的主要经销商包括上海青舟食品有限公司、上海瑞志食品销售有限公司、杭州林杰商贸行、福州力马贸易有限公司等。公司外销的主要经销商为浙江省粮油食品进出口股份有限公司、香港德兴贸易公司等。

公司和经销商合作模式为买断式经营。公司与经销商签订经销合同，约定年度销售目标及供货价格，经销商根据具体市场需求向公司发送采购清单，公司在取得采购订单后，安排发货，运输费用由公司承担，公司以产品已发至经销商指定地点

并取得其签章的到货确认单后确认收入。在保质期内，如经公司确认的产品存在质量问题，公司予以换货。

公司经销商稳定，长期合作且关系良好。公司的营销部对经销商进行直接管理，并制定了《经销商管理制度》，在制度中明确了合格经销商条件、经销商价格管理及产品宣传摆放等要求。公司还不定期与经销商合作召开经销商订货大会，邀请经销商参观了解公司生产工艺流程，并对参会经销商进行回访，扩大销售渠道，建立良好关系。

公司一般销售流程如下：



4) 研发流程

公司品管部下属研发部门根据市场需求及内部调研情况，提出新产品试制方案，通过小批量试制，解决生产过程中发现的问题，经各部门经理以上管理层组成的评审小组评审通过后，开展中批量试制，成功后确定生产工艺、购置生产装备，根据新的生产工艺进行试生产，试生产执行 3-6 个月后，再次评审，评审通过后则正式投产。

3. 公司在行业中的竞争情况

(1) 公司所处行业竞争格局

我国腐乳行业生产企业地域分布较为广泛。目前，国内腐乳行业生产格局基本形成南方以浙江“咸亨腐乳”和广东“广合腐乳”为主，北方以北京“王致和腐乳”和黑龙江“克东腐乳”为主的南北格局，这些企业在全国的品牌影响力均较高。此外还有一些比较知名的区域性品牌，如上海“鼎丰腐乳”、江苏“新中腐乳”、江苏“三和四美腐乳”、四川“桥牌腐乳”、重庆“石宝寨腐乳”、北京“老才臣腐乳”等。

（2）公司的竞争优势

1) 历史底蕴及品牌优势

据《绍兴市志》记载，中国腐乳发源于绍兴，有 1500 多年的历史，汉末三国时，绍兴已有腐乳问世。明清时期，绍兴酱园作坊生产腐乳兴起，绍兴腐乳以独特的风味和技艺向外拓展至全国及港澳地区，时有“绍兴腐乳遍全国”之说，并成为明清两朝之贡品。

公司历史追溯于清朝乾隆元年（1736 年），咸亨酱园“无敌牌”腐乳先后获清宣统二年（1910 年）南京南洋劝业会奖状；民国四年（1915 年）旧金山美国巴拿马太平洋万国博览会奖状；民国十八年（1929 年）杭州西湖博览会金奖；上世纪八十年代，公司生产的腐乳多次被评为国家轻工业部优质产品。公司腐乳历史悠久，注册商标“咸亨”被国家商务部评为“中华老字号”商标。注册商标“老顺泰”被浙江省商务部评为“浙江老字号”商标。

2) 海外市场优势

据《绍兴市志》记载明朝时，我国就有绍兴腐乳出口至东南亚地区。世界上除日本冲绳有少量腐乳生产外，腐乳的主产地和消费地在我国。公司生产的红腐乳（南乳）出口可追溯到十九世纪末（据《绍兴市志》记载）。近年来，公司的腐乳产品出口量不断增加，年出口量已达到 1,200 吨，出口额 200 多万美元，是国内腐乳出口量较大企业，出口市场拓展到香港、澳门、日本、美国、澳大利亚、荷兰、加拿大、巴西等地区。特别是在国际腐乳市场最大消费地港澳地区，公司的市场占有率较高。随着中西文化交流的日益增加和国家“一路一带”战略的实施，均为公司进一步拓展国际市场提供了良好契机。

3) 研发创新优势

公司作为省级农业科技企业研发中心，不仅独立承担了绍兴市科技计划项目《高蛋白酶活力毛霉新菌株 XH-22 在腐乳生产中的应用》、《腐乳中蜡样芽孢杆菌产生机理分析及其控制条件研究》、《南乳汁液态深层发酵机理分析及其控制条件研究》；浙江省科技计划项目《特色发酵豆制品集约规模生产关键技术与装备研究与示范》，而且与浙江大学等院校保持长期校企合作关系，共同承担完成多项腐乳工艺和装备的省市科研项目，与浙江大学合作完成了《利用酱渣及豆渣生产膳食纤维保健型调味酱》、《绍兴腐乳机械化规模生产关键技术与装备研究与示范》。

4) 腐乳品类齐全优势

从国内主要品牌腐乳企业看，“王致和”主要单品为红方腐乳和臭方腐乳，“广合”主要单品为白腐乳，“新中”及“三和四美”等品牌主要以红方腐乳和糟方腐乳为主，而本公司生产的腐乳具有门类齐全、品种多样化的优势，除生产传统的红方腐乳、白方腐乳、糟方腐乳、臭方腐乳、醉方腐乳等品种外，近年来，还新开发了玫瑰腐乳、火腿腐乳、牛肉腐乳、香菇腐乳、香酥腐乳等花色品种，在同行业中起到了引领作用。

5) 生产工艺优势

公司近年来专注于生产工艺改进，目前公司已实现了磨豆、装坛、加卤、封口、装瓶、贴标、装箱等生产工序机械化。公司现有国内腐乳行业领先的腐乳制坯线一条及相应的温控发酵设施，腐乳瓶装包装生产线六条，按相应的国家标准组织生产。总体形成半机械化半手工生产的模式，既提高了生产效率，又保证了腐乳的传统风味。

公司腐乳是以绍兴黄酒作为汤料，是国内品牌腐乳企业中唯一使用绍兴黄酒为汤料的腐乳酿造企业。绍兴黄酒是我国最古老的酒种，具有糖分和氨基酸含量高、浓度厚、香气足、酒精度适中的特点，适宜于腐乳的后期发酵，既抑制有害微生物的生长繁殖，又促进蛋白酶缓慢作用，以利于其他酶的作用，从而形成腐乳的香气和滋味，特别是绍兴黄酒是合成脂类等芳香物质的基础，使腐乳口感更具鲜美，乳香更加浓郁，更显出独特的产品优势。

此外，公司供出口的红腐乳，生产酿造工艺独特，在国内腐乳行业中能生产此类大规格品种腐乳的生产企业较少，使得“咸亨”腐乳在国际市场的主要地区香港市场占有率及影响力较高。

(3) 公司的竞争劣势

一方面，目前公司内销市场主要集中在浙江、上海、广东、江苏、福建等南方地区，在北方地区销量较小、市场占有率较低。公司计划积极拓展腐乳北方市场，已招募相关销售人员，计划实现以南方市场为主，北方市场为辅的市场网络格局。

另一方面，公司虽然已登陆全国中小企业股份转让系统，但目前融资渠道仍较为单一，将一定程度上限制公司产能的扩张、生产设备的更新、研究开发的投入以及市场的拓展，从而可能限制公司的进一步发展。

4. 公司面临的风险因素

(1) 原材料价格波动风险

公司产品生产的主要原材料为黄豆、面粉等农副产品，农副产品价格主要受种植面积、气候条件、市场供求以及国际期货市场价格等因素的影响。公司产品价格随原材料价格的波动而波动，但产品价格的波动存在一定的滞后性，从而影响到公司的毛利率，并最终对公司的盈利情况产生一定影响。

(2) 食品安全控制风险

近年来，国家对食品安全的重视程度、消费者对食品的安全和权益保护的意识都在不断增强，食品安全和质量控制已成为食品加工企业生产经营的重中之重。国家及相关部门相继颁布了《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》、《食品安全国家标准管理办法》等一系列政策法规，用以规范食品加工企业的生产经营行为、保障消费者利益。如果公司的质量管理工作出现一点纰漏或由于其他原因发生产品质量问题，不但会产生赔偿风险，还会影响公司的信誉和公司产品的销售。因此，公司存在由于产品质量管理出现失误而带来的潜在经营风险。

(3) 公司员工年龄结构呈现老龄化趋势的风险

截至评估基准日，公司员工中年龄在 40 岁以上的员工占总员工总数的比例超过 60%，公司员工及管理层人员年龄整体偏大，年龄结构呈现老龄化的趋势仍未有大的改变。虽然上述情况对公司目前生产经营不造成影响，但是随着公司的发展，将容易出现员工大量退休的情况，可能对公司的生产经营产生一定的影响。

(4) 市场竞争风险

公司所处的腐乳生产和销售行业，近年来市场竞争较为激烈。目前，国内腐乳行业生产格局基本形成南方以浙江“咸亨腐乳”和广东“广合腐乳”为主，北方以北京“王致和腐乳”和黑龙江“克东腐乳”为主的南北格局，这些企业在全国的品牌影响力均较高。此外还有一些比较知名的区域性品牌，如上海“鼎丰腐乳”、江苏“新中腐乳”、江苏“三和四美腐乳”、四川“桥牌腐乳”、重庆“石宝寨腐乳”等。

公司近几年新推出的火腿腐乳、牛肉腐乳等新型产品，市场接受度高，市场销售情况良好。但随后同行业其他企业推出相似产品，公司的市场份额面临被抢占的风险。

（5）核心技术泄露风险

经过长期的实验研究、生产实践，公司开发出多项核心技术。这些技术对于提升产品品质、开发新产品等方面具有至关重要的作用，是构成公司核心竞争力的基础。尽管公司建立了严格的保密制度和管理措施，以保证核心技术的安全性，但如果公司核心技术泄密，或者核心人员的流动带来技术失密，竞争对手可能短期内推出在技术和品质上与公司相同或相似的产品，对公司现有产品销售构成直接威胁，将对公司经营业绩产生不利影响。

5. 公司的发展战略及经营策略

公司未来将继续秉持着“传承千年神韵，酿制天下美味”的经营理念，内外双修。一方面，不断提升企业自身的治理水平和管理效率，根据良好的市场发展态势，进一步扩大企业的生产规模，并提升企业的科研实力，加大研发投入，不断进行产品创新；另一方面，在巩固原有市场的基础上，开拓新兴的市场区域，进一步扩大产品的市场占有率，巩固并提升公司在行业中的优势地位的同时，致力于将颇富特色的绍兴腐乳发扬光大。

（三）委托人与被评估单位的关系

会稽山拟发行可转换公司债券收购咸亨食品 100%的股权。

（四）其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因会稽山拟发行可转换公司债券收购咸亨食品 100%的股权，为此需要对咸亨食品的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供咸亨食品股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为咸亨食品的股东全部权益。

评估范围为咸亨食品的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照咸亨食品提供的截至 2017 年 9 月 30 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 164,746,688.92 元、33,204,801.60 元和 131,541,887.32 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元		
项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		101,668,252.85
二、非流动资产		63,078,436.07
其中：长期股权投资		500,000.00
固定资产	51,736,326.55	26,324,431.00
在建工程		10,339,331.61
无形资产		25,330,206.19
其中：无形资产——土地使用权		24,653,431.47
递延所得税资产		333,567.27
其他非流动资产		250,900.00
资产总计		164,746,688.92
三、流动负债		31,850,700.70
四、非流动负债		1,354,100.90
其中：递延所得税负债		1,354,100.90
负债合计		33,204,801.60
股东权益合计		131,541,887.32

除货币资金及往来款外，公司主要资产为存货、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、土地使用权及其他无形资产。

1. 存货

存货包括原材料、产成品、发出商品、在库周转材料及在产品。原材料主要包黄豆、粳米、糯米等生产用原料，存放于公司仓库；产成品主要为各种规格的腐乳及老顺泰雕酒等，存放于公司仓库；发出商品为已发出但尚未结算的各种规格的腐乳；在库周转材料主要包括纸箱、瓶子等包装物，存放于公司车间及仓库；在产品系正处于生产过程中的腐乳及老顺泰雕酒等。存货使用状况正常，未发现积压时间长和存在品质瑕疵的存货。

2. 长期股权投资

长期股权投资 1 项，系对全资子公司绍兴咸亨酱园有限公司的投资，账面价值

为 500,000.00 元。

绍兴咸亨酱园有限公司成立于 1994 年 6 月 30 日，统一社会信用代码为 91330683143003962M，注册地址为嵊州市三界镇工业园区，注册资本为 50 万元人民币，法定代表人余龙生，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围包括：黄酒、蔬菜制品（酱腌菜）、豆制品（发酵性豆制品）、调味品（液体）、酿造酱油的生产。

根据该公司提供的业经审计的 2017 年 9 月 30 日会计报表反映，其资产、负债及股东权益的账面价值分别为 479,920.50 元、0 和 479,920.50 元；2017 年 1-9 月的营业收入为 0，利润总额为-984.90 元。

3. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物共 20 项，其中房屋建筑物共计 13 项，主要为生产车间、仓库及办公楼等，分别建成于 2001 年-2010 年，主要结构为混合结构及钢筋混凝土结构等，建筑面积合计 58,036.36 平方米；构筑物共 7 项，主要为传达室、门卫和围墙等，建于 1997 年至 2006 年，主要结构为砼等。上述建（构）筑物分布于绍兴市绍三公路及嵊州市三界镇工业园区的厂区内。

4. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 482 台（套/项），主要设备包括自动灌装线、蒸饭机、自动切块排乳机、浸卤线、洗瓶口机等专用设备以及污水处理系统、燃气蒸汽锅炉、不锈钢储罐等生产配套设备、设施。除此之外，委估设备还包括电脑、空调等办公设备以及奔驰轿车、奥迪越野车等车辆。除车辆外，上述所有设备均分布于被评估单位各厂区内。设备整体状况较好，能满足生产及办公需要。

5. 在建工程

在建工程包括土建工程及设备安装工程，其中土建工程为嵊州三界工程，账面金额主要为工程款；设备安装工程包括在建的蒸汽锅炉、环保设备及配电工程等。

6. 土地使用权

列入评估范围的土地使用权共 3 宗，土地面积合计 108,556.40 平方米，分布于绍兴市绍三线永仁路和嵊州市三界工业区，截至评估基准日土地款项均已支付并已取得《国有土地使用证》。

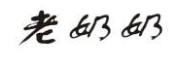
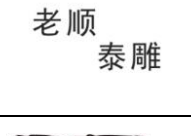
7. 其他无形资产

其他无形资产主要为排污权及企业申报的未入账的商标及专利等。其中，商标及专利如下：

(1) 商标

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
1		第 1423892 号	第 29 类	腐乳、小黄瓜、腌制蔬菜、萝卜干、泡菜、咸菜、榨菜、速冻方便菜肴、干菜笋、酱菜	中国	2020 年 7 月 20 日
2		第 4092874 号	第 29 类	豆腐制品、干菜笋、干食用菌、海米、腌制鱼、死家禽、笋干、甲壳动物（非活）	中国	2026 年 11 月 27 日
3	福 莲	第 1514474 号	第 29 类	腐乳、酱菜、豆腐、豆腐制品、果酱、蔬菜色拉、水果色拉、果冻、花生酱、蔬菜罐头	中国	2021 年 1 月 27 日
4		第 1591156 号	第 29 类	腐乳、小黄瓜、酱菜、干菜笋、腌制蔬菜、腌豆、蔬菜罐头、芝麻油	中国	2021 年 6 月 20 日
5	老顺泰	第 1603571 号	第 33 类	黄酒、烧酒、米酒、酒（饮料）、汽酒、果酒（含酒精）、苹果酒、梨酒、料酒、食用酒精	中国	2021 年 7 月 13 日
6		第 571813 号	第 30 类	酱油、米醋	中国	2021 年 11 月 19 日
7		第 817178 号	第 29 类	蔬菜罐头、蛋品、食用油脂、牛奶制品、色拉、菌类干制品、食物蛋白	中国	2026 年 2 月 20 日
8		第 5279479 号	第 33 类	黄酒、烧酒、料酒、酒（饮料）、汽酒、梨酒、果酒（含酒精）、苹果酒、食用酒精、米酒	中国	2019 年 4 月 6 日
9	红玉鲜	第 7525339 号	第 29 类	蔬菜色拉	中国	2022 年 3 月 27 日
10		第 5054073 号	第 30 类	酱油、醋、糕点、米糕、饼干、鱼露、香糟、味精、豆豉、豆沙	中国	2018 年 10 月 27 日

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
11		第 4757226 号	第 29 类	腐乳、小黄瓜、腌制蔬菜、萝卜干、泡菜、咸菜、榨菜、速冻方便菜肴、干菜笋、酱菜	中国	2028 年 3 月 20 日
12		第 3834398 号	第 33 类	黄酒、烧酒、米酒、酒（饮料）、汽酒、果酒（含酒精）、苹果酒、梨酒、料酒、食用酒精	中国	2025 年 10 月 6 日
13		第 571707 号	第 29 类	腐乳、酱菜	中国	2021 年 11 月 19 日
14		第 5279476 号	第 29 类	腐乳、咸菜、萝卜干、泡菜、榨菜、速冻方便菜肴、干菜笋、酱菜、小黄瓜、腌制蔬菜	中国	2019 年 4 月 6 日
15		第 1061248 号	第 29 类	腐乳、食用油脂	中国	2027 年 7 月 20 日
16		第 8100380 号	第 33 类	果酒（含酒精）、烧酒、苹果酒、酒（饮料）、汽酒、黄酒、料酒、食用酒精、梨酒、米酒	中国	2021 年 3 月 13 日
17		第 5164441 号	第 30 类	酱油、调味酱油、醋、醋精、茶、鱼露、香糟、味精、年糕、粥	中国	2019 年 3 月 20 日
18		第 817179 号	第 29 类	肉汁、水产品、蛋品、食用油脂、牛奶制品、色拉、菌类干制品、食物蛋白、蔬菜罐头	中国	2026 年 2 月 20 日
19		第 5279478 号	第 29 类	腐乳、听装（灌装）鱼、水产罐头、小黄瓜、咸蛋	中国	2019 年 5 月 20 日
20		第 1221328 号	第 29 类	腐乳、酱菜、腌制蔬菜、泡菜、小黄瓜、咸菜、榨菜、速冻方便菜肴、萝卜干、干菜笋	中国	2018 年 11 月 6 日

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
21		第 4279285 号	第 29 类	腐乳、咸肉、咸蛋、干食用菌、萝卜干	中国	2027 年 3 月 27 日
22		第 178639 号	第 29 类	腐乳	中国	2023 年 6 月 14 日
23		第 826993 号	第 30 类	加奶可可饮料、茶及茶叶代用品、面条及米面制品、膨化食品、糖果、南糖、蜂蜜、醪糟、食盐、酱调味品、酵母、饮料调味食品香料、代乳制品、食用淀粉	中国	2026 年 3 月 27 日
24		第 1946076 号	第 29 类	肉松、鱼片、蔬菜罐头、蜜饯、腌制蔬菜、笋干、蛋、豆腐制品、干食用菌、食用油	中国	2023 年 12 月 13 日
25		第 828944 号	第 30 类	加奶可可饮料、茶及茶叶代用品、糖果、南糖、蜂蜜、面条及米面制品、醪糟、膨化食品、食用淀粉、冰制品、食盐、酱等调味品、饮料调料、食用香精（不包括含醚香料，精油）	中国	2026 年 4 月 6 日
26		第 15799386 号	第 29 类	腌小黄瓜、酱菜、腐乳、花生酱、芝麻酱、桂花、豆腐、冬菇、木耳、萝卜干	中国	2026 年 1 月 20 日
27		第 15096023 号	第 30 类	糖、蜂蜜、调味品、调味酱汁、豆豉、虾油、蚝油、调味酱、料酒	中国	2025 年 11 月 13 日
28		第 15274543 号	第 33 类	果酒（含酒精）、葡萄酒、酒精饮料（啤酒除外）、米酒、白酒、清酒、黄酒、食用酒精、烧酒、汽酒	中国	2025 年 10 月 20 日
29		第 15274530 号	第 33 类	果酒（含酒精）、葡萄酒、酒精饮料（啤酒除外）、米酒、白酒、清酒、黄酒、食用酒精、烧酒、汽酒	中国	2025 年 10 月 13 日
30		第 12581517 号	第 33 类	果酒（含酒精）、开胃酒、葡萄酒、酒精饮料（啤酒除外）、米酒、清酒、黄酒、料酒、食用酒精、烧酒	中国	2025 年 8 月 20 日

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
31		300390960	第 29、30 类	肉汁、腌渍、干制及煮熟的水果或蔬菜、果冻、蜜饯、蛋、水果罐头、肉罐头、水产罐头、蔬菜罐头、腌肉、香肠、冷冻水果、花生酱、果酱、腐乳、豆腐制品、牛奶及牛奶制品、豆奶、食用油和油脂、所有货品均包括在第二十九类。面粉及谷类制品、面包、糕点、冰制食品、蜂蜜、糖浆、方便面、豆浆、调味品、味精、蚝油、豆豉、鱼露、五香粉、番茄酱、食盐、醋、调味酱油、豉油、鸡精（调味品）、咖喱粉（调粉品）、芥末、芥末粉、食用淀粉、除香精油外的饮制品、豆奶、食用油和油脂、所有货品均包括在第二十九类。面粉及谷类制品、面包、糕点、冰制食品、蜂蜜、糖浆、方便面、豆浆、调味品、味精、蚝油、豆豉、鱼露、五香粉、番茄酱、食盐、醋、调味酱油、豉油、鸡精（调味品）、咖喱粉（调粉品）、芥末、芥末粉、食用淀粉、除香精油外的饮料调味品，所有货品均包括在第三十类。	中国香港	2025 年 3 月 22 日
32		300321605	第 29、30、33 类	肉汁、腌渍、干制及煮熟的水果或蔬菜、果冻、蜜饯、蛋、水果罐头、肉罐头、水产罐头、蔬菜罐头、腌肉、香肠、冷冻水果、花生酱、果酱、腐乳、豆腐制品、牛奶及牛奶制品、豆奶、食用油和油脂、所有货品均包括在第二十九类。面粉及谷类制品、面包、糕点、冰制食品、蜂蜜、糖浆、方便面、豆浆、调味品、味精、蚝油、豆豉、鱼露、五香粉、番茄酱、食盐、醋、调味酱油、豉油、鸡精（调味品）、咖喱粉（调粉品）、芥末、芥末粉、食用淀粉、除香精油外的饮料调味品，所有货品均包括在第三十类。含酒精的饮料（啤酒除外），含水果的酒精饮料、黄酒、米酒，所有货品均包括在第三十三类。	中国香港	2024 年 11 月 17 日

(2) 专利

序号	专利名称	专利号/申请号	专利权人	专利类型	申请日	备注
1	火腿腐乳的生产工艺	ZL201010193921.6	咸亨食品	发明	2010.6.3	
2	一种南乳汁液态深层发酵工艺	ZL201410464638.0	咸亨食品	发明	2014.9.12	

序号	专利名称	专利号/申请号	专利权人	专利类型	申请日	备注
3	腐乳瓶（15-02）	ZL201530221609.7	咸亨食品	外观设计	2015.6.29	
4	腐乳瓶（15-01）	ZL201530221497.5	咸亨食品	外观设计	2015.6.29	
5	腐乳瓶（14-01）	ZL201430438777.7	咸亨食品	外观设计	2014.11.10	
6	一种大坛大块腐乳发酵腌制工艺	201610618669.6	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
7	一种干贝腐乳的制作工艺	201610618668.1	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
8	一种高糖低盐腐乳的生产工艺	201610618711.4	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
9	一种海苔腐乳的制作工艺	201610618694.4	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
10	一种耗油糟卤的制作工艺	201610618693.X	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
11	一种利用豆渣生产保健型调味酱的工艺	201610618691.X	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
12	一种牛肉腐乳的制作工艺	201610618665.8	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
13	一种无豆渣保健腐乳的制作工艺	201610618663.9	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
14	一种香菇腐乳的制作工艺	201610618662.4	咸亨食品	发明	2016.8.2	已受理
15	一种新型腐乳发酵笼	201720207015.4	咸亨食品	实用新型	2017.3.6	已受理

除上述商标权和专利技术外，咸亨食品未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账面未记录的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：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。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2017年9月30日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估假设

1. 基本假设

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括

利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 假设被评估单位按照原有的经营范围、在一定时期内持续地经营下去；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。评估专业人员对相关资料进行必要核查验证或分析，但对其准确性不作保证；

(5) 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及评估对象所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

(6) 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍；

(7) 对被评估单位未来的税收政策的预测，评估专业人员是基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

2. 具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的持续经营状况下的发展规划和盈利预测并经过评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

(3) 假设预测期所基于的会计政策与基准日会计政策在所有重大方面一致；

(4) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用等的支出，在年度内均匀发生；

(5) 假设被评估单位经营资质到期后可正常办理续期；

(6) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于评估假设改变而推出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

（三）权属依据

1. 咸亨食品及下属企业提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地出让合同，国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、专利证书、商标注册证及发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

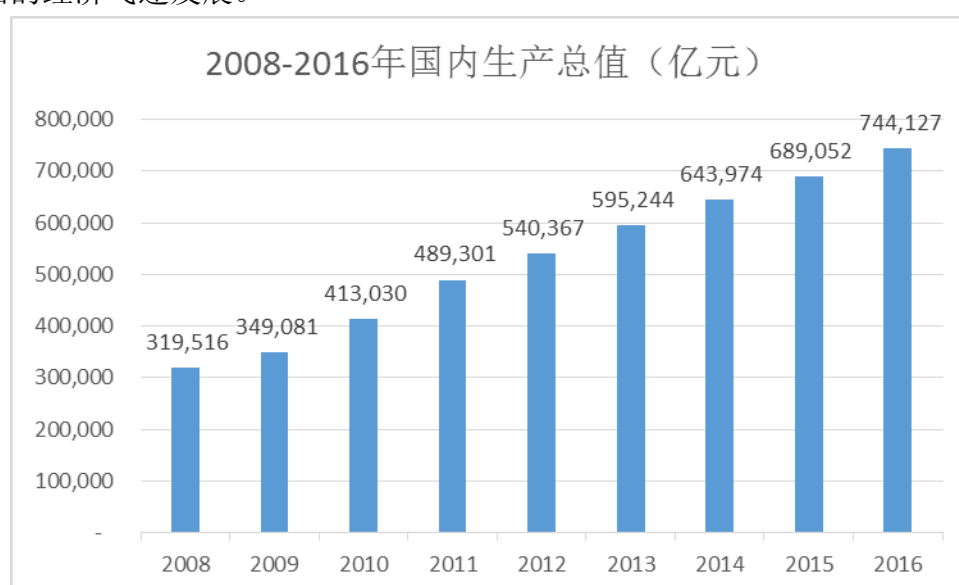
1. 咸亨食品及下属企业提供的评估申报明细表；
2. 咸亨食品提供的评估基准日的财务审计报告以及前两年的财务审计报告；
3. 绍兴市 2017 年 9 月建材市场价格信息；
4. 国家发改委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015]299 号《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目成本管理规定》的通知；
6. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
7. 绍兴市市住建局 2012 年 3 月 26 日联合颁发的市政基础设施配套费征收文件《关于征收城市市政基础设施配套费有关问题的通知》（绍市建设计[2012]68 号）；
8. 《机电产品报价手册》、《机电产品价格信息查询系统》机械工业出版社；
9. “中关村在线”等国内知名电子产品报价网站、“阿里巴巴”等国内知名产品交易网站、“汽车之家”、“网易汽车”等国内知名汽车报价网站；
10. 向生产厂家、经销商询价的市场调查记录及报价单；
11. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；
12. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
13. 向被评估单位技术、设备管理人员及操作工人了解设备运行、维修及事故情况的记录；
14. 《专利法》及实施细则；
15. 《商标法》及实施条例；
16. 主要原材料市场价格信息、产成品市场销价情况调查资料；
17. 中国人民银行公布的评估基准日的贷款利率和外汇汇率；
18. 咸亨食品的历史生产经营资料、经营规划资料；
19. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
20. 从“Wind 资讯”终端及“同花顺 ifind”终端查询的相关数据；

21. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
22. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
23. 其他资料。

八、宏观经济及行业分析

1. 宏观经济因素分析

改革开放以来，我国经济得到前所未有的快速增长。进入二十一世纪后，我国经济继续保持稳步高速增长。特别是经过“十一五”、“十二五”两个五年计划，我国的经济飞速发展。



2017 年以来，国民经济运行总体平稳，结构不断优化，新兴动能加快成长，质量效益明显提高，稳中向好态势持续发展。经初步核算，前三季度国内生产总值 593,288 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%，增速与上半年持平，比上年同期加快 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 41,229 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 238,109 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 313,951 亿元，增长 7.8%。三季度，国内生产总值同比增长 6.8%，经济连续 9 个季度运行在 6.7-6.9% 的区间，保持中高速增长。

（1）粮食生产形势较好，畜牧业稳定增长

全国夏粮总产量 14,052 万吨，比上年增加 131 万吨，增长 0.9%；早稻总产量 3,174 万吨，比上年减少 104 万吨，下降 3.2%；秋粮有望获得好收成。前三季度，

猪牛羊禽肉产量 5,877 万吨,同比增长 0.8%,其中猪肉产量 3,717 万吨,增长 0.7%。生猪存栏 42,797 万头,同比下降 0.8%;生猪出栏 48,224 万头,增长 0.6%。

(2) 工业生产加快发展,结构优化效益提升

前三季度,全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.7%,增速比上年同期加快 0.7 个百分点。分经济类型看,国有控股企业增加值增长 6.8%,集体企业增长 0.3%,股份制企业增长 6.8%,外商及港澳台商投资企业增长 7.1%。分三大门类看,采矿业增加值同比下降 1.6%,制造业增长 7.3%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.4%。工业向中高端迈进,前三季度高技术制造业和装备制造业增加值同比分别增长 13.4%和 11.6%,分别快于规模以上工业 6.7 和 4.9 个百分点。前三季度,规模以上工业企业产销率达到 97.8%。9 月份,规模以上工业增加值同比增长 6.6%,比上月加快 0.6 个百分点,环比增长 0.56%。9 月份,制造业采购经理指数为 52.4%,比上月提高 0.7 个百分点,达到 2012 年 5 月份以来的最高点。

1-8 月份,全国规模以上工业企业实现利润总额 49,214 亿元,同比增长 21.6%;规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.13%,比上年同期提高 0.45 个百分点。8 月份,规模以上工业企业实现利润总额同比增长 24%,比上月加快 7.5 个百分点。

(3) 服务业保持较快发展,商务活动指数继续提高

前三季度,全国服务业生产指数同比增长 8.3%,增速比上年同期加快 0.2 个百分点。其中,交通运输、仓储和邮政业,信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业增长较快。9 月份,全国服务业生产指数同比增长 8.3%,增速与上月持平,比上年同月加快 0.2 个百分点。1-8 月份,规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.5%,比上年同期加快 3.4 个百分点;规模以上服务业企业营业利润同比增长 22.8%,同比加快 22.4 个百分点。

(4) 固定资产投资稳中略缓,投资结构调整优化

前三季度,全国固定资产投资(不含农户)458,478 亿元,同比增长 7.5%,增速比上年同期回落 0.7 个百分点。其中,国有控股投资 168,164 亿元,增长 11.0%;民间投资 277,520 亿元,增长 6.0%,占全部投资的比重为 60.5%。分产业看,第一产业投资 14,973 亿元,增长 11.8%;第二产业投资 171,787 亿元,增长 2.6%,其中制造业投资 140,819 亿元,增长 4.2%;第三产业投资 271,718 亿元,增长 10.5%。基础设施投资 99,652 亿元,增长 19.8%,比上年同期加快 0.4 个百分点。高端制造

业和企业技术改造投资较快增长，高耗能行业投资增长放缓。前三季度，高技术制造业、装备制造业和制造业技术改造投资同比分别增长 18.4%、8.3%和 12.1%，高耗能制造业投资同比下降 1.9%。固定资产投资到位资金 457,007 亿元，同比增长 3.3%，增速比上半年加快 1.9 个百分点。新开工项目计划总投资 376,347 亿元，同比增长 2.4%。从环比看，9 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.56%。

（5）房地产开发投资平稳增长，商品房待售面积继续减少

前三季度，全国房地产开发投资 80,644 亿元，同比增长 8.1%，增速比上年同期加快 2.3 个百分点。其中，住宅投资增长 10.4%。房屋新开工面积 131,033 万平方米，同比增长 6.8%，其中住宅新开工面积增长 11.1%。全国商品房销售面积 116,006 万平方米，增长 10.3%，其中住宅销售面积增长 7.6%。全国商品房销售额 91,904 亿元，增长 14.6%，其中住宅销售额增长 11.4%。房地产开发企业土地购置面积 16,733 万平方米，同比增长 12.2%。9 月末，全国商品房待售面积 61,140 万平方米，比上月末减少 1,212 万平方米。前三季度，房地产开发企业到位资金 113,095 亿元，同比增长 8.0%。

（6）市场销售继续较快增长，网上零售增势强劲

前三季度，社会消费品零售总额 263,178 亿元，同比增长 10.4%，增速与上年同期持平。其中，限额以上单位消费品零售额 117,751 亿元，增长 8.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 225,592 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 37,586 亿元，增长 12.1%。按消费类型分，餐饮收入 28,427 亿元，增长 11.0%；商品零售 234,751 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 110,717 亿元，增长 8.5%。消费升级类商品销售增长较快，体育娱乐用品类增长 17.4%，化妆品类增长 12.1%，建筑及装潢材料类增长 12.6%。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 10.3%，比上月加快 0.2 个百分点，环比增长 0.90%。

前三季度，全国网上零售额 48,787 亿元，同比增长 34.2%，比上年同期加快 8.1 个百分点。其中，实物商品网上零售额 36,826 亿元，增长 29.1%，占社会消费品零售总额的比重为 14.0%，同比提高 2.3 个百分点；非实物商品网上零售额 11,961 亿元，增长 52.8%。

（7）进出口快速增长，外贸结构继续改善

前三季度，进出口总额 202,930 亿元，同比增长 16.6%。其中，出口 111,630 亿元，增长 12.4%；进口 91,299 亿元，增长 22.3%。进出口相抵，顺差 20,331 亿元。一般贸易进出口比重提升，前三季度一般贸易进出口增长 18.1%，占进出口总额的 56.6%，比上年同期提高 0.7 个百分点。机电产品仍为出口主力，前三季度机电产品出口增长 13.0%，占出口总额的 57.5%。与部分“一带一路”沿线国家进出口快速增长，前三季度我国对俄罗斯、波兰和哈萨克斯坦等国进出口分别增长 27.7%、24.8% 和 41.1%。9 月份，进出口总额 24,589 亿元，同比增长 13.6%。其中，出口 13,260 亿元，增长 9.0%；进口 11,330 亿元，增长 19.5%。

前三季度，规模以上工业企业实现出口交货值 94,270 亿元，同比增长 10.7%。9 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11,906 亿元，增长 9.8%。

（8）居民消费价格温和上涨，工业品价格波动上升

前三季度，全国居民消费价格同比上涨 1.5%。其中，城市上涨 1.6%，农村上涨 1.1%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.6%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.5%，生活用品及服务上涨 0.9%，交通和通信上涨 1.1%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 5.7%，其他用品和服务上涨 2.6%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.5%，猪肉价格下降 8.7%，鲜菜价格下降 8.8%。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.6%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点，环比上涨 0.5%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.5%。9 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.9%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 1.0%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.4%；9 月份同比上涨 8.5%，环比上涨 1.2%。

（9）居民收入增幅加快，城乡收入差距继续缩小

前三季度，全国居民人均可支配收入 19,342 元，同比名义增长 9.1%；扣除价格因素实际增长 7.5%，增速比上年同期加快 1.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27,430 元，扣除价格因素实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 9,778 元，扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.81，比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 16,780 元，同比名义增长 7.4%。全国居民人均消费支出 13,162 元，同比名义增长 7.5%，扣除价格因素实际增长 5.9%。三季度末，外出务工农村劳动力总量 17,969 万人，比上年同期增加 320 万人，增长 1.8%。三季度，外出务工农村劳动力月均收入 3,459 元，增长 7.0%。

（10）供给侧结构性改革取得新进展，转型升级迈出新步伐

“三去一降一补”进展顺利。去产能加快推进，前三季度全国工业产能利用率为76.6%，比上年同期提高3.5个百分点。去库存成效突出，9月末商品房待售面积同比下降12.2%。去杠杆和降成本效果继续显现，8月末规模以上工业企业资产负债率为55.7%，比上年同期下降0.7个百分点；1-8月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.68元，比上年同期减少0.12元。短板领域投资快速增长，前三季度生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业投资同比分别增长25.0%、23.7%和16.2%，分别快于全部投资17.5、16.2和8.7个百分点。

总的来看，前三季度国民经济稳中有进、稳中向好的态势持续发展，支撑经济保持中高速增长和迈向中高端水平的有利条件不断积累增多，发展的包容性和获得感明显增强，为更好地实现全年经济发展预期目标奠定了坚实基础。但也要看到，国际环境依然复杂多变，国内经济仍处在结构调整的过关期，持续向好基础尚需进一步巩固。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

（1）公司所处行业分类

公司主营业务为调味品的生产及销售，尤其是绍兴传统土特产类调味品的生产及销售。根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为制造业（C）——食品制造业（C14）。根据《国民经济行业分类标准》，公司所属行业为制造业（C）——食品制造业（C14）——其他调味品、发酵制品制造（C1469）。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“日常消费品”之“食品、饮料与烟草”之“食品”之“包装食品与肉类”（代码：14111111）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“制造业”之“食品制造业”之“调味品、发酵制品制造”之“其他调味品、发酵制品制造”（代码：C1469）。

（2）行业监管体系和行业政策

1) 行业监管部门和管理体制

公司所处细分行业调味品行业的行政主管部门为商务部及其下属的地方各级部门，其主要负责调味品行业的宏观管理。国家质量技术监督部门、卫生部门、环保部门对企业的生产过程进行监管，国家工商部门对流通环节进行监管。

行业的自律组织是各级食品工业协会、调味品协会。其中中国食品工业协会是经国务院批准于 1981 年 10 月 29 日成立的全国食品工业的自律性行业管理组织，简称中国食协，其职能包括：履行统、筹规划职能；发布运行信息，引导行业发展；推动食品工业科技进步；与地方政府合作共建，推动食品工业园区发展；努力抓好产品质量和食品安全；参与食品安全法律法规和标准体系建设；健全行业规范和加强行业自律。中国调味品协会是由全国酱油、食醋、酱类、酱腌菜、腐乳、烹调酒和各种调味料生产经营及相关的企业、事业单位组成，是跨地区、跨部门、不分所有制的全国性、非盈利性行业组织，其主要任务是在政府主管部门的指导下开展工作，在协会会员和政府之间发挥桥梁和纽带作用，既反映调味品行业的愿望和要求，为企业服务，又接受政府部门委托做好行业管理工作，推动调味品行业发展。

2) 主要法律法规政策

序号	名称	制定单位	实施年份	政策目标
1	《食品添加剂卫生管理办法》	中华人民共和国卫生部	2002	为加强食品添加剂卫生管理，防止食品污染，保护消费者身体健康。
2	《食品生产加工企业质量安全监督管理实施细则》	国家质量监督检验检疫总局	2005	为加强食品生产加工企业质量安全监督管理，提高食品质量安全水平，保障人民群众安全健康。
3	《流通领域食品安全管理办法》	中华人民共和国商务部	2007	为规范食品流通秩序，加强食品流通的行业管理，规范食品经营行为，保障食品消费安全。
4	《国务院关于加强食品等产品安全监督管理的特别规定》	中华人民共和国国务院	2007	为了加强食品等产品安全监督管理，进一步明确生产经营者、监督管理部门和地方人民政府的责任，加强各监督管理部门的协调、配合，保障人体健康和生命安全。
5	《食品安全国家标准“十二五”规划》	卫生部等 8 部门	2012	为做好食品安全国家标准工作，完善食品安全国家标准体系。
6	《国务院关于加强食品安全工作的决定》	国务院	2012	为进一步加强食品安全工作，制定的食品安全工作纲领性文件。
7	《新食品原料安全性审查管理办法》	国家卫生和计划生育委员会	2013	规范新食品原料安全性评估材料审查工作。
8	《食品生产许可管理办法》	国家食品药品监督管理总局	2015	为了保障食品安全，加强食品生产监管，规范食品生产许可活动。
9	《中华人民共和国食品安全法》	全国人民代表大会常务委员会	2015	为了保证食品安全，保障公众身体健康和生命安全。
10	《食品生产许可审查通则》（2016版）	国家食品药品监督管理总局	2016	为规范申请人按规定条件设立食品生产企业，落实质量安全主体责任，保障食品质量安全。

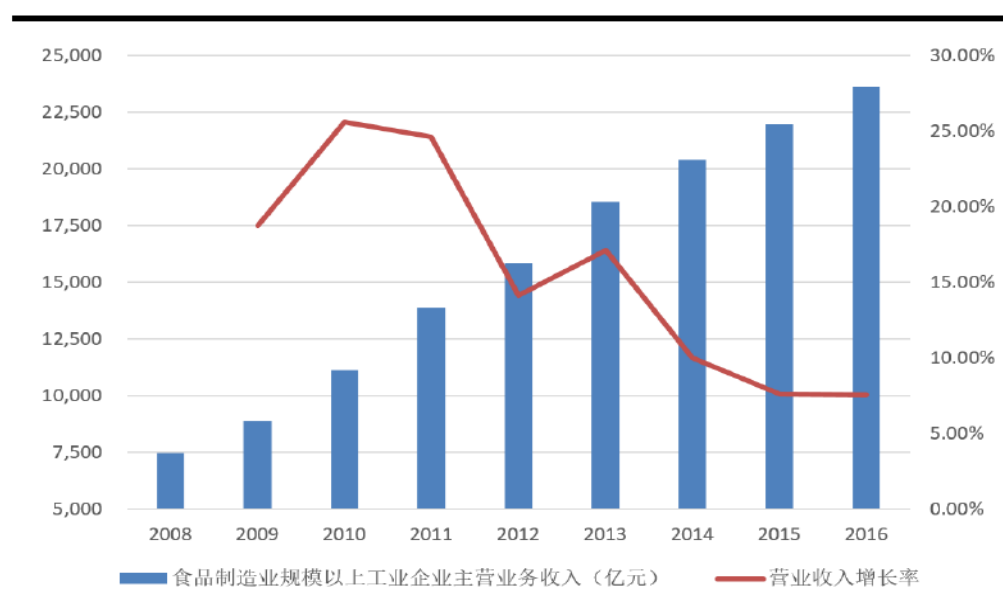
序号	名称	制定单位	实施年份	政策目标
11	《中华人民共和国食品安全法实施条例》	国务院	2016	明确食品安全法的具体实施细则
12	《“十三五”国家食品安全规划》	国务院	2017	为实施好食品安全战略，加强食品安全治理。
13	《“十三五”食品科技创新专项规划》	中华人民共和国科技部	2017	为明确“十三五”时期食品科技创新的发展思路与目标，细化重点任务与措施，全面推进食品科技创新工作。
14	《关于促进食品工业健康发展的指导意见》	国家发展改革委工业和信息化部	2017	为加快食品行业发展，推动食品工业转型升级，满足城乡居民安全、多样、健康、营养、方便的食品消费需求，促进农业增效、农民增收、农村发展，培育形成经济发展新动能。

(3) 行业发展概况

1) 食品制造业总体发展概况

A. 我国食品制造业发展总体良好，食品制造业总产值增速出现一定回落

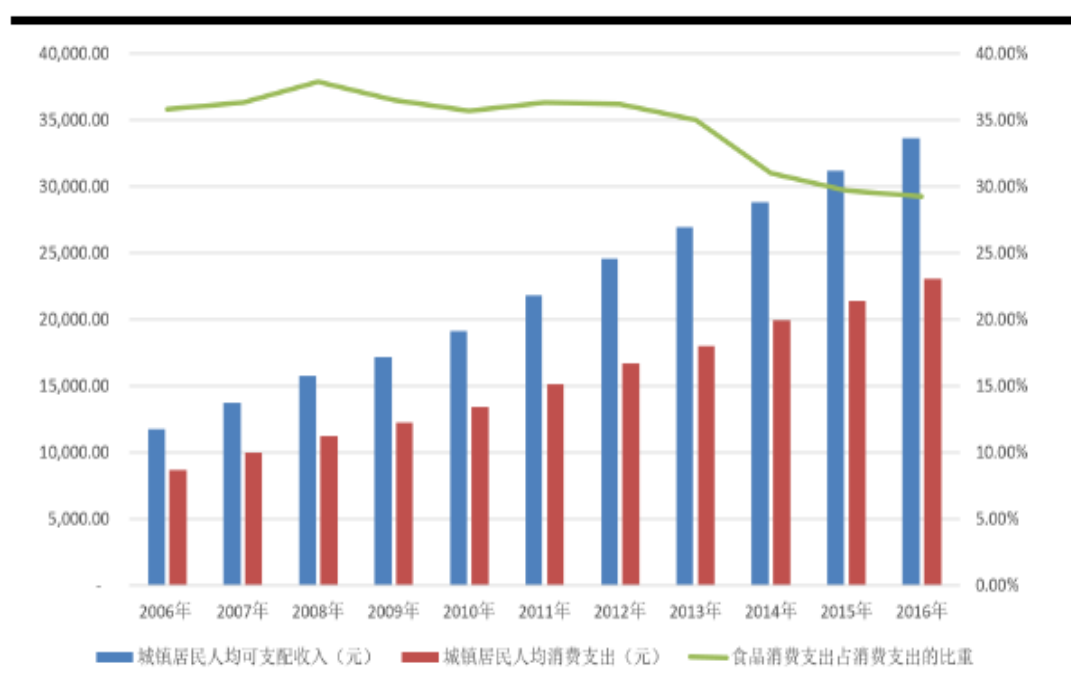
随着中国改革开放后的不断发展，作为与民生密切相关的行业，我国食品工业在中央及各级政府的高度重视下，在 market 需求的快速增长和科技进步的有力推动下，总体发展情况良好。2016 年我国食品制造业保持了健康发展，生产增长平稳，产业结构不断优化，效益继续改善，投资规模扩大，价格低位平稳运行，但营收增幅有所下降。根据中国统计局数据显示，2016 年，全国规模以上工业企业食品制造业实现主营业务收入 2.36 万亿元，同比增长 8.0%。2008-2016 年，我国食品工业规模以上企业工业总产值及增长率情况列表如下：



数据来源：国家统计局

B. 居民收入水平持续上升，居民食品消费支出比重总体平稳

“衣、食、住、行”是与人民生活密切相关的四大元素，其中，食品是人民生活的必需品。2016年，我国城镇居民人均可支配收入为33,616元，同比增长7.8%，城镇居民人均消费支出23,079元，同比增长7.9%。近年来，我国城镇居民每年的食品支出占总消费支出的比重较大且较为稳定，其中，2016年我国城镇居民人均食品消费支出占消费总支出的比重为29.3%。2006-2016年，我国城镇居民人均可支配收入、人均消费支出及食品支出消费占比情况列表如下：



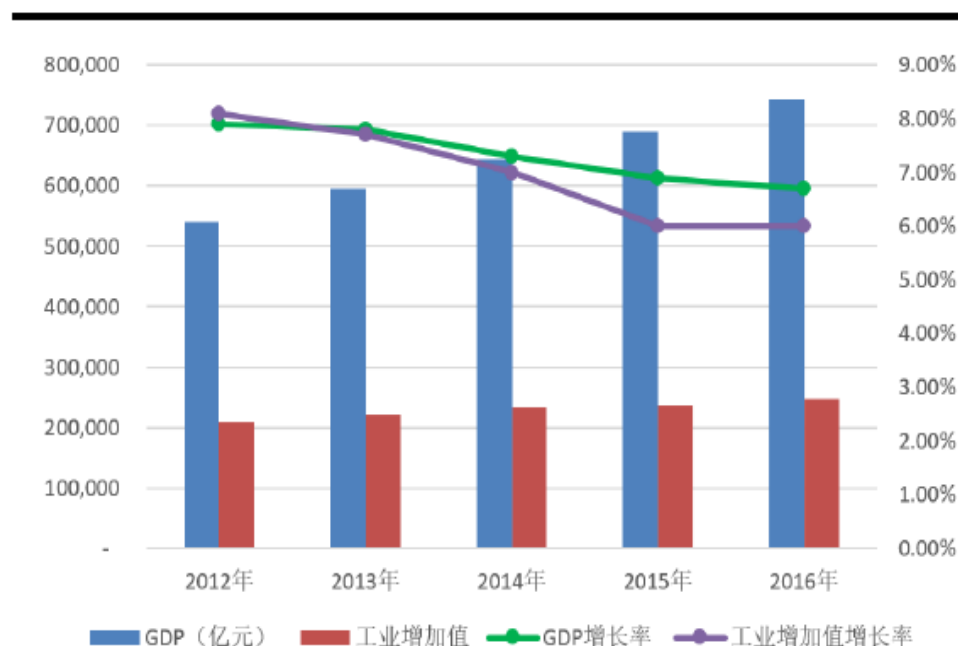
数据来源：国家统计局

2) 食品制造业的发展趋势

A. 伴随经济发展进入新常态，食品行业市场整体增势放缓

随着国民经济的持续发展，我国食品行业市场销售一直呈现平稳增长的发展态势。根据《国家发展改革委工业和信息化部关于促进食品工业健康发展的指导意见》，2015年规模以上食品工业企业39,647家，实现主营业务收入11.35万亿元，比2010年增长了87.3%，年均增长13.4%。但是近年来，我国经济增长下行压力加大，工业生产增速放缓。其中，2016年，我国全年国内生产总值744,127亿元，比上年增长6.7%，增速较去年回落0.2个百分点。同期，我国全年全部工业增加值247,860亿

元，比上年增长 6.0%，增速较去年上升 0.1 个百分点。2012 年-2016 年，我国 GDP 及工业增速变化情况如下：



数据来源：国家统计局

随着经济发展进入新常态，我国食品工业发展增速开始趋缓，2017 年是我国经济发展“十三五”规划的重要一年。《国家发展改革委工业和信息化部关于促进食品工业健康发展的指导意见》指出，食品工业的未来是发展挑战和机遇并存的，随着经济进入新常态和增长预期放缓、综合成本不断上升，食品工业保持高速发展难度加大，未来发展中营养、健康、品牌等因素将引领食品工业的规模式发展。

B. 安全问题将日益受到重视

我国食品产业加快发展，离不开食品安全的有力保障。近年来，食品安全事故时有发生，引发了全社会对食品安全问题的反思。2012 年 6 月国务院发布《关于加强食品安全工作的决定》（国发[2012]20 号）、国务院办公厅发布《国家食品安全监管体系“十二五”规划》（国办发[2012]36 号）、2017 年 2 月国务院发布《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12 号），政府对食品安全的监管日益重视。2015 年 10 月 1 日起，新修订的《中华人民共和国食品安全法》正式实施，新《食品安全法》的实施将进一步规范食品生产企业的经营活动，更好地防范食品安全事故。

C. 品牌竞争日趋加剧

企业品牌是食品企业的核心竞争力之一，在消费者心目当中拥有良好的品牌形象，能够帮助企业迅速地拓展市场、提升利润水平。随着人们生活水平的提高，消费观念也在逐渐发生变化，品牌消费深入人心。食品安全意识的不断增强使得消费者在选购食品时更加谨慎，具有知名度的品牌在一定程度上可以消除消费者对商品质量问题的担忧。随着市场竞争的加剧，行业的“马太效应”将会越来越明显，一些规模小、单纯靠低价格竞争的企业生存空间将会越来越小，行业集中度将得到进一步加强。

D. 居民食品消费方式逐步演变

随着互联网的蓬勃发展，传统商业模式和人们的消费习惯慢慢发生改变，越来越多的人通过互联网选择自己所需食品。根据国家统计局数据，2016 年，我国互联网上网人数 7.31 亿人，增加 2,299 万人，其中手机上网人数 6.95 亿人，增加 7,550 万人，互联网普及率达到 53.2%，网上电子支付成为大多数人的必然选择。在食物的选择上，居民将从生存型消费向健康型、享受型消费转变，更营养、更健康、更方便的食品将越来越受市场欢迎。同时，食品消费进一步多样化，将带动新型食品的研发和食品市场供应的不断丰富。

3) 细分及上下游行业概况

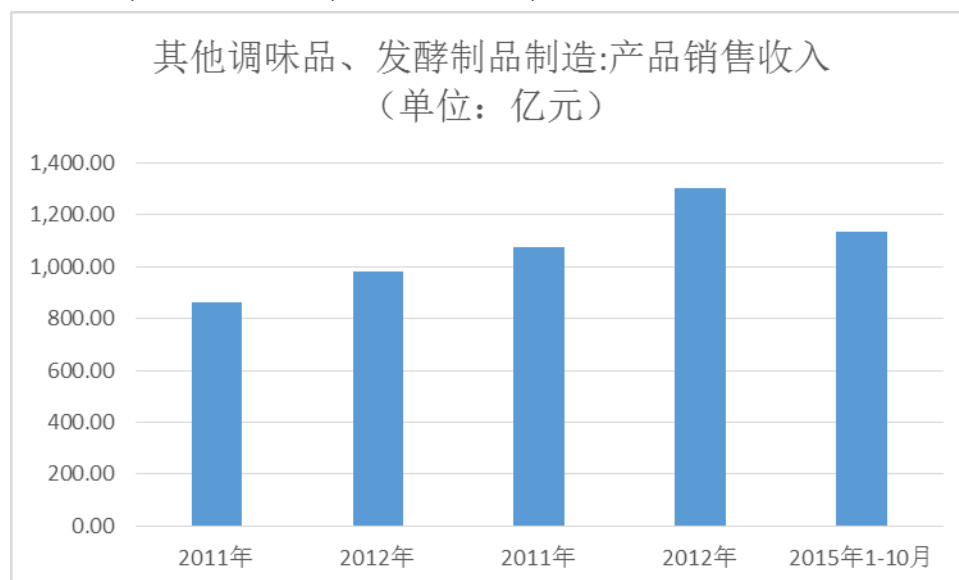
公司的主要产品为腐乳，属于食品制造业下的细分子行业：其他调味品、发酵制品制造行业。

调味品是指能增加菜肴的色、香、味，促进食欲，有益于人体健康的辅助食品。我国自古有“民以食为天，食以味为先”的说法。调味品在饮食、烹饪和食品加工中广为应用，用于调和滋味、气味，具有去腥、除膻、解腻、增香、增鲜等作用，是我国特色饮食文化的核心。

随着科技的发展、生活水平的提高，调味品行业也与时俱进发生着变革。从第一代盛行数千年保留至今的单味调味品，如：酱油、酱、腐乳及辣椒、八角、茴香等天然香辛料；到第二代从七十年代诞生流行至今的高浓度及高效调味品，如：味精、甜蜜素等；再到复合调味品，如：番茄沙司、五香粉、泡辣椒等；一直到为了追求更加健康、美味的第四代纯天然调味品。目前调味品行业企业众多，竞争较为激烈，但细分行业集中度较高，如海天味业在酱油这一细分行业产量占比达 15%左

右，且呈规模经济发展。随着科学技术的进步、人民生活水平的提高、健康理念的深入人心，行业发展潜力巨大。

根据“同花顺 ifind”终端统计数据表明，其他调味品、发酵制品行业企业 2011 年、2012 年、2013 年、2014 年以及 2015 年 1-10 月分别实现销售收入 860.30 亿、981.68 亿、1,074.61 亿、1,304.71 亿、1,135.23 亿。



数据来源：同花顺 ifind

其他调味品、发酵制品制造行业与产业链上的相关行业具有较高关联性，如餐饮业等。其他调味品、发酵制品制造行业上游行业为豆制品等原材料供应行业，这些行业产品的供应量和价格直接影响着其他调味品、发酵制品制造行业的原材料采购成本。下游行业主要为餐饮及零售行业。

(4) 行业的竞争格局及市场化程度

我国腐乳行业生产企业地域分布较为广泛。目前，国内腐乳行业生产格局基本形成南方以浙江“咸亨腐乳”和广东“广合腐乳”为主，北方以北京“王致和腐乳”和黑龙江“克东腐乳”为主的南北格局，这些企业在全国的品牌影响力均较高。此外还有一些比较知名的区域性品牌，如上海“鼎丰腐乳”、江苏“新中腐乳”、江苏“三和四美腐乳”、四川“桥牌腐乳”、重庆“石宝寨腐乳”、北京“老才臣腐乳”等。因此公司的主要竞争对手情况如下：

北京二商王致和食品有限公司，成立于 2009 年 09 月 29 日，注册资本 1,000 万元人民币。“王致和”品牌创始于 1669 年。经营范围为：生产豆制品（发酵性豆制品）；批发兼零售预包装食品；粮食收购；普通货运；销售谷物、豆类、薯类、

日用品、金属材料等。主要产品有腐乳系列，如白腐乳、辣腐乳、臭腐乳、红腐乳等；料酒系列；酱料系列：如芝麻酱、干黄酱等。

开平广合腐乳有限公司，成立于 1996 年 09 月 06 日，注册资本：602.41 万美元。经营范围为：生产、销售和出口豆制品（发酵性豆制品）。主要产品有白方腐乳、麻油白方腐乳、红方腐乳等。

扬州三和四美酱菜有限公司，成立于 1998 年 11 月 16 日，注册资本 1,000 万元人民币。经营范围：酱油（酿造酱油）、蔬菜制品（酱腌菜）、调味料（液体、半固态）、豆制品（发酵性豆制品）、酱、速冻食品：速冻面米制品（熟制品）生产，自产产品销售；预包装食品、散装食品零售（由分支机构经营）。五金交电、轴承、紧固件、服装及针纺织品、建筑陶瓷、装饰材料、家俱销售。市场设施租赁、市场管理服务（限方圈门农贸市场经营）。主要产品为腐乳系列：红方腐乳、糟方腐乳等；酱菜系列：乳黄瓜、什锦菜等；酱品系列：牛肉酱、芝麻酱等；酱油系列等。

（5）进入行业的主要壁垒

1）行业准入壁垒

调味品属于食品范畴，调味品的质量关系到广大消费者的健康与安全，因此国家将大多数调味品产品纳入到了食品质量安全市场准入制度体系中，并且制定了众多法律法规来规范食品制造企业、明确食品安全责任、防范食品安全事故。而要达到相关部门的监管要求，建立符合行业特点的质量控制流程和内部组织架构是一项复杂的系统性工程，企业需要投入大量人力、物力、财力，合理设置质量检测与控制部门、配置专业检测人员、搭建完善的质量控制体系。能否达到行业的监管要求，是本行业新进入者所面临的挑战之一。

2）工艺和技术壁垒

技术和产品的创新能力是推动公司取得竞争优势的关键因素，即便是在食品制造业，很多产品需要独特的生产工艺。这些生产工艺往往历史悠久，通过代代相传，言传身受传承至今，并不断改良。比如腐乳和黄酒这些细分行业，都需要用到发酵技术，这是一项多学科的系统工程，每一道工序都会对产品风味有所影响，一套完整生产工艺流程的建立需要较长期的经验积累。从业人员从进入该领域到熟练掌握相关技术一般需要较长的时间。对于潜在进入者而言，掌握食品制造工艺的技术人员缺失是进入该行业的一个重要制约因素。因此行业存在一定的工艺和技术壁垒。

3) 品牌壁垒

调味品行业内品牌效应较为明显，比如酱油这一细分行业海天味业占据了较大的市场份额，腐乳行业内也基本形成南方以浙江“咸亨腐乳”和广东“广合腐乳”为主，北方以北京“王致和腐乳”和黑龙江“克东腐乳”为主的南北格局。这些品牌企业均在行业内从业多年，其产品已经获得了市场的认可，新进入企业要获得市场的认同将面临比较大的困难。

4) 渠道和资金壁垒

渠道是食品制造业企业发展的根本，只有通过渠道将产品销售给消费品，企业才能实现利润。只有拥有足够的渠道销售能力，才能消化掉企业工业化规模化生产出的产品。企业需要强大的营销团队、完备的客户跟踪机制和优质的售后服务体系，才能使企业快速抢占市场。因此销售渠道和资金也是该行业的壁垒。

(6) 行业的周期性、区域性和季节性

1) 行业的周期性

调味品行业属于食品饮料行业的子行业，是日常生活的必须快速消费品，属于大消费板块，与宏观经济周期关联性不大。

2) 行业的季节性

本行业本身基本不存在季节性，但因为季节气候因素，消费者在不同季节的饮食习惯会有一定的差异，从而形成对不同调味品的结构性需求差异；另外，腐乳等产品生产发酵过程中特殊菌群的生殖和代谢对水质、气候等条件较为敏感，导致行业生产存在一定的季节性问题的。

3) 行业的区域性

调味品行业区域性特征较为明显，主要由于我国不同地区的饮食习惯存在巨大差异，而且不同地区饮食习惯很难发生变化，各地区的调味品风味口感具有差异，体现出明显的地方特色，形成了品牌特征各异的区域型调味品企业。

(7) 影响行业发展的有利和不利因素

1) 有利因素

A. 受宏观经济影响小

腐乳等调味品属于日常生活的消耗性需求，该类产品人均需求量不大，市场价格不高，但具有刚需快速消费品的特征。同时，随着人们生活水平的提高，消费习

惯逐渐由解决温饱到追求高品质消费。这使得调味品行业具有稳定的市场需求，并呈现不同程度的增长趋势，该行业的需求受经济周期的波动影响较小。

B. 国家产业政策的支持

腐乳等调味品行业作为大豆等农副产品深加工的主要产业之一，对促进农民增收、解决“三农”问题发挥了积极的作用，符合国家的政策导向。2011 年 12 月，发改委、工信部联合发布的《食品工业“十二五”发展规划》提出“充分利用我国非转基因大豆资源优势，重点发展大豆食品和豆粉类、发酵类、膨化类、蛋白类等新兴大豆蛋白制品”。2016 年 3 月，全国人大常委会发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确提出“积极发展农产品加工业和农业生产性服务业”。国家产业政策的支持对调味品行业的发展提供了有力的保障。

C. 餐饮业的快速发展

腐乳等调味品作为终端消费品主要面向家庭和餐饮业，餐饮业的发展将拉动腐乳的需求。目前，我国餐饮行业快速发展，平均年增长率在 10%以上，根据国家统计局数据，2010 年全社会消费餐饮收入 17,648 亿元，2016 年全社会消费餐饮收入达到了 35,799 亿元，六年增长了 1 倍以上，年均复合增长率为 12.51%。餐饮行业的稳步快速发展，对调味品行业起到了积极的推动作用。

D. 城镇化的推进和消费理念的升级

腐乳作为我国历史悠久的传统美食深入千家万户，其制作工艺也在人们口口相传中得以延续和保留。传统的制作方式主要为小作坊式生产和家庭制作，现如今，腐乳的制作方式已发生了较大变化。一方面，随着现代生活方式的转变和消费理念的升级，消费者更倾向于直接购买腐乳产品；另一方面，随着我国城镇化进程的不断推进，城镇化人口的大幅增加，人们的居住环境已不再适合自制腐乳，传统的小作坊式生产已不能满足广大消费者的需求，将在竞争中逐渐被淘汰，对于具有一定规模的工业化生产企业却很好的发展契机。城镇化的推进和消费理念的升级为腐乳产品的发展奠定了市场基础。

2) 不利因素

A. 食品安全问题

腐乳作为我国具有特色的调味品已有千年历史，随着我国近几十年来的工业化推进，调味品行业的生产工艺逐步由原来的小规模手工业生产过渡到智能化、规模

化生产，但各个企业管理水平和生产工艺参差不齐，一些企业对食品卫生和食品质量的管理意识淡薄，甚至出现假冒品牌、以次充好的不良现象。食品安全问题日益受到消费者和食品安全监管部门的关注，行业中存在的不良秩序对行业的良性发展造成了一定的障碍。

同时，腐乳行业上游采购主要为黄豆等，目前上游农产品种植户主要为农民散户，少有规模化企业种植户，这种现象导致农产品在流通过程中，农产品下游采购企业对其采购的农产品无法溯源，这使得腐乳等调味品企业在食品安全的管理上存在无法弥补的行业劣势。

B. 资金实力薄弱

腐乳等调味品行业目前生产工艺智能化水平不足，产品品质和生产效率的提高需要对菌种发酵技术继续投入，同时，产品品牌推广、渠道、人才培养需要进一步投资，但行业内普遍存在资金实力薄弱的问题，以至于行业发展受到一定的制约。

九、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面高度类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

由于咸亨食品已经经营多年，在延续现有的经营方式和经营范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的咸亨食品的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法

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，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \sum \text{各分项资产的评估价值} - \sum \text{负债的评估价值}$$

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款。

（1）库存现金

库存现金均为人民币现金，存放于公司财务部。评估专业人员对现金账户进行了实地盘点，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

库存现金以核实后的账面值为评估值。

（2）银行存款

银行存款由存放于中国工商银行和中国农业银行的 2 个人民币账户的余额组成。评估专业人员查阅了银行对账单及调节表，对银行存款余额进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

银行存款以核实后的账面值为评估值。

2. 应收账款和坏账准备

应收账款为应收的货款。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。另外对应收外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策如下：对于单项金额重大且有客观证据表明发生了

减值的应收款项，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；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 50%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并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。

对于关联方往来款，经核实可以全额收回，以核实后账面余额确认为评估值；对于其他应收款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从应收款总额中扣除计算评估值。评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额（其中外币应收款项的账面余额以外币余额按基准日汇率折合后确定）扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项为预付的货款及油费等。

评估专业人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该等款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

4. 其他应收款和坏账准备

其他应收款主要内容包括保证金、员工借款及股权转让款等。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，按财务会计制度核实，未发现不符情况。被评估单位的坏账准备政策见应收账款相关说明。

对于其他应收款，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，

从应收款总额中扣除计算评估值。评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 存货

存货包括原材料、产成品、发出商品、在库周转材料及在产品。

(1) 原材料

原材料主要包括黄豆、粳米、糯米等生产用原料，存放于公司仓库。

原材料采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估专业人员对主要原料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示原材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的原材料。

原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，账面价值及基本能够合理反映原材料的市场价值，以核实后的账面价值为评估值。

(2) 产成品

产成品主要包括各种规格的腐乳及老顺泰雕酒等，存放于公司仓库。

产成品采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估专业人员对主要产品进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示产成品数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的产成品。

产成品的销售价格一般高于账面成本，毛利率较高，本次对其采用顺加法评估。即以完全成本为基础，根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值，计算公式为：

评估价值 = 核实后的账面余额 + 适当税后利润

其中适当税后利润根据商品的销售情况确定。

(3) 发出商品

发出商品为已发出但尚未结算的各种规格的腐乳。

评估专业人员查阅了相关销售合同，抽查了商品出库单据，并对部分发出商品进行了函证，函证结果未见异常。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

发出商品的评估方法参见产成品。

(4) 在库周转材料

在库周转材料主要包括纸箱、瓶子等包装物，存放于公司车间及仓库。

评估专业人员对在库周转材料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示在库周转材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的在库周转材料。

在库周转材料由于购入时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，账面价值基本能够合理反映在库周转材料的市场价值，故以核实后的账面价值为评估值。

(5) 在产品

在产品系正处于生产过程中的腐乳及老顺泰雕酒等。

评估专业人员实地观察了生产现场的在产品数量、状态。通过获取收发存报表、了解被评估单位料、工、费的核算方法和各月在产品价值变化情况，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产为公司购买的各类信托产品。

评估专业人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述信托产品为公司短期日常流动资金管理目的而购入，根据公司历史投资情况并对相关合同分析，未发现款项不能收回情形，以核实后的账面价值作为其评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 概况

长期股权投资 1 项，系对全资子公司绍兴咸亨酱园有限公司的投资，账面价值为 500,000.00 元。

评估专业人员查阅了长期股权投资的协议、合同、章程、验资报告、企业法人

营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2017 年 9 月 30 日的业经审计的会计报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

（2）具体评估方法

对于投资全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实，并采用了资产基础法进行评估，以评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

2. 建筑物类固定资产

（1）概况

列入评估范围的建（构）筑物共计 20 项，评估专业人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核对了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。

1) 建（构）筑物的类型及分布情况

列入《固定资产—房屋建筑物评估明细表》的房屋建筑物共 13 项，主要为生产车间、仓库及办公楼等，分别建成于 2001 年-2010 年，主要结构为混合结构及钢砼结构等。列入《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》的构筑物共 7 项，主要为传达室、门卫和围墙等，建于 1997 年至 2006 年，主要结构为砼等。上述建（构）筑物分布于绍兴市绍三公路及嵊州市三界镇工业园区的厂区内。

2) 权属情况

评估专业人员通过对上述建（构）筑物的《房屋所有权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等原始建设记录及其他资料进行核对，未发现权属资料存在明显瑕疵情况。

另据了解，咸亨食品以其拥有的厂房（绍房权证绍市字第 F0000325663 号、绍房权证绍市字第 F0000325666 号、绍房权证绍市字第 F0000325669 号、绍房权证绍市字第 F0000325670 号、绍房权证绍市字第 F0000325671 号，建筑面积合计 23,896.44 平方米）及土地（绍市国用（2016）第 8535 号，土地面积 36,520 平方米）为抵押物，为其向中国工商银行股份有限公司绍兴分行在最高额为 5,746 万元借款提供担保，担保期限为 2016 年 5 月 13 日至 2019 年 5 月 12 日。

3) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估专业人员对列入评估范围的建筑

物类固定资产进行了现场勘察。在现场踏勘过程中，着重核对了建（构）筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建（构）筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

（2）具体评估方法

列入评估范围的建（构）筑物均为厂区自建生产及附属用房，结合评估目的，本次选用成本法评估。该类建（构）筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、基础设施配套费、资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

A. 建安工程费用

对于被评估单位能够提供待估建（构）筑物完整的合同和预决算资料的建（构）筑物，本次评估采用定额系数调整法确定其建筑安装工程费用，即以待估建（构）筑物的预决算建筑安装工程量为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系数，最终确定基准日建安工程费用。

对于被评估单位无法提供待估建筑物完整的合同或预决算资料但是能够取得类似建筑物的合同或预决算资料的建（构）筑物，本次采用类比法确定其建安工程费用。即根据取得的类似建（构）筑物的合同或预决算资料，结合两者的实际情况进行修正确定待估建（构）筑物的建安工程费用。

B. 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费。结合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费计取。

C. 基础设施配套费

基础设施配套费结合基本建设的有关规定，按建筑面积计取。

D. 资金成本

资金成本指筹资成本，以建安工程费用、前期及其他费用、建筑规费等为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

E. 开发利润

开发利润即投资者建（构）筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照当地类似资产开发平均利润率来确定。

2) 成新率的确定

A. 主要建筑物

对于主要建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

b. 完损等级打分法

即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定系数}(K_2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

c. 综合成新率

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K=A_1\times K_1+A_2\times K_2$$

其中： A_1 、 A_2 分别为加权系数；

K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级评定成新率。

B. 其他建（构）筑物

对于其他建（构）筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

（1）概况

列入评估范围的设备类固定资产共计 482 台（套/项），系用于腐乳、调味品、黄酒等产品的加工与制造。

1) 主要设备与特点

列入评估范围的主要设备包括自动灌装线、蒸饭机、自动切块排乳机、浸卤线、洗瓶口机等专用设备以及污水处理系统、燃气蒸汽锅炉、不锈钢储罐等生产配套设备、设施。除此之外，委估设备还包括电脑、空调等办公设备以及奔驰轿车、奥迪越野车等车辆。除车辆外，上述所有设备均分布于被评估单位各厂区内。

2) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

列入评估范围的设备主要为国产，其原始制造质量一般。购置时间范围为 1992 至 2017 年。被评估单位建立了设备维修、保养、管理制度，并有专人负责，并已经建立机器设备台帐。

3) 设备核实的方法、过程和结果

评估专业人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，并听取被评估单位设备管理人员对公司设备管理及分布的情况介绍，查看设备档案和设备大修记录，了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，然后与被评估单位的设备管理人员一起，按照设备的工艺流程、配置情况，制订机器设备勘察计划和勘察路线，落实勘察人员、明确核查重点。

然后，对照《机器设备评估明细表》和《车辆评估明细表》，对列入评估范围的生产设备进行了抽查核实。对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境等情况进行了察看，对机器设备所在的整个工作系统、工作环境和强度进行了必要的勘察评价，并将勘察情况作了相应记录，为下一步的评估工作打下基础。

对核实过程中发现的情况作进一步的现场调查、取证，向设备管理人员了解设备的运行、负荷、维护和保养等情况，补充了设备的有关基础信息和资料。还对价值量较大的主要设备及特种设备进行了重点检查。

经核实，除“四吨煤炉”（列《机器设备评估明细表》第 7 项）、“研发试制腐乳坯生产线”（列《机器设备评估明细表》第 21 项）、“发酵车间空调系统”（列《机器设备评估明细表》第 49 项）等 8 项设备，由于生产规模扩大而淘汰或生产工艺变更等原因，实际已闲置，合计账面原值 1,715,315.24 元，账面净值 533,373.83 元。其中，“四吨煤炉”由于国家相关政策的规定即将于 2017 年底报废外，委估设备整体状况较好，能满足生产及办公需要。

4) 权属情况

评估专业人员查阅了设备的购置合同、付款凭证以及车辆行驶证等资料，对设备的权属相关资料进行了必要的查验；还复印了主要设备购入的原始发票、订货合同等，同时被评估单位也对设备的权属作了承诺。

经核实，未发现委估设备的权属资料存在明显的瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

依据现行资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的和评估师收集的资料，确定采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

此外，对于即将报废的设备，以拆零变现的价值作为评估值；对于购置时间较早而无法获取现行购置价的电子设备，以二手设备市场价作为评估值。

1) 重置价值的评定

1.1) 机器设备重置价值的评定

机器设备重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、其他费用（包括设备基础费及安装材料费等）、建设单位管理费以及合理期限内资金成本中的若干项组成。其计算公式如下：

$$\text{设备重置价值} = \text{现行购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{建设单位管理费} +$$

资金成本

A. 现行购置价

a. 专用设备：通过直接向生产厂家或代理商询价为主，查询《机电产品报价手册》等为辅获得现行购置价。获得市场信息后，进行必要的真实性、可靠性判断，并将参照物有关信息与标的物进行分析、比较、修正，最后评定现行购置价；

b. 通用机器设备：主要查询《机电产品报价手册》等获得现行购置价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

c. 电脑、空调及其他办公设备：主要通过网上询价，以当前市场价作为购置价。

d. 非标设备：根据被评设备的设计资料，按现行工程定额、材料市场价格计算材料费、制造费，再加计设备设计费、必要的税金和合理利润，确定非标设备现行购置价。

B. 相关费用

a. 设备运杂费

设备的运杂费=现行购置价×运杂费率

运杂费率：参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备单价的大小及其体积重量及所处地区交通条件及生产厂家距离安装地点的远近而选定具体费率。对现行购置价内已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 设备安装调试费

设备安装调试费=现行购置价×安装调试费率

安装调试费率：参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际工程决算资料后确定。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

c. 其他费用

其他费用=现行购置价×其他费率

其他费率：包括设备基础费、安装材料费等，根据实际工程决算资料并结合类似设备的其他费用水平后确定。

d.建设单位管理费

建设单位管理费=（现行购置价+运杂费+安装调试费+其他费用）×建设单位管理费率

建设单位管理费：包括工程管理费、设计费、联合试车费等，根据被评估单位的实际发生情况和《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（1995 年版），并结合相似规模同类工程项目的管理费用水平后确定。

e.资金成本

按设备购置费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。计算公式为：

资金成本=（现行购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+建设单位管理费）×资金成本率

资金成本率=同期贷款基准利率×合理建设工期/2

合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。

1.2) 车辆重置价值的评定

通过市场询价，再加上车辆购置税以及其他费用做为其重置价值。其公式如下：

车辆重置价值=车辆现行购置价+车辆购置税+其他费用

车辆现行购置价：通过查询“汽车之家”等国内知名汽车报价网站确定。

车辆购置税：依据有关部门规定，车辆购置税为车辆市价（不含税）的 10%。

其他费用：根据实际情况，增加上牌服务费等其他费用。

2) 成新率的确定

2.1) 机器设备成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平、运行状况等因素加以分析研究，主要采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

尚可使用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面

因素后确定。

设备经济耐用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标。

2.2) 车辆成新率的确定

首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

A. 年限法成新率 $A_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

B. 行驶里程成新率 $A_2 = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

C. 勘察法成新率 A_3

D. 综合成新率 $= \min\{A_1, A_2, A_3\}$

4. 在建工程

在建工程包括土建工程及设备安装工程。

(1) 土建工程

土建工程为嵊州三界工程，账面金额主要为工程款。

评估专业人员核查了该项目的财务记录及付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行了整理，并在核查在建项目财务记录的基础上，对该项工程进行了实地查勘。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

由于该工程尚未完工，各项投入时间合理，故本次评估采用成本法，即在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程账面价值，经账实核对后，剔除其中不合理支出，并考虑合理的资金成本及其他费用后确定评估值。

(2) 设备安装工程

设备安装工程包括在建的蒸汽锅炉、环保设备及配电工程等。

评估专业人员核查了该项目的财务记录及付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行了整理，并在核查在建项目财务记录的基础上，对各项工程进行了实地查勘。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

由于项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，项

目费用支出合理，工程进度正常，以核实后的账面价值确定为评估值。

5. 无形资产-土地使用权

(1) 概况

列入评估范围的土地使用权共 3 宗，土地面积合计 108,556.40 平方米，分布于绍兴市绍三线永仁路和嵊州市三界工业区，截至评估基准日土地款项均已支付并已取得《国有土地使用证》。

评估专业人员通过对上述土地的《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、相关付款凭证及其他资料进行核对，未发现待估宗地存在权属资料瑕疵情况。

评估专业人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估专业人员对列入评估范围的土地进行了现场勘察。在现场勘察过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况进行了核对，对其实际利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

经评估专业人员核实，列入本次评估范围各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

序号	土地证号	土地位置	土地性质	终止日期	开发程度	面积(m ²)	他项
1	绍市国用(2016)第 1270 号	绍兴市绍三线永仁路	出让工业	2053 年 10 月 24 日	五通一平	6,336.40	
2	绍市国用(2016)第 8535 号	绍兴市绍三线永仁路	出让工业	2052 年 5 月 21 日	五通一平	36,520.00	抵押
3	嵊州国用(2015)第 06191 号	嵊州市三界镇工业园区	出让工业	2052 年 11 月 19 日	五通一平	65,700.00	

地面附着物概况表

序号	宗地位置	建筑物项数	建筑面积 (m ²)	构筑物项数	开发程度	备注
1	绍兴市绍三线永仁路	1	12,244.93	4	五通一平	
2	绍兴市绍三线永仁路	11	23,896.44	3	五通一平	
3	嵊州市三界镇工业园区	1	21,894.99		五通一平	

另据了解，上述宗地 2 及其上部分房屋已设定抵押权，详见建筑物类固定资产相关描述。

(2) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

1) 土地的一般因素

A. 地理位置

绍兴市是浙江省辖地级市，位于浙江省中北部、杭州湾南岸，是具有江南水乡特色的文化和生态旅游城市。东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望，位于东经 119° 53′ 03″至 121° 13′ 38″、北纬 29° 13′ 35″至 30° 17′ 30″之间，属于亚热带季风气候，温暖湿润，四季分明。全境域东西长 130.4 千米，南北宽 118.1 千米，海岸线长 40 千米，陆域总面积为 8273.3 平方千米。

B. 行政区划

绍兴市辖有 6 个县（市）区，越城、柯桥、上虞三区，新昌、嵊州、诸暨 3 个县级市。

C. 经济总量

初步核算，2016 年全市生产总值（GDP）4710.19 亿元，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 209.86 亿元，第二产业增加值 2319.17 亿元，第三产业增加值 2181.16 亿元，分别增长 2.1%、4.5%和 6.9%。GDP 总量列全省第四位。人均 GDP 为 94620 元（按年平均汇率 6.6423 折算为 14245 美元），列全省第四位，增长 5.1%。三次产业增加值结构由上年的 4.5：50.4：45.1 调整为 4.5：49.2：46.3，第三产业增加值比重提高 1.2 个百分点。

D. 财政收支

2016 年财政总收入 630.08 亿元，比上年增长 4.5%，其中一般公共预算收入 390.30 亿元，同比增长 7.3%。一般公共预算支出 456.10 亿元，增长 8.2%。

E. 农业

2016 年农林牧渔业总产值 320.71 亿元，按可比价计算，比上年增长 2.3%。农林牧渔业增加值 211.77 亿元，比上年增长 2.2%。其中农业增加值 143.77 亿元，增长 2.3%；林业增加值 21.07 亿元，增长 3.3%；牧业增加值 22.68 亿元，下降 2.6%；渔业增加值 22.34 亿元，增长 5.2%；农林牧渔服务业增加值 1.91 亿元，增长 8.8%。

F. 工业

2016 年全年全部工业增加值 2016.44 亿元，比上年增长 4.7%。规模以上工业增加值 1678.63 亿元，增长 4.7%。规模以上工业销售产值 9710.06 亿元，增长 2.8%，其中出口交货值 1252.86 亿元，下降 2.7%。

规模以上工业中，高新技术产业增加值 481.00 亿元、装备制造业增加值 501.66

亿元、战略性新兴产业增加值 551.13 亿元，同比分别增长 7.2%、8.4%、8.7%，占规模以上工业增加值比重为 28.7%、29.9%、32.8%，对规模以上工业增加值增长贡献率达到 43.1%、51.9%、58.8%；信息制造业增加值 58.37 亿元，同比增长 12.1%；生命健康制造业增加值 91.52 亿元，同比增长 8.8%。规模以上工业新产品产值率 38.1%，同比提高 2.4 个百分点。

2) 土地的区域因素

A. 咸亨食品宗地 1.2 位于绍兴市袍江工业区

绍兴袍江工业区是浙江省开发建设规模最大的开发区。袍江是国家级经济技术开发区，是生产性服务新城，是绍兴市以高新技术产业为主导的现代化工业新城区和绍兴中心城市三大组团之一。

绍兴袍江工业区规划面积 100 平方公里，城区人口 25 万，重点发展电子信息、生物医药、机电一体化、新材料和环保等高新技术产业项目，并积极鼓励用高新技术改造传统产业的项目进区建设。

该工业区坚持“高起点规划、高品位建设、高效能管理”的开发原则，园区已实现“五通一平”，市政基础设施能满足各类投资项目的需要。工业区依托绍兴老城区以及新区的城市配套功能，各类公共服务设施十分便捷，社会治安状况良好，人居环境优越。同时绍兴市政府对进入袍江工业区的投资企业提供多项优惠政策，全力为进区企业营造良好的投资发展环境。

B. 咸亨食品宗地 3 位于嵊州市三界镇工业园

三界镇位于浙江省嵊州市北部，位于绍兴柯桥区、上虞区、嵊州市三地交界处，被誉为嵊州市北大门，北与上虞区接壤，西北与柯桥区相邻，是嵊州离嘉绍跨海大桥、绍兴滨海新城和上海市区最近的区域。

3) 土地的个别因素

待估宗地 1 和 2 都为出让工业用地，土地面积分别为 6,336.40 平方米和 36,520.00 平方米，宗地西至绍三公路，东至曼宁家屋面系统绍兴公司，北至浙江越宫钢结构有限公司，南至半江庵。整体土地面积适中，较为规则，地势较平坦，地基承载力基本充足，城市公用设施完备度较好。宗地所处内部基础设施完备度较好，供电从余绍兴市的电网引入，进水从绍兴市自来水管网中接入，排水接入城市下水管道，通讯、宽带网络条件具备。

待估宗地 3 为出让工业用地，土地面积 65,700.00 平方米，宗地东至京福线，西至上三高速，南至云间山水，整体土地面积较大，较为规则，地势较平坦，地基承载力充足，城市公用设施完备度一般。宗地所处内部基础设施完备度一般，供电从三界镇的电网引入，进水从三界镇自来水管网中接入，排水接入城市下水管道，通讯、宽带网络条件具备。

（3）评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2017 年 9 月 30 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

2) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，评估专业人员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。

由于待估宗地所在区域的近期同类型土地成交案例比较容易取得，故适宜采用市场法进行评估；由于待估土地收益情况较难以预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地系工业用地非投资性项目，故无法采用假设开发法进行评估；由于待估宗地所在区域的征地费用标准不容易取得，故不宜选用成本法进行评估；由于待估宗地所在区域基准地价的更新基准日距评估基准日较久，无法准确反映目前的地价水平，故无法选用基准地价系数修正法进行评估。

根据以上分析，确定采用市场法进行评估，从而确定待估宗地价值。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$\text{评估地价 } V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：V-待估宗地使用权价值

V_B -比较案例价格

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

E-待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

F-待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 期日修正：采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 土地使用年期修正：土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

D. 容积率修正：容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

E. 区域因素修正：区域因素包括的内容主要有地区的土地级别、道路级别、城市内部交通便捷程度、聚集效益、工厂与原料地市场配合、环境质量优劣状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据估价对象的用途分别确定。

F. 个别因素修正：个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的公用设施完备度、地质状况与地基承载力、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划用途及基础设施状况等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的

差异进行修正。

4) 地价确定的方法

市场法各案例均为待估宗地所在区域近期成交的土地案例，案例可比性较高，且市场法修正体系比较完善，能够真实反映待估宗地所在区域的土地出让市场行情，故评估结果是可靠的。

土地评估值=土地单价×土地面积×（1+契税税率）

6. 无形资产-其他无形资产

（1）概况

其他无形资产主要为排污权及企业申报的未入账的商标及专利等。

对于排污权，评估专业人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述排污权现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核，按财务会计制度核实，未发现不符情况。对于企业申报的账外无形资产，评估专业人员查阅了相关的商标注册证书及变更、续展证明、专利证书及变更证明、专利受理通知书、技术资料合同、专利年费缴纳凭证等，了解了使用情况，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

（2）评估具体方法及过程

1) 对于排污权，本次以可取得的交易价格确定评估值。

2) 对于企业申报的未在账面列示的商标和专利，由于相关无形资产需要组合在一起发挥效力，故评估中将商标和专利作为资产组合考虑，评估过程如下：

2.1) 价值内涵

本次无形资产组合包括商标和专利，其中商标资产的评估对象是指受法律保护的注册商标专用权的价值，专利资产的评估对象是专利所有权的价值。

2.2) 无形资产评估适用的假设

- A. 假设无形资产组合的使用范围、使用对象与商品的销售情况一致；
- B. 假设无形资产组合的对应产品的收入、成本等在年度内均匀稳定发生；
- C. 假设无形资产组合的权利人和使用人是负责的，有能力担当其职务，并有足够的能力合理使用和保护商标、专利等；
- D. 假设商标、专利等的实施不存在重大变化；
- E. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估

专业人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

2.3) 评估方法

无形资产的评估方法主要包括市场法、收益法、成本法。

由于目前国内外与评估对象相似的转让案例极少，且信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

由于无形资产的投入、产出存在弱对应性，即很难通过投入的成本来反映资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

根据可以收集到资料的情况确定对上述无形资产组合采用收益法评估，即预测利用该无形资产组合经营业务的情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，即评估对象在未来收益中应占的份额，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^{t_i}} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{无形资产组合对应的产品收入} \times \text{分成率}}{(1+r)^{t_i}}$$

式中：V——待估无形资产价值；

A_i ——第 i 年无形资产纯收益；

r——折现率；

n——收益年限；

t_i ——第 i 年对应的折现期。

2.4) 无形资产的具体评估过程

A. 收益年限的确定

一般来说，商标分成率随着时间的推移比较稳定，收益年限可达无限年；而专利的分成率则随着使用年期的增加，其价值会发生衰减，表现在生产的产品价格下降或被替代，且其使用寿命一般为有限期，评估专业人员综合考虑了专利资产的技术生命周期、未来替代技术发展趋势及终端产品技术发展趋势等因素，综合确定专利的收益年限。

B. 无形资产纯收益的确定

a. 产品收入的确定

本次无形资产组合对应的产品收入即为公司与待估资产相衔接的营业收入。

b. 收入分成率的确定

收入分成率主要通过分析同行业类比公司资本结构的方法并通过修正来估算，即通过对同行业可比上市公司类似无形资产在资本结构所占的比例进行统计分析后确定。

c. 折现率的确定

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据本次评估特点和资料收集的情况，本次评估采用风险累加法确定折现率。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率采用评估基准日与收益期相匹配的国债的到期收益率。

风险报酬率的确定主要运用综合评价法，即由技术风险系数（商标权利风险系数）、市场风险系数、财务风险系数、管理风险系数及政策风险系数之和确定。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位计提应收账款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的设备款。

评估专业人员抽查了原始凭证、合同、协议等相关资料。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，款项期后能形成相应的资产（权益），以核实后账面价值确认为评估值。

三）流动负债

1. 短期借款

短期借款均为抵押借款。

评估专业人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对银行借款进行了函证，回函相符。各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。按财务会计

制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

2. 应付账款

应付账款为应付的货款及设备款等。

评估专业人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

3. 预收款项

预收款项为预收的货款。

评估专业人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产（权利）或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬为应付职工工资、工会经费、职工教育经费及社会保险费等。

评估专业人员检查了该公司的劳动工资和社保费用等制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项目期后均需支付，以核实后的账面价值为评估值。

5. 应交税费

应交税费包括应交的增值税、消费税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、房产税及土地使用税等。

评估专业人员查阅了相关税收政策，了解被评估单位所涉税种、税率，取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费期后均需支付，以核实后的账面价值确认评估值。

6. 应付利息

应付利息为预提的银行借款截至评估基准日应计未付的利息。

评估专业人员查阅了相关借款合同、凭证等资料，根据借款本金及合同利率对截至评估基准日公司应承担的利息进行了复核，了解了期后实际结算情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该利息期后应需支付，以核实后的账面值作为评估值。

7. 其他应付款

其他应付款主要为应付的投资款、房租费及押金等。

评估专业人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

四) 非流动负债

1. 递延所得税负债

递延所得税负债为被评估单位不征税收入形成的资产产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税负债为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的负债，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产、负债评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税负债以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法

收益法是指通过将被评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现

金流价值，并分析溢余资产、非经营性资产的价值，确定企业整体价值，然后扣除付息债务后确定股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务评估值

企业整体价值=企业自由现金流评估值±非经营性资产（负债）的价值+溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+r_t)^{t_i}} + P_n \times (1+r_n)^{-t_n}$$

式中：n——明确的收益预测年限

$FCFF_t$ ——第t年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——明确的收益预测年限中的第t年

t_i 、 t_n ——第t年的折现期

P_n ——第n年以后的连续价值

三）收益法评估参数的确定

1. 收益额—企业自由现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，计算公式为：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

息前税后利润=主营业务收入-主营业务成本-税金及附加+其他业务利润-销售费用-管理费用-财务费用（不含利息支出）-资产减值损失+公允价值变动损益+营业外收入-营业外支出-所得税费用

2. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，即收益期为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业特性、企业状况及业务特征等。

3. 折现率的确定

（1）折现率计算公式

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数参照同行业上市公司平均债务构成并结合企业自身情况确定。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

R_m ——市场收益率

β ——系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_s ——特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估采用评估基准日长期国债的到期收益率作为无风险利率 R_f 。

2) 系统风险系数 Beta (β)

β 通过“同花顺 iFinD”终端查询沪、深两市相关行业上市公司含财务杠杆的 β 系数，计算被评估企业包含目标财务杠杆系数的 β 。

3) 市场收益率 R_m 及市场风险溢价 ERP

经计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风

险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

4) 企业特定风险调整系数 R_s

在分析公司规模、经营状况、管理、资金、人力资源等方面的风险及对策的基础上综合确定特定风险调整系数。

4. 非经营性资产（负债）、溢余资产价值的确定

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。根据企业及评估专业人员分析，其他应收、应付款中部分与经营无关的款项、其他流动资产（理财产品）以及盈利预测中未考虑的长期股权投资、出租房屋及对应土地、闲置、报废设备和递延所得税负债可作为非经营性资产（负债）考虑，本次评估以其资产基础法中相应资产（负债）的评估值确认非经营性资产（负债）的价值。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。根据企业及评估专业人员分析，公司不存在溢余资产。

5. 付息债务价值的确定

付息债务包括短期借款和应付利息，按照基准日资产基础法中相应负债的评估值确定其价值。

十、评估程序实施过程

本项资产评估工作于2017年10月12日开始，评估报告日为2017年11月6日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营状况和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

征求委托人意见后，正式出具评估报告。

十一、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，咸亨食品的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值为 164,746,688.92 元，评估价值为 299,910,808.55 元，评估增值 135,164,119.63 元，增值率 82.04%。

负债账面价值为 33,204,801.60 元，评估价值为 33,204,801.60 元。

股东权益账面价值为 131,541,887.32 元，评估价值为 266,706,006.95 元，评估增值 135,164,119.63 元，增值率 102.75%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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	101,668,252.85	103,589,966.72	1,921,713.87	1.89
二、非流动资产	63,078,436.07	196,320,841.83	133,242,405.76	211.23
其中：长期股权投资	500,000.00	495,264.73	-4,735.27	-0.95
固定资产	26,324,431.00	53,986,268.00	27,661,837.00	105.08
在建工程	10,339,331.61	10,846,091.83	506,760.22	4.90
无形资产	25,330,206.19	130,408,750.00	105,078,543.81	414.83
其中：无形资产—土地使用权	24,653,431.47	64,780,000.00	40,126,568.53	162.76
递延所得税资产	333,567.27	333,567.27		
其他非流动资产	250,900.00	250,900.00		
资产总计	164,746,688.92	299,910,808.55	135,164,119.63	82.04
三、流动负债	31,850,700.70	31,850,700.70		
四、非流动负债	1,354,100.90	1,354,100.90		
其中：递延所得税负债	1,354,100.90	1,354,100.90		
负债合计	33,204,801.60	33,204,801.60		
股东权益合计	131,541,887.32	266,706,006.95	135,164,119.63	102.75

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，咸亨食品股东全部权益价值的评估结果为 736,000,000 元，评估增值 604,458,112.68 元，增值率 459.52%。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

咸亨食品股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 266,706,006.95 元，采用收益法评估的结果为 736,000,000 元，两者相差 469,293,993.05 元，差异率 175.96%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。但在资产基础法评估中很难考虑诸如人力资本、销售网络、管理效率、资质及商誉等价值，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性。而收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。根据咸亨食品所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值，故取收益法评估结果 736,000,000 元（大写为人民币柒亿叁仟陆佰万元整），作为咸亨食品股东全部权益的评估价值。

十二、特别事项说明

1. 在对咸亨食品股东全部权益价值评估中，评估专业人员对咸亨食品提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是咸亨食品的责任，评估专业人员的责任是对评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若咸亨食品不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和咸亨食品股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，咸亨食品存在以下资产抵押事项：

咸亨食品以其拥有的厂房（绍房权证绍市字第 F0000325663 号、绍房权证绍市字第 F0000325666 号、绍房权证绍市字第 F0000325669 号、绍房权证绍市字第

F0000325670 号、绍房权证绍市字第 F0000325671 号，建筑面积合计 23,896.44 平方米)及土地(绍市国用(2016)第 8535 号，土地面积 36,520 平方米)为抵押物，为其向中国工商银行股份有限公司绍兴分行在最高额为 5,746 万元借款提供担保，担保期限为 2016 年 5 月 13 日至 2019 年 5 月 12 日。

除上述事项外，被评估单位承诺，不存在其他重大的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、财务承诺等或有事项。

3. 咸亨食品二期综合楼中有 3,970.04 平方米的房屋已出租，其中：绍兴书画社有限公司承租面积 3,531.15 平方米，根据双方于 2014 年 12 月 25 日签订的《房屋租赁合同》，租赁期自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，每年租金 30.3 万元(其中，因其生产销售困难，2017 年年租金降至 23.3 万元)；绍兴天固贸易有限公司承租面积 50 平方米，根据双方于 2017 年 2 月 20 日签订的《房屋租赁合同》，租赁期自 2017 年 2 月 20 日至 2022 年 2 月 19 日，每年租金 5,000 元；绍兴福茂食品有限公司承租面积 388.89 平方米，根据双方 2016 年 9 月 20 日签订的《房屋租赁合同》，租赁期自 2016 年 9 月 25 日至 2021 年 12 月 31 日，每年租金 35,000 元。

本次评估对上述房产采用成本法评估时，已适当考虑该租赁事项对评估结果的可能影响。

4. 咸亨食品评估基准日账面列示有应付嵊州市三界镇人民政府土地出让金及利息共计 1,039,517.00 元，经了解该款项实为法院拍卖该宗土地时，应由被告上海秋益企业有限公司、嵊州秋益电器有限公司(原土地使用权人)支付给原告嵊州市三界镇人民政府款项，由于双方仍存在纠纷，故目前被告仍未依据约定支付该款项。出于谨慎考虑，咸亨食品将其纳入负债，本次评估按其账面价值进行保留。

5. 在资产基础法评估时，除存货外，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

7. 本次评估中，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，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

8. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

10. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2017年9月30日起至2018年9月29日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为

交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 6 日。

坤元资产评估有限公司



资产评估师：

柴铭闽



周越



委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟发行可转换公司债券购买资产，为此委托贵公司对该经济行为涉及的绍兴咸亨食品股份有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估专业人员独立客观公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：会稽山绍兴酒股份有限公司



企业负责人：

陈才明

二〇一七年十一月六日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因会稽山绍兴酒股份有限公司拟发行可转换公司债券购买资产，为此由会稽山绍兴酒股份有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的我公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

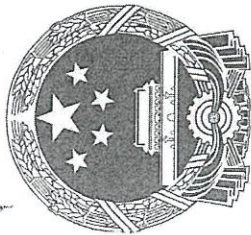
- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、截至评估基准日，公司存在的与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项已如实披露；
- 7、公司已提供评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：绍兴咸亨股份有限公司

企业负责人：



二〇一七年十一月六日



资产评估 资格证书

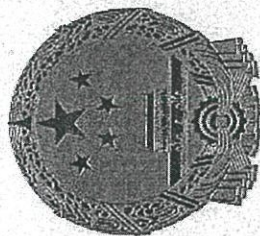
(副本)

批准文号: 浙国资评(2000)123号
批准机关: 浙江省财政厅
证书编号: 33020001
发证时间: 2000年2月28日

序列号: 00011187

机构名称	坤元资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	俞华开
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



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

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号：000107



发证时间：二〇一〇年一月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴铭闽

性别：男

登记编号：33000333

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2001-09-30

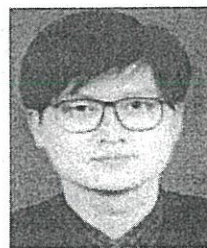
年检信息：通过（2017-05-04）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

柴铭闽

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年8月10日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周越

性别：男

登记编号：33030100

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2003-08-09

年检信息：通过（2017-05-04）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年7月18日

审 计 报 告

天健审〔2017〕8264号

绍兴咸亨食品股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的绍兴咸亨食品股份有限公司（以下简称咸亨股份公司）财务报表，包括2016年12月31日、2017年9月30日的合并及母公司资产负债表，2016年度、2017年1-9月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是咸亨股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表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，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。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，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，咸亨股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了咸亨股份公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 9 月 30 日的合并及母公司财务状况，以及 2016 年度、2017 年 1-9 月的合并及母公司经营成果和现金流量。



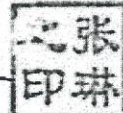
中国注册会计师：

叶喜



中国注册会计师：

张琳



二〇一七年十一月六日

合并资产负债表

编制单位：郑州双喜食品股份有限公司

会合01表
单位：人民币元

资产	注释	2017年9月30日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注释	2017年9月30日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	6,108,531.02	21,653,958.17	短期借款	13	15,000,000.00	500,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				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				衍生金融负债			
应收账款	2	24,904,811.51	20,421,706.20	应付票据			
预付款项	3	490,136.95	378,230.78	应付账款	14	9,553,119.35	8,742,377.67
应收保费				预收款项	15	370,102.52	365,483.24
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	16	692,603.97	938,882.03
应收股利				应交税费	17	5,406,756.50	4,215,253.95
其他应收款	4	7,393,583.30	171,542.33	应付利息	18	20,000.00	731.04
买入返售金融资产				应付股利			
存货	5	26,960,089.82	29,138,998.45	其他应付款	19	501,883.38	21,250,630.69
划分为持有待售的资产	6		14,436,354.33	应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	7	36,000,000.00	11,000,000.00	代理买卖证券款			
流动资产合计		101,857,132.60	97,198,790.26	代理承销证券款			
				划分为持有待售的负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		31,544,465.72	36,013,358.62
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债	11	1,354,100.90	1,474,212.19
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		1,354,100.90	1,474,212.19
				负债合计		32,898,566.62	37,487,570.81
非流动资产：				所有者权益：			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	20	22,000,000.00	22,000,000.00
可供出售金融资产				其他权益工具			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				资本公积	21	72,021,949.46	72,021,949.46
投资性房地产				减：库存股			
固定资产	8	26,324,548.52	25,721,063.55	其他综合收益			
在建工程	9	10,339,331.61	3,091,625.46	专项储备			
工程物资				盈余公积	22	6,727,151.36	4,339,040.36
固定资产清理				一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	23	30,788,018.75	15,745,219.12
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		131,537,119.57	114,106,207.94
无形资产	10	25,330,208.19	25,306,874.25	少数股东权益			
开发支出				所有者权益合计		131,537,119.57	114,106,207.94
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	11	333,567.27	275,425.23				
其他非流动资产	12	250,900.00					
非流动资产合计		62,578,553.59	54,394,988.49				
资产总计		164,435,686.19	151,593,778.75	负债和所有者权益总计		164,435,686.19	151,593,778.75

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 资 产 负 债 表

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 绍兴咸亨食品股份有限公司

资 产	注 释 号	2017年9月30日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注 释 号	2017年9月30日	2016年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金		5,919,651.27	21,464,093.52	短期借款		15,000,000.00	500,000.00
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			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	24,904,811.51	20,421,706.20	应付账款		9,553,119.35	8,742,377.67
预付款项		490,136.95	376,230.78	预收款项		370,102.52	365,483.24
应收利息				应付职工薪酬		692,603.97	938,882.03
应收股利				应交税费		5,406,756.50	4,215,253.95
其他应收款	2	7,393,583.30	171,542.33	应付利息		20,000.00	731.04
存货		26,960,069.82	29,138,993.45	应付股利			
划分为持有待售的资产			14,436,354.33	其他应付款		808,118.36	21,556,865.67
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产		36,000,000.00	11,000,000.00	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		101,668,252.85	97,008,925.61	其他流动负债			
				流动负债合计		31,850,700.70	36,319,593.60
				非流动负债:			
				长期借款			
				应付债券			
				其中: 优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债		1,354,100.90	1,474,212.19
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		1,354,100.90	1,474,212.19
				负债合计		33,204,801.60	37,793,805.79
非流动资产:				所有者权益:			
可供出售金融资产				实收资本(或股本)		22,000,000.00	22,000,000.00
持有至到期投资				其他权益工具			
长期应收款				其中: 优先股			
长期股权投资	3	500,000.00	500,000.00	永续债			
投资性房地产				资本公积		72,025,148.50	72,025,148.50
固定资产		26,324,431.00	25,720,946.03	减: 库存股			
在建工程		10,339,331.61	3,091,625.46	其他综合收益			
工程物资				专项储备			
固定资产清理				盈余公积		6,727,151.36	4,339,040.36
生产性生物资产				未分配利润		30,789,587.46	15,745,801.93
油气资产				所有者权益合计		131,541,887.32	114,109,990.79
无形资产		25,330,206.19	25,306,874.25				
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产		333,567.27	275,425.23				
其他非流动资产		250,900.00					
非流动资产合计		63,078,436.07	54,894,870.97				
资产总计		164,746,688.92	151,903,796.58	负债和所有者权益总计		164,746,688.92	151,903,796.58

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

会合02表

编制单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-9月	2016年度
一、营业总收入		108,840,936.07	129,795,320.82
其中：营业收入	1	108,840,936.07	129,795,320.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		77,298,523.89	89,993,145.50
其中：营业成本	1	56,740,159.19	68,209,646.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	2,044,909.69	2,609,236.69
销售费用	3	7,612,464.18	9,576,036.10
管理费用	4	10,136,240.52	9,373,999.14
财务费用	5	144,332.61	54,501.76
资产减值损失	6	620,417.70	169,726.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	7	21,349,481.30	540,772.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			473,005.59
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	8	171,425.60	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,063,319.08	40,342,948.04
加：营业外收入	9	10,278.64	459,204.64
其中：非流动资产处置利得		7,278.64	
减：营业外支出	10	276,630.50	1,841,559.35
其中：非流动资产处置损失		14,128.00	10,030.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		52,796,967.22	38,970,593.33
减：所得税费用	11	13,366,055.59	10,064,597.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,430,911.63	28,905,995.52
归属于母公司所有者的净利润		39,430,911.63	28,905,995.52
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		39,430,911.63	28,905,995.52
归属于母公司所有者的综合收益总额		39,430,911.63	28,905,995.52
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.79	1.39
（二）稀释每股收益（元/股）		1.79	1.39

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

会企02表

编制单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

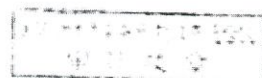
单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-9月	2016年度
一、营业收入	1	108,840,936.07	129,795,320.82
减：营业成本	1	56,740,159.19	68,209,646.57
税金及附加		2,044,909.69	2,609,236.69
销售费用		7,612,464.18	9,576,036.10
管理费用	2	10,136,240.52	9,373,793.14
财务费用		143,347.71	53,793.56
资产减值损失		620,417.70	186,693.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	3	21,349,481.30	540,772.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			473,005.50
其他收益		171,425.60	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,064,303.98	40,326,893.72
加：营业外收入		10,278.64	469,204.64
其中：非流动资产处置利得		7,278.64	
减：营业外支出		276,630.50	1,841,559.35
其中：非流动资产处置损失		14,128.00	10,030.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		52,797,952.12	38,954,529.01
减：所得税费用		13,366,055.59	10,061,355.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,431,896.53	28,893,173.08
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		39,431,896.53	28,893,173.08
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

会合03表
单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-9月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		120,729,418.43	146,395,391.46
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		171,425.60	34,285.12
收到其他与经营活动有关的现金	1	130,212.82	550,436.62
经营活动现金流入小计		121,031,056.85	146,980,116.20
购买商品、接受劳务支付的现金		55,236,497.41	68,527,637.33
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		14,824,524.02	17,000,560.21
支付的各项税费		20,366,197.08	26,280,686.71
支付其他与经营活动有关的现金	2	10,494,353.76	12,565,610.22
经营活动现金流出小计		100,921,572.27	124,374,494.47
经营活动产生的现金流量净额		20,109,484.58	22,605,621.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,900,000.00	
取得投资收益收到的现金		385,835.63	67,767.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		375,719.11	2,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	26,050,000.00	10,950,000.00
投资活动现金流入小计		54,711,554.74	11,020,267.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,278,476.49	6,253,706.45
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4	51,050,000.00	11,000,000.00
投资活动现金流出小计		62,328,476.49	17,253,706.45
投资活动产生的现金流量净额		-7,616,921.75	-6,233,439.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,048,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		15,000,000.00	2,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5		23,400,000.00
筹资活动现金流入小计		15,000,000.00	35,448,000.00
偿还债务支付的现金		500,000.00	13,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,079,035.84	16,721,927.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	20,400,000.00	3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		42,979,035.84	33,221,927.99
筹资活动产生的现金流量净额		-27,979,035.84	2,226,072.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-59,954.14	62,278.67
五、现金及现金等价物净增加额		-15,545,427.15	18,660,533.17
加：期初现金及现金等价物余额		21,653,958.17	2,993,425.00
六、期末现金及现金等价物余额		6,108,531.02	21,653,958.17

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-9月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		120,729,418.43	146,330,556.86
收到的税费返还		171,425.60	34,285.12
收到其他与经营活动有关的现金		129,787.72	540,059.82
经营活动现金流入小计		121,030,631.75	146,904,901.80
购买商品、接受劳务支付的现金		55,236,497.41	69,527,637.33
支付给职工以及为职工支付的现金		14,824,524.02	17,000,560.21
支付的各项税费		20,366,197.08	26,250,686.71
支付其他与经营活动有关的现金		10,492,943.76	12,564,330.22
经营活动现金流出小计		100,920,162.27	124,373,214.47
经营活动产生的现金流量净额		20,110,469.48	22,531,687.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,900,000.00	
取得投资收益收到的现金		385,835.63	67,767.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		375,719.11	2,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		26,050,000.00	10,950,000.00
投资活动现金流入小计		54,711,554.74	11,020,267.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,278,476.49	6,253,706.46
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		51,050,000.00	11,000,000.00
投资活动现金流出小计		62,328,476.49	17,253,706.46
投资活动产生的现金流量净额		-7,616,921.75	-6,233,439.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,048,000.00
取得借款收到的现金		15,000,000.00	2,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			23,400,000.00
筹资活动现金流入小计		15,000,000.00	35,448,000.00
偿还债务支付的现金		500,000.00	13,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,079,035.84	16,721,927.99
支付其他与筹资活动有关的现金		20,400,000.00	3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		42,979,035.84	33,221,927.99
筹资活动产生的现金流量净额		-27,979,035.84	2,226,072.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-58,954.14	62,278.67
五、现金及现金等价物净增加额		-15,544,442.25	18,586,598.77
加：期初现金及现金等价物余额		21,464,093.52	2,877,494.75
六、期末现金及现金等价物余额		5,919,651.27	21,464,093.52

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：绍兴城亨食品股份有限公司
 会合04表
 单位：人民币元

项 目	2011年1-9月										2011年度									
	归集于母公司所有者权益										归集于子公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 其他权益 其他权益 其他权益	资本公积	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 其他权益 其他权益 其他权益	资本公积	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	所有者权益合计
一、上年年末余额	22,000,000.00		77,021,949.46			4,129,848.34	15,745,218.12		114,196,297.44	114,196,297.44	28,728,800.00		43,251,849.46			1,408,723.85	4,364,128.51		41,798,112.43	41,798,112.43
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并																				
其他																				
二、本年年初余额	22,000,000.00		77,021,949.46			4,129,848.34	15,745,218.12		114,196,297.44	114,196,297.44	28,728,800.00		43,251,849.46			1,408,723.85	4,364,128.51		41,798,112.43	41,798,112.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						4,364,128.51	15,641,820.43		11,409,911.43	11,409,911.43	1,240,000.00		8,768,000.00			2,880,317.31	8,442,878.21		22,277,095.43	22,277,095.43
（一）综合收益总额							28,420,911.43		28,420,911.43	28,420,911.43	1,240,000.00		8,768,000.00				28,420,911.43		28,420,911.43	28,420,911.43
（二）所有者投入和减少资本																				
1.所有者投入资本																				
2.其他权益工具持有者投入资本																				
3.股份支付计入所有者权益的金额																				
4.其他																				
（三）利润分配																				
1.提取盈余公积																				
2.提取一般风险准备																				
3.对所有者（或股东）的分配																				
4.其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1.资本公积转增资本（或股本）																				
2.盈余公积转增资本（或股本）																				
3.盈余公积弥补亏损																				
4.其他																				
四、本期期末余额	22,000,000.00		77,021,949.46			8,493,976.85	31,387,038.55		125,606,208.88	125,606,208.88	29,968,800.00		52,019,849.46			4,289,041.16	12,807,006.72		114,196,297.44	114,196,297.44

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：绍兴咸亨食品股份有限公司 2013年1-9月 单位：人民币元

项 目	2013年1-9月										2012年度									
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																				
（一）综合收益总额																				
（二）所有者投入和减少资本																				
1.所有者投入资本																				
2.其他权益工具持有者投入资本																				
3.股份支付计入所有者权益的金额																				
4.其他																				
（三）利润分配																				
1.提取盈余公积																				
2.对所有者（或股东）的分配																				
3.其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1.资本公积转增资本（或股本）																				
2.盈余公积转增资本（或股本）																				
3.盈余公积弥补亏损																				
4.其他																				
（五）专项储备																				
1.本期提取																				
2.本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50	22,000,000.00	72,023,148.50			94,023,148.50

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

一、房屋所有权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	瓶装车间	绍房权证绍市字第F0000325663号	混合	2001年9月	2,430.09	抵押
2	酵房		混合	2001年9月	1,994.34	抵押
3	酵房、配电房		混合	2002年1月	1,255.33	抵押
4	腌制车间	绍房权证绍市字第F0000325666号	混合	2002年1月	1,674.70	抵押
5	新品仓库		混合	2001年9月	1,329.32	抵押
6	成品仓库		混合	2001年12月	1,431.13	抵押
7	辅料仓库	绍房权证绍市字第F0000325669号	混合	2001年12月	1,431.13	抵押
8	浸豆压榨房		混合	2001年9月	1,484.38	抵押
9	生活楼	绍房权证绍市字第F0000325670号	钢混	2001年9月	2,668.30	抵押
10	办公楼		钢混	2002年1月	1,716.13	抵押
11	试验楼	绍房权证绍市字第F0000325671号	钢混	2010年7月	6,481.59	抵押
12	二期综合楼	绍房权证袍江字第F0000041624号	钢混	2005年12月	12,244.93	
13	嵊州厂房	浙嵊房权证嵊字第0115017396号	钢结构	2010年1月	21,894.99	
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
	合计				58,036.36	

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

二、车辆行驶证清单

序号	车辆名称及规格型号	车辆牌照号码	权证名称	机动车行驶证车主	行驶证情况	备注
1	欧曼BJ5312XXY-XC	浙D27973	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
2	金杯SY6513U1S1BH	浙D193EG	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
3	金杯SY6513P3S1BH	浙D799HJ	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
4	欧曼BJ5312XXY-XC	浙D36022	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
5	欧曼BJ5312XXY-XC	浙D36299	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
6	欧曼BJ5313XYK-AB	浙D38280	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
7	奥迪WAUAGD4L	浙D86018	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
8	奥迪FV6461ATG	浙D91518	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
9	大众SVW71810FJ	浙D296LB	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
10	梅赛德斯-奔驰WDDUG6FB	浙D86718	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
11	奥迪AUDI A6L 2.4AT	浙D22284	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
12	桑塔纳SVW7180LED	浙D7D970	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
13	福田BJ5253VMCHH-1	浙D16660	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
14	桑塔纳SVW7182QQD	浙D6N377	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
15	金杯SY6513P2S1H	浙D1Q917	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
16	福田BJ1313VPPHJ-1	浙D22816	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
17	欧曼BJ5253VMCHE-1	浙D23307	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
18	解放CA5041XXYK26L2-3	浙D0W979	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	
19	乘龙LZ5160XXYRAM	浙D26337	车辆行驶证	绍兴咸亨食品股份有限公司	正常	

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

三、土地使用权证清单

序号	土地位置	土地权证编号	终止日期	用地性质	土地面积 (m ²)	备注
1	绍兴市绍三线永仁路	绍市国用(2016)第1270号	2053年10月	出让工业	6,336.40	
2	绍兴市绍三线永仁路	绍市国用(2016)第8535号	2052年5月	出让工业	36,520.00	抵押
3	嵊州市三界镇工业园区	嵊州国用(2015)第06191号	2052年11月	出让工业	65,700.00	
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
	合计				108,556.40	

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨股份有限公司

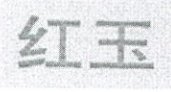
四、商标注册证清单

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
1		第1423892号	第29类	腐乳、小黄瓜、腌制蔬菜、萝卜干、泡菜、咸菜、榨菜、速冻方便菜肴、干菜笋、酱菜	中国	2020年7月20日
2		第4092874号	第29类	豆腐制品、干菜笋、干食用菌、海米、腌制鱼、死家禽、笋干、甲壳动物（非活）	中国	2026年11月27日
3	福 莲	第1514474号	第29类	腐乳、酱菜、豆腐、豆腐制品、果酱、蔬菜色拉、水果色拉、果冻、花生酱、蔬菜罐头	中国	2021年1月27日
4		第1591156号	第29类	腐乳、小黄瓜、酱菜、干菜笋、腌制蔬菜、腌豆、蔬菜罐头、芝麻油	中国	2021年6月20日
5	老顺泰	第1603571号	第33类	黄酒、烧酒、米酒、酒（饮料）、汽酒、果酒（含酒精）、苹果酒、梨酒、料酒、食用酒精	中国	2021年7月13日
6		第571813号	第30类	酱油、米醋	中国	2021年11月19日
7		第817178号	第29类	蔬菜罐头、蛋品、食用油脂、牛奶制品、色拉、菌类干制品、食物蛋白	中国	2026年2月20日
8		第5279479号	第33类	黄酒、烧酒、料酒、酒（饮料）、汽酒、梨酒、果酒（含酒精）、苹果酒、食用酒精、米酒	中国	2019年4月6日
9	红玉鲜	第7525339号	第29类	蔬菜色拉	中国	2022年3月27日
10		第5054073号	第30类	酱油、醋、糕点、米糕、饼干、鱼露、香糟、味精、豆豉、豆沙	中国	2018年10月27日
11	新宏	第4757226号	第29类	腐乳、小黄瓜、腌制蔬菜、萝卜干、泡菜、咸菜、榨菜、速冻方便菜肴、干菜笋、酱菜	中国	2028年3月20日
12	老顺泰雕	第3834398号	第33类	黄酒、烧酒、米酒、酒（饮料）、汽酒、果酒（含酒精）、苹果酒、梨酒、料酒、食用酒精	中国	2025年10月6日

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

四、商标注册证清单

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
13		第571707号	第29类	腐乳、酱菜	中国	2021年11月19日
14		第5279476号	第29类	腐乳、咸菜、萝卜干、泡菜、榨菜、速冻方便菜肴、干菜笋、酱菜、小黄瓜、腌制蔬菜	中国	2019年4月6日
15		第1061248号	第29类	腐乳、食用油脂	中国	2027年7月20日
16	味美达	第8100380号	第33类	果酒（含酒精）、烧酒、苹果酒、酒（饮料）、汽酒、黄酒、料酒、食用酒精、梨酒、米酒	中国	2021年3月13日
17		第5164441号	第30类	酱油、调味酱油、醋、醋精、茶、鱼露、香糟、味精、年糕、粥	中国	2019年3月20日
18		第817179号	第29类	肉汁、水产品、蛋品、食用油脂、牛奶制品、色拉、菌类干制品、食物蛋白、蔬菜罐头	中国	2026年2月20日
19		第5279478号	第29类	腐乳、听装（灌装）鱼、水产罐头、小黄瓜、咸蛋	中国	2019年5月20日
20		第1221328号	第29类	腐乳、酱菜、腌制蔬菜、泡菜、小黄瓜、咸菜、榨菜、速冻方便菜肴、萝卜干、干菜笋	中国	2018年11月6日
21		第4279285号	第29类	腐乳、咸肉、咸蛋、干食用菌、萝卜干	中国	2027年3月27日
22		第178639号	第29类	腐乳	中国	2023年6月14日
23		第826993号	第30类	加奶可可饮料、茶及茶叶代用品、面条及米面制品、膨化食品、糖果、南糖、蜂蜜、醪糟、食盐、酱调味品、酵母、饮料调味食品香料、代乳制品、食用淀粉	中国	2026年3月27日
24	老奶奶	第1946076号	第29类	肉松、鱼片、蔬菜罐头、蜜饯、腌制蔬菜、笋干、蛋、豆腐制品、干食用菌、食用油	中国	2023年12月13日

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

四、商标注册证清单

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
25		第828944号	第30类	加奶可可饮料、茶及茶叶代用品、糖果、南糖、蜂蜜、面条及米面制品、醪糟、膨化食品、食用淀粉、冰制品、食盐、酱等调味品、饮料调料、食用香精（不包括含醚香料，精油）	中国	2026年4月6日
26	老奶奶	第15799386号	第29类	腌小黄瓜、酱菜、腐乳、花生酱、芝麻酱、桂花、豆腐、冬菇、木耳、萝卜干	中国	2026年1月20日
27		第15096023号	第30类	糖、蜂蜜、调味品、调味酱汁、豆豉、虾油、蚝油、调味酱、料酒	中国	2025年11月13日
28	老顺 泰雕	第15274543号	第33类	果酒（含酒精）、葡萄酒、酒精饮料（啤酒除外）、米酒、白酒、清酒、黄酒、食用酒精、烧酒、汽酒	中国	2025年10月20日
29	老顺 泰雕	第15274530号	第33类	果酒（含酒精）、葡萄酒、酒精饮料（啤酒除外）、米酒、白酒、清酒、黄酒、食用酒精、烧酒、汽酒	中国	2025年10月13日
30		第12581517号	第33类	果酒（含酒精）、开胃酒、葡萄酒、酒精饮料（啤酒除外）、米酒、清酒、黄酒、料酒、食用酒精、烧酒	中国	2025年8月20日
31		300390960	第29、30类	肉汁、腌渍、干制及煮熟的水果或蔬菜、果冻、蜜饯、蛋、水果罐头、肉罐头、水产罐头、蔬菜罐头、腌肉、香肠、冷冻水果、花生酱、果酱、腐乳、豆腐制品、牛奶及牛奶制品、豆奶、食用油和油脂、所有货品均包括在第二十九类。面粉及谷类制品、面包、糕点、冰制食品、蜂蜜、糖浆、方便面、豆浆、调味品、味精、蚝油、豆豉、鱼露、五香粉、番茄酱、食盐、醋、调味酱油、豉油、鸡精（调味品）、咖喱粉（调粉品）、芥末、芥末粉、食用淀粉、除香精油外的饮制品、豆奶、食用油和油脂、所有货品均包括在第二十九类。面粉及谷类制品、面包、糕点、冰制食品、蜂蜜、糖浆、方便面、豆浆、调味品、味精、蚝油、豆豉、鱼露、五香粉、番茄酱、食盐、醋、调味酱油、豉油、鸡精（调味品）、咖喱粉（调粉品）、芥末、芥末粉、食用淀粉、除香精油外的饮料调味品，所有货品均包括在第三十类。	中国香港	2025年3月22日

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

四、商标注册证清单

序号	商标名称	注册号	国际分类	核定使用商品种类	注册地	有效期
32		300321605	第29、30、33类	肉汁、腌渍、干制及煮熟的水果或蔬菜、果冻、蜜饯、蛋、水果罐头、肉罐头、水产罐头、蔬菜罐头、腌肉、香肠、冷冻水果、花生酱、果酱、腐乳、豆腐制品、牛奶及牛奶制品、豆奶、食用油和油脂、所有货品均包括在第二十九类。面粉及谷类制品、面包、糕点、冰制食品、蜂蜜、糖浆、方便面、豆浆、调味品、味精、蚝油、豆豉、鱼露、五香粉、番茄酱、食盐、醋、调味酱油、豉油、鸡精（调味品）、咖喱粉（调粉品）、芥末、芥末粉、食用淀粉、除精油外的饮料调味品，所有货品均包括在第三十类。含酒精的饮料（啤酒除外），含水果的酒精饮料、黄酒、米酒，所有货品均包括在第三十三类。	中国香港	2024年11月17日

产权证明文件清单

被评估单位：绍兴咸亨食品股份有限公司

五、专利清单

序号	专利名称	专利号/申请号	专利权人	专利类型	申请日	备注
1	火腿腐乳的生产工艺	ZL201010193921.6	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2010.6.3	
2	一种南乳汁液态深层发酵工艺	ZL201410464638.0	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2014.9.12	
3	腐乳瓶（15-02）	ZL201530221609.7	绍兴咸亨食品股份有限公司	外观设计	2015.6.29	
4	腐乳瓶（15-01）	ZL201530221497.5	绍兴咸亨食品股份有限公司	外观设计	2015.6.29	
5	腐乳瓶（14-01）	ZL201430438777.7	绍兴咸亨食品股份有限公司	外观设计	2014.11.10	
6	一种大坛大块腐乳发酵腌制工艺	201610618669.6	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
7	一种干贝腐乳的制作工艺	201610618668.1	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
8	一种高糖低盐腐乳的生产工艺	201610618711.4	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
9	一种海苔腐乳的制作工艺	201610618694.4	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
10	一种耗油糟卤的制作工艺	201610618693.X	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
11	一种利用豆渣生产保健型调味酱的工艺	201610618691.X	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
12	一种牛肉腐乳的制作工艺	201610618665.8	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
13	一种无豆渣保健腐乳的制作工艺	201610618663.9	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
14	一种香菇腐乳的制作工艺	201610618662.4	绍兴咸亨食品股份有限公司	发明	2016.8.2	已受理
15	一种新型腐乳发酵笼	201720207015.4	绍兴咸亨食品股份有限公司	实用新型	2017.3.6	已受理