

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权所涉及的
甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告
中锋评报字（2018）第200号
（共一册第一册）



评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
报告提交日期：二〇一八年十一月十二日

目 录

资产评估报告·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、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24
资产评估报告附件：	
附件一、 相关经济行为文件	
附件二、 被评估单位审计报告	
附件三、 委托人和被评估单位营业执照	
附件四、 评估对象所涉及的主要权属证明资料	
附件五、 委托人和相关当事人的承诺函	
附件六、 资产评估师承诺函	
附件七、 资产评估机构备案公告	
附件八、 资产评估机构营业执照	
附件九、 资产评估师职业资格证书	
附件十、 资产评估汇总表及明细表	

**甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权所涉及的
甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告·声明**

中锋评报字（2018）第 200 号

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师不承担责任。

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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、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，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权所涉及的 甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告·摘要

中锋评报字（2018）第 200 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受甘肃皇台酒业股份有限公司委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权所涉及的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：转让股权。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益价值；资产评估范围为经审计后的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司于评估基准日资产负债表中列示的全部资产和相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期：

在保持现有用途持续经营前提下，截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 10,506.57 万元，评估值 10,448.24 万元，减值 58.33 万元，减值率 0.56%；负债账面价值为 11,626.13 万元，评估值 11,626.13 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值为-1,119.56 万元，评估值为-1,177.89 万元，减值 58.33 万元，减值率为 5.21%。

由于甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司为有限责任公司，股东以其认缴的出资额为限承担有限责任，故甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益价值评估

值为 0.00 元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下事项：

（一）纳入评估范围内的房屋建筑物中的彩钢房（建筑面积为 755.80 平方米）由于所占土地为甘肃皇台酒业股份有限公司所有，无法办理房屋的所有权证。甘肃皇台酒业股份有限公司及甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司对此作出产权承诺，彩钢房归属甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司，产权无异议。如因产权引起的纠纷，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司承担全部责任，与本次评估的评估公司及评估人员无关。

（二）纳入评估范围内短期借款中，与甘肃省农业信用社的 9000 万借款，抵押物为甘肃皇台酒业股份有限公司位于清源镇的葡萄园土地使用权（武国用（2005）第 011 号），借款到期日为 2018 年 12 月 11 日。根据“（2018）甘 01 执 90 号”、“（2018）甘 01 执 91 号”、“（2018）甘 01 执 92 号”、“（2018）甘 01 执 93 号”、“（2018）甘 01 执 94 号”、“（2018）甘 01 执 102 号”、“（2018）甘 01 执 104 号”及“（2018）甘 01 执 105 号”《执行裁定书》，因甘肃皇台酒业股份有限公司履行“与韩静茹等 11 名原告证券虚假陈述责任纠纷案”之生效法律文书所确定的义务，该土地使用权于 2018 年 8 月被兰州中院裁定查封、冻结资产。

（三）重大期后事项：纳入评估范围内短期借款中，与甘肃省农业信用社的 440 万借款，抵押物为甘肃皇台酒业股份有限公司的库存成品酒，借款到期日为 2018 年 11 月 5 日。到期日时甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司归还 44 万本金及利息，剩余借款已办理展期手续。

以上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，应当阅读评估报告正文。

甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权所涉及的 甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告·正文

中锋评报字（2018）第 200 号

甘肃皇台酒业股份有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受甘肃皇台酒业股份有限公司委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权所涉及的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托人——甘肃皇台酒业股份有限公司

1. 基本情况

公司名称：甘肃皇台酒业股份有限公司（以下简称“皇台酒业”）

注册地址：甘肃省武威市西关街新建路 55 号

注册资本：17740.800000 万人民币

统一社会信用代码：91620000710265652T

法定代表人：胡振平

经营期限：1998 年 09 月 29 日至 2048 年 09 月 29 日

成立日期：1998 年 09 月 29 日

企业类型：股份有限公司

2. 经营范围

白酒、葡萄酒生产、批发零售，自产副产品的批发零售；矿产品（煤炭及煤炭加工产品，有色金属、黑色金属矿产品）的销售；商品的进出口业务(依法须经

批准的项目，经相关部门批准后方可经营)。

3. 公司简介

皇台酒业系经甘肃省人民政府“甘政函[1998]63号”《甘肃省人民政府关于同意设立甘肃皇台酒业股份有限公司的批复》批准,由甘肃皇台实业(集团)有限责任公司、北京丽泽隆科贸公司、苍南县迪科技术发展公司、上海人民印刷八厂、安阳市长虹彩印企业集团共同以发起方式设立的股份有限公司,皇台酒业于1998年9月29日在甘肃省工商局登记注册。

经中国证监会“证监发行字[2000]98号”《关于核准甘肃皇台酒业股份有限公司公开发行股票的通知》批准,皇台酒业于2000年7月13日向社会公开发行人民币普通股(A股)4,000万股,每股面值1元,上述公开发行后,皇台酒业的股本总额变更为14,000万股,注册资本变更为14,000万元。皇台酒业4,000万股社会公众股于2000年8月7日在深交所挂牌交易,股票简称:“皇台酒业”,股票代码:000995。

(二) 被评估单位——甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司

1. 注册情况

公司名称:甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司(以下简称“皇台葡萄酒业”)

注册地址:甘肃省武威市凉州区西关街皇台路151号

注册资本:200.000000万人民币

统一社会信用代码:91620602556258779Q

法定代表人:华卫兵

经营期限:2010年05月31日至2060年05月30日

成立日期:2010年05月31日

企业类型:一人有限责任公司

2. 经营范围

酒类的批发零售;葡萄酒生产及销售;葡萄种植。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可从事经营活动)

3. 历史沿革

甘肃凉州皇台葡萄酒业股份有限公司前身为甘肃凉州皇台葡萄酒销售有限公司，于 2010 年 5 月 31 日设立，出资人为甘肃皇台酒业股份有限公司，注册资本人民币 200 万元，货币实缴，占股比例 100%。

2017 年 7 月 21 日，经股东决议，皇台葡萄酒业正式更名为甘肃凉州皇台葡萄酒业股份有限公司，经营范围增加“葡萄酒的生产及销售；葡萄种植”，注册地变更为“甘肃省武威市凉州区西关街皇台路 151 号”。

截止评估基准日，公司股东及出资明细如下：

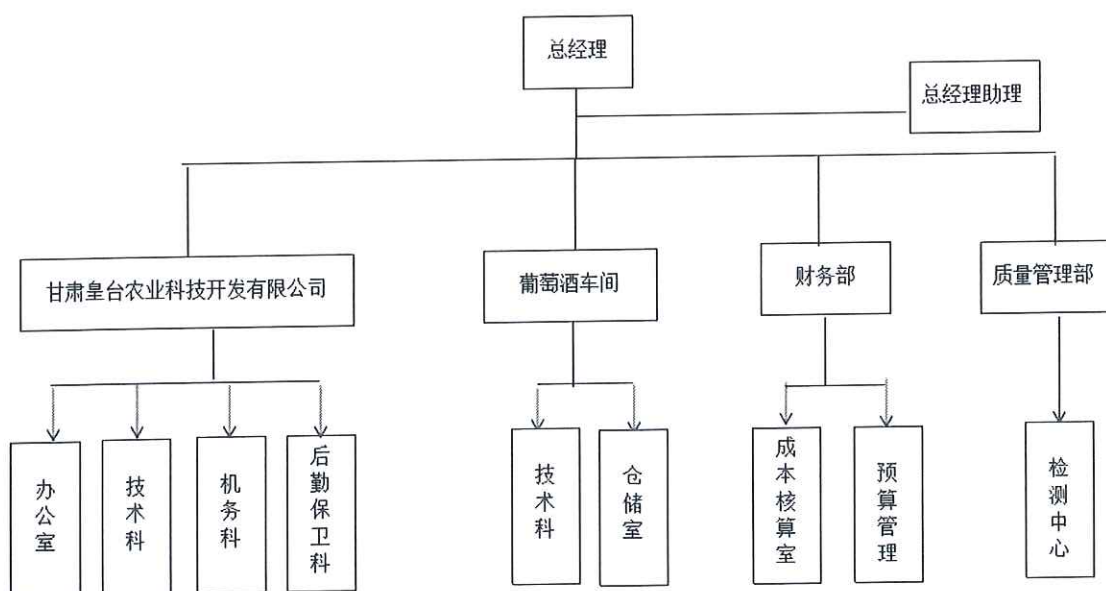
单位：人民币元

投资者名称	出资金额	出资占比
甘肃皇台酒业股份有限公司	2,000,000.00	100%

4. 经营情况

截止评估基准日，皇台葡萄酒业主要收入来源为葡萄酒及原酒的销售。从 2018 年 4 月至 2018 年 9 月，销售原酒收入叁佰捌拾万元。由于生产成本较大，销售推广力度不够，公司目前经营亏损。

5. 组织结构



6. 财务状况

企业近三年及评估基准日的资产状况及损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年9月30日
资产总计	4,008,456.95	4,112,284.74	106,378,900.82	106,341,972.35
负债总计	2,017,211.17	2,122,060.00	109,024,669.74	116,208,008.15
所有者权益	1,991,245.78	1,990,224.74	-2,645,768.92	-9,866,035.80
项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年9月
营业收入	0.00	0.00	2,257,662.53	3,795,428.83
营业利润	-2,163.89	-991.06	-4,633,939.92	-7,220,634.19
净利润	-2,167.71	-1,021.04	-4,635,993.66	-7,220,266.88

7. 主要税项税率

甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司主要税种和税率：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%
城市维护建设税	应交增值税额	7%
教育费附加	应交增值税额	3%
企业所得税		25%

8. 折旧与摊销政策

甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司主要折旧与摊销政策：

资产类别	(折旧/摊销)年限(年)	(折旧/摊销)方式	年(折旧/摊销)率%	残值率%
房屋建筑物	17	平均年限法	6%	3%
机器设备	17	平均年限法	6%	3%

(三) 委托人和被评估单位间的关系

本次评估的委托人为甘肃皇台酒业股份有限公司，被评估单位为甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司。甘肃皇台酒业股份有限公司持有被评估单位甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%的股权。

(四) 其他评估报告使用者

除委托人外，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者，包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

（一）评估目的

甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权，特委托我公司对甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益进行评估，为甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权提供参考意见。

（二）评估目的所对应经济行为的批准情况

2018年10月31日甘肃皇台酒业股份有限公司出具会议纪要（甘皇台纪[2018]23号）文件：甘肃皇台酒业股份有限公司拟处置亏损资产，需对甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司的股权进行评估。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了希会审字(2018)3057号《审计报告》。

（一）评估对象

本次评估对象为拟转让股权之行为所涉及的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为拟转让股权之行为所涉及的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司于评估基准日资产负债表中列示的全部资产和相关负债。（具体以被评估单位申报的评估明细表为准）。

截止评估基准日2018年9月30日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司纳入评估范围的股东全部权益账面价值为-1,119.56万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	10,467.30
2	货币资金	0.40
3	应收账款	5.25
4	预付款项	35.14
5	其他应收款	9,831.69
6	存货	594.82
7	二、非流动资产合计	39.27
8	长期股权投资	-
9	固定资产	39.14
10	无形资产	0.13
11	三、资产总计	10,506.57
12	四、流动负债合计	11,626.14
13	短期借款	9,440.00
14	应付账款	674.13
15	预收款项	236.79
16	应付职工薪酬	67.79
17	应交税费	29.98
18	应付利息	587.07
19	其他应付款	590.38
20	五、非流动负债合计	-
21	六、负债总计	11,626.14
22	七、净资产（所有者权益）	-1,119.57

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了希会审字(2018)3057号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

1. 甘皇台纪[2018]23 号甘肃皇台酒业股份有限公司会议纪要；
2. 资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；
7. 《国务院办公厅转发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意见的通知》（国务院办公厅文件国办发〔2001〕102 号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第〔2003〕378 号令）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274 号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
12. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年国资委、财政部 32 号令）；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年度 3 月 16 日修订）；
16. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2017 年 2 月 24 日修正）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年 11 月 19 日修订）；
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
20. 当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件；
21. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔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——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 设备购置合同、发票；
2. 相关财务资料；
3. 有关协议、合同书等；
4. 其他权属文件。

（五）取价依据

1. 《甘肃省建筑安装工程费用定额》（甘建价〔2013〕585号）；
2. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字〔1984〕第678号）；
3. 被评估单位关于无产权房屋的情况说明和承诺；
4. 被评估单位提供的施工承包合同；
5. 《中国人民银行贷款利率表》（2015年10月24日执行）；
6. 财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
7. 国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
8. 国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
9. 《国务院关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》（国令第682号）；
10. 《省物价局、省建设厅关于建设工程施工图设计审查收费标准及有关问题的通知》（甘价服务〔2005〕29号）；
11. 《甘肃省发展和改革委员会甘肃省财政厅关于省级公共资源交易平台服

务费收费标准的批复》（甘发改收费〔2017〕573号）；

12. 《资产评估常用方法与参数手册》；
13. 《2018年机电产品价格手册》；
14. 向制造厂和营销商询价获得的信息；
15. 市场信息及网络信息资料；
16. 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
17. 其他与评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）希会审字(2018)3057号无保留意见审计报告；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
3. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
4. 被评估单位提供的会计资料；
5. 被评估单位提供的相关情况说明；
6. 其他市场调查资料及相关资料；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——企业价值》第十七条：“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

1. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市

场法需要获得合适的市场交易参照物。

本次评估未采用市场法的主要原因是：我们考虑到目前中国类似被评估对象交易不多，而且信息的公开程度比较低，可比交易案例很少。由于本次评估未收集到合适的可比案例，不适宜于采用市场法。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值，反映了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大，采用收益法需要一定的基础条件。

考虑本次评估目的为拟转让股权所涉及的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益价值，且甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司持续经营亏损，市场对其产品认可度不高，未来收益无法预测，因此本次评估未采用收益法。

3. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

本次评估，被评估单位提供了资产清单，并且配合评估人员对现场进行了清查，适合采用资产基础法评估。

综上，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法下各类主要资产及负债的评估方法

本次评估我们采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除公司应当承担的负债，得出企业股东全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下。

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

2. 债权性资产的评估

债权性资产主要是应收账款、预付款项、其他应收款。本次评估采根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的相关政策，分析、测试坏账损失率，按照账龄分析法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。对应收款项中关联方企业，不予考虑坏账损失。根据账龄的不同考虑相应的风险损失率如下表：

帐龄	风险损失率
1年以内(含1年)	5%
1-2年(含2年)	10%
2-3年(含3年)	30%
3-4年(含4年)	50%
4-5年(含5年)	80%
5年以上	100%

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，不考虑风险损失。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次以考虑风险损失率，不再重复计算，评估按零值确定。

3. 存货

包括产成品（库存商品）和在产品。

(1) 产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

(2) 在产品

在产品主要为原汁及未结转的生产成本。参考产成品的评估方法对该企业在产品中原汁进行评估。对于未结转的生产成本，以核实后的账面值计算评估值。

4. 股权投资

纳入本次评估范围的为被评估单位 100%持股的子公司。对于控股的长期投资，对被投资单位评估基准日的整体进行了评估，然后将被投资单位评估基准日

净资产评估值乘以持股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

5. 房屋建筑物的评估

对房屋建筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价（不含税价）=建安工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）+资金成本

对于工程图纸、工程决算资料不齐全的房屋建筑物，评估人员经综合分析后采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建筑物的建安工程造价。

根据行业标准和甘肃省地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）÷耐用年限×100%。

6. 设备类资产的评估

据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

1) 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

2) 办公设备（电子设备）重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费（需安装调试的设备考虑安装调试费）-可抵扣的增值税进项税

3) 车辆重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+购置附加税+牌照、检测、行驶证工本费-可抵扣的增值税进项税

上式中：购置附加税=车辆购置价 \div 1.17 \times 10%；牌照、检测、行驶证工本费按当地规定确定。

(2) 成新率的确定

1) 机器设备的成新率确定

采用年限法成新率结合现场勘查调整值（a），综合确定成新率。

综合成新率=年限法成新率 \pm 调整值（a）

2) 电子设备成新率的确定

采用年限法并考虑电子设备更新速度快的特点综合确定。

3) 车辆成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），按照行驶里程法成新率和现场勘查成新率相结合和方式综合确定成新率。

7. 无形资产—其他无形资产

纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产为商标权。本次评估采用成本法评估。

评估值=注册成本 \times （法定注册有限期年限-已使用年限） \div 法定注册有限期年限 \times 100%。

8. 负债的评估

主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。评估人员主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，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；对

收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；
3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部三级审核确定资产评估报告；
2. 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一）一般假设及限定条件

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；
2. 评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规不发生重变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不产生重大影响；
4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、偶然性事件；
5. 假设被评估单位及其资产在未来持续经营并使用；
6. 假设未来被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
7. 假设未来被评估单位经营符合国家各项法律、法规；
8. 根据国家法律、法规规定有法定有效期限的证件，假设被评估单位评估基准日拥有的对其经营有重大影响的政府相关部门颁发的资格证件到期后能够延续，不影响其经营能力。

（二）特定假设及限制条件

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设被评估单位在存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
4. 假设评估基准日后被评估单位保持现有股权结构的框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组的影响；
5. 除评估基准日有确切证据表明期后销售能力将发生变动的投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大投资活动，企业销售能力以评估基准日状况进行估算，且生产的产品全部出售；
6. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目以及引进投资者对其价值的影响。

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

十、评估结论

(一) 资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的如下评估结论：

截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 10,506.57 万元，评估值 10,448.24 万元，减值 58.33 万元，减值率 0.56%；负债账面价值为 11,626.13 万元，评估值 11,626.13 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值为-1,119.56 万元，评估值为-1,177.89 万元，减值 58.33 万元，减值率为 5.21%。具体各类资产的评估结果见下表：

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	10,467.30	10,496.77	29.47	0.28
非流动资产	39.27	51.48	12.21	31.09
其中：长期股权投资	0.00	-100.00	-100.00	-
固定资产	39.14	50.98	11.84	30.25
无形资产	0.13	0.50	0.37	284.62
资产总计	10,506.57	10,448.24	-58.33	-0.56
流动负债	11,626.13	11,626.13	-	-
负债总计	11,626.13	11,626.13	-	-
净资产	-1,119.56	-1,177.89	-58.33	-5.21

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

(二) 评估结论

由于甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司为有限责任公司，股东以其认缴的出资额为限承担有限责任，故甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司股东全部权益价值评估值为 0.00 元。

十一、特别事项说明

(一) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担

的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(二) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(三) 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

(五) 本次评估存货在产品中的未结转生产成本，为生产葡萄酒所发生的生产成本。由于葡萄酒生产工艺特殊，需要密闭发酵过程，无法按计量中间产品数量，故评估以核实后实际发生生产成本确定其评估值。

(六) 纳入评估范围内的房屋建筑物中的彩钢房(建筑面积为 755.80 平方米)由于所占土地为甘肃皇台酒业股份有限公司所有，无法办理房屋的所有权证。甘肃皇台酒业股份有限公司及甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司对此作出产权承诺，彩钢房归属甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司，产权无异议。如因产权引起的纠纷，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司承担全部责任，与本次评估的评估公司及评估人员无关。

(七) 纳入评估范围内无形资产——其他无形资产的商标权，被评估单位并未用于任何产品或宣传，仅对商标权进行了注册及续展，未给企业带来任何收益，故本次评估采用成本法对其进行评估。

(八) 纳入评估范围内长期股权投资为甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司 100%控股的甘肃皇台农业科技开发有限公司。截止评估基准日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司尚未对子公司进行出资。

(九) 纳入评估范围内短期借款中，与甘肃省农业信用社的 9000 万借款，抵押物为甘肃皇台酒业股份有限公司位于清源镇的葡萄园土地使用权(武国用(2005)第 011 号)，借款到期日为 2018 年 12 月 11 日。根据“(2018)甘 01 执

90号”、“(2018)甘01执91号”、“(2018)甘01执92号”、“(2018)甘01执93号”、“(2018)甘01执94号”、“(2018)甘01执102号”、“(2018)甘01执104号”及“(2018)甘01执105号”《执行裁定书》，因甘肃皇台酒业股份有限公司履行“与韩静茹等11名原告证券虚假陈述责任纠纷案”之生效法律文书所确定的义务，该土地使用权于2018年8月被兰州中院裁定查封、冻结资产。

(十)重大期后事项：纳入评估范围内短期借款中，与甘肃省农业信用社的440万借款，抵押物为甘肃皇台酒业股份有限公司的库存成品酒，借款到期日为2018年11月5日。到期日时甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司归还44万本金及利息，剩余借款已办理展期手续。

(十一)本次报告没有考虑以下经济行为对评估资产价格的影响。

- 1.或有担保；
- 2.未发现的债务和潜在的诉讼；
- 3.纳税责任和滞纳金，被评估单位历史年度未缴纳税金及附加；
- 4.其他或有责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3.评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4.评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年9月30日起至2019年9月29日止。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

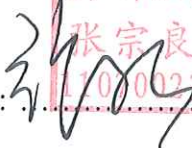

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。


5. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为评估结论形成的日期，评估报告日为 2018 年 11 月 12 日。

(此页无正文)

资产评估师: 北京中锋资产评估有限责任公司


资产评估师: 二〇一八年十一月十二日
