

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股权转让所涉及的  
甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告**  
中锋评报字（2018）第214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：二〇一八年十二月二日

## 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 .....	5
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况 .....	5
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型及其定义 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	19
九、 评估假设 .....	21
十、 评估结论 .....	22
十一、 特别事项说明 .....	23
十二、 评估报告使用限制说明 .....	25
十三、 评估报告日 .....	25

## 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、 经济林核查报告
- 附件四、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件五、 评估对象所涉及的主要权属证明资料
- 附件六、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件七、 资产评估师承诺函
- 附件八、 资产评估机构备案公告
- 附件九、 资产评估机构营业执照
- 附件十、 资产评估师职业资格证书
- 附件十一、 资产评估汇总表及明细表

# 甘肃皇台酒业股份有限公司拟股权转让所涉及的 甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司 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 214 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对其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股权转让所涉及的 甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司 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 214 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股权转让所涉及的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司股东全部权益在 2018 年 11 月 30 日的市场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：拟股权转让。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为甘肃唐之彩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唐之彩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 11 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，基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 22,808.54 万元，评估值 23,129.89 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.41%；负债账面价值为 529.17 万元，评估值 529.17 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值为 22,279.37 万元，评估值 22,600.72 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.44%。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起至 2019

年 11 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）截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，纳入评估范围的房屋建筑物（详见下表）均未办理不动产权证或房屋所有权证；本次评估已取得甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司对房屋建筑物的产权说明，并承诺如因产权引起纠纷由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司负责，与本次评估的评估公司及评估人员无关。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	现用途	总层数	备注
1	无	有隔墙院宿舍	砖混	1999/12/31	m <sup>2</sup>	1,500.00	宿舍	1	共 4 栋、20 套住房
2	无	有教室院宿舍	砖混	1999/12/31	m <sup>2</sup>	383.95	宿舍	1	共 1 栋、7 套住房、7 间小房
3	无		砖木	1999/12/31	m <sup>2</sup>	109.90	宿舍	1	
4	无	无隔墙院宿舍	砖混	2002/3/18	m <sup>2</sup>	1,128.00	宿舍	1	共 3 栋、24 套住房、24 间小房
5	无		砖木	2002/3/18	m <sup>2</sup>	524.40	宿舍	1	
6	无	办公室院	砖混	2002/3/18	m <sup>2</sup>	529.00	宿舍	1	10 间住房
7	无		砖木	2002/3/18	m <sup>2</sup>	42.60	宿舍	1	3 间小房
8	无	大门门房	砖木	2002/3/18	m <sup>2</sup>	135.78	门房	1	
9	无	大库房	砖木	1999/12/31	m <sup>2</sup>	594.00	仓库	1	
10	无	大厕所	砖木	2005/5/20	m <sup>2</sup>	29.94	厕所	1	
11	无	办公室院小厕所	砖木	2005/5/20	m <sup>2</sup>	13.74	厕所	1	
合计						4,991.31			

（二）纳入本次评估范围的部分房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施因历史原因无法提供原始工程合同及相关明细，评估人员仅根据现场调查根据经验目测核实面积、长度、高度等工程数据，未采用专业仪器设备进行实测；本次评估房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施的基础工程数据以甘肃唐之彩葡萄酒业有限

公司申报的为准，若与实际有出入，由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司承担责任。

(三) 2017年12月11日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司与武威农村商业银行股份有限公司签订编号为230031712200001的流动资金借款合同，借款9000万元，用于葡萄酒的酿造（付原材料及包装物款）。2018年11月23日，甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司与武威农村商业银行股份有限公司签订抵押担保合同，以甘（2018）凉州区不动产权第0010861号农业用地（宗地面积为2,943,668.99平方米）为该贷款进行抵押担保，抵押期限自2017年12月12日至2018年12月11日止。本次评估未考虑抵押权对评估值的影响。

(四) 纳入评估范围的其他无形资产——商标权，为股东甘肃皇台酒业股份有限公司出资资产。截止评估基准日，产权变更手续尚未完成。本次评估已取得甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司与甘肃皇台酒业股份有限公司对商标权的产权说明，并承诺如因产权引起纠纷由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司负责，与本次评估的评估公司及评估人员无关。

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股权转让所涉及的 甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司 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 214 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贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对甘肃皇台酒业股份有限公司拟股权转让所涉及的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司股东全部权益价值在 2018 年 11 月 30 日的市场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、苍南县迪科技发展有限公司、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——甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司

### 1. 基本情况

公司名称: 甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司(以下简称“唐之彩”)

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: 10000.000000万人民币

统一社会信用代码: 91620602MA73UCF205

法定代表人: 张良

经营期限: 2018年11月19日至2048年11月18日

成立日期: 2018年11月19日

企业类型: 其他有限责任公司

### 2. 经营范围

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. 公司简介



甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司于 2018 年 11 月 19 日，由甘肃皇台酒业股份有限公司和上海厚丰投资有限公司共同投资组建。

截止评估基准日，股东情况如下：

股东名称	期末余额	持股比例%
甘肃皇台酒业股份有限公司	99,552,500.00	99.55
上海厚丰投资有限公司	447,500.00	0.45
合 计	100,000,000.00	100.00

### （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，被评估单位为甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司。甘肃皇台酒业股份有限公司持有被评估单位甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司 99.55% 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唐之彩葡萄酒业有限公司股东全部权益价值进行评估，为甘肃皇台酒业股份有限公司拟转让股权提供价值参考意见。

### （二）评估目的所对应经济行为的批准情况

2018 年 11 月 30 日，经甘肃皇台酒业股份有限公司总经理办公会议纪要同意，决定出售子公司甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司股权。

## 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)3090 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唐之彩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唐之彩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 11 月 30 日，甘肃唐之彩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 22,279.37 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	894.38
2	货币资金	3.63
3	其他流动资产	890.75
4	二、非流动资产合计	21,914.16
5	固定资产	1,954.91
6	生产性生物资产	2,427.55
7	无形资产	17,531.70
8	三、资产总计	22,808.54
9	四、流动负债合计	529.17
10	应交税费	11.17
11	其他应付款	518.00
12	五、非流动负债合计	-
13	六、负债总计	529.17
14	七、净资产（所有者权益）	22,279.37

引用其他机构报告的情况：

本次资产评估范围内的生产性生物资产面积共 4415.95 亩。皇台酒业根据来

宾市林业勘测设计院出具的来宾勘设院 2018--31 号《经济林资源资产核查报告》填列申报表。

评估人员关注《经济林资源资产核查报告》的相关文件资料，考虑其可能对评估报告、评估结论产生的影响，同时对引用《经济林资源资产核查报告》的评估结论与参数变动情况进行客观分析，评估专业人员认为《经济林资源资产核查报告》可作为本次资产评估的依据。

《经济林资源资产核查报告》出具机构具体情况如下：

调查单位：来宾市林业勘测设计院

证书名称：林业调查规划设计资质证书

证书等级：乙级

证书号：乙 20-002 号

报告出具日期：2018 年 12 月

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)3090 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 11 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，是由委托人确定的。

## 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. 总经理办公会议纪要；
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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
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. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年9月8日修订）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第〔2003〕378号令）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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)；

13. 《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）；

14. 《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）；

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）；

16. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日修订）；

17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正）；

18. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年度3月16日修订）；

19. 《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）；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；

21. 《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）；

22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

23. 当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件；

24. 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——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. 《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

#### （四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 设备购置合同；
3. 商标转让协议；
4. 相关财务资料；
5. 有关协议、合同书等；
6. 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. 《凉州区人民政府办公室关于印发民武高速公路（凉州区段）项目征地拆迁补偿安置方案的通知》（凉政办发〔2014〕234号）；
3. 《武威市2018年三季度主要材料市场指导价》；
4. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字〔1984〕第678号）；
5. 《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）；
6. 《甘肃省耕地占用税实施办法》（甘肃省人民政府令第51号）；
7. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101号）；
8. 被评估单位对房屋产权情况说明及承诺；
9. 被评估单位对构筑物及其他辅助设施的说明；

10. 《中国人民银行贷款利率表》（2015年10月24日执行）；
11. 财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
12. 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）；
13. 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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 来宾勘设院 2018--31 号《经济林资源资产核查报告》；
18. 《资产评估常用方法与参数手册》；
19. 《2018年机电产品价格手册》；
20. 向制造厂和营销商询价获得的信息；
21. 市场信息及网络信息资料；
22. 近五期发行的一年期国债利率；
23. 近三年国内生产总值增长率；
24. 土地承包租赁合同；
25. 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
26. 其他与评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的会计资料；
2. 被评估单位提供的相关情况说明；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 中华人民共和国国家标准《农用地估价规程》（GB/T28406—2012）；
5. 中华人民共和国国家标准《农用地质量分等规程》（GB/T28407—2012）；

6. 《土地利用现状分类》（GBT21010-2017）；
7. 其他市场调查资料及相关资料；
8. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

## 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唐之彩葡萄酒业有限公司股东全部权益价值，且甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司刚成立，尚无经营收入，市场



对其产品认可度不高，未来收益也无法预测，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

货币资金仅为银行存款，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

##### 2. 其他流动资产

其他流动资产为待认证进项税，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

##### 3. 房屋建（构）筑物的评估

对房屋建（构）筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

##### (1) 房屋建（构）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

对于建成年份较早的建（构）筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，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（构）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) 综合成新率的确定

1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建（构）筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建（构）筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

2) 对于单价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

## 4. 机器设备的评估

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：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (1) 重置全价

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) 综合成新率的确定

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。

#### 1) 年限成新率

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%。

## 2) 现场勘查调整值 (a)

根据现场勘查中设备的实际运行、维护、管理等状况，并综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值等因素，在年限法成新率的基础上进行量化（增加或减少）调整值 (a)。

3) 综合成新率 = 年限法成新率 ± 调整值 (a)

## 5. 生产性生物资产的评估

根据资产特点，结合本次评估目的，评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对葡萄园采用收益法法进行评估。可查询到散生木云杉的市场价值，对其采用市场法进行评估。

收益法：本次评估采用年净收益现值法，年净收益现值法是通过估算被评估的森林资源资产在未来经营期内各年的预期净收益按一定的折现率折现为现值，并累计求和得出被评估资源资产评估价值的一种评估方法。本次评估中，即预测林分生长到盛产期的年产量，并利用其客观挂果量计算其原酒价值并将其折成现值，然后再扣除客观经营成本、税费折现值，将其剩余部分作为被评估经济林木的评估值。评估模型如下：

$$En = \sum_{t=n}^u \frac{A_t - C_t}{(1+r)^{t-n}}$$

En—评估值；

At—第 t 年的客观年收入；

Ct—第 t 年的客观成本、费用支出；

u—采摘年限；

r—折现率；

n—评估基准日经济林木年龄。

## 6. 无形资产—土地使用权的评估

参照农用地估价规程（GBT28406-2012），农用地估价方法有收益还原法、市

市场比较法、成本逼近法、剩余法等。收益还原法适用于在正常条件下有客观收益且土地纯收益容易测算的农用地价格评估；市场比较法适用于农用地市场交易比较活跃的地区；成本逼近法适用于经过未利用土地开发或土地整理后的农用地价格评估；剩余法适合待开发农用地的价格评估。

根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。此次评估对象为以出让方式取得农业用地使用权，其农业用地位于武威市凉州区清源镇。待估宗地登记用途为农业，所处区域政策较为明朗，土地取得成本与开发成本资料较易收集；待估宗地周边农地流转交易频繁，租金易于取得。综上所述，本次农用地评估适宜选择成本逼近法和收益还原法进行评估。

(1) 收益还原法：将待估农用地未来各期正常年纯收益（地租），以适当的土地还原率还原，从而估算出待估农用地价格的一种方法。采用收益法还原法进行宗地价格评估时，以宗地为单位进行评估，即考虑农用地收益是由宗地总面积产生的，不可只考虑农用地收益面积。

计算公式：计算收益价格的基本公式为  $P=a/r$ ，其中  $P$  为土地价格， $a$  为土地年纯收益（土地年纯收益=年总收益-年总费用）， $r$  为土地还原率。

待估宗地为租赁经营，年租金收入及保证金或押金的利息收入之和作为年总收益；用农用地租赁过程中发生的年平均费用作为年总费用。土地还原率可通过租价比方法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法等方法确定。

(2) 成本逼近法：以新开垦农用地或土地整理过程中所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和农用地增值收益，并进行各种修正来确定农用地价格的方法。

其基本公式为：

$$V=(Ea+Ed+T+R1+R2+R3) \times K1 \times K2$$

式中： $V$ ——土地价格

$Ea$ ——土地取得费

Ed——土地开发费

T——相关税费

R1——投资利息

R2——投资利润

R3——土地增值收益

K1——剩余土地使用年期修正

K2——个别因素修正

#### 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×（法定注册有限期年限-已使用年限）÷法定注册有限期年限×100%。

#### 8. 负债的评估

主要包括应交税费及其他应付款。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、法规不发生重大变化；
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，预测期内不发生影响经济林资源资产经营的不可抗拒的自然力和偶然性的事件；

3. 假设评估基准日后果木所有权权利人能尽职地维护管理，使经济林资源资产正常生长。

4. 评估采用的经济林生产成本、经营成本、相关产品价格、生长率、出浆率、地租等为评估对象所在区域现有的经济林生长、经济林经营及市场价格的平均水平，且在评估基准日后，预测期内相对稳定变化不大；

5. 本次评估所涉及的经济林价格，生产成本，出浆率，生产经营条件，经营成本等，均按被评估经济林成熟期的平均水平确定；

6. 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；

7. 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；

8. 经营方式假设：未考虑企业实现本次评估目的可能发生的生产经营变化。

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

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 11 月 30 日，甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 22,808.54 万元，评估值 23,129.89 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.41%；负债账面价值为 529.17 万元，评估值 529.17 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值为 22,279.37 万元，评估值 22,600.72 万元，增值 321.35



万元，增值率 1.44%。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	894.38	894.38	-	-
非流动资产	21,914.16	22,235.51	321.35	1.47
其中：固定资产	1,954.91	1,993.33	38.42	1.97
生产性生物资产	2,427.55	2,439.20	11.65	0.48
无形资产	17,531.70	17,802.98	271.28	1.55
资产总计	22,808.54	23,129.89	321.35	1.41
负债总计	529.17	529.17	-	-
净资产（所有者权益）	22,279.37	22,600.72	321.35	1.44

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 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）截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，纳入评估范围的房屋建筑物（详见下表）均未办理不动产权证或房屋所有权证；本次评估已取得甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司对房屋建筑物的产权说明，并承诺如因产权引起纠纷由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司负责，与本次评估的评估公司及评估人员无关。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	现用途	总层数	备注
1	无	有隔墙院宿舍	砖混	1999/12/31	m <sup>2</sup>	1,500.00	宿舍	1	共 4 栋、20 套住房
2	无	有教室院宿舍	砖混	1999/12/31	m <sup>2</sup>	383.95	宿舍	1	共 1 栋、7 套住房、7 间小房
3	无		砖木	1999/12/31	m <sup>2</sup>	109.90	宿舍	1	
4	无	无隔墙院宿舍	砖混	2002/3/18	m <sup>2</sup>	1,128.00	宿舍	1	共 3 栋、24 套住房、24 间小房
5	无		砖木	2002/3/18	m <sup>2</sup>	524.40	宿舍	1	
6	无	办公室院	砖混	2002/3/18	m <sup>2</sup>	529.00	宿舍	1	10 间住房
7	无		砖木	2002/3/18	m <sup>2</sup>	42.60	宿舍	1	3 间小房
8	无	大门门房	砖木	2002/3/18	m <sup>2</sup>	135.78	门房	1	
9	无	大库房	砖木	1999/12/31	m <sup>2</sup>	594.00	仓库	1	
10	无	大厕所	砖木	2005/5/20	m <sup>2</sup>	29.94	厕所	1	
11	无	办公室院小厕所	砖木	2005/5/20	m <sup>2</sup>	13.74	厕所	1	
合计						4,991.31			

(六) 纳入本次评估范围的部分房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施因历史原因无法提供原始工程合同及相关明细，评估人员仅根据现场调查根据经验目测核实面积、长度、高度等工程数据，未采用专业仪器设备进行实测；本次评估房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施的基础工程数据以甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司申报的为准，若与实际有出入，由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司承担责任。

(七) 纳入评估范围内无形资产——其他无形资产的商标权，为股东甘肃皇台酒业股份有限公司出资资产。截止评估基准日，产权变更手续尚未完成。本次评估已取得甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司与甘肃皇台酒业股份有限公司对商标权的产权说明，并承诺如因产权引起纠纷由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司负责，与本次评估的评估公司及评估人员无关。甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司并未将该商标权用于任何产品或宣传，仅对商标权进行了变更注册，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) 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. 2017 年 12 月 11 日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司与武威农村商业银行股份有限公司签订编号为 230031712200001 的流动资金借款合同，借款 9000 万元，用于葡萄酒的酿造（付原材料及包装物款）。2018 年 11 月 23 日，甘肃唐之彩

葡萄酒业有限公司与武威农村商业银行股份有限公司签订抵押担保合同，以甘（2018）凉州区不动产权第 0010861 号农业用地（宗地面积为 2,943,668.99 平方米）为该贷款进行抵押担保，抵押期限自 2017 年 12 月 12 日至 2018 年 12 月 11 日止；

2. 未发现的债务和潜在的诉讼；

3. 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

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）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。

（四）评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起至 2019 年 11 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。

（五）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 12 月 2 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：.....二〇一八年十二月二日

