



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业
集中发展区的构筑物、土地使用权所涉及的资产市场
价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A213 号

（共壹册，第壹册）

二零一九年十一月十一日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：(010) 51716863

邮编：100036

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020052201900351

资产评估报告名称： 泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州
酒业集中发展区的构筑物、土地使用权所涉及的
资产市场价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第A213号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱刚(资产评估师) 、魏民(资产评估师)

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

泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中
发展区的构筑物、土地使用权所涉及的资产市场价值
资产评估报告

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、 绪言.....	6
二、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	7
三、 评估目的.....	8
四、 评估对象和评估范围.....	8
五、 价值类型.....	9
六、 评估基准日.....	11
七、 评估依据.....	12
八、 评估方法.....	16
九、 评估程序实施过程和情况.....	18
十、 评估假设.....	20
十一、 评估结论.....	21
十二、 特别事项说明.....	22
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	25
十四、 资产评估报告日.....	26
附 件	27
一、 与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、 委托人和产权持有人法人营业执照；	
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料；	
四、 委托人和产权持有人的承诺函；	
五、 签名资产评估师的承诺函；	
六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；	
七、 资产评估机构证券资质证书	
八、 资产评估机构法人营业执照副本；	
九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；	
十、 资产评估委托合同；	
十一、 资产评估明细表。	

泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中 发展区的构筑物、土地使用权所涉及的资产市场价值

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受泸州老窖实业投资管理有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

八、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。

九、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。

泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权所涉及的资产市场价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受泸州老窖实业投资管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让的构筑物、土地使用权所涉及的资产在 2019 年 08 月 31 日市场价值进行评估。

一、评估目的：

因泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及构筑物、土地使用权价值进行评估；评估目的是为泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让构筑物、土地使用权提供价值参考依据。

该经济行为是依据《关于向泸州老窖股份有限公司转让土地的决议》实施的。

二、评估对象和评估范围

评估对象是泸州老窖实业投资管理有限公司所属的位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权的市场价值，评估范围是泸州老窖实业投资管理有限公司所属的位于泸州酒业集中发展区的资产，包括构筑物 23 项、土地使用权 2 项（面积 159,574.63m²）（具体资产清单见资产评估明细表）。具体为：

序号	科目名称	账面价值（元）
1	构筑物	84,028,099.34
2	土地使用权	48,290,121.92
3	资产总计	132,318,221.26

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年08月31日。

五、评估方法：对构筑物按照重置成本法进行评估；对土地使用权按照市场法、基准地价法进行评估。

六、评估结论：

截止评估基准日，产权持有单位的全部资产账面值 13,231.82 万元，评估值 22,754.66 万元（大写：人民币贰亿贰仟柒佰伍拾肆万陆仟陆佰元整），较账面价值评估增值 9,522.84 万元，评估增值率 71.97%。

七、特别事项说明

1、本次评估对象的用途、面积等均由委托人及产权持有方经过现场勘察核实后提供，当经济行为实现时，委托评估资产的用途、面积等与本次评估有差异时，评估结果应作相应的调整。

2、产权持有方已对纳入评估范围的资产作出产权声明，若与资产实际情况不符，可能会对评估结果造成影响，因委托评估资产的产权引起的相关法律责任由产权持有方负责。

3、本次单项资产评估结论均为含税价，包含了产权持有人若发生转让行为会产生的交易增值税，具体如下表：（注：增值税额是根据相关文件规定估算，不作为纳税依据）

金额单位：人民币万元

项	目	评估价值（不含税）	增值税（9%）	评估价值（含税）
		B	C	D=B+C
1	构筑物	10,010.58	900.95	10,911.53
2	土地使用权	10,865.26	977.87	11,843.13
3	合计	20,875.84	1,878.82	22,754.66

4、本次评估范围中位于泸州酒业集中发展区的待招商5为泸江区黄舫国用（2012）第806号土地使用权（总面积为413,733.6m²）的一部分，评估对象的面积根据测绘报告确定，为3,548.01m²，提请报告使用者注意。

除上述情况外，无其他可能影响评估工作的重大事项。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

八、评估结论有效期：

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自2019年08月31日至2020年08月30日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权所涉及的资产市场价值

资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A213 号

一、 绪言

泸州老窖实业投资管理有限公司：

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受泸州老窖实业投资管理有限公司（简称“泸州老窖实业公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法、基准地价法，按照必要的评估程序，对泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权在 2019 年 08 月 31 日市场价值进行评估。委托人及产权持有人对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日 2019 年 08 月 31 日的市场价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对产权持有人提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人及产权持有人为泸州老窖实业投资管理有限公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

企业名称：泸州老窖实业投资管理有限公司（简称“泸州老窖实业公司”）；

注册号：91510500784708065D；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：泸州市江阳区黄舣镇泸州酒业集中发展区聚源大道 F006 号；

法定代表人：易斌；

注册资本：100000 万元；

成立日期：2006 年 01 月 26 日；

营业期限：2006 年 01 月 26 日至长期；

经营范围：投资与资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；食品加工与销售（此项未取得相关行政许可，不得开展经营活动）；供应链管理服务；批发：预包装食品（此项未取得相关行政许可，不得开展经营活动）；销售：五金、交电，建材、化工产品（不含许可项目）；蒸馏酒生产技术咨询；包装专用设备租赁、检修、维护；农业作物研究及产品开发；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

（二）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有人为实现评估目的使用，除委托人及产权持有人外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有人上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、 评估目的

因泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及构筑物、土地使用权价值进行评估；评估目的是为泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让构筑物、土地使用权提供价值参考依据。

该经济行为是依据《关于向泸州老窖股份有限公司转让土地的决议》实施的。

四、 评估对象和评估范围

本次资产评估的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。

（一）评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是泸州老窖实业投资管理有限公司所属的位于泸州酒

业集中发展区的构筑物、土地使用权的市场价值。

2. 评估范围

评估范围是泸州老窖实业投资管理有限公司所属的位于泸州酒业集中发展区的资产，包括构筑物 23 项、土地使用权 2 项（面积 159,574.63 m²）。具体为：

序号	科目名称	账面价值（元）
1	构筑物	84,028,099.34
2	土地使用权	48,290,121.92
3	资产总计	132,318,221.26

具体范围以产权持有人提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

3. 基本情况如下

◆ 权属状况

1. 本次评估泸州老窖实业投资管理有限公司申报的构筑物共计 23 项，账面价值 84,028,099.34 元。经产权持有人相关人员介绍，评估专业人员现场查看并核对资料，所申报构筑物位于泸州酒业集中发展区，所在土地均办理《不动产权证》或《国有土地使用权证》。

构筑物及其他辅助设施占用国有土地使用权登记情况

序号	详细座落地 址	所占宗地情况			名称
		宗地面积	土地权 属性质	土地证编号	
1	泸州酒业集 中发展区	156026.62	出让	川（2018）江阳区不动产权第 0026459 号	南区储存基地水处理及操作间
2	泸州酒业集 中发展区	156026.62	出让	川（2018）江阳区不动产权第 0026459 号	南区储存基地消防动力中心
3	泸州酒业集 中发展区	156026.62	出让	川（2018）江阳区不动产权第 0026459 号	南区储存基地手包库
4	泸州酒业集 中发展区	156026.62	出让	川（2018）江阳区不动产权第 0026459 号	南区储存基地露天罐区（1#-5#）
5	泸州酒业集 中发展区	3548.01	出让	泸江区黄叙国用（2012）第 806 号	南区储存基地事故池

6	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地室外3000吨、5000吨酒罐基础工程
7	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地室外400m ³ 矩形蓄水池
8	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地1#库
9	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地2#库
10	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地3#库
11	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地4#库
12	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地5#库
13	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地6#库
14	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地7#库
15	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地8#库
16	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地9#库
17	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地10#库
18	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地11#库
19	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地12#库
20	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地挡墙工程
21	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地消防扑救平台
22	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地雨污管道工程
23	泸州酒业集中发展区	156026.62	出让	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	南区储存基地边坡治理工程

详细土地信息见无形资产-土地使用权评估。

◆ 区位状况

评估对象位于泸州市江阳区黄舣镇酒业集中发展区，周围主要为生产工厂，道路等级较劣，交通便捷度较差。

◆ 实物状况

至评估基准日，被评估土地市政基础设施已达宗地红线外“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）及宗地红线内“场平”（已进行场地平整）。被评估单位所拥有的构筑物已完工，并

投入使用。

◆他项权利状况

截至评估基准日，根据泸州市江阳区不动产登记中心 2019 年 9 月 29 日出具的《不动产登记信息查询情况说明》，评估对象在宗地、构筑物未设定抵押权，无查封。

(二) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，未引用其他机构报告内容。

五、 价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、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资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：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。

六、 评估基准日

评估基准日为 2019 年 08 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、 评估依据

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

（一）经济行为依据

《关于向泸州老窖股份有限公司转让土地的决议》

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会

第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日(财税〔2016〕36号));

9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订);

10. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第九1号);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令第三2号);

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第十二号,2005年8月25日国资委第三1次主任办公会议审议通过);

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第十四号);

14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日国资委产权【2006】274号);

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011年1月8日国务院令第五88号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

16. 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, 2017年10月1日);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号, 2017年10月1日);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36号, 2019年1月1日);
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号, 2017年10月1日);
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2018)35号, 2019年1月1日);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号, 2019年1月1日);
7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号, 2017年10月1日);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号, 2017年10月1日);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号, 2017年10月1日);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号,

2017年10月1日);

12. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号, 2015年12月1日);

13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发(2015)12号, 2015年12月1日);

14. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资厅发(2015)12号, 2015年12月1日)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

(1) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料;

2. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部发布)。

3. 资产评估机构收集的资料

(1) 评估专业人员现场勘查记录资料;

(2) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(3) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 亚超评估公司与泸州老窖实业投资管理有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2019）第 A157 号”；
2. 产权持有人提供的企业提供的资产清单和资产评估申报表；

八、 评估方法

（一）评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，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，选择评估方法。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

（三）选用评估方法技术思路

1、构筑物的评估

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本采用重建该不动产所需必要的成本费用得出，公式为：

重置成本=建安综合造价+前期费用及期间费用+利息

(2) 成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

2、土地使用权的评估

(1) 基准地价系数修正法

基准地价修正法评估的宗地地价=基准地价×K1×K2×……×

(1±ΣK) ±开发程度修正式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正

……

ΣK——影响地价区位状况及实体状况修正系数之和。

(2) 市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中：

V—估价宗地价格；

VB—比较实例价格；

A—估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

九、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国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

与委托人就产权持有人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、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助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，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方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、产权持有人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. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，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、产权持有人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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

(六) 评定估算

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，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，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，向委托人出具资产评估报告。

十、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一） 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人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. 假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事件；
3. 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
4. 产权持有人所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有人所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；
5. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）本次评估假设

1. 产权持有人所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

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。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按

照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行评估。在评估过程中，本公司评估人员对产权持有人进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用成本法、市场法、基准地价法对泸州老窖实业投资管理有限公司的构筑物、土地使用权在评估基准日所表现的市场价值进行评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 评估结论

项 目	账面价值	评估价值（不含税）	增值税（9%）	评估价值（含税）	增减值	增值率%
	A	B	C	D=B+C	E=D-A	F=E/A×100%
1 构筑物	8,402.81	10,010.58	900.95	10,911.53	2,508.72	29.86
2 土地使用权-市场法	4,829.01	10,865.26	977.87	11,843.13	7,014.12	145.25
3 土地使用权-基准地价法		4,841.31	435.72	5,277.03	448.02	9.28

(二) 评估结论分析

土地市场比较法与基准地价系数修正法评估值（含税）差异额 6,566.10 万元，差异率为 124.43%，市场比较法从土地转售的角度客观反映了评估对象的市场公允价值。而基准地价系数修正法所依据的比较修正基础是当地政府公布的一种用于对地价进行宏观指导、调控的基准地价，反映的是同级别或均质区域平均地价水平，基准地价系数修正法评估结果不足以反映真实的市场公允价值。

(三) 最终评估结论

经综合分析最终选取市场比较法评估结果作为土地使用权最终评估结论。

截止评估基准日，产权持有单位纳入评估范围的资产账面值 13,231.82 万元，评估值（不含税）20,875.84 万元，交易将产生的

增值税 1,878.82 万元，评估值（含税）22,754.66 万元（大写人民币：贰亿贰仟柒佰伍拾肆万陆仟陆佰元整），较账面价值评估增值 9,522.84 万元，评估增值率 71.97%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值（不含税）	增值税（9%）	评估价值（含税）	增减值	增值率%
	A	B	C	D=B+C	E=D-A	F=E/A×100%
1 构筑物	8,402.81	10,010.58	900.95	10,911.53	2,508.72	29.86
2 土地使用权	4,829.01	10,865.26	977.87	11,843.13	7,014.12	145.25
3 合计	13,231.82	20,875.84	1,878.82	22,754.66	9,522.84	71.97

评估变动原因分析：

1、构筑物类评估原值增值主要由于市场材料和人工价格的增加导致的。净值的增值主要是由于本次评估所使用的尚可使用年限与企业所使用的折旧年限存在差异造成的。

2、土地增值主要原因为宗地市场价格上涨导致的增值。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本次评估对象的用途、面积等均由委托人及产权持有方经过现场勘察核实后提供，当经济行为实现时，委托评估资产的用途、面积等与本次评估有差异时，评估结果应作相应的调整。

2、产权持有方已对纳入评估范围的资产作出产权声明，若与资产实际情况不符，可能会对评估结果造成影响，因委托评估资产的产

权引起的相关法律责任由产权持有方负责。

3、本次单项资产评估结论均为含税价，包含了产权持有人若发生转让行为会产生的交易增值税，具体如下表：（注：增值税额是根据相关文件规定估算，不作为纳税依据）

金额单位：人民币万元

项	目	评估价值（不含税）	增值税（9%）	评估价值（含税）
		B	C	D=B+C
1	构筑物	10,010.58	900.95	10,911.53
2	土地使用权	10,865.26	977.87	11,843.13
3	合计	20,875.84	1,878.82	22,754.66

4、本次评估范围中位于泸州酒业集中发展区的待招商5为泸江区黄舫国用（2012）第806号土地使用权（总面积为413,733.6m²）的一部分，评估对象的面积根据测绘报告确定，为3,548.01m²，提请报告使用者注意。

5、本项目是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，本公司及参加本次评估工作人员与委托人及相关当事方无任何利害关系。

6、本评估结论是反映评估对象于本次评估目的下，根据资产持续经营和公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来所承担的抵押、担保等其他他项权利、特殊的交易方式，可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

7、在评估过程中，评估人员虽尽力对影响评估结论的因素作了分析和估计，但由于委托评估范围界定的影响以及评估人员执业水平和能力的限制不可能解决所有影响评估结论的各种因素。

8、评估基准日至评估目的实现时，产权持有方负有保全其资产安全与完整的责任，因资产的安全和完整所引起的相关法律责任与签字的资产评估师和所在的评估机构无关。

9、资产评估报告有效期内资产数量和作价标准发生变化时的处理原则：

(1) 资产数量发生变化时，应根据本报告评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请资产评估机构重新评估。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距

不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2019年08月31日至2020年08月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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。

(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，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) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为2019年11月11日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



中国·北京

二零一九年十一月十一日

附 件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、 委托人和产权持有人法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、 委托人和产权持有人的承诺函；
- 五、 签名资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 七、 资产评估机构证券资质证书
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本；
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十、 资产评估委托合同；
- 十一、 资产评估明细表。

关于向泸州老窖股份有限公司 转让土地的决议

实业投资公司：

2017年2月24日，集团公司召开党政办公会，会议同意《关于向泸州老窖股份有限公司转让土地的议案》，明确：实业投资公司与股份公司就邮政物流公司前期设计、环评、场地打围等费用进行协商，建议由股份公司补贴，若股份公司不能支付，则由实业公司解决。

请于2017年3月31日前完成相关工作。



附件：关于向泸州老窖股份有限公司转让土地的议案

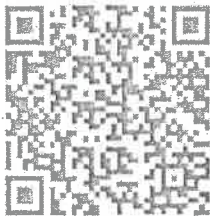


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510500784708065D

名称 泸州老窖实业投资管理有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 泸州市江阳区黄舣镇泸州酒业集中发展区聚源大道
F006号
法定代表人 易斌
注册资本 壹拾亿元整
成立日期 2006年01月26日
营业期限 2006年01月26日至长期
经营范围 投资与资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；食品加工与销售（此项未取得相关行政许可，不得开展经营活动）；供应链管理服务；批发：预包装食品（此项未取得相关行政许可，不得开展经营活动）；销售：五金、交电，建材、化工产品（不含许可项目）；蒸馏酒生产技术咨询；包装专用设备租赁、检修、维护；农业作物研究及产品开发；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、
企业行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示。

权利人	泸州老窖实业投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泸州酒业集中发展区
不动产单元号	510502 103201 GB00395 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	156026.62m ²
使用期限	2010年07月13日起2060年07月12日止
权利其他状况	

宗地图

单位: m. m²

宗地代码: 510502103201G800395

土地权利人: 泸州老窖实业投资管理有限公司

所在图幅号:

宗地面积: 156026.62



四周邻界为泸州老窖实业投资管理有限公司

GB00395
061

1:5000

绘图员: 古月英
检查员:

宗地调查表
1:5000地形图
时间: 2016年10月14日

目 录

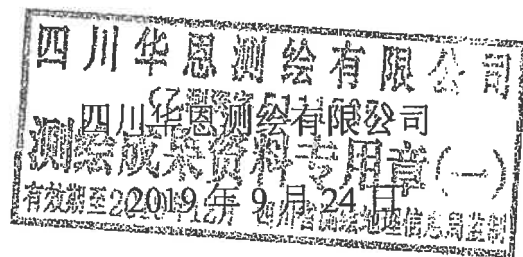
1、	土地勘测定界技术说明	1 页
2、	宗地面积明细表	1 页
3、	宗地图	1 页
4、	界址点成果表	1 页
5、	地籍地形图	1 页

土地勘测定界技术说明

为核定泸州老窖实业投资管理有限公司在泸州市江阳区黄舣镇宗地界址面积，我司受泸州老窖实业投资管理有限公司的委托，于2019年9月对该宗地界址进行测量，宗地范围由委托人现场指定。实测宗地各界址点、现状及相邻关系，宗地界址面积见宗地面积明细表。

我司采用拓普康 GTS-102N 全站仪进行界址测量，以专业成图软件制图，并进行面积计算和界址点成果制表。坐标系统为1980西安坐标系，高程系统为1985国家高程基准。

经检查，测量成果和外业测量资料均符合《土地勘测定界规程》及《地籍调查规程》要求。



宗地面积明细表

宗地编号	面积（平方米）	备注
1	150644.20	剩余面积
2	3548.01	

资产评估委托人暨产权持有人 承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权，需要对位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权的市场价值以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日进行评估，为该行为（事宜）提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位特作以下承诺，并对此承担相应的法律责任：

一、 资产评估的经济行为符合国家有关规定。

二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。

三、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。

四、 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

五、 所提供的资产资料客观、真实、科学、合理。

六、 不干预评估工作。

委托人法定代表人或授权人：（签章）



委托人暨产权持有人名称：泸州老窖实业投资管理有限公司（公章）



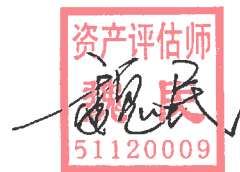
资产评估师承诺函

泸州老窖实业投资管理有限公司：

受贵公司的委托，我们对泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让的构筑物、土地使用权所涉及的资产在 2019 年 08 月 31 日市场价值进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师签名：



资产评估师签名：



北京市财政局

2019-0036号

变更备案公告

北京亚超资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如

北京亚超资产评估有限公司股东由李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）、肖勇（资产评估师证书编号：53040017），变更为李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2019年5月13日





证券期货相关业务评估资格证书



中国证券监督管理委员会审查，批准
北京亚诚资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0100063026

证字：000083

发证时间：二〇〇九年六月五日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：魏民

性别：男

登记编号：51120009

单位名称：北京业超资产评估有限公司四川分公司



初次执业登记日期：2012-02-21

年检信息：通过 (2018-05-03)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：魏民

本人印鉴：51120009



打印日期：2019-03-29

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱刚

性别：男

登记编号：51180092

单位名称：北京亚超资产评估有限公司
四川分公司



初次执业登记日期：2018-07-26

年检信息：2018年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2019-03-29

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



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

资产评估委托合同

北京亚超评委字（2019）第 A157 号

独 立 客 观 公 正

资产评估委托合同

编号：北京亚超评委字（2019）第 A157 号

委托人：泸州老窖实业投资管理有限公司

统一社会信用代码：91510500784708065D

住所地：泸州市江阳区黄舣镇泸州酒业集中发展区聚源大道 F006 号

法定代表人：易斌

资产评估机构：北京亚超资产评估有限公司（受托方）

统一社会信用代码：91110108677404285F

住所地：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202

法定代表人：李应峰

委托人拟转让位于泸州酒业集中发展区的南区十万吨库区构筑物、土地使用权事宜需要进行资产评估，资产评估机构接受委托人的委托。根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等法律、法规的规定，为明确双方的权利和义务，经双方友好协商，订立本委托合同。

一、 评估目的：

因泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的南区十万吨库区构筑物和土地使用权，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及构筑物、土地使用权价值进行评估；评估目的是为泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让构筑物、土地使用权提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是泸州老窖实业投资管理有限公司所属的位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权的市场价值，评估范围是泸州老窖实业投资管理有限公司所属的位于泸州酒业集中发展区的资产，包括构筑物 23 项、土地使用权 2 项（面积 159,574.63 m²），申报账面值为 132,318,221.26 元。具体评估范围以被评估单位提供并确认的《资产评估申报明细表》记载的内容为准。

三、 评估基准日

2019年8月31日

四、 评估报告使用范围

(一) 评估报告使用人：委托方、上级主管部门，国有资产监督管理部门以及
与评估目的相关的其他报告使用者。

(二) 评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外；除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

(四) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将评估报告的内容及评估作业中获得信息向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

(五) 未征得资产评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。委托人或者评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

五、 评估报告提交期限和方式

在委托方按合同约定及时提供资料的情况下，受托方指派北京亚超资产评估有限公司四川分公司为项目执行团队，开展资产评估工作。四川分公司依据委托方提供的资产资料进行评估，并于委托评估的项目资料提供完整之日起五个工作日内出具初稿；评估报告初稿达成一致意见之日起五个工作日内，以书面形式向委托方提交正式评估报告（资产评估报告一式陆份）。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行书面协商。

六、 评估服务费总额、支付时间及支付方式

(一) 根据国家规定及此次评估的特定目的，并考虑工作量及工作难度。委托人、资产评估机构双方协商本次资产评估服务费金额为人民币 40,000.00 元（大

写：肆万元整），包含差旅费用（包括评估机构人员往来交通和食宿费等），除此之外，委托方不再另行支付任何费用。

（二）支付时间及支付方式：出具正式报告且开具真实有效等额增值税专用发票之日起5个工作日内一次性支付。

（三）北京亚超资产评估有限公司委托下属分公司北京亚超资产评估有限公司四川分公司对本业务开具发票并收款。

开户名称：北京亚超资产评估有限公司四川分公司
开户银行：中国工商银行股份有限公司成都锦江支行
账 号：4402905009100081813

七、委托人的其他权利和义务

（一）委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助。

（二）委托人应当根据评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。

（三）委托人和其他相关当事人依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

（四）委托人和其他相关当事人应当对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

八、评估机构的其他权利和义务

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

（二）委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展自查评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

九、委托合同的变更

资产评估委托合同签订后，发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

十、中止履行和解除评估委托合同的情形

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

(二) 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(三) 因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序受限，资产评估机构无法履行评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同。委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十一、委托合同的有效期限

本委托合同经委托人、评估机构双方加盖公章或者合同专用章之日起生效，自双方履行完毕合同义务之日起终止。

十二、违约责任

因违约行为造成另一方损失的，应当赔偿由此为守约方造成的全部损失。

因违约方违约致守约方采取诉讼或者非诉讼方式实现债权的，违约方应当承担守约方的损失和为此支付的包括但不限于诉讼费、律师费（支付标准为《四川省律师法律服务收费行业指导标准》（川发改价格〔2018〕93号））、差旅费及其他实现债权的费用。

签约各方因不可抗力无法履行评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十三、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为评估机构出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），可以通过委托方住所地有管辖权的人民法院诉讼解决。

十四、合同的生效

本评估委托合同一式陆份，委托方持叁份，受托方持叁份，每份具有同等法律效力。

受托方将加盖公章或者合同专用章的合同通过传真、邮件、邮寄等方式传给委托方，委托方在该合同上加盖公章或者合同专用章之日起生效。传真具有同等法律效力；其他未尽事宜，经双方另行书面协商议定。

十五、指定联系人

委托方收件地址：四川省泸州市江阳区黄舣镇中国白酒金三角酒业园区爱仁堂广场；指定联系人：徐婷，联系电话：18015734122；

受托方收件地址：四川省成都市锦江区庆云南街69号3栋5楼507、509、511号；指定联系人：魏民，联系电话：010-51716863。

指定联系人可根据授权委托书进行变更。

十五、文书送达

本合同中所涉及的一切信息往来及文件、文书（包括但不限于法院通知书、调解书、裁判文书等）等书面材料送达均通过本合同约定的联系人、联系方式和收件地址进行

（以下无正文）

委托人： 泸州老窖实业投资管理有限公司

资产评估机构： 北京亚超资产评估有限公司

法定或授权代表： 易斌

法定代表人： 李延军

经办人： 徐婷

经办人： 魏民

电话： 18015734122

电话： 010-51716863

公司地址： 泸州市江阳区黄叙镇泸州酒业集中发展区聚源大道 F006 号

公司地址： 北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202

签约日期： 2019 年 月 日

签约日期： 2019 年 月 日

固定资产评估明细表

评估基准日: 2019年09月30日

评估单位: 人民币元

序号	所属资产单元名称	所属资产单元	土地取得日期	土地用途	土地面积	房屋面积	房屋用途	房屋结构	用途	数量	单位	面积/体积	账面价值		评估价值(不含税)		增值额(%)	评估价值(含税)	增值率%	备注
													原值	净值	原值	净值				
1	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	2,328,030.00	1,364,800.07	2,055,417.39	169,713.39	2,055,417.39	215,483.44	2,055,417.39	50.60	
2	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	2,850,310.00	1,647,231.15	2,850,310.00	2,850,310.00	215,483.44	2,850,310.00	58.40		
3	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	3,098,820.00	1,718,270.73	3,098,820.00	2,724,866.79	2,724,866.79	2,724,866.79	60.33		
4	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	2,603,444.34	2,619,582.94	2,603,444.34	2,603,444.34	2,603,444.34	0.02			
5	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	1,759,070.00	1,022,316.26	1,759,070.00	88,657.13	1,073,336.33	5.03			
6	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	392,443.91	321,160.00	392,443.91	157,420.73	1,906,539.93	16.28			
7	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	881,150.00	354,823.46	881,150.00	32,444.91	32,444.91	10.73			
8	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
9	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
10	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
11	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
12	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
13	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
14	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
15	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
16	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
17	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
18	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
19	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
20	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
21	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
22	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
23	泸州酒业发展区	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	出让	工业用地	156,026.62		房屋结构	房屋结构	工业	1	m ²	8,863,590.00	5,409,379.43	8,863,590.00	598,292.33	7,245,984.83	33.95			
合 计												100,105,775.30	100,105,775.30	9,009,519.85	109,115,295.15	29.86				
合 计												100,105,775.30	100,105,775.30	9,009,519.85	109,115,295.15	29.86				

资产评估人: 徐峰
评估日期: 2019年09月09日

评估人员: 黎民、冯博

土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年9月31日

表4-12-1

产权持有单位名称：泸州老窖实业投资管理有限公司										金额单位：人民币元					
序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用途性质	用途年限	开发程度	面积(m ²)	原纳入表价值	账面价值	评估价值(不含税)	增值额	增值率%	备注		
1	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	泸州酒业集中发展区	2010/7/13	工业用地	50	场平	156,026.62	61,554,061.86	47,215,335.66	106,254,128.22	9,562,871.54	115,816,999.76	68,601,664.10	145.30	
2	泸江江发(2012)第806号	泸州酒业集中发展区	2010/12/1	工业用地	50	场平	3,548.01	1,399,725.43	1,074,786.26	2,398,454.76	215,860.93	2,614,315.69	1,539,529.43	145.24	
合 计							159,574.63	62,953,787.29	48,290,121.92	108,652,582.98	9,778,732.47	118,431,315.45	70,141,193.53	145.25	评估人员：魏民、蒋涛

产权持有人：徐涛

填报日期：2019年9月9日