

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽金种子酒业股份有限公司拟转让部分资产  
涉及的三宗土地使用权市场价值评估项目  
**资产评估报告**

中水致远评报字[2023]第020726号

(共1册, 第1册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二三年十二月十日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、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 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	19
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	22
十三、资产评估报告日 .....	23
资产评估报告附件 .....	25

## 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、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、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。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、我们已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。

九、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。

# 安徽金种子酒业股份有限公司拟转让部分资产 涉及的三宗土地使用权市场价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2023]第020726号

## 摘要

中水致远资产评估有限公司接受安徽金种子酒业股份有限公司和安徽金种子集团有限公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正的原则，按照必要的评估程序，对安徽金种子酒业股份有限公司拟转让三宗土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

**一、评估目的：**根据《会议纪要》，安徽金种子酒业股份有限公司拟转让三宗土地使用权之事宜，对上述经济行为所涉及的安徽金种子酒业股份有限公司申报的土地使用权的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象为安徽金种子酒业股份有限公司拟转让土地使用权的市场价值。评估范围为安徽金种子酒业股份有限公司申报的位于颍州区文峰办谷堆居委会河滨路南侧（河滨路 257 号）及阜阳市颍上南路 97#两处的三宗土地使用权，申报的土地面积合计为 94,167.19 平方米。具体评估范围以安徽金种子酒业股份有限公司确认的申报表为准。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2023 年 9 月 30 日。

五、评估方法：基准地价系数修正法、成本逼近法、剩余法。

六、评估结论：

在评估基准日2023年9月30日，安徽金种子酒业股份有限公司拟转让三宗土地使用权评估价值（含增值税）为**4,250.01**万元，金额大写：人民币肆仟贰佰伍拾万零壹佰元整。评估结论详细情况见资产评估明细表。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自2023年9月30日至2024年9月29日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 安徽金种子酒业股份有限公司拟转让部分资产 涉及的三宗土地使用权市场价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2023]第020726号

## 正文

安徽金种子酒业股份有限公司、安徽金种子集团有限公司：

中水致远资产评估有限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，本着客观、独立、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，安徽金种子酒业股份有限公司拟转让土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、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

#### (一) 委托人暨产权持有人概述

委托人暨产权持有人：安徽金种子酒业股份有限公司（以下简称“金种子酒”）

住所：安徽省阜阳市颍州区河滨路 302 号

统一社会信用代码：913412007050444417

法定代表人：何秀侠

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：65779.6824 万元人民币

营业期限：1998 年 07 月 23 日至无固定期限

成立日期：1998 年 07 月 23 日

经营范围：白酒和其他酒生产；普通货运（按许可证有效期限

经营)；包装材料加工、制造与销售；生产酒类所需原辅材料收购；自营和代理各类商品和技术进出口业务。（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）委托人二

委托人：安徽金种子集团有限公司

住所：安徽省阜阳市颍州区文峰街道清河东路 523 号

统一社会信用代码：913412001518347589

法定代表人：谢金明

类型：有限责任公司(港澳台投资、非独资)

注册资本：26,800 万元人民币

营业期限：1996 年 11 月 29 日至无固定期限

成立日期：1996 年 11 月 29 日

经营范围：许可项目：酒制品生产；酒类经营；食品销售；药品生产；药品批发；药品零售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：智能农业管理；普通玻璃容器制造；玻璃制造；塑料制品制造；塑料制品销售；纸制品制造；纸制品销售；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；以自有资金从事投资活动；技术进出口；食品进出口；货物进出口；进出口代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人，本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用

人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《会议纪要》，金种子酒拟转让三宗土地使用权之事宜，对上述经济行为所涉及的金种子酒申报土地使用权的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与范围

评估对象为金种子酒拟转让三宗土地使用权的市场价值。评估范围为金种子酒申报的位于颍州区文峰办谷堆居委会河滨路南侧（河滨路257号）及阜阳市颍上南路97#两处三宗的土地使用权，申报土地面积合计为94,167.19平方米。具体评估范围以金种子酒确认的申报表为准。

### （二）评估范围内主要资产概况

截止评估基准日，金种子酒申报的无形资产土地使用权共3宗，证载土地权利人为金种子酒，其土地登记详细情况见下表：

土地登记情况表

序号	土地使用权证号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	剩余年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	阜州国用(2003)字第A110068号	阜阳市颍州区文峰办颖上南路97#	2047年05月27日	出让	工业	23.67	24,016.48
2	阜州国用(2003)字第A110069号	阜阳市颍州区文峰办颖上南路97#	2067年05月27日	出让	住宅	43.67	8,160.00

序号	土地使用权证号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	剩余年限	面积(m <sup>2</sup> )
3	阜州国用(2003)字第A110076号	颍州区文峰办谷堆居委会河滨路南侧(阜阳市河滨路257#)	2053年05月29日	出让	工业	29.68	61,990.71

注：阜州国用(2003)字第A110068号产权证上证载面积为27,812.49平方米，土地上建有职工商住楼，其占地面积为3,796.01平方米，本次申报该宗地面积扣除了职工商住楼占地面积。

评估专业人员根据国家资产评估执业规范，在委托人的配合下对上述资产的申报金额、实际数量、资产形成使用状况、产权状况等进行了全面的清查，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

经清查，纳入本次评估范围的土地使用权与经济行为确定的资产范围、资产评估委托合同所约定的评估范围一致。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构与委托人沟通后所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为2023年9月30日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，经与委托人协商，确定评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为文件

《关于同意安徽金种子酒业股份有限公司拟向安徽金种子集团有限公司转让土地使用权的会议纪要》。

### （二）主要法律法规依据

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）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；
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》（国务院第91号令，2020年11月29日国务院令第732号修订）；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号，2002年1月1日起施行）
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；
10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修订）；
17. 《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订通过）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常

务会议修订)；

19.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；

20.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第36号）；

21.《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

22.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

23. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（四）产权证明文件

- 1.企业营业执照；
- 2.土地使用权证；
- 3.土地出让合同；
- 4.其他与企业资产的取得、使用等有关合同及其他资料。

（五）取价依据

- 1.阜阳市基准地价技术报告；
- 2.《阜阳市人民政府关于公布阜阳市城区及所辖乡镇（街道）土地级别、基准地价和城区标定地价的通知》（阜政秘〔2020〕222号）。

（六）其他依据

1. 委托人及产权持有人提供的资产评估申报明细表；
2. 产权持有人关于“进行资产评估有关事项的说明”；
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4.资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- 5.资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
- 6.企业相关部门及人员提供的相关材料；
- 7.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

## 七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通常地价

评估主要方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本报告估价方法的选择按照土地估价的技术《规程》，根据当地市场发育情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。单纯地上建筑物通常缺少同类建筑物的交易实例，估价对象为地上建筑物，其周边同类地上建筑物(不包含土地)交易案例极少，故不适宜选用比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。由于待估宗地的收益为房地产的整体收益，很难从房地产收益中单独分离出归属于土地的收益，故不适宜选用收益法进行估价。

评估对象为住宅用地，估价对象有明确的规划指标，且销售价格易于调查，故适宜采用剩余法进行评估。

由于待估宗地设定用途为城镇住宅、工业用地，在阜阳市基准地价覆盖范围内，近三年内且有相应的基准地价、计算宗地地价的修正体系，可选用基准地价系数修正法进行评估。

对于工业用地，所在区域近期有征地交易案例，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，比较适宜选择成本逼近法评估。

### (1) 剩余法

剩余法，是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费

等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。公式如下：

地价 = 预计开发完成后不动产总价 - 建筑开发成本 - 投资利息  
- 投资利润 - 税费

### (2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 +  
投资利润 + 土地增值收益

### (3) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

宗地地价 = 宗地所在区域的级别基准地价 × K<sub>1</sub> × K<sub>2</sub> × K<sub>3</sub> × (1 + ∑  
K) + M

式中，K<sub>1</sub>：期日修正系数

K<sub>2</sub>：土地使用年限修正系数

K<sub>3</sub>：容积率修正系数

∑K：影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

M—待估宗地市政基础设施配套程度修正值

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；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；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

#### （三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

#### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详

细资料;

2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认;

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查,获取评估业务需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属;

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的,根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### (五) 收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料,并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括:

1. 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;

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、专业报告及政府文件等形式;

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。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。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### (六) 评定估算

按资产类别进行价格查询的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## （二）特殊假设

1. 假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5. 原地原用途假设：原地续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。本次假设纳入评估范围内的资产为原地续用为前提。

6. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

## （三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，采用适当的评估方法，对金种子酒拟转让三宗土地使用权的市场价值进行了评估。据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2023年9月30日，金种子酒拟转让三宗土地使用权评估价值（含增值税）为**4,250.01**万元，**金额大写：人民币肆仟贰佰伍拾万零壹佰元整**，具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	评估价值(元)	增减值	增减率%
1	阜州国用(2003)字第A110068号	阜阳市颍州区文峰办颖上南路97#	24,016.48	2,012,239.25	5,932,100.00	2,162,720.00	<b>107.48</b>
2	阜州国用(2003)字第A110069号	阜阳市颍州区文峰办颖上南路97#	8,160.00	1,336,750.95	20,016,500.00	18,041,800.00	<b>1,349.68</b>
3	阜州国用(2003)字第A110076号	颍州区文峰办谷堆居委会河滨路南侧(阜阳市河滨路257#)	61,990.71	4,788,106.02	16,551,500.00	8,399,300.00	<b>175.42</b>
合计			<b>94,167.19</b>	<b>8,137,096.22</b>	<b>42,500,100.00</b>	<b>34,363,003.78</b>	<b>422.30</b>

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法

获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和产权持有人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

#### （四）评估程序受到限制的说明

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

#### （五）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.资产评估专业人员在查阅产权证书，无形资产产权证登记所有权人为安徽金牛实业股份有限公司，未将产权人变更为安徽金种子酒业股份有限公司（安徽金牛实业股份有限公司为安徽金种子酒业股份有限公司的前身），提醒报告使用者注意。具体明细如下：

资产位置	产权证号	产权证产权登记所有人
阜阳市颍州区文峰办颍上南路 97#	阜州国用（2003）字第 A110068 号	安徽金牛实业股份有限公司
阜阳市颍上南路 97#	阜州国用（2003）字第 A110069 号	安徽金牛实业股份有限公司
颍州区文峰办谷堆居委会河滨路南侧（阜阳市河滨路 257#）	阜州国用（2003）字第 A110076 号	安徽金牛实业股份有限公司

2. 阜州国用（2003）字第 A110068 号产权证上证载面积为 27,812.49 平方米，土地上建有职工商住楼，其占地面积为 3,796.01 平方米，本次申报评估该宗地面积扣除了职工商住楼占地面积，但最终面积还应以不动产管理部门核发的不动产权登记面积为准，最终面积与本次申报面积存在差异，相应调整本次评估结论，提醒报告使用者注意。

（六）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

产权持有人未提供委估资产担保、抵押及其或有负债（或有资产）等相关事项。

（七）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）本报告评估结论为含增值税价值。

（九）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十）评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

（十一）其他事项

1. 委估三宗土地地面建筑物产权为安徽金种子集团有限公司所有，土地使用权为安徽金种子酒业股份有限公司，本次评估未考虑房屋建筑物所有权人与土地使用权人不一致对地价的影响，提醒报告使用者注意。

2. 纳入本次评估范围内宗地上均有建筑物，由于本次经济行为土地使用权转让，故本次评估结果仅为土地使用权价值，不包含地

上建（构）筑物或附着物，本次评估结果未考虑地上建（构）筑物或附着物对评估结果的影响，提醒报告使用者注意。

资产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、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、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。

（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）资产评估报告使用者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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年。

年，即自 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2023 年 12 月 10 日。

(此页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师: 徐向阳



资产评估师: 夏志才



资产评估师: 许久平



中水致远资产评估有限公司



## 资产评估报告附件

- (一) 经济行为文件;
- (二) 委托人及产权持有单位营业执照复印件;
- (三) 产权持有单位主要资产权属证明材料复印件;
- (四) 委托人暨产权持有单位承诺函;
- (五) 签名资产评估师承诺函;
- (六) 北京市财政局备案公告(2017-0078号)(复印件);
- (七) 评估机构营业执照复印件;
- (八) 资产评估师职业资格证书登记卡复印件;
- (九) 资产评估明细表。