

**河北衡水老白干酒业股份有限公司拟发行  
股份及支付现金购买佳沃集团有限公司  
等股东持有的丰联酒业控股集团有限公司  
100%股权项目所涉及的丰联酒业  
控股集团有限公司股东全部权益价值  
评估报告**

中企华评报字(2017)第 3608 号

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年七月二日

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	13
四、 价值类型及其定义 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估依据 .....	14
七、 评估方法 .....	19
八、 评估程序实施过程和情况 .....	38
九、 评估假设 .....	41
十、 评估结论 .....	42
十一、 特别事项说明 .....	44
十二、 评估报告使用限制说明 .....	52
评估报告附件 .....	54

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来预测数据由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们已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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受河北衡水老白干酒业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对丰联酒业控股集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：因河北衡水老白干酒业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买佳沃集团有限公司等股东所持有的丰联酒业控股集团有限公司 100%股权事宜，需对该经济行为涉及到的丰联酒业控股集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：丰联酒业控股集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年2月28日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

丰联酒业控股集团有限公司（母公司口径）评估基准日总资产账面价值为 75,784.02 万元，总负债账面价值为 27,133.23 万元，净资产账面价值为 48,650.79 万元。

丰联酒业控股集团有限公司(合并口径)评估基准日总资产账面价值为 192,477.65 万元,总负债账面价值为 146,650.04 万元,净资产为 45,827.61 万元,其中:归属于母公司的所有者权益账面价值为 44,350.34 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 139,913.47 万元,增值额为 91,262.68 万元,增值率为 187.59%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 2 月 28 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 河北衡水老白干酒业股份有限公司拟发行股份及 支付现金购买佳沃集团有限公司等股东持有的 丰联酒业控股集团有限公司 100%股权项目 所涉及的丰联酒业控股集团有限公司

## 评估报告正文

河北衡水老白干酒业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对河北衡水老白干酒业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买佳沃集团有限公司等股东持有的丰联酒业控股集团有限公司 100%股权项目所涉及的丰联酒业控股集团有限公司股东全部权益在 2017 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为河北衡水老白干酒业股份有限公司，被评估单位为丰联酒业控股集团有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国有资产监督管理机构、政府审批机构、国家法律法规规定的其他报告使用者等。

#### (一) 委托方简介

企业名称：河北衡水老白干酒业股份有限公司（以下简称：“老白干酒业”）

住 所：河北省衡水市人民东路 809 号

法定代表人：刘彦龙

注册资本：43,806.02 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：白酒的生产、销售；配制酒的生产、销售；猪的饲养、销售；饲料生产、销售；普通货物道路运输。（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）被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：丰联酒业控股集团有限公司（以下简称：“丰联酒业”）

住所：北京市海淀区学院路甲 5 号 2 幢平房 B 南 2032 室

法定代表人：汤捷

注册资本：171,251.195702 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：投资管理、资产管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示活动；种植水果；销售新鲜水果、植物幼苗、机械设备、工艺美术品；技术进出口、货物进出口、代理进出口；技术推广；基础软件服务；仓储服务；文化用品、礼品；会议服务；销售食品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 2. 公司股权结构及变更情况

丰联酒业成立于 2012 年 7 月 16 日，是由联想控股股份有限公司（以下简称“联想控股”）及路通、魏洪、曹晏、吴云、李家飏 5 名自然人共同出资设立的有限责任公司，注册资本 20,000.00 万元。

2012 年 7 月 11 日，北京筑标会计师事务所有限公司出具《验资报告》（筑标验字[2012]258 号），确认截至 2012 年 7 月 10 日，丰联酒业收到股东缴纳的首期实缴注册资本 19,450.00 万元，实收资本占注册资本的 97.25%，各股东均以货币出资。



设立时，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
联想控股股份有限公司	18,900.00	94.50%	18,900.00
路通	800.00	4.00%	400.00
魏洪	120.00	0.60%	60.00
曹晏	80.00	0.40%	40.00
吴云	50.00	0.25%	25.00
李家飏	50.00	0.25%	25.00
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,450.00</b>

2013年3月20日，丰联酒业召开第一届第二次股东会，同意魏洪将持有的丰联酒业货币出资120.00万元（实缴60.00万元）全部转让予方焰，联想控股分别向陈颢、谭小林、宋焱、李怀杰等4名自然人转让其持有的丰联酒业实缴货币出资80.00万元、80.00万元、50.00万元、50.00万元，向吴云转让其持有的丰联酒业实缴货币出资30.00万元，所有原股东放弃行使优先购买权。同日，相关各方签订了《出资转让协议书》。

该次股权转让后，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
联想控股股份有限公司	18,610.00	93.50%
路通	800.00	4.00%
方焰	120.00	0.60%
曹晏	80.00	0.40%
吴云	80.00	0.40%
李家飏	50.00	0.25%
陈颢	80.00	0.40%
谭小林	80.00	0.40%
宋焱	50.00	0.25%
李怀杰	50.00	0.25%
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2013年7月11日，北京中川鑫聚会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（中川验字[2013]第1-1309号），确认截至2013年7月11日，丰联酒业累计实缴注册资本20,000.00万元。

2013年11月18日，丰联酒业召开第二届第六次股东会，同意路通将持有的丰联酒业实缴注册资本500.00万元、300.00万元转让予陈绍鹏、汤捷，李怀杰将持有的丰联酒业实缴注册资本50.00万元转让



予联想控股，所有原股东放弃行使优先购买权。2013年12月2日，相关各方签订了《出资转让协议书》。

该次股权转让后，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
联想控股股份有限公司	18,660.00	93.30%
陈绍鹏	500.00	2.50%
汤捷	300.00	1.50%
方焰	120.00	0.60%
曹晏	80.00	0.40%
吴云	80.00	0.40%
李家飏	50.00	0.25%
陈颢	80.00	0.40%
谭小林	80.00	0.40%
宋焱	50.00	0.25%
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2014年至2016年，股东之间经过多次股权转让后，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
联想控股股份有限公司	18,660.00	93.30%
陈绍鹏	500.00	2.50%
汤捷	640.00	3.20%
方焰	120.00	0.60%
谭小林	80.00	0.40%
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2016年1月8日，丰联酒业召开第六届第五次股东会，同意汤捷将持有的丰联酒业340.00万元转让予联想控股（天津）有限公司，陈绍鹏将持有的丰联酒业500.00万元转让予联想控股（天津）有限公司，所有原股东放弃行使优先购买权。同日，相关各方签订了《出资转让协议书》。

该次股权转让后，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
联想控股股份有限公司	18,660.00	93.30%
联想控股（天津）有限公司	840.00	4.20%
汤捷	300.00	1.50%
方焰	120.00	0.60%
谭小林	80.00	0.40%

股东名称	出资额	持股比例
合计	20,000.00	100.00%

2016年1月10日，丰联酒业召开第七届第一次股东会，同意丰联酒业注册资本由20,000.00万元增加至171,251.1957万元，该次增资由联想控股（天津）有限公司全部以货币出资。2016年1月11日，联想控股（天津）有限公司实缴出资151,251.1957万元。

该次股权增资后，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
联想控股（天津）有限公司	152,091.20	88.80%
联想控股股份有限公司	18,660.00	10.90%
汤捷	300.00	0.17%
方焰	120.00	0.07%
谭小林	80.00	0.05%
合计	171,251.20	100.00%

2016年4月7日，丰联酒业召开第八届第一次股东会，同意联想控股将持有的丰联酒业18,660.00万元转让予西藏君和聚力投资合伙企业（有限合伙），联想控股（天津）有限公司将持有的丰联酒业实缴货币出资15,590.2391万元转让予西藏君和聚力投资合伙企业（有限合伙）。2016年4月16日，相关各方签署了《股权转让协议》。

该次股权转让后，丰联酒业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
联想控股（天津）有限公司	136,500.96	79.71%
西藏君和聚力投资合伙企业（有限合伙）	34,250.24	20.00%
汤捷	300.00	0.17%
方焰	120.00	0.07%
谭小林	80.00	0.05%
合计	171,251.20	100.00%

2016年7月22日，丰联酒业召开第八届第三次股东会，同意联想控股（天津）有限公司将持有的丰联酒业136,500.9566万元转让予佳沃集团有限公司，所有原股东放弃行使优先购买权。同日，相关各方签订了《出资转让协议书》。此后股权结构不再发生变化。

评估基准日，丰联酒业控股集团有限公司股权结构如下：

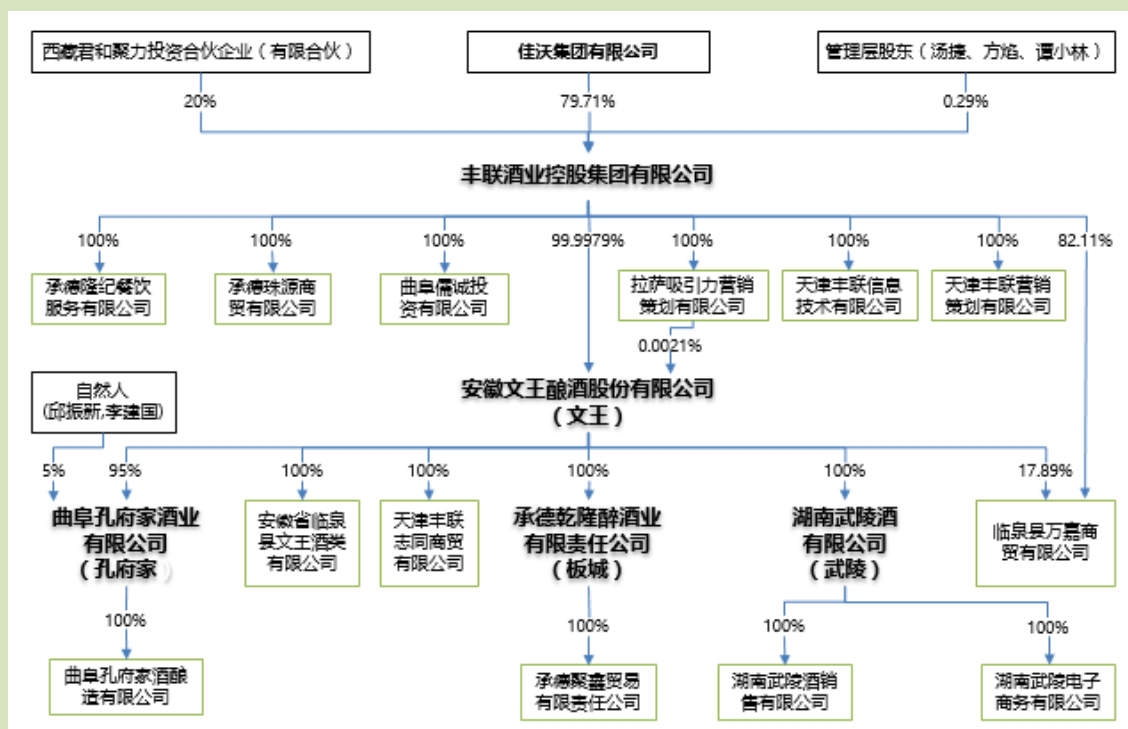
金额单位：人民币万元

股东名称	出资额(万元)	出资比例
佳沃集团有限公司	136,500.96	79.71%
西藏君和聚力投资合伙企业（有限合伙）	34,250.24	20.00%
汤捷	300.00	0.17%
方焰	120.00	0.07%
谭小林	80.00	0.05%
合计	171,251.20	100.00%

### 3. 公司产权和经营管理结构

公司设股东会，由全体股东组成。设有董事会，由 3 名董事组成，董事由股东会选举产生；公司不设监事会，设监事 1 名，监事由股东会选举产生；公司设总经理一名，由董事会决定聘任或解聘。

公司股权结构如下：



经营管理结构：公司设置总裁办、营运管理部、行政人力资源中心、财务中心、资产管理部、法务部等六个部门。

### 4. 企业主要产品及资产状况

丰联酒业主要生产单位是四家酒厂，分别是承德乾隆醉酒业有限责任公司、安徽文王酿酒股份有限公司、曲阜孔府家酒酿造有限公司和湖南武陵酒有限公司，另有部分辅助经营单位。

承德乾隆醉酒业有限责任公司（简称“乾隆醉酒业”）：主要生产板城品牌浓香型白酒，产品包括和顺系列、板城烧锅系列和龙印系列，其中龙印系列为高档酒、和顺系列为中档酒、板城烧锅系列为低档酒，涉及产品 100 多种，主要产品包括 75 和顺、蓝柔、盛世普宁、龙印等。

安徽文王酿酒股份有限公司（简称“文王股份公司”）：共有八个系列 300 多种产品，主要系列为国窖/有余/樽系列、经典系列、区域中低系列、人生系列、团购系列、小米功夫系列、正一品系列、专家级系列等。

曲阜孔府家酒酿造有限公司（简称“孔府家酿造”）：孔府家系列产品低、中、高度兼备，高、中、低档齐全，包括国系列、朋系列、德系列、府系列、陶系列、其他系列等 100 余个品种。

湖南武陵酒有限公司（简称“武陵酒公司”）：主要生产酱香型酒，主要有武陵元帅、武陵三酱、黄金系列、洞庭春色、和酒系列、酱香定制酒等。

丰联酒业下属各酒厂主要资产包括存货、长期股权投资、房屋建筑物、设备类资产、无形资产-土地使用权、无形资产-商标等。

## 5.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-2-28
流动资产	72,320.96	88,346.43	87,657.20	79,601.30
持有至到期投资		-	-	-
可供出售金融资产	7,455.58	7,005.58	305.58	305.58
固定资产	54,868.21	46,234.47	44,181.13	43,589.69
在建工程	1,679.09	3,006.35	3,232.86	4,238.44
工程物资		-	-	-
无形资产	82,996.53	76,113.17	57,745.54	57,615.10
长期待摊费用	3,410.21	2,927.92	2,603.02	2,550.00
递延所得税资产	6,833.05	4,917.78	4,374.29	4,577.55
其他非流动资产	1,755.00	2,347.21	-	-
<b>资产总计</b>	<b>231,318.62</b>	<b>230,898.92</b>	<b>200,099.62</b>	<b>192,477.65</b>
流动负债	282,524.90	287,939.09	129,964.64	120,651.52
非流动负债	49,718.92	51,663.10	26,044.59	25,998.51
<b>负债合计</b>	<b>332,243.82</b>	<b>339,602.20</b>	<b>156,009.23</b>	<b>146,650.04</b>

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-2-28
所有者权益	-100,925.20	-108,703.28	44,090.39	45,827.61
归属于母公司的所有者权益	-102,645.23	-110,312.40	42,588.81	44,350.34

被评估单位近三年一期的经营成果如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
一、营业收入	112,111.00	118,662.28	112,764.18	21,860.56
减：营业成本	53,005.70	48,381.43	47,143.78	9,412.55
营业税金及附加	18,026.60	18,812.17	17,916.25	3,606.92
销售费用	30,165.75	26,038.67	20,653.18	4,288.27
管理费用	20,955.20	19,770.98	16,205.80	1,889.67
财务费用	11,659.60	13,152.98	3,289.83	398.67
资产减值损失	63,815.03	592.56	3,004.35	17.37
加：投资收益	359.05	2,834.12	-210.00	-
二、营业利润	-85,157.83	-5,252.38	4,340.98	2,247.12
加：营业外收入	1,494.85	1,356.22	1,571.23	86.50
减：营业外支出	1,407.69	1,068.31	1,115.58	7.82
三、利润总额	-85,070.67	-4,964.47	4,796.63	2,325.80
减：所得税费用	211.32	2,235.87	3,254.15	588.58
四、净利润	-85,281.99	-7,200.34	1,542.47	1,737.22
归属于母公司的净利润	-85,181.74	-7,086.04	1,650.02	1,761.53

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-2-28
流动资产	1,512.10	9,142.31	6,815.00	4,202.40
可供出售金融资产	6,700.00	6,700.00		
持有至到期投资		-	-	-
长期股权投资	138,832.01	138,832.01	71,385.03	71,385.03
固定资产	213.20	126.28	56.90	53.04
在建工程		-	-	-
无形资产	97.12	116.69	104.54	101.52
长期待摊费用	90.17	143.52	49.04	42.03
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
资产总计	147,444.60	155,060.81	78,410.51	75,784.02
流动负债	183,652.34	233,747.11	20,615.95	18,133.23
非流动负债	53,182.16	18,415.65	9,000.00	9,000.00
负债合计	236,834.51	252,162.76	29,615.95	27,133.23
所有者权益	-89,389.91	-97,101.95	48,794.56	48,650.79

被评估单位近三年一期的经营成果如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
----	---------	---------	---------	--------------



项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
一、营业收入	3,680.11	3,821.92	2,871.18	-
减：营业成本		3.84	9.36	-
营业税金及附加	25.46	26.04	21.06	0.08
销售费用	75.39	57.66	4.63	1.96
管理费用	2,612.90	2,103.01	1,429.69	102.27
财务费用	10,556.16	10,291.80	756.15	39.95
资产减值损失	62,057.00	0.97	2.28	-0.50
加：投资收益	359.05	972.48	-6,002.29	-
二、营业利润	-71,287.76	-7,688.90	-5,354.27	-143.76
加：营业外收入	32.68	5.96	0.50	-
减：营业外支出		-	0.92	-
三、利润总额	-71,255.08	-7,682.94	-5,354.69	-143.76
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润	-71,255.08	-7,682.94	-5,354.69	-143.76

被评估单位 2014 年度的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，2015 年度、2016 年度、评估基准日的财务报表均经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

本报告委托方为河北衡水老白干酒业股份有限公司，被评估单位为丰联酒业控股集团有限公司，产权持有单位为佳沃集团有限公司、西藏君和聚力投资合伙企业（有限合伙）及 3 名自然人股东。河北衡水老白干酒业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买佳沃集团有限公司等股东所持有的丰联酒业控股集团有限公司 100% 股权。

### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

因河北衡水老白干酒业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买佳沃集团有限公司等股东所持有的丰联酒业控股集团有限公司

100%股权事宜,需对该经济行为涉及的丰联酒业控股集团有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

就此事项,河北衡水老白干酿酒(集团)有限公司 2017 年 3 月 20 日下发了《关于河北衡水老白干酒业股份有限公司发行股份及支付现金购买丰联酒业控股集团有限公司 100%股权的批复》(衡酒(2017)第 13 号)。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是丰联酒业控股集团有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用等,总资产账面价值为 75,784.02 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 27,133.23 万元;净资产账面价值为 48,650.79 万元。

丰联酒业控股集团有限公司(合并口径)评估基准日总资产账面价值为 192,477.65 万元,总负债账面价值为 146,650.04 万元,净资产为 45,827.61 万元,其中:归属于母公司的所有者权益账面价值为 44,350.34 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,业经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告。

委估资产主要包括长期股权投资、设备等。资产分布情况及特点如下:

#### 1.长期股权投资

丰联酒业长期股权投资共 8 家,全部为全资或控股子公司,其中主要经营实体是安徽文王酿酒股份有限公司,具体情况如下:

评估基准日长期股权投资概况如下表所示:



金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	账面价值
1	安徽文王酿酒股份有限公司	2012-04	100.00	68,427.97
2	曲阜儒诚投资有限公司	2012-04	100.00	9,450.00
3	天津丰联信息技术有限公司	2014-03	100.00	50.00
4	天津丰联营销策划有限公司	2014-03	100.00	50.00
5	承德珠源商贸有限公司	2015-12	100.00	803.40
6	承德隆纪餐饮服务有限公司	2015-12	100.00	4,992.49
7	拉萨吸引力营销策划有限公司	2016-03	100.00	
8	临泉县万嘉商贸有限公司	2016-12	82.11	
长期股权投资合计				83,773.86
减：长期股权投资减值准备				12,388.83
长期股权投资净额				71,385.03

## 2.设备

设备类资产包括车辆和电子设备。车辆为奥迪 FV7281BDDWG 轿车一辆；电子设备主要是办公用电脑、打印机、服务器、空调、相机、办公家具、投影仪等，资产状态良好。

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2017 年 2 月 28 日。

评估基准日由委托方确定。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

河北衡水老白干酿酒（集团）有限公司《关于河北衡水老白干酒业股份有限公司发行股份及支付现金购买丰联酒业控股集团有限公司 100%股权的批复》（衡酒（2017）第 13 号）。

## （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. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《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通过）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
7. 《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）；
8. 《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 12 号）；
9. 《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）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 3 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 32 号）；
13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

14. 《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);

15. 《国资委关于印发<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);

16. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号)及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》(中国证券监督管理委员会令第127号);

17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

18. 《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,根据2011年10月28日中华人民共和国财政部第65号令修订);

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

20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

21. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

22. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

23. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

24. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

### (三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
13. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
14. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
15. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
16. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
17. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

#### (四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.商标注册证;
- 4.机动车行驶证;
- 5.其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 2.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 3.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 4.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 5.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 6.河北省住房和城乡建设厅发布的《河北省住房和城乡建设厅关于印发<建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法>的通知》(冀建市[2016]10号);

7.山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知（鲁建办字[2016]20号）；

8.湖南省住房和城乡建设厅关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知（湘建价〔2016〕72号）；

9.安徽省住房和城乡建设厅《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计价依据的通知》（建标〔2016〕67号）；

10.《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第12号令）；

11.评估基准日银行存贷款基准利率；

12.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

13.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；

14.房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；

15.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；

16.房屋建筑物所在地评估基准日地方工程造价信息；

17.《机电产品报价手册》（2017年）；

18.企业提供的相关工程预决算资料；

19.企业与相关单位签订的工程承发包合同；

20.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

21.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

22.企业与相关单位签订的原材料购买合同；

23.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

24.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2.亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。



## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

考虑到本次评估可收集到被评估单位各项资产和负债的详细资料，所以具备资产基础法评估的条件，可采用资产基础法进行评估；企业未来年度收益可以预测，相关资料能够获取，另外，丰联酒业为管理和费用中心，下属主体单位全部采用收益法评估，故丰联酒业也同时采用收益法进行评估；由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次难以采用市场法进行评估。

### (一) 收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值 - 付息债务价值

### 1.企业整体价值

本次收益法评估范围仅是母公司口径，丰联酒业只是管理和费用中心，仅有少量对下属子公司的咨询服务收入，同时假设未来年度营销策划公司的业务大部分由丰联酒业总部来承接。

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

#### (1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{10/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+10/12)}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^{(n-0.5+10/12)}}$$

其中：P - 评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_0$  - 为 2017 年 3-12 月预期自由现金流量；

$F_i$  - 企业未来第  $i$  年预期自由现金流量；2018 年为第 1 年，2019 年为第 2 年，以此类推；

$F_n$  - 永续期预期自由现金流量；

$r$  - 折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$i$  - 收益期计算年；

$n$  - 预测期。



其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

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

其中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

## (2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

## (3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

## (4)长期股权投资价值

本次被投资单位全部为全资或控股子公司，除临泉县万嘉商贸有限公司因正在进行股权转让按股权转让价款确定评估值外，对其他被

投资单位均进行了整体评估，首先获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出长投股权投资价值。

## 2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### (二) 资产基础法

丰联酒业为管理和费用中心，主要资产分布在四家酒厂及部分非主业单位，对于丰联酒业不涉及科目或资产类型不完整科目的评估方法，在长期股权投资中补充说明。具体评估方法如下：

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括**货币资金、其他应收款、其他流动资产**。

(1)货币资金，全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产，评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，按照重要性原则，评估人员抽查了会计凭证。其他流动资产以经核实后的账面值确定评估值。

#### 2. 长期股权投资

本次被投资单位全部为全资或控股子公司，除临泉县万嘉商贸有限公司到评估报告出具日已经完成股权转让，按股权转让价款确定评估值外，对其他被投资单位均进行了整体评估，首先获得被投资单位

的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出长投股权投资价值。

纳入评估范围的子公司均采用成本法核算，对于具备采用资产基础法、收益法评估条件的，同时采用资产基础法和收益法进行整体评估，对于不具备采用收益法评估的，只采用资产基础法进行评估，被投资单位整体评估方法如下：

#### 被投资单位整体评估方法

序号	被投资单位名称	股权比例	采用的评估方法	结论选用的评估方法
1	安徽文王酿酒股份有限公司	100.00%	资产基础法 收益法	收益法
2	曲阜儒诚投资有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
3	天津丰联信息技术有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
4	天津丰联营销策划有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
5	承德珠源商贸有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
6	承德隆纪餐饮服务有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
7	拉萨吸引力营销策划有限公司	100.00%	资产基础法 收益法	收益法
8	临泉县万嘉商贸有限公司	82.11%	按股权转让价评估	股权转让价款

被投资单位评估方法选取的理由如下：

对于曲阜儒诚投资有限公司，目前处于停业待清算状态，本次评估只采用资产基础法进行评估。

对于天津丰联信息技术有限公司，2016年10月启动了注销程序，截止2017年2月已经取得了天津开发区国税局、地税局的注销回执，目前仍在注销过程中，本次评估只采用资产基础法进行评估。

对于天津丰联营销策划有限公司，主营咨询服务业务，2016年12月成立拉萨吸引力营销策划有限公司后，其原来业务由丰联酒业和拉萨吸引力营销策划有限公司承接，天津丰联营销策划有限公司只是延续原有业务，未来年度有注销计划，本次评估只采用资产基础法进行评估。

对于承德珠源商贸有限公司和承德隆纪餐饮服务有限公司，两家公司均只有一栋出租房地产，租金是其唯一收入来源，对于房地产已经采用了收益法进行评估，故本次评估整体企业只采用资产基础法进行评估。

对于临泉县万嘉商贸有限公司，评估基准日账上只有土地和房产，房产已经拆除。公司自成立以来无任何业务。丰联酒业控股集团有限公司、安徽文王酿酒股份有限公司将其共同持有的临泉县万嘉商贸有限公司的股权全部转让给北京乐鹏德泰投资有限公司，股权转让价款已经收到，工商变更也已经完成。本次评估按股权转让价款确认评估值。

对于安徽文王酿酒股份有限公司和拉萨吸引力营销策划有限公司，经营较为稳定，收入来源比较可靠，未来收益可以进行预测，并且可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并且可以用货币衡量；未来收益年限可以进行预测；评估基准日各项资产、负债可以被识别，并且可以用适当的方法单独进行评估。故本次评估同时采用资产基础法和收益法进行评估。

对于丰联酒业不涉及的或资产类型不完整但下属各子公司涉及的各项科目，评估方法如下：

#### (1) 应收票据

评估人员查阅被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核实应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实后的账面价值作为评估值。

#### (2) 存货

存货主要包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品。

##### ① 原材料

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。另外，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量一致。



对于近期采购，市场价格变化不大的原材料，账面价值基本反映了市场行情，按核实后的账面值予以确认评估值；对于购置时间较长的基酒，在近期同类酒市场价格的基础上加计合理的资金成本确定评估值。

### ②在库周转材料

评估人员向被评估单位调查了解了在库周转材料的采购模式、供需关系、市场价格信息、存货跌价准备计提政策等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。另外，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对在库周转材料进行了抽盘，并对在库周转材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量一致。

由于行业的特殊性，在库周转材料（包材）更新换代较快。对于已经升级的在库周转材料，需要进行销毁而发生销毁费用，可回收价值按零值确定；对于可正常在用的周转材料，由于购置时间不长，周转较快，经核实其市场价格变化不大，账面价值基本反映了市场行情，对该部分在库周转材料按核实后的账面值予以确认。

### ③产成品

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息、存货跌价准备计提政策等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。另外，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘，并对产成品的残次冷背情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量一致。

产成品根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×(1-税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×扣减率)。

对于产成品中的不含税销售单价，采用被评估单位评估基准日对外销售的折扣折让后的价格，相应的税金及附加率、销售费用率、所

得税率、净利润率的计算依据采用被评估单位至终端销售合并口径财务报表数据。考虑到白酒行业季度性较强，2017年1-2月数据代表性不强，故采用2016年度合并财务报表数据。

一般情况下，正常销售产品适当的净利润扣减率取50%；滞销产品净利润率扣减率为100%。产品销售价格取被评估单位评估基准日近期的平均售价。

#### ④在产品

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的生产工艺、生产流程、存货成本核算程序和结转方法、在产品的价值构成，分析其计算依据、计算过程的合理性和准确性。

对于在产品中的自制中高温曲、高温曲、在制品的评估，由于企业不对外出售，只是为了满足自身生产需要，所以对该部分中高温曲块、高温曲块、在制品按核实后的账面值予以确认；企业自产基酒需要窖存一定时间方可用来勾调成品酒，故评估时将基酒分为两类，一种是已勾调好的在制酒，一种是尚未勾调的基酒。

##### A、已勾调好的在制酒

首先，按照企业的生产工艺，由企业模拟生产，将基酒生产出具有代表性的成品酒，对于模拟生产的成品酒，采取产成品评估方法进行评估，再乘以在产品完工程度计算确定在产品的评估值，其评估值计算公式如下：

在产品评估值=在产品数量×对应产成品基准日不含税销售单价×(1-税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×扣减率)×在产品完工程度

基准日在产品完工程度=当期发生单位成本/预计完工单位成本×100%

产成品基准日不含税销售单价、税金及附加率、销售费用率、所得税率、净利润率的确定同产成品评估方法。

##### B、尚未勾调的基酒

评估人员向被评估单位调查了解了在产品的生产工艺、生产流程；产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息、在产品的价值构成等。评估人员确定在产品的评估计算公式如下：

评估值 = 在产品数量 × (基准日合理的生产成本 + 基酒储存占用的资金成本)

其中基酒储存占用的资金成本按同期银行基准贷款利率确定，计算公式如下：

资金成本 = 评估基准日合理的生产成本 × 同期银行基准贷款利率 × 已经储存时间

### (3) 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

#### ► 成本法

成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### ① 重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 - 可抵扣的增值税

对于设备基础费，考虑到**与建筑物密不可分**，直接在房产评估中考虑。



其他设备由于价值低、不需安装或安装由供货商负责，故以购置价作为重置价值。

#### A、购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### B、运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取。对于卖方报价中不含运杂费的设备，运杂费具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率，同时考虑设备运输方式、运输距离、运输过程中是否需要采取特殊措施等分析确定。

#### C、安装调试费

安装调试包括设备到达施工现场后，经过组合、定位、联接固定、检测试验、试运转等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用，具体公式计算为：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装调试费率主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，同时考虑设备的安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。若卖方报价中含安装调试费用，则不再计取。

#### D、前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### E、资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本率计算公式如下：

$$\text{资金成本率} = \text{合理建设工期} \times \text{年贷款基准利率} \times 1/2$$

#### F、可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=购置价中可抵扣增值税+运费中可抵扣增值税+安装调试费中可抵扣增值税+前期及其他费用中可抵扣增值税

设备购置价中可抵扣的增值税=设备购置价/(1+增值税税率)×增值税税率

设备运费中可抵扣的增值税=设备运费/(1+增值税税率)×增值税税率

安装调试费中可抵扣的增值税=安装调试费/(1+增值税税率)×增值税税率

前期及其他费用中可抵扣的增值税=可抵扣增值税的前期及其他费用/(1+增值税税率)×增值税税率

对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照及其他费用再扣除可抵扣增值税后确定其重置全价。

车辆购置税根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定计取。

牌照及其他费用根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

可抵扣的增值税根据“财税[2008]170号”文件相关规定计算。

车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照及其他费用-可抵扣增值税

其中：

可抵扣增值税=车辆购置价/(1+17%)×17%

车辆购置税=车辆购置价/(1+17%)×10%

## ②综合成新率

A、对于专用设备和主要机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B、对于电子设备及其他小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

对于长期闲置的设备，本次适当考虑了因闲置对成新率造成的影响。

C、对于运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆使用年限、行驶里程两种方法根据孰低原则来确定理论成新率，其中经济行驶里程以最新颁布的机动车强制报废标准规定的“引导报废里程”为准；对有强制报废年限规定的，其经济寿命年限以强制报废年限为准。然后通过观察法确定观察法成新率。最后由理论成新率和观察法成新率各按 50%的权重确定综合成新率。相关公式如下：

年限法成新率(无强制报废年限)=(经济寿命年限-已行驶年限)/经济寿命年限 × 100%

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/经济行驶里程 × 100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率 × 50%+观察法成新率 × 50%

D、对于可满足正常使用的老旧机器设备，其成新率不低于 15% 对于车辆。

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### ➤市场法

对于部分老旧电子设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

### (4)房屋建构筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。对于外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法或收益法进行评估。

#### ➤成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### ①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：不含税建安工程造价、不含税工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=含税建安工程造价+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### A、含税建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件及房产所在地省住房和城乡建设



设厅发布的建筑业营改增建筑工程计价依据调整办法,按照有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

#### B、前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### C、资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×贷款基准利率×合理建设工期×1/2

#### D、可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件及资产所在地省住房和城乡建设厅发布的建筑业营改增建筑工程计价依据调整办法等文件,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价扣除相应的增值税。

含税建安工程造价包含的可抵扣增值税:

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案,计算含税建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=含税建安工程造价/1.11×11%

前期费及其他费用可抵扣增值税:

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%

#### ②成新率的确定

A、对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各

部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

B、对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

### ③评估值的确定

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

### ►市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格 = 参照物交易价格 × 正常交易情况 / 参照物交易情况 × 待估房地产评估基准日价格指数 / 参照物房地产交易日价格指数 × 待估房地产区域因素值 / 参照物房地产区域因素值 × 待估房地产个别因素值 / 参照物房地产个别因素值。

### ►收益法

收益法是预计评估对象未来的正常收益,选择适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法,依据评估对象实际情况,综合确定评估对象客观租金,扣除经营中应发生的成本费用,得出客观纯收益,采用适当的折现率,对其法定剩余年限内的纯收益折现,得到评估对象的评估值。对于房产剩余年限大于土地剩余年限的,按房产剩余年限进行预测,土地剩余年限不足部分补交土地出让金。收益法的计算公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} - f$$

式中:  $V$  - 房地产评估值

$n$  - 未来可获取收益的年限

$a_i$  - 未来第  $i$  年的净收益

$r$  - 折现率

$f$  - 补交的土地出让金 (加回土地出让金为  $+f$ )

#### (5)无形资产 - 土地使用权

根据评估相关准则及其规定,土地使用权的主要评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。评估方法的选择应按照准则要求,根据当地地产市场情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。

市场法:对于待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场案例,且有一定的市场代表性的宗地,采用市场法评估。

成本法:成本法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,对于待估宗地所在区域新征建设用地的征地成本及开发成本和各项费用可以取得的宗地,采用成本法评估。

基准地价修正法:基准地价为政府公布指导价格,有一定的市场价值代表性,对于待估宗地所在区域位于基准地价划分范围以内,基准地价现在正在使用的宗地,采用基准地价修正法进行评估。



## ►市场法

市场法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相近的土地买卖、租赁案例与评估对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取评估对象在评估期日时地价的方法。

市场法计算公式： $P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

其中：P--待估宗地价格

PB-比较实例价格

A---待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

## ►成本法

成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求出土地价格。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

## ►基准地价修正法

基准地价修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估期日的土地价格的方法。

基准地价修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_{工} = \text{基准地价} \times (1 + \sum Ki) \times KY \times Kt \times KS \times Ka + Kf$$

以上公式中：

$P_{工}$ ——工业用地的评估值

$\sum Ki$ ——宗地修正系数表中各因素修正值之和

$KY$ ——年期修正系数

$Kt$ ——估价期日修正系数

$Ks$ ——宗地面积修正系数

$Ka$ ——宗地形状修正系数

$Kf$ ——开发程度修正数

#### (6) 无形资产 - 商标

本次评估的商标包括在用和闲置的商标，对于闲置商标且未来无使用计划，无对外许可使用计划的商标，评估为零；对于在用商标，但不产生超额收益的商标也评估为零；本次评估主要对能产生超额收益的在用商标进行评估。

对于商标，本次评估采用收益法。

收益法是从决定被评估无形资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。一般情况下，具有以下特性的无形资产可以采用收益法评估：被评估无形资产剩余经济寿命期限内的经济收益能够合理预测，预期经济收益对应的风险能够合理量化，剩余经济寿命能够合理确定。评估人员经过对企业管理层访谈，实地勘察，以及市场调研分析认为商标具备收益法评估的条件，选用收益法对纳入评估范围的商标进行评估。商标资产的预期收益应当是因商标的使用而额外带来的收益，可以通过增量收益、节省许可使用费、收益分成或者超额收益等方式估算。根据纳入评估范围的商标具体情况，采用商标节省许可使用费法。

商标节省许可使用费法是通过估算被评估商标寿命期内预期节省的费用并以适当的折现率折算成现值，以此确定委估商标资产价值的一种评估方法。其基本计算公式如下：

$$P = \frac{KR_0}{(1+r)^{10/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^{(i-0.5+10/12)}} + \frac{KR_n}{r \times (1+r)^{(n-0.5+10/12)}}$$

其中：P - 评估基准日的委估商标的评估值；

K - 商标的许可费率；

R<sub>0</sub> - 为 2017 年 3-12 月使用商标的商品当年营业收入；

R<sub>i</sub> - 企业未来第 i 年使用商标的商品当年营业收入；2018 年为第 1 年，2019 年为第 2 年，以此类推；

R<sub>n</sub> - 永续期使用商标的商品年营业收入；

r - 折现率；

i - 收益期计算年；

n - 商标的收益期

#### (7)无形资产 - 专利

本次评估的专利是外购的保健药酒，购置时间不长，价格变化不大，按购进的不含税价格确定评估值。

#### (8)在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于未完工且开工时间半年以上的在建项目，经账实核对在建工程不存在不合理支出，且价格水平无较大差异的，以审计后账面值确认评估值。

对于待摊基建支出，评估人员通过审核入账凭证，核实待摊基建支出发生的合理性，以核实后账面值减去转固资产的前期费后确认评估值。

对于借款利息(资金成本)，评估按在建项目至形成评估基准日在建工程的资金投入，并按评估基准日执行的银行同期贷款利率及正常情况下达到评估基准日项目进度的合理工期确定。

对于未到设备的账面价值经核实为设备预付款，按核实后的账面值确认评估值。

#### (9)递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

### 3. 无形资产 - 软件

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

### 4. 长期待摊费用

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证，对每项费用的形成过程进行了合理分析，且在尚存收益期内能享受到对应的各项权益，查核了记账计提依据、摊销比例，确认账面价值计价准确、构成合理。长期待摊费用以审计后的账面值确认为评估值。

### 5. 负债

本次评估范围内的负债，包括流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款。关于负债，根据企业提供的各项目明细表，核实了各项负债，按被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 3 月 15 日至 2017 年 7 月 2 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2017 年 3 月 15 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备



## 1. 拟定评估方案

由于本项目资产量较大、涉及的被评估单位较多、资产分布广的特点，拟定了《资产评估操作方案》和《资产评估企业培训材料》。

## 2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，分别配备了流动资产评估人员、机器设备评估人员、房地产评估人员、收益法评估人员。

## 3. 实施项目培训

### (1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### (2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于 2017 年 3 月 15 日至 2017 年 4 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

## 1. 资产核实

### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表



评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

## (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

#### (一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

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.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5.假设未来年度被评估单位的子公司营销策划的业务和职能转移至被评估单位，无集团外的收入来源；

6.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

7.本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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

北京中企华资产评估有限责任公司受河北衡水老白干酒业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对丰联酒业控股集团有限公司的股东全部权益价值在2017年2月28日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### (一)收益法评估结果

丰联酒业控股集团有限公司(母公司口径)评估基准日总资产账面价值为75,784.02万元，总负债账面价值为27,133.23万元，净资产账面价值为48,650.79万元。

丰联酒业控股集团有限公司（合并口径）评估基准日总资产账面价值为 192,477.65 万元，总负债账面价值为 146,650.04 万元，净资产为 45,827.61 万元，其中：归属于母公司的所有者权益账面价值为 44,350.34 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 139,913.47 万元，增值额为 91,262.68 万元，增值率为 187.59%。

## （二）资产基础法评估结果

丰联酒业控股集团有限公司评估基准日总资产账面价值为 75,784.02 万元，评估价值为 162,961.06 万元，增值额为 87,177.04 万元，增值率为 115.03%；总负债账面价值为 27,133.23 万元，评估价值为 27,133.23 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 48,650.79 万元，净资产评估价值为 135,827.83 万元，增值额为 87,177.04 万元，增值率为 179.19%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

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	1	4,202.40	4,205.15	2.75	0.07
二、非流动资产	2	71,581.62	158,755.91	87,174.29	121.78
其中：长期股权投资	3	71,385.03	158,430.25	87,045.22	121.94
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	53.04	167.62	114.58	216.03
在建工程	6		-	-	
无形资产	7	101.52	116.01	14.49	14.27
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	42.03	42.03	-	-
<b>资产总计</b>	10	75,784.02	162,961.06	87,177.04	115.03
三、流动负债	11	18,133.23	18,133.23	-	-
四、非流动负债	12	9,000.00	9,000.00	-	-

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%
负债总计	13	27,133.23	27,133.23	-	-
净资产	14	48,650.79	135,827.83	87,177.04	179.19

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 139,913.47 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 135,827.83 万元，两者相差 4,085.64 万元，差异率为 3.01%。

丰联酒业是管理和费用中心，下属主要生产实体选取了收益法评估结果，故丰联酒业也采用了收益法评估结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：丰联酒业控股集团有限公司的股东全部权益价值评估结果为 139,913.47 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、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：

(一)本次评估所依据的各相关单位的账面价值业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，具体审计报告名称、报告号如下：

被审计单位名称	报告名称	报告号
丰联酒业控股集团有限公司	丰联酒业控股集团有限公司审计报告	亚会 A 审字【2017】0102 号

### (二)房屋权属情况

纳入评估范围的房屋建筑物主要分布在四家酒厂、承德隆纪餐饮服务有限公司和承德珠源商贸有限公司，用途有生产用房、办公用房、仓储用房、商品房和住宅等。房屋建筑物基本情况如下：



纳入评估范围的房产共 252 项（包含子公司），建筑总面积为 485,230.39 平方米，已取得房屋所有权证的房产共 221 项，建筑面积为 430,085.04 平方米，占房产总面积的 88.64%。未办证房产共 31 项，建筑面积 55,145.36 平方米，占房产总面积的 11.36%。其中安徽文王酿酒股份有限公司未办证房产共 7 项，建筑面积 6,220.02 平方米，未办证原因主要是房产为暂估转固，还没有办理竣工决算，占房产总面积的 1.28%，安徽文王酿酒股份有限公司已提供产权承诺函，承诺待项目办理竣工决算后，未办证房产房屋所有权证尽快办理；曲阜孔府家酒业有限公司（含子公司）未办证房产共 24 项，建筑面积 48,925.34 平方米，占房产总面积的 10.08%，对于未办证房产，孔府家酒业当地土地和房产管理部门已出具了相关办证无阻碍的证明。

对于未办证房产面积的确认，主要依据被评估单位提供的有关工程资料，并结合评估人员现场勘察确定。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

### （三）商标权属情况

纳入评估范围的商标共 449 项，其中证载权利人为丰联酒业控股集团有限公司但实际使用人为下属各酒厂的共 99 项，对于这部分商标，丰联酒业控股集团有限公司已经无偿许可给各下属子公司独家使用，本次评估将上述 99 项商标并入实际使用人进行评估。证载权利人与被评估单位名称不符的商标明细如下：

序号	注册号	证载权利人	实际使用人
1	1691417	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
2	1723103	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
3	1723115	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
4	1990943	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
5	10317344	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
6	10317452	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
7	4588973	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
8	4724192	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
9	1016977	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司

序号	注册号	证载权利人	实际使用人
10	6200006	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
11	6200007	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
12	6200008	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
13	6200009	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
14	6375114	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
15	6375116	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
16	6375117	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
17	663006	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
18	6873483	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
19	7232123	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
20	7232126	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
21	7232165	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
22	7232209	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
23	7232213	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
24	7232216	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
25	13855786	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
26	17139788	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
27	13855832	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
28	14033064	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
29	14033040	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
30	13855820	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
31	17140029	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
32	13855849	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
33	13855801	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
34	18956679	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
35	18956734	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
36	16236879	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
37	17877438	丰联酒业控股集团有限公司	安徽文王酿酒股份有限公司
38	1546768	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
39	1658932	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
40	802867	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
41	802884	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司

序号	注册号	证载权利人	实际使用人
42	954084	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
43	10659452	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
44	10659477	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
45	10611009	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
46	1727153	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
47	3672965	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
48	3857076	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
49	3857077	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
50	3857078	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
51	5210518	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
52	5859516	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
53	5859517	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
54	5859518	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
55	5870854	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
56	7089948	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
57	8285800	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
58	8285812	丰联酒业控股集团有限公司	承德乾隆醉酒业有限责任公司
59	13551250	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
60	13765378	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
61	13765395	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
62	10361036	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
63	8565443	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
64	8752958	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
65	11010287	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
66	9033356	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
67	1107745	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
68	146745	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
69	1968270	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
70	5918132	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
71	5918133	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
72	5918134	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
73	5918341	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司

序号	注册号	证载权利人	实际使用人
74	5918342	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
75	5918343	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
76	5918344	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
77	5918345	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
78	5918346	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
79	5918347	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
80	8671995	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
81	6693030	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
82	10146127	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
83	7436395	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
84	7478115	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
85	7666485	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
86	7747963	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
87	16586110	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
88	6647190	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
89	8483866	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
90	8583563	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
91	8654977	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
92	8654982	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
93	9306559	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
94	9345645	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
95	9697300	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
96	10492631	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
97	7436375	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
98	6647192	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司
99	14513551	丰联酒业控股集团有限公司	湖南武陵酒有限公司

由于上述商标丰联酒业已经许可给各家酒厂无偿使用,本次评估将上述商标直接在实际使用单位进行评估。

#### (四)车辆权属情况

纳入评估范围的上路车辆共 56 辆,其中有 8 辆车证载权利人与被评估单位名称不符,企业已提供产权承诺函,承诺纳入评估范围的



车辆归被评估单位所有，不存在产权争议。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

#### (五)期后事项

##### 1.文王股份公司期后股权结构变更情况

2017年3月20日，拉萨吸引力营销策划有限公司与湖南武陵酒有限公司签署《股权转让协议》，湖南武陵酒有限公司将其持有文王股份公司的407股转让于拉萨吸引力营销策划有限公司。同日，文王股份公司2017年度第2次临时股东大会通过相关事项。

2017年4月1日，文王股份公司完成该次股权转让的工商登记手续。该次股权转让完成后，其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	丰联酒业控股集团有限公司	1,900.0000	99.9979%
2	拉萨吸引力营销策划有限公司	0.0407	0.0021%
合计		1,900.0407	100.0000%

但是拉萨吸引力营销策划有限公司对文王股份公司的出资一直没到位，故本次评估丰联酒业控股集团有限公司对文王股份公司投资比例为100%确定。

##### 2.期后重大资产出售情况

2017年1月，丰联酒业、文王股份公司与北京乐鹏德泰投资有限公司签订《合作协议》，北京乐鹏德泰投资有限公司通过增资及股权转让的方式收购临泉县万嘉商贸有限公司100%股权。截至评估报告出具日，上述股权转让行为已经完成，股权转让价款已经收到，工商变更已经完成。本次评估对于临泉县万嘉商贸有限公司的长期股权投资按转让价款确定。

#### (六)其他事项

1.根据承德县国家税务局2014年出具的《承德县征管系统外欠缴税款核实表》，乾隆醉酒业欠缴2004年以前消费税8,696.93万元，主管税务机关对于乾隆醉酒业欠缴2004年度之前消费税处理尚未有定论。乾隆醉酒业已根据《承德县征管系统外欠缴税款核实表》计提其



他应付款 8,696.93 万元，并将根据承德县国家税务局要求按时补缴该项税款。根据佳沃集团有限公司出具的承诺，若日后主管税务机关要求乾隆醉酒业补缴上述欠缴税款，佳沃集团有限公司将在税务机关要求补缴之日起 6 个月内，协调当地政府部门予以解决，若在 6 个月内未予以解决，并且在乾隆醉酒业已实际向当地税务机关缴纳欠缴税款(含相关滞纳金、罚款等支出)后，佳沃集团有限公司将承担超出乾隆醉酒业截至 2017 年 2 月 28 日已计提金额 8,696.93 万元的部分。因此，本次交易完成后，乾隆醉酒业存在补缴上述欠缴税款(含相关滞纳金、罚款等支出)及税收罚款的风险。

本次评估未考虑上述不确定事项对评估结果的影响。

### 2.白酒消费税最低计税价格核定比例调整事项

根据《国家税务总局关于进一步加强白酒消费税征收管理工作的通知》(税总函[2017]144号)相关规定，自 2017 年 5 月 1 日起，白酒消费税最低计税价格核定比例由 50%至 70%统一调整为 60%。已核定最低计税价格的白酒，国税机关应按照调整后的比例重新核定。

### 3.房产、土地抵押情况

截至评估基准日，丰联酒业及其下属子公司部分房产和土地处于抵押状态，其中抵押房产共 17 项，建筑 220,409.12 平方米；抵押土地 7 宗，土地面积 590,156.70 平方米。

房产抵押情况表

序号	权利人	权证编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	承德乾隆醉酒业有 限责任公司	承房权证承德县字第 10026448 号	5147.01
2		承房权证承德县字第 10026451 号	13,496.14
3		承房权证承德县字第 10026452 号	12,805.58
4		承房权证承德县字第 10026453 号	12,106.98
5		承房权证承德县字第 10026456 号	1919.79
6		承房权证承德县字第 10026457 号	11,065.45
7		承房权证承德县字第 10026458 号	9,280.22
8		承房权证承德县字第 10026459 号	18,934.74
9		承房权证承德县字第 10026462 号	19,443.03

序号	权利人	权证编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
10		承房权证承德县字第 10026464 号	9,796.79
11		承房权证承德县字第 10026465 号	18,688.32
12		承房权证承德县字第 10026476 号	6,104.70
13	安徽文王酿酒股份有限公司	房地权证临房字第 20120107 号	47,770.03
14		房地权证临房字第 20120108 号	27,083.56
15		房地权证临房字第 20121653 号	1,450.42
16		房地权证临房字第 20121654 号	1,517.80
17		房地权证临房字第 20121655 号	3,798.56
		合计	220,147.32

### 土地抵押情况表

序号	土地使用证编号	产权人	面积 (m <sup>2</sup> )
1	承县国用 (2011) 第 063 号	承德乾隆醉酒业有限责任公司	204,186.70
2	承县国用 (2011) 第 064 号	承德乾隆醉酒业有限责任公司	61,468.30
3	承县国用 (2011) 第 065 号	承德乾隆醉酒业有限责任公司	62,480.00
4	临国用 (2012) 字第 070 号	安徽文王酿酒股份有限公司	112,093.30
5	临国用 (2012) 字第 072 号	安徽文王酿酒股份有限公司	49,925.90
6	临国用 (2012) 字第 073 号	安徽文王酿酒股份有限公司	48,119.60
7	临国用 (2012) 字第 074 号	安徽文王酿酒股份有限公司	51,882.90
	合计		590,156.70

本次评估没有考虑抵押事项对评估结果的影响。

#### 4.孔府家酒业在建新区项目情况

曲阜孔府家酒业有限公司于 2014 年 6 月开工建设经济开发区发酵车间 (主体结构已完工), 由于未及时取得土地使用权, 2014 年 9 月, 该项目已停止建设, 截至评估基准日, 项目仍处于停滞状态。该项目相关土地已经《关于曲阜市 2016 年度第 2 批次城镇建设用地批复》(鲁政土字[2016]366 号) 批准农转用及征收, 2017 年 5 月进入公开“招拍挂”程序。截止评估报告出具日, 该项土地已经完成土地挂牌拍卖程序, 孔府家酒业顺利摘得该宗土地, 取得《土地成交确认书》, 目前正在办理土地出让有关手续。

#### 5.未决诉讼事项

上海汉得信息技术股份有限公司（以下简称“汉得信息”）与丰联酒业于 2013 年 4 月 9 日签订了《SAP ERP& SAP BW 实施咨询服务框架合同》，合同金额 6,040,000.00 元，丰联酒业已支付合同款 1,776,775.00 元，因汉得信息提供的服务未达到合同约定条件，丰联酒业终止了合同的执行，同时停止了对剩余合同款项的支付。2016 年 10 月 25 日，上海汉得信息技术股份有限公司向北京市海淀区人民法院起诉丰联酒业，要求支付合同款项及追加服务费等合计 3,609,814 元，法院已经受理，截至报告出具日，案件仍在审理过程中。

由于上述项目何时重新启动不确定，本次评估对于上述资产做为非经营性资产确认。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、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；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 7 月 2 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：赵建斌

资产评估师：李俊

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年七月二日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。