

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠  
涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2021]第 01-095 号

(共一册 第一册)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二一年五月五日



# 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： 1111020080202100232

资产评估报告名称： 上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2021]第01-095号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 李巨林（资产评估师）、陈鹏（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。

## 总 目 录

第一册 上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠项目涉及的贵州高酱酒业有限公司  
股东全部权益价值·资产评估报告

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位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.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	34
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	34
资产评估报告附件.....	35

## 声 明

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。

（一）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

（二）本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（三）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

（四）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。

（五）资产评估专业人员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。

（六）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。

# 上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠 项目涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2021]第 01-095 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受上海贵酒股份有限公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠项目涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠项目涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值，上海贵酒股份有限公司委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对所涉及的评估对象进行评估，为贵州高酱酒业有限公司拟实施的该经济行提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值。评估范围为贵州高酱酒业有限公司全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、流动负债、非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论。

评估基准日总资产账面价值为 54,530.77 万元，评估价值为 61,266.35 万元，增值额为 6,735.57 万元，增值率为 12.35%；总负债账面价值为 39,426.26 万元，评估价值为 39,411.26 万元，减值额为 15.00 万元，减值率为 0.04%；净资产账面



价值为 15,104.51 万元，净资产评估价值为 21,855.09 万元，增值额为 6,750.57 万元，增值率为 44.69%。

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：2020 年 12 月 31 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%
流动资产	1	26,963.27	26,963.86	0.59	0.00
非流动资产	2	27,567.50	34,302.49	6,734.98	24.43
其中：长期股权投资	3	0.00	2,304.45	2,304.45	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	17,497.42	21,534.80	4,037.38	23.07
在建工程	6	7,746.99	7,756.41	9.42	0.12
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1,827.87	2,280.13	452.26	24.74
其中：土地使用权	9	1,827.87	2,280.13	452.26	24.74
其他非流动资产	10	495.22	426.70	-68.53	-13.84
资产总计	11	54,530.77	61,266.35	6,735.57	12.35
流动负债	12	39,406.26	39,406.26	0.00	0.00
非流动负债	13	20.00	5.00	-15.00	-75.00
负债总计	14	39,426.26	39,411.26	-15.00	-0.04
净资产	15	15,104.51	21,855.09	6,750.57	44.69

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2021 年 3 月 5 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，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请资产评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对资产评估结论的影响。



# 上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠 项目涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2021]第 01-095 号

## 贵州高酱酒业有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受上海贵酒股份有限公司的委托，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，对上海贵酒股份有限公司拟接受资产捐赠项目涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、被评估单位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

委托人为上海贵酒股份有限公司，被评估单位为贵州高酱酒业有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括相关交易方。

### （一）委托人概况

名称：上海贵酒股份有限公司（以下简称“贵酒股份”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：上海市奉贤区南桥镇沪发路 65 弄 1 号

法定代表人：陈琪

注册资本：33,446.9431 万元人民币

成立日期：1989-03-11

营业期限：1989-03-11 至无固定期限

经营范围：酒类经营；食品经营。（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，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：企业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），国内贸易代理，软件开发，软件外包服务，住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理。

## （二）被评估单位概况

### 1、注册登记情况

名称：贵州高酱酒业有限公司（以下简称“高酱酒业”）

类型：其他有限责任公司

住所：贵州省遵义市仁怀市名酒工业园区荣昌坝生产区1号(仁怀市三合镇卢荣坝村)

法定代表人：周喆

注册资本：30,000 万元人民币

成立日期：2010-12-07

营业期限：2010-12-07 至 2060-12-06

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（白酒生产、销售。）

### 2、历史沿革

高酱酒业（“高酱酒业”更名前为“酱园春酒业”）的主要历史沿革及股权变动情况：

（1）酱园春酒业设立。2010年12月7日自然人周仕祥、朱德福共同出资，持股比例分别为51%和49%，设立了贵州省仁怀市酱园春酒业有限公司（以下简称“酱园春酒业”），注册资本为3万元。

设立时酱园春酒业股权结构如下：

股东	出资金额	持股比例
周仕祥	1.53 万元	51%
朱德福	1.47 万元	49%
合 计	3 万元	100%

（2）第一次股权转让及第一次增资。2011年1月10日，周仕祥、朱德福将北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

所持酱园春酒业合计 100%股权转让给重庆万兴房地产开发有限公司（以下简称“万兴房地产”），万兴房地产将注册资本增资到 3,123.00 万元，于 2011 年 1 月 18 日完成工商变更。

酱园春酒业股权变动为：

股东	出资金额	持股比例
万兴房地产	3,123.00 万元	100%
合 计	3,123.00 万元	100%

（3）第二次股权转让及第二次增资。

2011 年 7 月 6 日，北京百事达投资管理有限公司（以下简称“百事达投资”）增资 2,200.00 万元，万兴房地产增资 177 万元，公司注册资本增加到 5,500.00 万元。

酱园春酒业股权变动为：

股东	出资金额	持股比例
万兴房地产	3,300.00 万元	60%
百事达投资	2,200.00 万元	40%
合 计	5,500.00 万元	100%

（4）酱园春酒业变更企业名称为高酱酒业。2013 年 9 月 16 日，酱园春酒业将企业名称更改为贵州高酱酒业有限公司（简称“高酱酒业”）。

（5）第三次股权转让及第三次增资。根据高酱酒业 2019 年 5 月 18 日股东大会和章程修正案，万兴房地产将其持有的 24%的股权以 1,320.00 万元转让给自然人张龙韬，24%的股权以 1,320.00 万元转让给自然人张雨乔，6%的股权以 330.00 万元转让给自然人张海帆，6%的股权以 330.00 万元转让给自然人刘智；公司增加注册资本 24,500.00 万元，其中百事达投资认缴 9,800.00 万元，占新增注册资本的 40%；张雨乔认缴 5,880.00 万元，占新增注册资本的 24%；张龙韬认缴 5,880.00 万元，占新增注册资本的 24%；张海帆认缴 1,470.00 万元，占新增注册资本的 6%；刘智认缴 1,470.00 万元，占新增注册资本的 6%。

高酱酒业股权变动为：

股东	出资金额	持股比例
百事达投资	12,000.00 万元	40%
张雨乔	7,200.00 万元	24%

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

股东	出资金额	持股比例
张龙韬	7,200.00 万元	24%
张海帆	1,800.00 万元	6%
刘智	1,800.00 万元	6%
合 计	30,000.00 万元	100%

(6) 第四次股权转让。根据高酱酒业 2019 年 8 月 8 日股东会决议和章程修正案，百事达投资将其持有的 40% 股权、自然人张海帆将其持有的 6% 股权、自然人刘智将其持有的 6% 的股权，合计 52% 的股权转让给广州华思泰贸易有限公司（以下简称“广州华思泰”）。2019 年 11 月自然人张雨乔和张龙韬将合计持有的 48% 股权转让给成都兴健德贸易有限公司（以下简称“成都兴健德”）。

高酱酒业股权变动为：

股东	出资金额	持股比例
广州华思泰	15,600.00 万元	52%
成都兴健德	14,400.00 万元	48%
合 计	30,000.00 万元	100%

(7) 第五次股权转让。根据高酱酒业 2020 年 11 月 30 日股东会决议和章程修正案，广州华思泰将其持有的 52% 股权以 15,600.00 万元转让给上海贵酒发展有限公司（以下简称“贵酒发展”）。

高酱酒业股权变动为：

股东	出资金额	持股比例
贵酒发展	15,600.00 万元	52%
成都兴健德	14,400.00 万元	48%
合 计	30,000.00 万元	100%

至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

### 3、近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

#### 高酱酒业近年资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	38.95	1,798.35
应收账款		7,510.51
预付款项	56.20	180.05
其他应收款	1,295.03	1,324.35

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
存货	12,165.15	15,542.84
其他流动资产	1,070.85	607.16
<b>流动资产合计</b>	<b>14,626.18</b>	<b>26,963.27</b>
固定资产	18,529.65	17,497.42
在建工程	7,148.29	7,746.99
无形资产	1,868.06	1,827.87
长期待摊费用	566.69	495.22
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>28,112.69</b>	<b>27,567.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>42,738.87</b>	<b>54,530.77</b>
应付账款	578.29	4,302.42
预收款项	0.30	
应付职工薪酬	79.04	226.63
应交税费	0.22	1,437.93
其他应付款	26,350.69	33,439.29
流动负债合计	27,008.55	39,406.26
递延收益		20.00
非流动负债合计	0.00	20.00
<b>负债合计</b>	<b>27,008.55</b>	<b>39,426.26</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>15,730.32</b>	<b>15,104.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>42,738.87</b>	<b>54,530.77</b>

## 高酱酒业近年利润表

金额单位：人民币万元

项目	2019年9至12月	2020年
一、营业总收入	-	7,119.23
二、营业总成本	1,859.32	7,886.24
其中：营业成本		4,050.28
税金及附加	88.46	1,747.62
销售费用		
管理费用	1,730.74	1,088.36
研发费用		
财务费用	40.12	999.98
其中：利息费用		106.24
利息收入		-9.05
加：其他收益		
投资收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益		
公允价值变动收益		
信用减值损失		-11.65

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

项目	2019年9至12月	2020年
资产减值损失		-75.60
资产处置收益		
<b>三、营业利润</b>	-1,859.32	-854.27
加：营业外收入	0.70	0.03
减：营业外支出	30.01	2.59
<b>四、利润总额</b>	-1,888.64	-856.83
减：所得税费用		
<b>五、净利润</b>	-1,888.64	-856.83

## 合并资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
货币资金	38.95	1,799.87
应收账款	-	8,988.86
预付款项	56.20	321.19
其他应收款	1,295.03	1,293.85
存货	12,165.15	15,586.54
其他流动资产	1,070.85	1,104.60
<b>流动资产合计</b>	<b>14,626.18</b>	<b>29,094.91</b>
固定资产	18,529.65	17,497.42
在建工程	7,148.29	7,746.99
无形资产	1,868.06	1,827.87
长期待摊费用	566.69	495.22
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>28,112.69</b>	<b>27,567.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>42,738.87</b>	<b>56,662.41</b>
应付账款	578.29	4,302.42
预收款项	0.30	-
应付职工薪酬	79.04	226.63
应交税费	0.22	3,263.20
其他应付款	26,350.69	31,463.75
<b>流动负债合计</b>	<b>27,008.55</b>	<b>39,256.00</b>
递延收益	-	20.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>20.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>27,008.55</b>	<b>39,276.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>15,730.32</b>	<b>17,386.41</b>



## 合并利润表

金额单位：人民币万元

	2019年	2020年
一、营业总收入	-	10,578.40
二、营业总成本	1,859.32	8,194.20
其中：营业成本		4,228.25
税金及附加	88.46	1,864.75
销售费用		
管理费用	1,730.74	1,101.21
研发费用	-	
财务费用	40.12	999.98
加：其他收益	-	-
投资收益	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益	-	-
公允价值变动收益	-	-
信用减值损失	-	-90.80
资产减值损失	-	-75.60
资产处置收益	-	-
三、营业利润	-1,859.32	2,217.80
加：营业外收入	0.70	0.03
减：营业外支出	30.01	2.59
四、利润总额	-1,888.64	2,215.24
减：所得税费用		790.18
五、净利润	-1,888.64	1,425.07

2019年及2020年会计报表经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了编号为“中喜审字【2021】第00070号”审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括法律法规规定的其他评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为同一股东下关联方。

## 二、评估目的

根据2020年12月29日《关于董事会授权公司管理层签订〈资产捐赠协议〉暨

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

关联交易的议案》，上海贵酒发展有限公司拟将其持有的贵州高酱酒业有限公司52%股权无偿赠与上海贵酒股份有限公司，本次评估目的即对该经济行为所涉及的贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值。

评估基准日总资产账面价值为 54,530.77 万元，负债总额账面价值 39,426.26 万元，净资产账面价值 15,104.51 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

### 四、价值类型

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

(一) 本项目评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

2020年12月29日《关于董事会授权公司管理层签订〈资产捐赠协议〉暨关联交易的议案》。

### （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、《中华人民共和国证券法》（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通过）；

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通过修正）；

4、《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，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订）；

5、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

6、《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）；

7、其他法律法规。

### （三）评估准则依据

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[2018]37号）；

7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号36号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GBT18508-2014）；
- 12、《房地产估价规范》国家标准（GB/T50291-2015）；
- 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、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）。

#### （四）权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、国有土地使用权证、不动产权证书；
- 4、有关资产购置协议、合同及与评估有关的其他资料；
- 5、其它有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日的同期金融机构人民币贷款市场报价利率；
- 3、企业提供的财务报表、审计报告；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 6、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 7、被评估单位提供的其它评估相关资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号为“中喜审字【2021】第00070号”的审计报告。
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《未来收益预测表》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

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，资产评估专业人员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。

由于无法收集到与被评估企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法评估的条件；被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析，被评估企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。评估方法介绍如下：

### （二）资产基础法

#### 1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，人民币货

币资金以核实后的账面值确定评估值。

(2) 各种应收款项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。对于评估基准日后收回的款项，以收回的金额作为评估值；对于其他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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

#### (4) 存货

存货为原材料、产成品和在产品。

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、供需关系等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。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、金额一致，以核实后账面价值作为评估值。

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、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。并通过查阅账表、盘点等方法核实产成品的基准日的实际数量，核实结果账、表、物金额及数量相符。本次根据基准日前后的被评估单位或产品市场上的销售情况确定委估产成品的适销程度。以产成品完全成本为基础，根据该产品适销程度决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂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；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。



在产品：评估人员通过核实账面价值的组成部分，账面价值已反映其在评估基准日的在产品价值。故在产品，以核实后的账面值确定评估值。坏账准备评估为零。

(5) 其他流动资产，评估人员收集了待抵扣进项税的会计凭证、合同等资料。按核实后的账面值作为评估值。

## 2、长期股权投资

对全资的长期投资单位进行整体评估，首先评估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股东部分权益价值。

被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论选取的评估方法、是否单独出具资产评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具资产评估说明
1	贵州高酱酒业销售有限公司	是	资产基础法	资产基础法	否

## 3、房屋建（构）筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：评估值=重置成本×综合成新率

### (1) 重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括建安工程造价、工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### 1) 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，以待估建筑物的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### 2) 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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

#### 前期及其他费用

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.12%	工程费用	财建[2016]504号
二	勘察设计费	2.32%	工程费用	市场调节
三	工程监理费	1.54%	工程费用	市场调节
四	工程招投标代理服务费	0.32%	工程费用	市场调节
五	环境影响评价费	0.05%	工程费用	市场调节
六	可行性研究费	0.26%	工程费用	市场调节
合计		工程造价×5.61%		

### 3) 资金成本

资金成本为评估对象在建设工期内占用资金(包括前期其他费用、工程造价)的筹资成本，即利息。根据建设工期(依据现场勘查结合建筑物的特点，设定开发周期为2年)，资金在建设期内均匀投入。利率水平根据评估基准日适用的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的贷款市场报价利率，采用插入法求取2年期的LPR为4.05%确定，且均匀投入，分别测算出各建筑物合理的资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他}) \times 4.05\% \times 2/2$$

### 4) 可抵扣增值税

依据《财政部税务总局海关总署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)，房屋构筑物在计算其重置成本时可扣减建安综合造价和前期及其他费用中包含的增值税进项税额。

可抵扣增值税=建安工程含税造价/1.09×9%+建安工程含税造价×(前期及其他费率-建设单位管理费)/1.06×6%。

#### (2) 成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

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

公式中尚可使用年限根据房屋建筑物剩余经济耐用年限确定。

房屋建筑物剩余经济耐用年限结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

#### 4、设备类资产

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；对于部分二手购置的机器设备、电子设备采用市场法评估确认其评估值；对于部分购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值；对于已不能正常使用待报废设备以市场可回收残余价值确认评估值。

成本法计算公式如下：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

主要采用成本法，即：委估资产评估值=重置成本×综合成新率。

对于部分二手购置的机器设备、电子设备采用市场法评估确认其评估值；对于部分购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

##### 1) 机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费-可抵扣的增值税

重置成本包括：设备购置价、运输费、安装调试费、基础费。

##### A. 设备购置价

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格和网上询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### B. 运输费

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用。以含税购置价为基础，根

据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运输费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运输费。故：

运输费（含税）=含税购置价×运输费率

运输费（不含税）=含税购置价×运输费率/（1+9%）

如设备购置价已包含运输费，则不计取运输费用。

#### C. 安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

如设备购置价已包含安装调试费，则不计取安装调试费。

#### D. 基础费

按有关规定计取相关费用，并具体考虑委估设备安装对基础的要求和设备安装地点的实际情况。综合计算出设备基础费。具体计算公式为：

设备基础费=设备购置价×基础费率

#### E. 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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费率	取费基数	参考取费依据
一	建设单位管理费	1.12%	工程费用	财建〔2016〕504号
二	勘察设计费	2.32%	工程费用	市场调节
三	工程监理费	1.54%	工程费用	市场调节
四	工程招投标代理服务费	0.32%	工程费用	市场调节
五	可行性研究费	0.26%	工程费用	市场调节
六	环境影响评价费	0.05%	工程费用	市场调节
七	联合试运转费	0.50%	工程费用	
	<b>合 计</b>	<b>6.11%</b>		

#### F. 资金成本

资金成本为评估对象在建设工期内占用资金(包括前期其他费用、工程造价)的筹资成本，即利息。根据建设工期(依据现场勘查结合固定资产的特点，设定开发周期为2年)，资金在建设期内均匀投入。利率水平根据评估基准日适用的中国

人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的贷款市场报价利率，采用插入法求取 2 年期的 LPR 为 4.05% 确定，且均匀投入，分别测算出各固定资产合理的资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他}) \times 4.05\% \times 2/2$$

#### G. 可抵扣增值税

根据财政部、地方行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} / 1.13 \times 13\% + \text{运杂费} / 1.09 \times 9\% + \text{安装工程费} / 1.09 \times 9\%$$

#### 2) 车辆重置成本的确定

对于运输车辆，重置成本按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} - \text{购置价中可抵扣的增值税}$$

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times 10\%$$

其中：

现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times 10\%;$$

牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

#### 3) 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置成本：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} - \text{可抵扣的增值税}$$

#### (2) 成新率的确定

##### 1) 机器设备成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、

实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

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

2) 对于车辆，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，最后，将年限法成新率和里程法成新率两者根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，计算公式如下：

$$\text{年限法成新率(无强制报废年限)} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率(有强制报废年限)} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

### 3) 电子设备成新率的确定

采用年限法确定成新率。计算公式为：

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

### 4) 超期服役老旧设备成新率的确定

对于超期服役的老旧设备，按成新率不低于 15%确定。

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

## 5、在建工程

根据评估目的，结合在建工程自身特点，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估，具体评估方法如下：

开工时间至评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间至评估基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，则按照账面



价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。

对于已经完工且开始使用尚未转固的资产，采用成本法评估。

## 6、无形资产

### (1) 土地使用权

根据《城镇土地评估规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场比较法和基准地价系数修正法测算委估宗地地价。

#### 1) 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

市场比较法计算公式：

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

式中：V：委估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：委估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：委估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：委估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D：委估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

#### 2) 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，进而求取待估宗地客观在估价期日价格的方法。

基本公式： $V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$

式中：V——土地价格

V1b——某一用途土地在某一地级上的基准地价

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

该方法使用于完成基准地价评估城镇中的土地估价，即具备基准地价和相应修正体系成果的城镇中的土地估价。

## 7、长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅相关的合同，查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性。

## 8、负债

企业负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值；非流动负债为递延收益，为收到工业园区补助工程款，预计未来无须偿还但须交税，按所得税保留。

### （三）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。对合并报表范围的公司选用合并口径进行测算，企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

归属母公司的所有者权益价值=企业整体价值-付息债务价值

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、非经营性负债价值

#### 1、企业整体价值

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+（或-）非经营性资产、负债价值

##### （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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+利息支出-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：ke：权益资本成本；

kd：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：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

rc：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。

## 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。被评估单位无付息债务。

# 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受上海贵酒股份有限公司的委托，评估人员于2021年1月9日至2021年1月28日对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对贵州高酱酒业有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、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；委托人配合和协助资产评估等其他重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所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，并由评估机构决定承接该评估业务。

### （三）编制评估计划

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

#### （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：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章或者其他方式进行确认；

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

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债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：

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，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料等形式；

资产评估专业人员根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化；
- 2、了解企业历史年度经营销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；
- 4、了解企业主要的业务构成，分析业务对企业销售收入的贡献情况；
- 5、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划等；

8、了解企业的税收政策；

9、收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

10、了解企业的溢余资产和非经营性资产负债的内容及其资产状况。

#### （六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，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，起草资产评估报告初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

#### 2、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。

#### 3、公开市场假设

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）特殊假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。
- 6、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。
- 7、假设企业经营现金流入、流出均匀发生。
- 8、假设企业管理层稳定、勤勉尽责。
- 9、假设高酱酒业按照目前的经营模式持续经营。
- 10、假设企业未来的经营策略以及成本控制与近期经营情况不发生较大变化。
- 11、假设企业“食品生产许可证（酒类）”或相应的酒类销售资质未来持续持有。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对贵州高酱酒业有限公司的股东全部权益价值采用收益法和资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

### （一）收益法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 54,530.77 万元，负债总额账面价值 39,426.26

万元，净资产账面价值 15,104.51 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 21,860.24 万元，增值额为 6,755.73 万元，增值率为 44.73%。

## (二) 资产基础法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 54,530.77 万元，评估价值为 61,266.35 万元，增值额为 6,735.57 万元，增值率为 12.35%；总负债账面价值为 39,426.26 万元，评估价值为 39,411.26 万元，减值额为 15.00 万元，减值率为 0.04%；净资产账面价值为 15,104.51 万元，净资产评估价值为 21,855.09 万元，增值额为 6,750.57 万元，增值率为 44.69%。

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：2020 年 12 月 31 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%
流动资产	1	26,963.27	26,963.86	0.59	0.00
非流动资产	2	27,567.50	34,302.49	6,734.98	24.43
其中：长期股权投资	3	0.00	2,304.45	2,304.45	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	17,497.42	21,534.80	4,037.38	23.07
在建工程	6	7,746.99	7,756.41	9.42	0.12
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1,827.87	2,280.13	452.26	24.74
其中：土地使用权	9	1,827.87	2,280.13	452.26	24.74
其他非流动资产	10	495.22	426.70	-68.53	-13.84
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>54,530.77</b>	<b>61,266.35</b>	<b>6,735.57</b>	<b>12.35</b>
流动负债	12	39,406.26	39,406.26	0.00	0.00
非流动负债	13	20.00	5.00	-15.00	-75.00
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>39,426.26</b>	<b>39,411.26</b>	<b>-15.00</b>	<b>-0.04</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>15,104.51</b>	<b>21,855.09</b>	<b>6,750.57</b>	<b>44.69</b>

## (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 21,860.24 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 21,855.09 万元，两者相差 5.15 万元，差异率为 0.02%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基



础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

由于被评估单位定位为酒类产品生产的角色，由于历史年度停产停工，自 2020 年才逐步恢复生产，另外，关联交易中产品定价的高低直接影响到收益高低，从而直接影响到收益法评估结果的准确性。综上所述原因，本次评估最终结论采用资产基础法评估结果，即贵州高酱酒业有限公司股东全部权益价值为 21,855.09 万元。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### （一）重要的利用专家工作及报告情况

本资产评估报告的资产类型与账面金额以中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中喜审字(2021)第 00070 号”无保留意见审计报告为依据。

### （二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

#### 1、纳入评估范围内的下列资产，所有权或使用权存在一定的限制：

1) 纳入评估范围内的房屋建筑物共 19 项，其中有 8 项未取得权属证书，共计 473.62 平方米。详细情况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
				原值	净值
1	厕所	砖混	32.12	25,988.66	18,993.16
2	机油房	砖混	140.00	155,931.96	113,960.66
3	保安室 1-4	砖混	32.00	59,673.96	43,611.51
4	地磅房	砖混	12.00	17,092.54	12,491.49
5	泵房	砖混	7.50	17,092.54	12,491.49
6	仓储房 1	砖混	50.00	40,382.37	29,512.57
7	仓储房 2	砖混	150.00	121,247.10	88,611.35
8	厕所浴室	砖混	50.00	40,382.37	29,512.57

针对未办证的房屋，被评估单位已出具特殊事项说明承诺房屋所有权归其所有，若发生产权纠纷由被评估单位承担相应责任。

#### 2) 纳入评估范围内的运输设备 1 台车辆（贵 CW1038）行驶证载权利人为被评

估单位前身“贵州省仁怀市酱园春酒业有限公司”，截至评估基准日尚未更改证载权利人；6台车辆目前作为场内用车，未进行车辆年检。

序号	车辆牌号	车辆名称	启用日期	账面价值		备注
				原值	净值	
1		长安车	2013-05	37,800.00	1,890.00	14年后不再年检
2		长安车	2013-05	37,800.00	1,890.00	14年后不再年检
3	贵 CD5749	王牌车	2013-10	85,386.65	27,272.85	不再年检
4	贵 CAV560	五十铃货车	2012-08	112,000.00	23,331.73	14年后不再年检
5	贵 CAV570	五十铃货车	2012-08	112,000.00	23,331.73	14年后不再年检
6	贵 CA4791	洒水车	2011-08	338,000.00	16,900.00	不再年检

3) 纳入评估范围内的长期股权投资，注册资本 3,000.00 万，截至评估基准日尚未实际出资。

本次评估没有考虑资产受限可能对评估结论产生的影响。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(四) 重大期后事项

无。

(五) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(七) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和的规定。我事务所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 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，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本事务所不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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；

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)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评估对象可实现价格的保证；

(五)本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2020年12月31日至2021年12月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。



### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为 2021 年 3 月 5 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)



资产评估师：  
签名并盖章



资产评估师：  
签名并盖章



中国·北京市

二零二一年三月五日

## 资产评估报告附件

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估专业人员承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件、证券期货相关业务资产评估资格证书；
- (八) 资产评估机构营业执照副本；
- (九) 资产评估专业人员登记卡；
- (十) 资产评估委托合同；
- (十一) 资产基础法汇总表。