

本报告依据中国资产评估准则编制

**甘肃盛达集团股份有限公司拟将全资子公司
甘肃盛达皇台实业有限公司股权无偿赠予甘
肃皇台酒业酿造有限公司项目
资产评估报告**

中企华评报字(2019)第 4622 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一九年十二月二十三日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件.....	20

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

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师不承担责任。

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师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。

四、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

七、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

甘肃盛达集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对甘肃盛达皇台实业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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为甘肃盛达集团股份有限公司拟将甘肃盛达皇台实业有限公司股权无偿赠予甘肃皇台酒业酿造有限公司提供价值参考依据。

评估对象：甘肃盛达皇台实业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。

资产包括流动资产、固定资产、无形资产，负债包括流动负债。

评估基准日：2019年12月19日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

甘肃盛达皇台实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 13,890.00 万元，评估价值为 13,902.80 万元，增值额为 12.80 万元，增值率为 0.09%；总负债账面价值为 0.02 万元，评估价值为 0.02 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 13,889.98 万元，资产基础法评估价值为 13,902.78 万元，增值额为 12.80 万元，增值率为 0.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

甘肃盛达集团股份有限公司拟将全资子公司甘肃盛达皇台实业有限公司股权无偿赠予甘肃皇台酒业酿造有限公司项目资产评估报告

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	59.96	59.96	0.00	0.00
二、非流动资产	2	13,830.04	13,842.84	12.80	0.09
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	6,405.86	6,418.66	12.80	0.20
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	7,424.18	7,424.18	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	7,424.18	7,424.18	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	13,890.00	13,902.80	12.80	0.09
三、流动负债	12	0.02	0.02	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	0.02	0.02	0.00	0.00
净资产	15	13,889.98	13,902.78	12.80	0.09

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

甘肃盛达集团股份有限公司拟将全资子公司甘肃盛达皇台实业有限公司股权无偿赠予甘肃皇台酒业酿造有限公司项目

资产评估报告正文

甘肃盛达集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对甘肃盛达皇台实业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

本次评估的委托人为甘肃盛达集团股份有限公司，被评估单位为甘肃盛达皇台实业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人甘肃皇台酒业股份有限公司、甘肃皇台酒业酿造有限公司。

(一)委托人简介

企业名称：甘肃盛达集团股份有限公司

法定住所：甘肃省兰州市城关区农民巷 8 号之 1 号盛达金融大厦

法定代表人：赵海峰

注册资本：100000.00 万元人民币

成立日期：1998 年 01 月 23 日

经营期限：2025 年 01 月 23 日

企业性质：股份有限公司

主要经营范围：矿产品加工及批发零售（不含特定品种）；黄金、白银的零售；化工产品的研究开发、批发零售(不含危险品)，橡胶制品、金属材料、建筑材料、装饰材料、普通机械、电子产品及通信设备（不含地面卫星接收设施）的批发零售；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的

出口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；动产和不动产租赁业务；信息技术服务、文化创意服务；商务辅助服务；知识产权服务，科技中介服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)。

(二)被评估单位简介

公司名称：甘肃盛达皇台实业有限公司

法定住所：甘肃省武威市凉州区公园路 70 号

经营场所：甘肃省武威市凉州区公园路 70 号

法定代表人：曹勇

注册资本：5000.00 万元人民币

成立日期：2019 年 11 月 29 日

营业期限：2069 年 11 月 28 日

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：白酒、葡萄酒生产及销售；葡萄种植，园林苗木种植；农副产品收购及深加工；机电设备销售；公关活动策划，企业形象策划；技术开发、技术服务、技术咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)

1.公司股东及持股比例、股权变更情况

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例(%)	实缴出资额	持股比例(%)	出资方式
1	甘肃盛达集团股份有限公司	5,000.00	100.00	3,150.00	100.00	货币

2.基准日的资产财务状况

被评估单位基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
一、流动资产	1	59.96
二、非流动资产	2	13,830.04
其中：长期股权投资	3	0.00
投资性房地产	4	0.00
固定资产	5	6,405.86

项目		账面价值
		A
在建工程	6	0.00
油气资产	7	0.00
无形资产	8	7,424.18
其中：土地使用权	9	7,424.18
其他非流动资产	10	0.00
资产总计	11	13,890.00
三、流动负债	12	0.02
四、非流动负债	13	0.00
负债总计	14	0.02
净资产	15	13,889.98

被评估单位评估基准日大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1.公司名称：甘肃皇台酒业股份有限公司

住所：甘肃省武威市西关街新建路 55 号

经营场所：甘肃省武威市西关街新建路 55 号

法定代表人：杨利兵

注册资本：17740.80 万人民币

企业类型：股份有限公司

经营范围：白酒、葡萄酒生产、批发零售，自产副产品的批发零售；矿产品（煤炭及煤炭加工产品，有色金属、黑色金属矿产品）的销售；商品的进出口业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)。

2.公司名称：甘肃皇台酒业酿造有限公司

住所：甘肃省武威市凉州区西关街新建路 55 号

经营场所：甘肃省武威市西关街新建路 55 号

法定代表人：杨利兵

注册资本：200.00 万人民币

企业类型：一人有限责任公司

经营范围：白酒、红酒、啤酒批发及零售；白酒、葡萄酒生产及销售。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营)。

(四)委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位甘肃盛达皇台实业有限公司及其他报告使用人甘肃皇台酒业股份有限公司、甘肃皇台酒业酿造有限公司都属于委托人甘肃盛达集团股份有限公司控制。

(五)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、甘肃盛达皇台实业有限公司、甘肃皇台酒业股份有限公司、甘肃皇台酒业酿造有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

甘肃盛达集团股份有限公司拟将甘肃盛达皇台实业有限公司股权无偿赠予甘肃皇台酒业酿造有限公司，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的甘肃盛达皇台实业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专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是甘肃盛达皇台实业有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，负债包括流动负债。总资产账面价值为 13,890.00 万元，总负债账面价值为 0.02 万元，净资产账面价值为 13,889.98 万元。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
一、流动资产	1	59.96
二、非流动资产	2	13,830.04

项目		账面价值
其中：长期股权投资	3	0.00
投资性房地产	4	0.00
固定资产	5	6,405.86
在建工程	6	0.00
油气资产	7	0.00
无形资产	8	7,424.18
其中：土地使用权	9	7,424.18
其他非流动资产	10	0.00
资产总计	11	13,890.00
三、流动负债	12	0.02
四、非流动负债	13	0.00
负债总计	14	0.02
净资产	15	13,889.98

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：房屋建筑物类资产、无形资产。主要资产的类型及特点如下：

1.房屋建筑物类资产

(1)纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为厂区用房及商铺，其中：厂区厂房等建成于 1988 年至 1999 年之间，分布于武威市凉州区西关街新建路 55 号院，房屋建筑物尚未办理产权证书，评估人员取得了成交确认书以及凉州区不动产登记事务中心说明，资产产权清晰。厂区房屋建筑物主要有职工宿舍楼、食堂、会议室、招待所等；构筑物主要有地坪、地沟管网、大门等；商铺为关联方捐赠资产，全部办理了不动产权证书，证载权利人为甘肃盛达皇台实业有限公司。截止评估基准日，资产产权清晰，资产状况较好。

2.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

纳入评估范围的土地使用权共 6 宗，土地面积为 145506.37 m²，土地位于凉州区西关街新建路 55 号院内。截止评估基准日，尚未办理产权证书，评估人员取得了成交确认书以及凉州区不动产登记事务中心说明，资产产权清晰。

3.企业申报的其他表外资产情况

除上述账面未记录的无形资产外，企业无申报表外资产。

4.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

本次评估目的是为股权无偿赠予提供价值参考，是一个正常的市场经济行为，根据《资产评估价值类型指导意见》第十六条规定，执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，委托人在与评估机构及资产评估师进行充分沟通后认为，本次评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求，因此选取市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本报告的评估基准日为：2019 年 12 月 19 日。

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务评估目的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《甘肃盛达集团股份有限公司 2019 年临时股东大会决定》。

(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》(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);
- 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);
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 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通过);
- 7.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);
- 8.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
- 9.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);
- 10.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
- 11.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36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);
- 8.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 9.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 2.有关产权转让合同;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.企业与相关单位签订的资产购买合同;
- 2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 3.武威市公共资源交易中心;
- 4.拍卖成交确认书;
- 5.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,

确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

通过对被评估单位的收益分析，企业成立时间短，无经营收益历史数据，近期亦无生产经营规划，因此未来收益不能够进行合理预测，故本次评估不选用收益法。由于目前和被评估单位所属行业、产品类型相同的上市公司无论从规模上还是盈利能力均和被评估单位存在较大差异，故不宜采用上市公司比较法；目前国内产权交易市场公开信息资料较少，缺乏可比较的交易案例，故不宜采用交易案例比较法，故本次评估不选用市场法。被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关财务数据和资料，评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料，以及被评估企业自身的现状的初步分析，运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此可以采用资产基础法进行评估，形成合理评估结论。

(一)资产基础法各科目评估方法具体如下：

1.流动资产

流动资产为货币资金，包括银行存款，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.房屋建筑物类资产

委估资产为企业从武威市公共资源交易中心通过公开挂牌竞价取得资产，评估人员查看了拍卖公告，及企业于资产所有人、拍卖公司签订的三方协议。由于本次委估资产为从公开渠道竞价取得，取得日期距离基准日较近，故本次纳入评估范围的房屋建筑物及占用的土地按照核实后的账面值确定评估值。

对于商铺，评估人员认真分析了所掌握的资料，并对评估对象进行了实

地勘察，委估房屋为营业用房，考虑到委估房屋建筑物特点及自身实际情况，本次评估采用市场法进行评估。

选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

委估资产市场价值(单价)=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域状况值/参照物房地产区域状况值×待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×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

市场价值(总价)=评估单价×建筑面积

对于房屋建筑物中的契税等手续费，评估人员核对了企业的凭证等，以核实后的账面值确认评估值。

3.土地使用权

委估资产为武威市公共资源交易中心通过公开挂牌竞价取得资产，评估人员查看了拍卖公告，及企业于资产所有人、拍卖公司签订的三方协议。由于本次委估资产为从公开渠道竞价取得，取得日期距离基准日较近，故本次纳入评估范围的房屋建筑物及占用的土地按照核实后的账面值确定评估值。

4.负债

被评估单位的负债为其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2019 年 12 月 16 日至 2019 年 12 月 23 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

2019 年 12 月 16 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

2.组建评估团队

3.协助企业申报资料

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，我公司员工共同对资产评估明细表进行了填报。

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 2019 年 12 月 17 日至 2019 年 12 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“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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房屋建筑物及占用的土地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。

(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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产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；
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.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;

4.假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

5.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素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资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

本资产评估报告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,签名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

(一)资产基础法评估结果

甘肃盛达皇台实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 13,890.00 万元,评估价值为 13,902.80 万元,增值额为 12.80 万元,增值率为 0.09%;总负债账面价值为 0.02 万元,评估价值为 0.02 万元,增值额为 0.00 万元,增值率为 0.00%;净资产账面价值 13,889.98 为万元,资产基础法评估价值为 13,902.78 万元,增值额为 12.80 万元,增值率为 0.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估基础法评估结果汇总表

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	59.96	59.96	0.00	0.00
二、非流动资产	2	13,830.04	13,842.84	12.80	0.09
其中:长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	6,405.86	6,418.66	12.80	0.20
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00

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%
无形资产	8	7,424.18	7,424.18	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	7,424.18	7,424.18	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	13,890.00	13,902.80	12.80	0.09
三、流动负债	12	0.02	0.02	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	0.02	0.02	0.00	0.00
净资产	15	13,889.98	13,902.78	12.80	0.09

(二)评估结论

根据上述分析评估结果，甘肃盛达皇台实业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 13,902.78 万元。

本资产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（没有考虑流动性）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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估值包含增值税。

(四)本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分

析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五)纳入评估范围的从除商铺外的房屋建筑物及土地尚未办理产权证书，为此凉州区不动产权登记中心出具说明，产权证正在办理中，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人、甘肃盛达皇台实业有限公司、甘肃皇台酒业股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.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资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规

和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

十三、资产评估报告日

本资产评估日为：2019年12月23日。

资产评估师：王锡文 资产评估师：王宏亮

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月二十三日

资产评估报告附件

- 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、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名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期货相关业务评估资格证书复印件；
- 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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。