

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏省农垦农业发展股份有限公司拟股权收购所涉及的  
江苏省农垦麦芽有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

金证评报字【2022】第 0014 号  
(共一册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2022 年 02 月 18 日

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、 资产评估报告日.....	27
附 件.....	29

## 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、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。

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

四、评估对象涉及的资产和负债清单由委托人、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

## 江苏省农垦农业发展股份有限公司拟股权收购所涉及的

## 江苏省农垦麦芽有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

## 摘 要

特别提示：本摘要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。

金证（上海）资产评估有限公司接受江苏省农垦农业发展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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏省农垦麦芽有限公司股东全部权益在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：江苏省农垦农业发展股份有限公司。

被评估单位：江苏省农垦麦芽有限公司。

经济行为：根据江苏省农垦集团有限公司《关于同意苏垦农发使用募集资金收购苏垦麦芽公司 100% 股权项目立项的批复》，江苏省农垦农业发展股份有限公司拟收购江苏省农垦麦芽有限公司 100% 股权。

评估目的：江苏省农垦农业发展股份有限公司拟收购江苏省农垦麦芽有限公司 100% 股权，为此需要对江苏省农垦麦芽有限公司的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：江苏省农垦麦芽有限公司的股东全部权益。

评估范围：江苏省农垦麦芽有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 11 月 30 日。

评估方法：资产基础法和市场法。

评估结论：本评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 24,558.27 万元，大写贰亿肆仟伍佰伍拾捌万贰仟柒佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2022 年 11 月 29 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在权属瑕疵、经济未决事项等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

## 江苏省农垦农业发展股份有限公司拟股权收购所涉及的

### 江苏省农垦麦芽有限公司股东全部权益价值

#### 资产评估报告

## 正文

江苏省农垦农业发展股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏省农垦农业发展股份有限公司拟股权收购之经济行为所涉及的江苏省农垦麦芽有限公司股东全部权益在 2021 年 11 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

##### （一）委托人

企业名称：江苏省农垦农业发展股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市建邺区恒山路 136 号苏垦大厦 12 楼

法定代表人：胡兆辉

注册资本：人民币 137800 万元

经营范围：农机修理、危险化学品经营、粮食收购（以上均限取得许可证的分支机构经营）。谷类、棉花、油料、麻类、蔬菜、瓜果、食用菌、杂类农作物种植和销售，园艺植物培植及销售，农业科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，农业质量标准与检测服务，现代农业装备研发、生产与销售，农业信息咨询，化肥、农药、农膜、拖拉机配件的批发、零售，农业机械服务，实业投资。（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

###### 1. 基本情况

企业名称：江苏省农垦麦芽有限公司（以下简称：公司或苏垦麦芽）

企业类型：有限责任公司

住 所：射阳经济开发区东区北三环路 8 号

法定代表人：郭世平

注册资本：人民币49500 万元

经营范围：粮食（限大麦）收购；啤酒麦芽加工；本公司自产啤酒麦芽的销售；大麦拣选、烘干、销售；本公司所需原料的进口及本公司自产产品的出口业务；冷凝水（非食用）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活动）许可项目：港口货物装卸搬运活动（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，具体经营项目以审批结果为准）

## 2. 历史沿革

江苏省农垦麦芽有限公司于 2007 年 12 月 25 日在江苏省盐城市射阳县工商局登记注册，由江苏省农垦集团有限公司、江苏省东辛农场、江苏省黄海农场、江苏省滨淮农工商实业有限公司、江苏省淮海农工商实业有限公司、江苏省临海农工商实业总公司、江苏省美尔姿集团有限公司、江苏省琼港农场、江苏省南通农场共同出资设立，注册资本为 20000 万元，其中江苏省农垦集团有限公司出资 8000 万元，占注册资本的 40.00%；江苏省东辛农场出资 1500 万元，占注册资本的 7.50%；江苏省黄海农场出资 2600 万元，占注册资本的 13.00%；江苏省滨淮农工商实业有限公司出资 1600 万元，占注册资本的 8.00%；江苏省淮海农工商实业有限公司出资 1700 万元，占注册资本的 8.50%；江苏省临海农工商实业总公司出资 1000 万元，占注册资本的 5.00%；江苏省美尔姿集团有限公司出资 1600 万元，占注册资本的 8.00%；江苏省琼港农场出资 1000 万元，占注册资本的 5.00%；江苏省南通农场出资 1000 万元，占注册资本的 5.00%。2007 年 12 月 20 日，盐城兴阳会计师事务所对本次出资进行了审验，并出具了“盐兴阳会验[2007]第 279 号”验资报告。

2009 年 2 月 20 日，根据公司股东会决议，江苏省农垦集团有限公司和江苏省南通农场分别以货币资金增资 4000 万元，共增资 8000 万元，公司注册资本由 20000 万元增至 28000 万元。2009 年 2 月 26 日，盐城兴阳会计师事务所对本次出资进行了审验，并出具了“盐兴阳会验[2009]第 53 号”验资报告。

2010 年 8 月 30 日，根据公司股东会决议，江苏省农垦集团有限公司以货币资金增资 1500 万元，注册资本由 28000 万增资为 29500 万元。2010 年 9 月 3 日，盐城兴阳会计师事务所对本次出资进行了审验，并出具了“盐兴阳会验[2010]第 344 号”验资报告。

2011 年 10 月 10 日，根据公司股东会决议和股权转让合同，江苏省滨淮农工商实业有限公司将其持有的公司 5.42%的股权（对应出资额 1600 万元）转让给江苏省国营滨淮农场。

2011 年 12 月 23 日，根据公司股东会决议和股权转让合同，江苏省琼港农场将其持有的公司 3.39%的股权（对应出资额 1000 万元）转让给江苏省农垦琼港农场实业有限公司。

2014 年 4 月 10 日，根据公司股东会决议和股权无偿划转协议，江苏省南通农场将其持有的公司 16.95%的股权（对应出资额 5000 万元）转让给江苏省农垦集团有限公司。

2015 年 12 月 29 日，根据公司股东会决议，江苏省农垦集团有限公司以货币资金增资 20000 万元，公司注册资本由 29500 万元增至 49500 万元。

2018 年 3 月 13 日，公司股东江苏省黄海农场更名为江苏省黄海农场有限公司，股东江苏省农垦新洋农场有限公司（曾用名江苏省美尔姿集团有限公司）更名为江苏省新洋农场有限公司。

2018 年 3 月 14 日，公司股东江苏省国营滨淮农场更名为江苏省滨淮农场有限公司。

2018 年 3 月 16 日，公司股东江苏省临海农场（曾用名江苏省临海农工商实业总公司）更名为江苏省临海农场有限公司。

2018 年 3 月 20 日，公司股东江苏省东辛农场更名为江苏省东辛农场有限公司。

2018 年 3 月 26 日，公司股东江苏省淮海农工商实业有限公司更名为江苏省淮海农场有限公司。

2018 年 4 月 3 日，公司股东江苏省农垦琼港农场实业有限公司更名为江苏省琼港农场有限公司。

截至评估基准日 2021 年 11 月 30 日，江苏省农垦麦芽有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏省农垦集团有限公司	38,500.00	77.780%
2	江苏省黄海农场有限公司	2,600.00	5.252%
3	江苏省淮海农场有限公司	1,700.00	3.434%
4	江苏省滨淮农场有限公司	1,600.00	3.232%
5	江苏省新洋农场有限公司	1,600.00	3.232%
6	江苏省东辛农场有限公司	1,500.00	3.030%
7	江苏省临海农场有限公司	1,000.00	2.020%
8	江苏省琼港农场有限公司	1,000.00	2.020%
	合计	49,500.00	100.00%

### 3. 企业经营概况

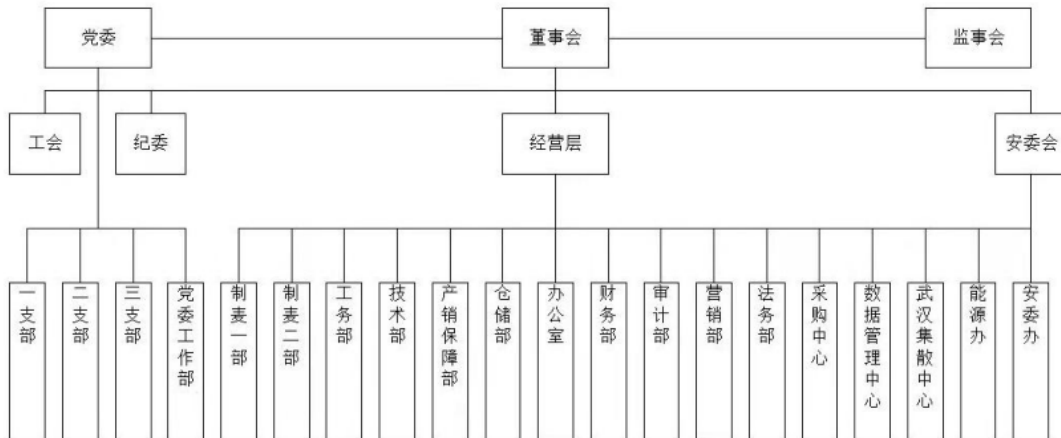
江苏省农垦麦芽有限公司系由江苏省农垦集团有限公司和旗下的七家国有农场公司共同出资组建的国有企业。公司于 2007 年 12 月成立，注册资本 4.95 亿元，地处江苏省射阳经济开发区，主营各类啤酒麦芽的生产与销售。公司食品生产许可证有效期至 2022 年 10 月 23 日。

苏垦麦芽建有 15 万吨德国进口国际领先全自动塔式和 10 万吨国产萨拉丁箱式生产线各一条，合计产能规模 25 万吨。公司大麦原料主要依靠进口，长期占比在 80%以上，主要供应商均为全球大型粮食贸易企业，例如嘉尼特贸易有限公司、李察信国际有限公司等。公司产品按照区域划分，主要有江苏麦麦芽、澳麦麦芽、加麦麦芽、法麦麦芽、阿麦麦芽等；按照产品用途分类，主要有皮尔森浅色麦芽、艾尔麦芽、慕尼黑深色麦芽等。苏垦麦芽坚持以市场为基础、顾客需求为导向，实行大客户营销战略，产品定位高端市场，根据顾

客的个性需求选择不同的合作模式，是百威啤酒、喜力啤酒、嘉士伯啤酒、华润雪花、青岛啤酒等啤酒集团的战略合作供应商。

#### 4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



#### 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年11月30日
资产总计	72,469.71	85,425.30	78,002.36	87,004.29
负债合计	55,135.46	68,002.39	59,752.52	66,776.66
所有者权益合计	17,334.25	17,422.91	18,249.84	20,227.63

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-11月
营业收入	80,783.41	78,886.99	65,576.10	74,536.55
利润总额	119.75	121.66	-225.61	1,060.59
净利润	86.75	88.66	-225.61	1,060.59

被评估单位 2018 年、2019 年的财务报表均已经苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙) 审计，并出具了无保留意见审计报告。被评估单位 2020 年和 2021 年 1-11 月的财务报表均已经天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### 6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次股权交易的收购方，且委托人与被评估单位均为江苏省农垦集团有限公司的子公司，属于受同一控股股东控制的企业。

截至评估基准日，委托人和被评估单位存在如下关联方往来事项：



金额单位：元

项目名称	关联方	业务内容	账面价值	评估价值
其他应收款	江苏省农垦集团有限公司	关联方往来款	55,950,537.98	55,950,537.98
其他应付款	江苏省农垦集团有限公司	关联方往来款	110,000.00	110,000.00
其他应付款	江苏省农垦集团有限公司	借款	260,000,000.00	260,000,000.00
其他应付款	江苏省农垦集团有限公司	借款利息	922,363.19	922,363.19

### （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的其他资产评估报告使用人为江苏省农垦集团有限公司，其概况如下：

企业名称：江苏省农垦集团有限公司

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：南京市珠江路 4 号

法定代表人：魏红军

注册资本：人民币 330000 万元

经营范围：省政府授权范围内的国有资产经营。（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）

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。

## 二、评估目的

根据江苏省农垦集团有限公司《关于同意苏垦农发使用募集资金收购苏垦麦芽公司 100% 股权项目立项的批复》，江苏省农垦农业发展股份有限公司拟收购江苏省农垦麦芽有限公司 100% 股权，为此需要对江苏省农垦麦芽有限公司的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。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为江苏省农垦麦芽有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为江苏省农垦麦芽有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 870,042,913.97 元，总负债账面价值 667,766,621.29 元，所有者权益账面价值 202,276,292.68 元。

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，并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

## (二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产和无形资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、存货和其他流动资产等。

固定资产-房屋建筑物包括 1#—5#平房仓、二期筒仓、塔式制麦车间、厢式制麦车间、原料车间、办公楼、宿舍楼等，共 31 项，账面原值 222,637,094.85 元，账面净值 133,771,614.11 元，建筑面积合计 75,453.81 m<sup>2</sup>，其中 21 项已办理房产证，其余 10 项暂未办理房产证。

固定资产-构筑物包括码头驳岸、全厂排水管网、厂区电缆管沟、围墙、道路、堆场、钢棚等，共 61 项，账面原值 33,786,435.06 元，账面净值 22,835,924.32 元。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，共计 1842 台（套/辆），账面原值 210,623,416.53 元，账面净值 52,120,760.15 元，除 49 台设备已报废、12 台设备无实物、30 台设备闲置之外，均处于正常使用状态。

无形资产-土地使用权包括 1 项土地，账面原值 35,390,604.00 元，账面净值 25,894,542.75 元，面积为 197,341.80 m<sup>2</sup>，为出让取得的工业用地，已办理国有土地使用证。

无形资产-其他无形资产共计 4 项，包括外购软件 1 项、专利权及专利申请权 3 项，其中专利权及专利申请权 3 项在账面未反映。企业拥有的专利权及专利申请权清单如下：

专利权及专利申请权清单

权利人	专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
江苏省农垦麦芽有限公司	201310671786.5	一种麦芽的生产方法	2013/12/12	2015/2/18	发明专利	专利权维持
江苏省农垦麦芽有限公司、江南大学	201811374185.7	一种改善结晶麦芽风味的方法	2018/11/19		发明专利	一通出案待答复
江苏省农垦麦芽有限公司、江南大学	202110734378.4	一种降低结晶麦芽结晶温度的方法	2021/6/30		发明专利	等待实审提案

上述专利中专利申请号 201811374185.7 和 202110734378.4 的权利人为江苏省农垦麦芽有限公司和江南大学，根据江苏省农垦麦芽有限公司和江南大学的联合申报协议，在“结晶麦芽关键生产技术创新与产品开发”项目实施过程中形成的科技成果，江苏省农垦麦芽有限公司和江南大学可共同使用。根据江苏省农垦麦芽有限公司提供的关于专利权及专利申请权的情况说明，联合申报专利在各自单位使用取得的收益为各自独有，不存在利益分配。

## (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权及专利申请权 3 项，均已取得相应的权利证书或权属证明资料。

## (四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取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

本项目评估基准日是 2021 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

江苏省农垦集团有限公司《关于同意苏垦农发使用募集资金收购苏垦麦芽公司 100% 股权项目立项的批复》（苏垦集资[2021]273 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》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，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正）；
3. 《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）；
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）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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正）；

7. 《中华人民共和国专利法》(1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过, 2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);
8. 《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, 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号公布, 国务院令第 732 号修改);
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号公布, 国务院令第 709 号修正);
16. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
17. 《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);
18. 《江苏省企业国有资产评估管理暂行办法》(苏国资[2008]60 号);
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号公布, 国务院令第 714 号修订);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号公布, 国务院令第 691 号修订);
21. 《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 号公布, 财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
23. 《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);
24. 其他有关法律法规。

### (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——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
14. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
18. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);
19. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
20. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
21. 其它相关行业规范。

#### (四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 车辆行驶证;
4. 专利证书;
5. 重要资产购置合同或凭证;
6. 其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. “汽车之家”、“中关村在线”、“京东商城”等网站中的设备价格信息;
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
4. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
5. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
6. 《江苏省建设工程费用定额》(2014 年版);
7. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 年版);
8. 《江苏省安装工程计价定额》(2014 年版);

9. 《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号);
10. 江苏省工程造价信息网公布的价格信息;
11. 企业提供的项目财务决算、工程决算等资料;
12. 企业提供的相关工程预决算资料;
13. 江苏土地市场网公布的近期土地成交结果;
14. 中国城市地价动态监测网;
15. 企业提供的部分合同、协议等;
16. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
17. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
18. 基准日贷款利率;
19. 其他相关取价依据。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)、苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
4. 企业提供的经营信息和资料;
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 金证(上海)资产评估有限公司技术资料库;
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南;
8. 其它有关参考依据。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法选择

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,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用市场法的理由：被评估企业同行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故适用市场法评估。

不适宜采用收益法的理由：被评估单位主营业务为各类啤酒麦芽的生产，上游为全球大型粮食贸易企业，下游为各大啤酒厂商，被评估单位原材料采购和产品销售均受到外部市场的竞争形势影响。一方面，大麦原料市场不可控因素较多，外贸政策、国际政治经济环境、汇率水平、原材料产地气候和自然环境、海外运输成本波动，均会导致原料采购成本较大幅度的波动。另一方面，国内麦芽销售市场竞争较为激烈，下游主要客户较为强势，销售订单价格提前锁定，麦芽销售企业在产品定价方面话语权较弱。正因为市场价格的波动直接影响到企业的利润率水平，被评估单位历史经营业绩波动较大，难以对企业未来的盈利情况以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

## （二）市场法简介

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于可收集到至少三个与评估对象同行业的可比上市公司，且可比上市公司相关数据容易收集，本次评估采用上市公司比较法。

上市公司比较法评估的基本步骤如下：

### 1. 选择可比企业

从我国 A 股上市公司中选择与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的上市公司。通过比较被评估企业与上述上市公司在业务结构、经营模式、经营规模、资产配置和使用情况、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的可比企业。

## 2.分析调整财务报表

将被评估企业与可比企业的业务情况和财务情况进行比较和分析，并做必要的调整，以使可比企业的与被评估单位的各项数据口径更加一致、可比。

## 3.选择、计算、调整价值比率

根据被评估单位所属行业特征、所处经营阶段等因素，在盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率中选择适用的价值比率，并计算各可比上市公司的价值比率。接下来，分析可比企业与被评估单位的主要差异因素，建立指标修正体系，将可比企业与被评估单位相关财务数据和经营指标进行比较，并对差异因素进行量化调整，将可比交易案例中的价值比率修正至适用于被评估企业的水平。

## 4.运用价值比率

在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。最后，对被评估单位的非经营性资产、负债和溢余资产价值进行调整，并考虑流动性对评估对象价值的影响，最终得到被评估单位股权的评估值。

### （三）资产基础法简介

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、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

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

##### （2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，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，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都能收回的，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，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”科目评估为零。

##### （3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

##### （4）存货

包括在途物资、原材料、在库周转材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、发出商品。



对于对应待执行订单的在途物资、原材料和刚进入加工程序的在产品，按照待执行订单约定的不含税出厂销售价格减去原材料加工至成品麦芽预计所需的加工成本、运输费用、销售费用、全部税金、适当数额的税后净利润后确定评估值；对于未对应待执行订单的在途物资和刚进入加工程序的在产品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价确定评估值。

对于备品备件类原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于在产品中归集的在产品对应的电费和蒸汽费，按照核实后的账面值确定评估值。

对于在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。被评估单位在库周转材料采用实际成本核算，账面价值包括购置价及其他合理费用。对于价格变动不大的在库周转材料，以核实后的账面值作为评估值。

对于产成品，按照不含税出厂销售价格减去运输费用、销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

对于发出商品，根据合同实际不含税销售价格减去运输费用、销售费用和全部税金确定评估值。

对于存货账面值中的待抵扣进项税部分，以核实后的账面值作为评估值。

#### (5) 其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

## 2. 固定资产

### (1) 房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物，采用成本法评估。

成本法评估的基本公式如下：

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

#### A. 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

#### B. 综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

其中：

年限法理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

勘察打分法成新率 = (结构评分 × 权重 + 装修评分 × 权重 + 设备评分 × 权重) ÷ 100 × 100%

## (2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

### ① 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

#### A. 机器设备

##### a. 国产机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 + 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 其它合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税额

##### b. 进口机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备 CIF 价 + 进口设备从属费用 + 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税额

#### B. 运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 车辆现价 + 车辆购置税 + 其它合理费用 - 可抵扣增值税额

#### C. 电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 - 可抵扣增值税额

### ② 综合成新率的确定

#### A. 机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

其中：

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 = K1 × K2 × K3 × K4 × K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、设备的运行状态及故障频率 (K3)、设备的利用率 (K4)、设备的环境状况 (K5)。

#### B. 运输设备

对于运输设备, 鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快, 而后衰减速度逐渐放缓的特征, 故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期) 中提出的方法, 在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上, 再结合各类因素进行调整, 最终确定综合成新率, 计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中:

$$\text{理论成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中:  $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率

$N$  = 车辆经济使用年限

$1/N$  = 车辆平均年损耗率

$n$  = 车辆实际已使用年限

$$\text{调整系数} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各项调整因素包括车辆的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、车况及运行状态 (K3)、车辆利用率 (K4)、停放环境状况 (K5)。

#### C. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备, 直接采用年限法确定成新率, 计算公式如下:

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对于部分购置日期较早的车辆及电子设备, 按照评估基准日的二手市场价格进行评估。对已毁损且无修复使用价值的报废设备及配件, 按可回收净值确定评估价值。

### 3. 无形资产

#### (1) 土地使用权

对于土地使用权, 本次采用市场法评估。

市场法是根据替代原理, 将待估土地与具有替代性的, 且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较, 并对类似土地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、使用年期等差异因素修正, 以此得到待估土地价值的方法。

市场法评估的基本公式如下:

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中:  $P$ —待估土地评估值;

$P_b$ —比较实例价格;

- A—待估土地交易情况指数/比较实例交易情况指数；
- B—待估土地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；
- C—待估土地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；
- D—待估土地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；
- E—待估土地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

经盐城市水利局“盐水许[2003]3号”批复文件，盐城市水利局同意被评估单位在射阳河南岸（射阳经济开发区境内）建设驳岸码头，被评估单位于2021年10月29日取得“（苏盐射）港经证（0021）号（内河）”中华人民共和国港口经营许可证。该经营许可无需缴纳费用。本次评估在土地使用权交通便捷度中考虑岸线使用权对土地价值的影响。

#### （2）其他无形资产——软件类

对于外购软件，采用市场法评估。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

#### （3）其他无形资产——技术类

对于未能给企业带来增量收益和超额收益，较市面上同类型技术缺乏先进性的技术，评估为零。

对于企业新研发的专利权，由于目前尚未产业化，未来还需结合应用的产品进一步研究，存在较大的不确定性，难以对未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与委估无形资产类似交易的可比案例来源很少，故不适用市场法。由于该部分专利权历史年度研发成本有归集和记录，数据较为完善，故本次适用成本法。

成本法基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

### 4. 使用权资产

对于使用权资产，由于其相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，故以核实后的账面值作为评估值。

### 5. 其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

### 6. 负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债及预计负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

### （二）前期准备

#### 1.制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

#### 2.组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

#### 3.布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

### （三）资产核实及现场尽职调查

评估人员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）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

##### （2）现场实地调查

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调查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

##### （3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

##### （4）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步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) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

(4) 被评估单位经营计划、发展规划；

(5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

(6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

(7) 可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料；

(8) 其他相关信息资料。

## (四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## (五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

## (六) 内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

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

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

## （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.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除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.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；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.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、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

本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，签字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

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 87,004.29 万元，评估价值 91,331.78 万元，增值额 4,327.49 万元，增值率 4.97%；总负债账面价值 66,776.66 万元，评

估价值 66,773.50 万元，减值额 3.16 万元，减值率 0.01%；所有者权益（净资产）账面价值 20,227.63 万元，评估价值 24,558.27 万元，增值额 4,330.64 万元，增值率 21.41%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

序号	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%
1	流动资产	63,502.28	63,987.75	485.48	0.76
2	非流动资产	23,502.02	27,344.02	3,842.01	16.35
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	20,872.83	24,065.71	3,192.88	15.30
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	13.79	13.79	-	0.00
15	无形资产	2,589.45	3,238.58	649.12	25.07
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	25.94	25.94	-	0.00
21	<b>资产总计</b>	<b>87,004.29</b>	<b>91,331.78</b>	<b>4,327.49</b>	<b>4.97</b>
22	流动负债	65,397.76	65,394.60	-3.16	-0.01
23	非流动负债	1,378.90	1,378.90	-	0.00
24	<b>负债合计</b>	<b>66,776.66</b>	<b>66,773.50</b>	<b>-3.16</b>	<b>-0.01</b>
25	<b>所有者权益（净资产）</b>	<b>20,227.63</b>	<b>24,558.27</b>	<b>4,330.64</b>	<b>21.41</b>

## （二）市场法评估结果

经市场法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 24,700.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 4,472.37 万元，增值率 22.11%。

## （三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 24,558.27 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 24,700.00 万元，两者相差 141.73 万元。



资产基础法和市场法评估结果出现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；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的，反映了当前现状企业的市场估值水平。

被评估单位主要从事啤酒麦芽的生产和销售，为“重资产”企业，对企业价值影响较大的资产已全部在账面反映并已采用适当的方法进行评估，资产基础法已能较好地反映企业的市场公允价值；而市场法评估结论受短期资本市场行情波动影响大，并且对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素，评估结果的可靠性劣于资产基础法，故最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 24,558.27 万元，大写贰亿肆仟伍佰伍拾捌万贰仟柒佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论的使用有效期

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，即自评估基准日 2021 年 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日。

### 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特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

#### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

#### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，被评估单位存在如下产权瑕疵事项：

纳入本次评估范围的房屋建筑物中，有 10 项房屋未取得房屋所有权证，企业未办理报建审批手续，房屋建筑面积由被评估单位申报并经评估人员现场复核。江苏省农垦麦芽有限公司承诺申报的房屋资产为其实际所有。对于未取得房屋所有权证的建筑物，本次评估值中未包含相关规费，其面积按实测建筑面积进行评估，未考虑在未来可能取得权属证明过程中存在的面积差异和需缴纳的规费；被评估单位申报的未取得房屋所有权证的房屋具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m <sup>2</sup>
1	五金仓库二期筒仓北	钢	2009/6/30	849.23
2	主门卫	钢混	2008/12/31	36.00
3	东门卫	钢混	2008/12/31	25.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m <sup>2</sup>
4	西门卫	钢混	2008/12/31	22.80
5	厕所	砖混	2009/1/30	30.10
6	钢结构成品仓库	钢	2015/8/6	4,737.00
7	仓储部办公室	钢混	2019/7/16	144.00
8	汽车库	钢混	2019/7/18	96.00
9	五金库 1#平房仓北	钢混	2020/7/17	34.94
10	吨袋周转库 (1、2#仓北)	钢	2021/11/30	176.00
合计				6,151.07

### (三) 评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

### (四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

企业于评估基准日存在已决但未执行诉讼事项。

2012年9月，因买卖合同纠纷，被评估单位向江苏省盐城市中级人民法院提起诉讼，请求判令甘肃古浪金圣麦芽有限公司立即归还货款、双倍返还定金并支付自2012年始到还清之日止的银行同期贷款利息。2014年3月31日，江苏省高级人民法院出具“(2014)苏商终字第15号”《民事判决书》，双方当事人达成以下协议：被告甘肃古浪金圣麦芽有限公司于判决生效后10日内一次性返还被评估单位货款1,764,108.94元，支付运费103,969.50元，并支付以上述款项为基础的从2012年1月1日起至判决确认履行之日止的利息。截至评估基准日，被评估单位其他应收款-甘肃古浪金圣麦芽有限公司账面余额1,924,382.40元，计提坏账准备1,924,382.40元。根据律师函回函，诉讼期间，被评估单位申请对甘肃古浪金圣麦芽有限公司财产保全和强制执行，盐城市中级人民法院对甘肃古浪金圣麦芽有限公司的可供执行财产信息进行了调查，并对其名下的房产和土地使用权采取了查封措施。由于被执行人的房产和土地使用权在被评估单位申请保全之前，已经抵押给中国农业银行古浪县支行，未发现被执行人有其他可供执行的财产，盐城市中院作出“(2014)盐执字第0224-1号”执行裁定书，终结执行程序。该案件执行目前暂无进展。由于该案件历时较长，甘肃古浪金圣麦芽有限公司经营异常，被执行人财产优先偿还抵押权人后，未发现被执行人有其他财产可供执行，预计无法收回相关应收款项，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失1,924,382.40元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即该项应收账款评估值为零。若该笔款项未来的实际收回金额和评估值存在差异，应相应调整评估结论。

2017年7月，因买卖合同纠纷，被评估单位向射阳县人民法院提起诉讼，请求判令安徽华洋啤酒股份有限公司立即归还货款及自2016年9月1日始到还清之日按照年利率六厘计算的利息。2017年8月15日，江苏省射阳县人民法院出具“(2017)苏0924民初4848号”

《民事调解书》，双方当事人达成以下协议：被告安徽华洋啤酒股份有限公司自愿归还被评估单位货款 220.246 万元，此款自 2017 年 8 月起每月的月底前各归还 20 万，直至还清为止；案件受理费、保全费，由被告安徽华洋啤酒股份有限公司承担。截至评估基准日，被评估单位应收账款-安徽华洋啤酒股份有限公司账面余额 1,719,260.00 元，计提坏账准备 1,719,260.00 元。根据律师函回函，被评估单位提起诉讼同时申请了诉讼保全，对被告账户和土地予以查封冻结，经过执行后，追回部分款项，现实际欠款 1,719,260.00 元。由于被执行人安徽华洋啤酒股份有限公司外债较多，目前一直处于停产状态，暂无其他财产可供执行。但其土地资产一旦进入拍卖程序或政府注资重新启动恢复生产，将来可能会实现债权。由于该案件历时较长，安徽华洋啤酒股份有限公司已被列为严重违法失信企业名单，土地自 2017 年查封至今尚未进入拍卖程序，企业资产、债权债务信息不详，无法合理预计安徽华洋啤酒股份有限公司强制执行时间、可执行财产金额和被评估单位可收回金额，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失 1,719,260.00 元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即该项应收账款评估值为零。若该笔款项未来的实际收回金额和评估值存在差异，应相应调整评估结论。

#### （六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

企业存在房产租赁事项，概况如下：

序号	租赁地址	出租方	租赁期限	租赁面积 (m <sup>2</sup> )
1	武汉市黄陂区滠口街冯树岭村	中央储备粮武汉直属库有限公司	2019/4/6 - 2022/4/5	226.00

#### （七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

#### （八）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### （九）其他需要说明的事项

本次评估 2020 年度及评估基准日的账面值利用天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏省农垦麦芽有限公司 2020 年度及 2021 年 1-11 月审计报告》，报告编号为“天健审[2022]1-3 号”，报告出具日为 2022 年 02 月 14 日，审计意见为无保留意见。2018 年度和 2019 年度的账面值利用苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏省农垦麦芽有限公司审计报告》，报告编号为“苏亚审[2020]417 号”，报告出具日为 2020 年 04 月 16 日，审计意见为无保留意见。

纳入评估范围的土地使用权于评估基准日时未办理解押手续，已于 2021 年 12 月 15 日办理解押。

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，若存在合计数与各项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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。

本资产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。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 02 月 18 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告日：2022 年 02 月 18 日

地址：上海市黄浦区龙华东路 868 号外滩中心办公 A 座 1303 室

邮编：200023 电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

## 附 件

- 附件一、 经济行为文件
- 附件二、 被评估单位审计报告
- 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、 资产评估机构法人营业执照副本
- 附件八、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件九、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件十、 资产评估委托合同
- 附件十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明