

湖北凯乐科技股份有限公司拟转让其持有的
湖北黄山头酒业有限公司部分股权项目

资产评估报告

中天和资产[2015]评字第 90037 号
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2015年11月21日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的	10
三、评估对象与范围	10
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、 特别事项说明	33
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 签字盖章	38
评估报告附件	39



注册资产评估师声明

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 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。

4. 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，受客观条件限制，未能对隐蔽工程进行现场勘查，我们的结论建立在资产正常使用的基础上；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。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 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。

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，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其可实现价格的保证。



湖北凯乐科技股份有限公司拟转让其持有的
湖北黄山头酒业有限公司部分股权项目
资产评估报告书摘要

中天和资产[2015]评字第 90037 号

北京中天和资产评估有限公司接受湖北凯乐科技股份有限公司（以下简称：凯乐科技）委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北黄山头酒业有限公司（以下简称：黄山头酒业）股东全部权益在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的是根据凯乐科技第八届董事会第二十六次会议决议，凯乐科技拟转让其持有的黄山头酒业部分股权，因此委托北京中天和资产评估有限公司对该经济行为所涉及的黄山头酒业于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，为相关各方的经济行为提供价值参考依据。

评估对象是黄山头酒业于评估基准日的股东全部权益价值，具体评估范围为黄山头酒业经审计后资产负债表列示的全部资产和负债，以黄山头酒业提供的资产清单为准。

本次评估的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

本项目使用的评估基本方法为资产基础法和收益法。

本项目评估结论：

1. 资产基础法评估初步结果

黄山头酒业在持续经营情况下，总资产账面价值 100,981.16 万元，评估价值 115,924.72 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 14.80%；负债账面价值 51,488.27 万元，评估价值 51,488.27 万元，无增减值变动；股东全部权益账面价值 49,492.89 万元，评估价值 64,436.45 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 30.19%。

资产基础法评估结果详见评估明细表。

评估汇总情况见下表：



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%
1	流动资产	71,105.90	71,743.29	637.39	0.90
2	非流动资产	29,875.26	44,181.43	14,306.17	47.89
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	100.00	10,162.21	10,062.21	10,062.21
7	投资性房地产				
8	固定资产	24,980.87	26,805.38	1,824.51	7.30
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	3,071.49	5,490.93	2,419.44	78.77
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	1,722.91	1,722.91		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	100,981.16	115,924.72	14,943.56	14.80
21	流动负债	51,488.27	51,488.27		
22	非流动负债				
23	负债合计	51,488.27	51,488.27		
24	净资产（所有者权益）	49,492.89	64,436.45	14,943.56	30.19

2. 收益法评估初步结果

黄山头酒业在持续经营情况下，股东全部权益的账面价值（合并口径）59,588.25万元，评估价值54,488.93万元，减值额5,099.32万元，减值率8.56%。

3. 最终评估结论

本项目资产基础法评估初步结果比收益法评估初步结果多9,947.52万元，差异比率为15.44%。

两种评估方法结果差异的原因主要是：资产基础法反映的是企业基于现有资产的重置价值，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动。而收益法反映的是资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、市场竞争环境以及资产的有效使用等多种条件的影响。



评估人员认为，黄山头酒业从事酒类产品生产及销售业务，产品单价及销售量受国家宏观经济、市场竞争环境的影响较大，近年来黄山头酒业为应对国内高端白酒市场持续低迷因素影响，开始大力拓展中低端白酒市场，业务转型过程将对黄山头酒业未来收益预测产生一定影响。根据评估目的，综合考虑上述相关因素影响，本次评估最终选取资产基础法的评估结果，即：黄山头酒业股东全部权益账面价值 49,492.89 万元，评估价值 64,436.45 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 30.19%。

注：黄山头酒业股东全部权益于评估基准日的合并口径账面价值 59,588.25 万元，本次评估结论较合并口径股东全部权益账面价值增值额 4,848.20 万元，增值率 8.14%。

特别提示：请关注评估报告中对评估结论有影响的特殊事项。

评估报告书使用有效期为一年，即2015年9月30日至2016年9月29日。

重要事项说明：

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



湖北凯乐科技股份有限公司拟转让其持有的 湖北黄山头酒业有限公司部分股权项目 资产评估报告书

中天和资产[2015]评字第 90037 号

湖北凯乐科技股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有的湖北黄山头酒业有限公司部分股权所涉及的湖北黄山头酒业有限公司股东全部权益在 2015 年 9 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、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为凯乐科技，被评估单位为黄山头酒业，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

名称：湖北凯乐科技股份有限公司（以下简称：凯乐科技）

地址：公安县斗湖堤镇城关

法定代表人：朱弟雄

注册资本：66674.7648 万元

经济性质：股份有限公司(上市)

营业执照注册号：420000000006380

营业期限：长期

经营范围：网络系统的研究与开发；电子产品、通讯和通信电子设备（不含卫星地面接收设施及无线发射设备）、计算机软硬件的研发、安装、维护、技术咨询、技术服务；通讯设备的研发、销售；计算机系统集成；塑料硬管及管件、软管、管材、塑料零件及塑料土工合成材料、网络光缆塑料护套材料、建筑材料、装饰材料的制造及销售；化工产品（不含化学危险品及国家限制的化学品）、光纤、光缆产品、通信电缆、化工新材料（不含化学危险品及国家限制经营的化学物品）的制造与销售；市



政工程、基础设施工程；钢材销售及对外投资（需经审批的，在审批前不得经营）；预包装食品批发兼零售（不含乳制品）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：湖北黄山头酒业有限公司（以下简称：黄山头酒业）

注册地址：公安县藕池镇民主街大西门

法定代表人：朱弟雄

注册资本：11200 万元

经济性质：有限责任公司

营业执照注册号：421022000003171

营业期限：长期

经营范围：生产、销售白酒（1、GB/T 10781.1-2006 浓香型白酒，2、GB/T 23547-2009 浓酱兼香型白酒）及系列产品（有效期截止 2016 年 2 月 4 日）。

2、历史沿革

黄山头酒业于 2002 年 2 月 4 日经公安县工商行政管理局核准成立，公司名称为四川剑南春集团湖北黄山头酒业有限公司，公司注册资本为人民币 600 万元，四川剑南春集团有限责任公司出资 390 万元占 65%，公安县国有工业资产经营有限责任公司出资 210 万元占 35%。上述出资业经湖北公安真诚会计师事务所有限责任公司审验并于 2002 年 1 月 30 日出具验资报告（公真会验字[2002]26 号）。

根据黄山头酒业 2005 年 10 月 20 日股东会决议，公安县国有工业资产经营有限责任公司更名为公安县茂发国有资产经营有限公司；同时，公安县茂发国有资产经营有限责任公司将其持有的 12% 的股权转让给四川剑南春集团有限责任公司，股权转让金额 150 万元。股权转让后，公安县茂发国有资产经营有限公司持有 23% 的股权，四川剑南春集团有限责任公司持有 77% 的股权。

根据黄山头酒业 2007 年 8 月 31 日股东会决议，四川剑南春集团湖北黄山头酒业有限公司更名为湖北黄山头酒业有限公司；同时，四川剑南春集团有限责任公司将其持有黄山头酒业 77% 的股权全部转让给公安县茂发国有资产经营有限责任公司。公安县茂发国有资产经营有限责任公司持有黄山头酒业 100% 股权。

根据黄山头酒业 2008 年 2 月 19 日股权转让协议，公安县茂发国有资产经营有限责任公司将其持有黄山头酒业的 100% 股权全部转让给凯乐科技，同时，黄山头酒业增



加注册资本至 2,592 万元，上述出资业经湖北公安真诚会计师事务所有限责任公司审验并于 2008 年 5 月 28 日出具验资报告（公真会验字[2008]30 号）。

根据黄山头酒业 2010 年 12 月 28 日增资协议和股东会决议增加注册资本 2,408 万元，由湖北凯乐科技股份有限公司、罗安平、荆州市美厚塑磁有限公司、曾红梅、陈若海、骆汉军、北京芙蓉豪庭餐饮管理有限公司、上海宝升科技投资有限公司、北京暖洁环保科技有限公司、郑平、邓峰、武汉杰晟新元投资有限公司、四川仙潭酒业集团有限责任公司、四川泸州名豪酒业有限公司、刘兵、袁誉盛、段天剑共同出资，增资后的注册资本为 5,000 万元。上述资金经中勤万信会计师事务所有限公司审验并于 2010 年 12 月 28 日出具验资报告（勤信验字[2010]1019 号）。

根据黄山头酒业 2011 年 12 月 23 日增资协议和股东会决议，黄山头酒业吸收湖北时利和置业投资有限公司、荆州市博安咨询有限公司、长沙县双明商务服务有限公司、周心明、董为民、姚文明、黄园、陈彦夫、吴振华、刘小玲、唐柏松为黄山头酒业股东，并申请增加注册资本 6,200 万元，增资后的注册资本为 11,200 万元。上述出资业经湖北公安真诚会计师事务所有限责任公司审验并于 2011 年 12 月 24 日出具验资报告（公真会验字[2011]292 号）。

2013 年武汉杰晟新元投资有限公司将其持有黄山头酒业 1.79% 的股权全部转让予郭立珍，并于 2013 年 6 月完成工商变更登记。

根据黄山头酒业 2014 年 2 月 28 日股东会决议，袁誉盛将其持有的黄山头酒业 0.45% 的股权全部转让给公安县誉东商贸有限公司，北京暖洁环保科技有限公司将其持有的黄山头酒业 1.79% 的股权全部转让给凯乐科技。根据黄山头酒业 2014 年 9 月 26 日股东会决议，周心明、曾红梅、段天剑、刘小玲分别将持有的黄山头酒业 0.45%、0.40%、0.36%、0.09% 的股权全部转让给凯乐科技。

根据黄山头酒业 2015 年 3 月 31 日股东会决议，四川泸州名豪酒业有限公司将其持有黄山头酒业 1.34% 的股权全部转让给何勇。

根据黄山头酒业 2015 年 7 月 10 日股东会决议，荆州市美厚塑磁有限公司、湖北时利和置业投资有限公司、郭立珍、骆汉军、罗安平、郑平、邓峰、公安县誉东商贸有限公司、北京芙蓉豪庭餐饮管理有限公司、吴振华、荆州市博安咨询有限公司、长沙县双明商务服务有限公司、董为民、刘兵、姚文明分别将其持有的黄山头酒业 4.29%、1.96%、1.79%、0.94%、0.89%、0.45%、0.45%、0.45%、0.45%、0.36%、0.32%、0.18%、0.18%、0.04%、0.04% 的股权全部转让给荆州市科达商贸投资有限公



司。本次变更后至评估基准日，黄山头酒业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	湖北凯乐科技股份有限公司	9193.57	82.08%
2	荆州市科达商贸投资有限公司	1430.59	12.77%
3	何勇	150.00	1.34%
4	四川仙潭酒业集团有限责任公司	200.00	1.79%
5	上海宝升科技投资有限公司	25.84	0.23%
6	陈若海	100.00	0.89%
7	唐柏松	40.00	0.36%
8	黄园	30.00	0.27%
9	陈彦夫	30.00	0.27%
合 计		11,200.00	100.00%

3、企业近年经营管理及财务状况

（1）经营状况

黄山头酒业是一家酿酒企业，主要生产黄山头系列酒，先后获得“湖北省浓香型白酒第一名”、“湖北省优质酒”、“轻工部优质酒”、“湖北名酒”、“湖北精品名牌”、“中国公认名牌”等众多殊荣，2008年度楚酿壹号获“中国糖酒食品业畅销品牌”。2010、2011年在连续二届渝、闽、湘、鄂、赣白酒质量检评活动中，楚藏20年、金窖王、九年老窖王荣获金奖。注册商标“黄山头”自1991年以来，先后四次荣获“湖北省著名商标”。2011年，湖北黄山头酒业有限公司（注册商标“黄山头”）被国家商务部认定为“中华老字号”，同年获“全国食品工业优秀龙头食品企业”。

黄山头酒业开展“生态技术生产浓香型白酒工艺的研究”，将传统的酿酒工艺与发酵工程、生物工程、生物化学工程等现代工程技术有机地结合而融合为一体，使白酒生产从原辅料、发酵、到出产品、直至伴生物的合理综合利用，都以生态优化的模式进行，实现了生产的良性循环。

2013年以来，受国家宏观经济、市场竞争环境等因素影响，国内白酒市场持续低迷，尤其是高端白酒类销售受冲击较大；黄山头酒业销售规模也持续收缩，2015年1-9月，黄山头酒业合并利润由原来盈利转为亏损。

（2）企业对外投资

黄山头酒业截止评估基准日设有1家全资子公司为湖北黄山头酒业营销有限公司（以下简称：营销公司），成立于2008年1月4日，营销公司设立时注册资本为100万元，为黄山头酒业全资子公司。营销公司主要经营黄山头酒业产品的销售业务。营销公司经营范围：预包装食品批发零售（在许可证核定的有效期限内经营）；玻璃制品、



包装材料购销；会议及展览服务。

4、企业近三年和评估基准日简要财务数据

根据黄山头酒业经审计的财务报表，截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，母公司单体口径资产总额 100,981.16 万元，负债总额 51,488.27 万元，净资产额 49,492.89 万元，2015 年 1-9 月实现营业收入 7,234.37 万元，净利润-131.46 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表（母公司单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
资产总额	117,265.85	107,880.63	100,981.16
负债总额	67,872.53	58,256.28	51,488.27
净资产	49,393.32	49,624.35	49,492.89
项目	2013 年	2014 年	2015 年
主营业务收入	6,001.24	5,144.86	7,189.80
主营业务成本	4,440.16	3,917.68	2,629.55
营业利润	3,545.18	592.30	-165.89
利润总额	3,640.29	-433.62	-153.94
净利润	4,673.18	231.03	-131.46
审计机构名称	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

资产负债及财务状况简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
资产总额	159,885.73	121,291.59	112,892.66
负债总额	94,554.56	60,885.88	53,304.41
净资产	65,331.17	60,405.71	59,588.25
项目	2013 年	2014 年	2015 年
主营业务收入	37,648.28	18,825.74	12,039.83
主营业务成本	21,020.20	3,639.72	3,365.73
营业利润	2,588.64	3,030.54	-1,074.61
利润总额	2,676.49	3,187.94	-1,063.18
净利润	1,987.77	2,321.27	-817.46
审计机构名称	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

5. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。



6. 主要税项

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
消费税	从价按应税收入的 20%，从量按 0.50 元/斤
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方凯乐科技持有被评估单位黄山头酒业 82.08%股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

评估目的是根据凯乐科技第八届董事会第二十六次会议决议，凯乐科技拟转让其持有的黄山头酒业部分股权事宜，因此委托北京中天和资产评估有限公司对该经济行为所涉及的黄山头酒业于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，为相关各方的经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象与范围

(一) 评估对象

本评估项目的评估对象是黄山头酒业于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本评估项目的评估范围为黄山头酒业于评估基准日经审计资产负债表列示的全部资产和负债，并且由该公司提供的清单载明：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	71,105.9
非流动资产	29,875.26
其中：可供出售金融资产	
长期股权投资	100
固定资产	24,980.87



在建工程	
工程物资	
无形资产	3,071.49
递延所得税资产	1,722.91
资产总计	100,981.16
流动负债	51,488.27
非流动负债	
负债合计	51,488.27
净资产	49,492.89

以上数据业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，出具了“中天运[2015]审字第 90649 号”报告。

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。

具体评估范围与对象请见本报告所附的《资产评估明细表》。

1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产及流动负债。

(1) 流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

其中：

1) 应收账款余额为 20,201.54 万元，已提取坏账准备 196.00 万元，账面净值 20,005.54 万元，占全部流动资产的 28.13%，占资产总额的 19.81%。应收账款主要为应收销售基酒款。

2) 其他应收款余额为 3,300.25 万元，已提取坏账准备 6.01 万元，账面净值 3,294.24 万元，占全部流动资产的 4.63%，占资产总额的 3.26%。其他应收款主要为应收下属单位湖北黄山头酒业营销有限公司利息款等。

3) 存货余额为 43,767.89 万元，占全部流动资产的 61.55%，占资产总额的 43.34%，存货主要为原材料、库存商品和在产品。原材料为制曲、酒的原材料、产品包装物、设备维修用零配件等，库存商品为企业可销售的各类成品酒等，在产品主要为酿造、勾兑、待包装的半成型酒和成型酒。

(2) 非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产和递延所得税资产。

长期股权投资账面价值为 100 万元，为黄山头酒业对营销公司的投资，投资日期 2008 年 4 月，持股比例 100%；营销公司主要经营黄山头酒业产品的销售业务。截止评估基准日营销公司经审计后账面净资产为 10,195.36 万元。

固定资产账面净值为 24,980.87 万元，占全部非流动资产的 83.62%，占资产总额



的 24.74%。固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备等。

黄山头酒业申报评估的房屋建筑物类固定资产分别位于公安县藕池镇前进路、新区路、杨家厂镇青吉工业园，所占用土地证号分别为“公国用(2008)第 933 号”、“公国用(2008)第 934 号”、“公国用(2008)第 933 号”和“公国用(2010)第 2975”。其中房屋建筑物共计 39 项，构筑物为 32 项。

房屋建筑物主要包括办公楼、生产车间、窖泥培养室工程(地下酒库)、技术中心、粮库、曲库、锅炉房、等生产用房和浴室、宾馆、湖心岛别墅、倒班楼、宿舍、食堂等辅助生产用房，主要为砖混、砖木和框架结构，建成于 1991 年至 2013 年。其中房屋建筑物共计 12 项未办理房产证，建筑面积共计 63,726.43 平方米，其余房屋均已办证，证载权利人均均为黄山头酒业，建筑面积合计 53,571.95 平方米，上述房屋均已设定抵押他项权利。

构筑物包括城构筑物为道路、围墙、窖池、水井等，为 1913 年至 2014 年间陆续建成，主要为砼、砖混、钢结构等。

上述房屋建筑物类固定资产使用状况良好。

机器设备类固定资产主要包括机器设备、车辆和电子设备。其中：

机器设备 105 项，账面原值 3,837.89 万元，账面净值 2,845.98 万元，主要包括原粮粉碎设备、辅料清蒸设备、灌装生产线、储罐、热交换等非标设备，变压器、输电线路、配电设施、压缩机、锅炉等通用设备以及配套的分析化验设备，购置于 1991 年至 2015 年，大部分设备购置时间较长，使用状况一般。

车辆 10 辆，账面原值 120.92 万元，账面净值 87.10 万元，包括五菱之光面包车、依维柯牌小型普通客车、凯马牌载货货车、奥迪牌 A6 等，购置于 2008 年至 2013 年；其中五菱之光面包车处于已报废状态，停放于藕池厂区，其它大部分车况良好，上述载客和载货车辆除东风牌 EQ1021NF33 汽车外均未及时有效年检。

电子设备 115 项，账面原值 454.54 万元，账面净值 290.84 万元，主要包括电脑、打印机、空调等，购置于 2008 年至 2014 年，大部分设备购置时间较长，使用状况一般。

无形资产于评估基准日账面价值 3,071.49 万元，占全部非流动资产的 10.28%，占资产总额的 3.04%，为 6 宗土地使用权和 14 项其他无形资产。

1) 土地使用权：纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面价值为 3,071.49 万元，证载土地使用权面积合计为 438,683.59 平方米，为 5 宗为国有工业出让用地和



1 宗国有市政公用设施出让用地，证载权利人均为黄山头酒业，开发程度均为五通一平，6 宗土地均已设定抵押他项权利。

2) 其他无形资产：纳入本次评估范围的其他无形资产为账外技术类无形资产和商标权，黄山头酒业此次申报评估的无形资产包括 11 项账外技术类无形资产和 3 项商标权。11 项技术类无形资产为专利权，主要为企业日常产品生产项目中形成，根据黄山头酒业技术委员会组织相关部门开展的知识产权评估会议清查结果，企业目前所有 11 项专利和 2 项商标均在用，楚缘商标暂时未用。

(3) 负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

其中：短期借款余额为 4,600.00 万元，占负债总额的 8.93%。短期借款为向农村信用社公安营业部借款；其他应付款余额为 37,952.83 万元，占负债总额的 73.71%，主要为质保金、单位往来款等。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 被评估单位本次申报评估的账面记录无形资产为 6 宗土地使用权；

(2) 黄山头酒业申报评估的账外无形资产共计 14 项，其中：商标权 3 项、专利技术 11 项。

1) 黄山头酒业共取得 3 项商标权，明细如下：

序号	内容或名称	取得日期	类号/类型	法定/预计使用年限	注册号/专利号	备注
1	黄山頭	2012/3/14	33	10	第 9196328 号	
2	楚缘	2010/12/28	33	10	第 1498464 号	暂时未使用
3	黄山头牌	2013/6/30	36	10	第 179464 号	

2) 黄山头酒业本次申报 11 项相关专利。其中发明专利 9 项，外观设计专利 2 项，明细如下：

序号	内容或名称	取得日期	类号/类型	法定/预计使用年限	专利号/申请号
1	浓香型白酒窖泥培养中所需的营养液制备方法	2011/4/7	发明	20	ZL 2011 1 0085896.4
2	浓香型白酒窖泥培养中所需的酯化液制备方法	2011/4/7	发明	20	ZL 2011 1 0085874.8



3	添加酯化液的浓香型白酒窖泥制备方法	2011/4/7	发明	20	ZL 2011 1 0085898.3
4	添加红曲酯化酶的浓香型白酒窖泥制备方法	2011/4/7	发明	20	ZL 2011 1 0085899.8
5	浓香型白酒生产中防止窖泥脱落的方法	2011/4/7	发明	20	ZL 2011 1 0085873.3
6	浓香型白酒生产中扩培双轮底的制备方法	2011/4/7	发明	20	ZL 2011 1 0085897.9
7	既生产酱香型白酒又生产兼香型白酒的工艺	2013/7/16	发明	20	ZL 2013 1 0296349.X
8	循环利用白酒蒸馏冷却水加速白酒老熟的方法	2013/7/16	发明	20	ZL 2013 1 0296305.7
9	一种用窖泥盘增加酒醅与窖泥接触面的方法	2014/1/6	发明	20	ZL 2014 1 0004576.5
10	酒瓶（黄山头楚藏系列）	2010/11/5	外观设计	10	ZL 2010 3 0596195.3
11	酒瓶（黄山头楚酿系列）	2010/11/5	外观设计	10	ZL 2010 3 0596194.9

3、企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日除上述账外无形资产外，黄山头酒业无申报的其他表外资产。

4、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值的定义为自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、 评估基准日

本评估项目资产评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，



并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，由于选择会计报告日作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况，同时兼顾凯乐科技的股权转让计划，故选择本时点作为评估基准日。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一)经济行为依据

1. 凯乐科技第八届董事会第二十六次会议决议。

(二)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
2. 《中华人民共和国证券法》(2015年6月30日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
3. 《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号)；
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. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)；
6. 《上市公司证券发行管理办法》(第178次主席办公会议审议通过)；
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年修订，中国证券监督管理委员会令第109号)；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；
9. 《财政部、工商总局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企[2009]46号)；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令第538号；
11. 《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37号)；



12. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—评估报告》(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. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2007]217号);
10. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
13. 《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);
14. 《资产评估准则—企业价值》中评协[2011]227号;
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
16. 《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999);
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)。

(四) 权属依据

1. 委估房屋所有权证;
2. 委估土地使用权证;
3. 委估车辆行驶证;
4. 专利权及商标权等相关权属证明;
5. 部分设备购置合同及发票;
6. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明(凭证)等资料。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行公布于2015年8月26日开始执行的金融机构存贷款基准利率;



2. 近年来财政部发行的国债利率;
3. 使用同花顺 iFinD 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据;
4. 四部委联合发布 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》国务院令 (第 294 号);
6. 机械工业信息研究院 2015 年版《机电产品报价手册》;
7. 黄山头酒业提供的记账凭证、发票等;
8. 黄山头酒业 2013 至 2015 年 9 月审计报告;
9. 黄山头酒业的会计报表等财务资料;
10. 黄山头酒业未来经营期的盈利预测;
11. 各种新闻、杂志、网站或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料;
12. 2013 版《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表 (土石方·地基处理·桩基础·预拌砂浆)》、《湖北省施工机械台班费用定额》、《湖北省建筑安装工程费用定额》;
13. 2013 版《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》;
14. 公安县建设工程造价管理站颁布的 2015 年第九期《建设工程材料价格信息的通知》;
15. 2015 年第九期《建设工程材料价格信息的通知》;
16. 其他参考依据。

七、 评估方法

企业价值评估包括收益法、资产基础法、市场法三种基本评估方法, 进行企业价值评估, 要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析三种资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法: 是将企业整体资产预期获利能力的量化与现值化, 强调的是企业的整体预期盈利能力。黄山头酒业的资产及负债构成要素完整, 经营情况正常, 提供的服务产品能够满足市场需求, 未来收益可以预测, 适于用收益法进行企业价值评估。

资产基础法, 是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。黄山头酒业的资产及负债已经审计, 资产正常使用, 适于用资产基础法进行企业价值评估。



市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。经评估人员市场调查，与本次股权收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，故本次评估不适宜用市场法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法和收益法对黄山头酒业于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

（一）资产基础法评估情况

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1. 流动资产具体采用重置成本法评估

（1）货币资金：包括库存现金和银行存款。

对于库存现金，评估人员对现金进行盘点，确定其账实是否相符，根据核实后的现金数额确定评估价值。

对于银行存款，评估人员根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证，确定其账实是否相符。根据核实后银行存款数额确定评估价值。

（2）债权类流动资产：包括应收账款、预付账款和其他应收款。

经清查核实，评估人员根据历史资料和现在调查了解的情况，具体分析债权数额、形成时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析和个别认定相结合的方法对确认可能无法收回的坏账损失，并以确认坏账损失后债权类流动资产净额确认评估价值。

（3）存货：主要为原材料、产成品和在产品。

A、原材料

对于原材料，评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证。原材料账面价值构成齐全，大部分原材料为近期购入，均能正常使用，因近期



材料价格波动不大，其账面价值与市场价值基本相符，故原材料以核实后账面价值确定评估价值。

B、产成品（库存商品）

根据企业提供的存货清单，评估人员核实有关协议、发货程序和会计凭证，了解产成品的成本结转、收发存相关的内部控制制度，查阅并收集部分销售合同。在清查核实的基础上，首先以其评估基准日的合同售价，计算确定在产品预计收入，然后按照已确定的预计收入减去销售费用、全部税金及适当的净利润，确定评估价值。公式如下：

$$\begin{aligned} \text{产成品评估价值} &= \text{预计收入} - \text{销售费用} - \text{销售税金及附加} - \text{所得税} \\ &\quad - \text{净利润} \times \text{利润扣减率} \end{aligned}$$

注：对于正常销售产品，扣减 50% 利润，对于滞销产品，扣减全部利润。

C、在产品

评估人员经审核公司成本核算方法和过程、在产品出入库单及原始凭证等会计资料，对在产品的成本核算情况进行了了解，查阅询问企业产品结构及基准日近期订单状况。在清查核实的基础上，对于外购的半成品，以核实后的账面价值确定评估价值；对于自产半成品，通过测算被评估单位（合并口径）产品对外销售收入，确定产品市场毛利率，最终计算确定在产品预计收入，然后按照已确定的预计收入减去销售费用、全部税金和适当的净利润，由此确定在产品的评估价值。具体评估公式及各项评估参数的确定与上述产成品评估一致。

（4）其他流动资产

其他流动资产为被评估企业尚未抵扣的增值税进项税和预缴企业所得税。评估人员通过对企业账簿、纳税申报表、增值税额计算表的查证，证实企业税额计算的准确性，以清查核实后的账面值确认评估值。

2. 长期股权投资

评估人员核对长期股权投资明细账与总账、报表的余额；通过查阅帐簿、原始凭证、审计报告等方式确认该项长期股权投资是否存在，审核科目核算的真实性、合法性和准确性并对其账面价值、形成原因及其他相关情况进行取证核查，对被投资企业的现状进行了调查了解。

纳入此次评估范围的长期股权投资湖北黄山头酒业营销有限公司属于被评估单位全资子公司，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，应对其分别采用资产基



础法和收益法进行整体评估。鉴于本次评估收益法采用合并口径，故在此对其仅采用资产基础法进行评估，进而根据被投资公司持股比例计算长期股权投资评估价值。

长期股权投资评估价值=被投资单位整体评估净资产评估价值×持股比例

3. 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产本次采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估价值 = 重置全价×综合成新率

a、重置全价的确定

重置全价包括建安工程造价、前期费用及其他费用、资金成本。建安工程造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家和地区现行收费标准计取；资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本。

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

i、建安工程造价的测算：

对于有预结算资料的工程，采用预决算调整法。即将竣工时按当地执行的定额进行计算的工程造价调整到评估基准日当地正在执行的定额进行计算的造价。

对于缺乏工程图纸和预决算资料的工程，评估人员依据实物现状，对其土建及安装工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建筑工程造价，最终确定该评估建筑物的工程造价。

对于一般建筑物主要采用类比法，首先测算出通用工程的工程造价，采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正，最终确定该评估建筑的工程造价。

ii、前期费及其他费用

根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。详见下表：

前期费用及其它费用明细表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1900/1/0	工程费用	财建[2002]394号
二	勘察设计费	1900/1/0	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	1900/1/0	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	1900/1/0	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	1900/1/0	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	1900/1/0	工程费用	计价格[2002]125号
七	城市基础设施配套费	30元/平方米	建筑面积	鄂价房服(2004)124号
八	散装水泥	1.5元/平方米	建筑面积	省政府第237号令



九	白蚁防治费	免收	建筑面积	荆办发(2011)19号
十	新型墙体材料专项基金	9元/平方米	建筑面积	鄂财综规〔2009〕6号
合计		工程造价×5.93%+建筑面积×40.5元/平方米		

iii、资金成本

按照合理的建设工期，取相应年度的贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

资金成本 = (建安工程费用 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

按照中国人民银行公布于 2015 年 9 月 30 日开始执行的金融机构贷款基准利率：

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内(含一年)	4.6
二、中长期贷款	
一至五年(含五年)	5
五年以上	5.15

b、综合成新率的确定

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)

尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，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。

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，并根据房屋修理维护、使用环境等情况具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率。

c、评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

4. 机器设备类固定资产

机器设备本次采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率。

注：根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]第170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)文件，设备重置成本不含增值税。



根据“财税〔2013〕37号”文件规定，运费增值税可以抵扣，运费增值税率11%。重置全价中的运费应扣除相应的增值税。

(1) 对重置成本的确定

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、安装工程费、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。

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+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—可抵扣增值税

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费—可抵扣增值税

电子设备由销售公司或生产厂家负责送货，不需安装，不含税购置价即为设备重置成本。

①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；

② 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。

运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装工程费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

④ 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。

前期费用及其它费用明细表



序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	0.92%	工程费用	财建[2002]394号
二	勘察设计费	2.80%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	1.70%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.15%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.30%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.06%	工程费用	计价格[2002]125号
七	联合试运转费	0.30%	工程费用	
合计		6.23%		

⑤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、安装工程费、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 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用) × 合理建设工期 × 贷款基准利率 × 1/2

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

根据抵扣税营改增文件，财税〔2013〕37号文，运费增值税可以抵扣，运费增值税率 11%。

(2) 对成新率的确定

①对于设备的综合成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过查阅检维修、技改及检测资料，与设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员座谈等方式了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，对年限法成新率进行调整后确定综合成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，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。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

③车辆成新率的确定

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废

标准规定》，对于小型车辆不考虑报废年限，以行驶里程成新率确认该车理论成新率，对于大型运输车辆根据已行驶里程分别计算理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同权重计算出综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\%$$

勘察成新率：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

理论成新率：根据委估车辆的规定行驶里程和已行驶里程计算。

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

对于机器设备、电子设备中的报废资产按照可变现价值进行评估；对于闲置设备结合设备实际状态对成新率进行调整。

(3) 评估价值的确定

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

5. 无形资产

被评估单位申报的无形资产主要是6宗土地使用权和账外无形资产-技术类无形资产。

(1) 无形资产—土地使用权

土地使用权为被评估企业在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。

本次主要采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{估价对象价格} = \text{交易案例房地产成交价格} \times \text{宗地年期修正系数} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

(2) 其他无形资产—商标和账外技术类无形资产

本次评估方法以其他无形资产是否能对目前公司主营业务的贡献可量化来作为采用收益法和成本法的判断条件。对于项目尚未实施对应的商标，采用成本法评估。对于已有收益在产品中体现的商标和技术类无形资产采用收益法评估。

根据本次评估目的及评估对象的特点，对纳入评估范围内的商标和账外技术类无形资产的评估，首先核查了各项商标和技术类无形资产在经营过程中的具体使用状况，在此基础上确定其在经营过程中是否予以使用，对经营过程正常使用的无形资产，形成无形资产组合，然后采用收益法评估，即采用未来净利润分成并且折现后分别确定无形资产组合的评估价值。其基本公式为：

$$P = \sum_{t=1}^N \frac{A_t}{(1+i)^t} \times K$$

式中：P为待估无形资产评估价值；

A_t 为实施本技术类无形资产的第t年对应产品的净利润；

K为净利润分成率；

N为未来收益期；

t为预测年度；

i为折现率。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。主要为应收账款及其他应收款坏账准备和可抵扣亏损计算的所得税。经核实，影响递延所得税资产计算各因素未发生变化，本次评估以清查核实后账面值确定其评估价值。

7. 负债

负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成被评估单位实质性负债的金额作为评估价值。

(二) 收益法评估情况

1. 收益法简介

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性核实无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用



现金流折现方法（DCF）估算黄山头酒业的股东全部权益价值。

2. 应用收益法评估资产必须具备的前提条件是：

- (1) 企业的资产评估范围产权明确；
- (2) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (4) 企业预期获利年限可以预测。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的公司合并财务报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

(1) 对纳入合并财务报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入合并财务报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的递延所得税资产、应付利息和其他应付款（借款）等与生产经营无关的资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

4. 收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

$$E = B - D$$

式中：E - 被评估企业的股东全部权益价值；

D - 评估对象的付息债务价值；

B - 被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ - 被评估企业基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）的价值；



P - 被评估企业的经营性资产价值:

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

式中: R_i - 被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r - 折现率;

n - 评估对象的未来预测期。

5. 收益法的主要参数

(1) 收益预测, 评估人员审核了黄山头酒业以前年度经营情况, 对企业提出的经营预测进行分析, 确定这些预测是依据目前经营条件、市场容量、市场份额、国内及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。评估人员查阅被评估企业提供的审计报告、会计账簿、了解企业执行的会计政策、享受的优惠政策等资料, 分析企业面对复杂的经济发展环境所采取的各种发展措施, 在此基础上进行市场调查和论证, 测算了未来企业的业务收入、成本、费用、税金以及净利润。未来业务收入的预测充分考虑了企业未来战略规划, 对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径, 并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

(2) 收益期, 根据被评估企业的经营情况、行业前景及相关规定, 本次评估采用永续年限, 具体预测期间自 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

(3) 折现率, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由净现金流量 (FCFF), 则折现率选取加权平均资本成本率 (WACC)。

$$WACC = E / (D + E) \times K_e + D / (D + E) \times (1 - T) \times K_d$$

WACC: 加权平均资本成本率;

K_e : 权益资本成本率;

K_d : 债务资本成本率;

D/E : 被评估企业的债务价值与权益价值比率;

T : 企业所得税率。

权益资本成本率 K_e 的计算采用资本资产定价模型 (CAPM):

$$K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + A$$

其中：Ke：权益资本成本率；

Rf：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

RPm：市场风险溢价；

A：个别风险调整系数。

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况。

1) 基于本次收益法评估是以合并口径为基础进行的，由于可比期间已审财务报表合并范围存在变化事项，因此本次评估对历史合并财务数据按照评估基准日纳入评估范围的子公司的口径进行了调整。

2) 由于营销公司部分产品销售予长沙黄山头酒类贸易有限公司等关联方，然后关联方对外市场销售；基于本次收益法评估收入以黄山头酒业销售的最终市场收入为基础预测，本次评估模拟合并相关关联方收入成本，测算调整预测收入毛利率。

(5) 溢余性或非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产，是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。黄山头酒业可以单独估算资产具体包括递延所得税资产、应付利息和其他应付款（借款）等，上述溢余性或非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照重置成本法评估结果确定。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作从 2015 年 11 月 6 日开始，包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作等。

(一) 接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估基准日、评估范围和对象及评估方法；
2. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单；
3. 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制订资产评估工作计划，确定组织评估人员。

(二) 评估前期准备工作阶段

1. 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，



同时收集被评估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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。

(三) 评估估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进入现场工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：

1. 根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；
2. 查阅委估资产的产权证明文件、对被评估单位提供的权属资料进行查验；
3. 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
4. 收集分析企业历史经营情况和未来经营规划并与管理层访谈，开展对企业的营业务调查等工作；
5. 对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

根据初步评估结果，评估人员履行了下列评估程序：

1. 进行评估结论分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
2. 撰写评估说明及评估报告书；
3. 将评估报告书初稿提交委托方并交换意见；
4. 按评估机构三审制度和程序进行三级复核，出具评估报告书。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 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。

2. 公开市场假设

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作出理智的判断。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 特殊假设

(1) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

(2) 企业所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；

(3) 企业具有对其资产完全占有和支配的权利，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

(4) 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化；

(5) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成对企业生产经营活动重大不利影响；

(6) 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；企业核心管理人员、研发人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、技术优势及稳步扩展的市场占有率；

(7) 企业生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

(8) 评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

(9) 企业的资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰；

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

(11) 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(12) 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结



果的责任。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

1. 资产基础法评估初步结果

黄山头酒业在持续经营情况下，总资产账面价值 100,981.16 万元，评估价值 115,924.72 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 14.80%；负债账面价值 51,488.27 万元，评估价值 51,488.27 万元，无增减值变动；股东全部权益账面价值 49,492.89 万元，评估价值 64,436.45 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 30.19%。

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%
1 流动资产	71,105.90	71,743.29	637.39	0.90
2 非流动资产	29,875.26	44,181.43	14,306.17	47.89
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	100.00	10,162.21	10,062.21	10,062.21
7 投资性房地产				
8 固定资产	24,980.87	26,805.38	1,824.51	7.30
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	3,071.49	5,490.93	2,419.44	78.77
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	1,722.91	1,722.91		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	100,981.16	115,924.72	14,943.56	14.80
21 流动负债	51,488.27	51,488.27		
22 非流动负债				
23 负债合计	51,488.27	51,488.27		
24 净资产（所有者权益）	49,492.89	64,436.45	14,943.56	30.19



2. 收益法评估初步结果

黄山头酒业在持续经营情况下，股东全部权益的账面价值（合并口径）59,588.25 万元，评估价值 54,488.93 万元，减值额 5,099.32 万元，减值率 8.56%。

3. 最终评估结论

本项目资产基础法评估初步结果比收益法评估初步结果多 9,947.52 万元，差异比率为 15.44%。

两种评估方法结果差异的原因主要是：资产基础法反映的是企业基于现有资产的重置价值，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动。而收益法反映的是资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

评估人员认为，黄山头酒业从事酒类产品生产及销售业务，产品单价及销售量受国家宏观经济、市场竞争环境的影响较大，近年来黄山头酒业为应对国内高端白酒市场持续低迷因素影响，开始大力拓展中低端白酒市场，业务转型过程将对黄山头酒业未来收益预测产生一定影响。根据评估目的，综合考虑上述相关因素影响，本次评估最终选取资产基础法的评估结果，即：黄山头酒业股东全部权益账面价值 49,492.89 万元，评估价值 64,436.45 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 30.19%。

注：黄山头酒业股东全部权益于评估基准日的合并口径账面价值 59,588.25 万元，本次评估结论较合并口径股东全部权益账面价值增值额 4,848.20 万元，增值率 8.14%。

4. 评估增值原因分析

黄山头酒业在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的净资产账面价值 49,492.89 万元，评估价值 64,436.45 万元，增值额 14,943.56 万元，增值率 30.19%。评估增值的原因主要是：

(1) 存货增值 637.40 万元，由于黄山头酒业销售的产成品和在产品为存货账面价值，评估时考虑该部分存货中潜在的收益，故导致存货评估增值。

(2) 长期股权投资增值 10,062.21 万元，黄山头酒业对长期股权投资采用成本法核算，被投资单位经营积累未反应在长期股权投资账面价值中，而本次评估将被投资单位的资产基础法净资产评估价值按股权比例折算加回，故导致长期股权投资的评估增值。



(3) 固定资产增值 1,824.51 万元。

1) 房屋建筑物类固定资产评估增值 1,759.64 万元，主要由于近年人工费、材料费、机械费价格上涨形成房屋建筑物类固定资产增值。

2) 设备类固定资产评估增值 64.88 万元，其中：

机器设备评估增值 138.74 万元，主要由于①企业部分设备为 09 年以前购入，账面价值包含增值税，本次评估设备原值不含增值税；②企业部分设备计提折旧年限低于评估中采用的预计可使用年限；共同形成机器设备类固定资产的评估增值。

车辆评估减值 6.67 万元，主要是车辆更新换代较快，市场价格下跌，因此形成车辆类固定资产的评估减值。

电子设备评估减值 67.20 万元，主要是由于电子设备更新换代较快，市场价格下跌，因此形成电子类固定资产减值。

(4) 无形资产评估增值 2,419.44 万元，其中：

1) 土地使用权评估增值 1,869.63 万元，主要原因近年土地价格呈上涨趋势，形成土地使用权评估增值。

3) 其他无形资产评估增值 549.81 万元，主要是纳入本次评估范围中的商标和技术类无形资产的成本已计入公司前期费用及研发支出中，账面价值中未包含此部分价值，本次按照收益法对其他无形资产进行评估，因此形成其他无形资产评估增值。

十一、 特别事项说明

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估人员对黄山头酒业评估范围内的产权进行了适当的关注。

(1) 黄山头酒业本次申报评估的房屋建筑物共计 12 项未办理房产证，建筑面积共计 63,726.43 平方米。未办证房屋建筑物明细如下：

名称	结构	建筑面积 (m ²)
青吉园二号陶坛酒库	框架	8,410.50



青吉园一号联合包装车间	框架、排架	17,810.00
青吉园门房	框架	127.67
青吉园一号陶坛酒库	框架	8,410.50
青吉园勾兑车间	框架	3,142.00
青吉园一号基酒库区	轻钢	3,828.50
青吉园技术中心	框架	5,482.00
青吉园倒班楼	框架	2,168.00
食堂餐厅	框架	1,205.20
窖泥培养室工程(地下酒库)	框架	2,200.00
湖心岛别墅	框架	2,240.06
物流仓库	框架	8,702.00
合计		63,726.43

上述未办理所有权证的房屋建筑物均坐落在黄山头酒业所属的土地使用权上，黄山头酒业承诺该部分未办理房产证的房屋建筑物产权归黄山头酒业所有，不存在产权纠纷，对具备条件无证房屋建筑物积极完善产权手续。

黄山头酒业本次申报评估载货和载客车辆除东风牌 EQ1021NF33 外均未及时有效年检，黄山头酒业承诺及时完善相关手续，此次评估未考虑此事项的影响。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现黄山头酒业存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，报告使用者应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

2. 抵押、担保事项

1) 黄山头酒业于 2014 年 11 月 5 日，与农村信用社公安营业部签订借款协议，农村信用社公安营业部向黄山头酒业提供 46,000,000.00 元人民币短期借款，用于黄山头酒业的流动资金周转，黄山头酒业以青吉园宗地及地上房屋建筑物予以抵押。

土地抵押明细

序号	土地位置	土地用途	土地面积 (m ²)	证号
1	公安县杨家厂镇青吉工业园	工业	258,647.36	公国用(2010)第 2975 号
合计			258,647.36	

房屋抵押明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	体积
----	-------	----	------	------	------	----



					m ² 或 m ³
1	青吉园二号陶坛酒库	框架	2013/1/1	m2	8,410.50
2	青吉园一号联合包装车间	框架、排架	2013/1/1	m2	17,810.00
3	青吉园门房	框架	2013/1/1	m2	127.67
4	青吉园一号陶坛酒库	框架	2013/1/1	m2	8,410.50
5	青吉园勾兑车间	框架	2013/1/1	m2	3,142.00
6	青吉园一号基酒库区	轻钢	2013/1/1	m2	3,828.50
7	青吉园技术中心	框架	2013/1/1	m2	5,482.00
8	青吉园倒班楼	框架	2013/1/1	m2	2,168.00
9	食堂餐厅	框架	2013/1/1	m2	1,205.20
10	窖泥培养室工程(地下酒库)	框架	2013/1/1	m2	2,200.00
11	湖心岛别墅	框架	2013/1/1	m2	2,240.06
12	物流仓库	框架	2013/1/1	m2	8,702.00
合计					63,726.43

2) 黄山头酒业为股东湖北凯乐科技股份有限公司向中国农业银行股份有限公司借款以房屋建筑物和所占用的宗地予以抵押:

土地抵押明细

序号	土地位置	土地用途	土地面积 (m ²)	证号
1	藕池镇前进路	工业	118,467.90	公国用(2008)第933号
2	藕池镇前进路	市政公用设施	6,426.67	公国用(2008)第937号
3	藕池镇太阳新区	工业	39,551.71	公国用(2008)第934号
4	藕池镇太阳新区	工业	3,865.29	公国用(2008)第935号
5	藕池镇城乡村	工业	11,724.66	公国用(2008)第936号
合计			180,036.23	

房屋抵押明细

序号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	证号
1	酿酒四车间/大曲车间	砖木	2,590.00	公安房产证藕字第20082408号
2	煤场大曲车间	混合	1,102.88	公安房产证藕字第20082409号
3	酿酒一车间	砖木	4,900.00	公安房产证藕字第20082412号
4	成品酒库/包装材料库	砖混	3,465.00	公安房产证藕字第20082410号
5	包装车间/地下酒库	混合	4,284.00	公安房产证藕字第20082355号
6	粉碎车间	砖木	151.90	公安房产证藕字第20082361号
7	宾馆	砖混	817.80	公安房产证藕字第20082381号
8	办公大楼	混合	1,366.00	公安房产证藕字第20073622号
9	仓库	砖木	455.00	公安房产证藕字第20082388号
10	职工宿舍平房	砖木	175.00	公安房产证藕字第20082390号
11	机修车间	砖木	260.40	公安房产证藕字第20082426号
12	大曲车间后三跨	砖木	1,817.20	公安房产证藕字第20082358号
13	大曲车间前三跨	砖木	4,289.60	公安房产证藕字第20082368号



14	700吨大曲车间	砖混	2,402.40	公安房权证藕字第20082424号
15	1500吨生产曲酒车间	钢混	9,201.92	公安房权证藕字第20082411号
16	存曲房/制曲车间	砖木	216.30	公安房权证藕字第20082365号
17	二号粮库	砖木	304.50	公安房权证藕字第20082391号
18	曲库	混合	460.60	公安房权证藕字第20082419号
19	制曲车间	混合	4,556.16	公安房权证藕字第20082429号
20	澡堂	砖混	299.25	公安房权证藕字第20082420号
21	招待所	混合	1,402.25	公安房权证藕字第20082423号
22	一号粮库	砖木	714.00	公安房权证藕字第20082356号
23	三号粮库	砖木	666.40	公安房权证藕字第20082357号
24	煤库	混合	805.00	公安房权证藕字第20082359号
25	四号酒库/酿造车间	砖木	271.60	公安房权证藕字第20082363号
26	勾调中心	混合	743.40	公安房权证藕字第20082354号
27	发电房	砖木	427.00	公安房权证藕字第20082422号
28	水上餐厅	砖混	413.00	公安房权证藕字第20082427号
29	生产车间保管室/展厅	混合	630.00	公安房权证藕字第20082362号
30	检测中心	混合	325.50	公安房权证藕字第20082364号
31	新职工食堂	砖混	619.50	公安房权证藕字第20082392号
32	女职工宿舍	混合	402.50	公安房权证藕字第20082389号
33	锅炉房	混合	682.08	公安房权证藕字第20082370号
34	东门房	砖混	24.50	公安房权证藕字第20082380号
35	新区后门房值班室	砖混	73.10	公安房权证藕字第20082413号
36	东门房(两边2间)	砖混	56.00	公安房权证藕字第20082421号
37	接待中心	砖混	731.50	公安房权证藕字第20082425号
38	新厂区职工食堂	混合	486.08	公安房权证藕字第20082367号
39	临时酒库	砖木	110.25	公安房权证藕字第20082369号
40	堤外油库办公室	砖木	44.64	公安房权证藕字第20082376号
41	堤外油库值班室/澡堂	砖木	73.44	公安房权证藕字第20082378号
42	粉碎车间	混合	336.00	公安房权证藕字第20082375号
43	金属粮仓配套房	砖混	148.80	公安房权证藕字第20082379号
44	机电库	砖木	175.00	公安房权证藕字第20082360号
45	东门商店	砖混	94.50	公安房权证藕字第20082393号
合计			53,571.95	

3. 利率调整事项

评估基准日至评估报告日之间, 中国人民银行两次下调了银行存贷款基准利率, 本次评估过程中收益法采用的银行存贷款利率为中国人民银行公布于2015年10月24日开始执行的最新存贷款基准利率。

4. 对被评估单位存在的可能影响资产评估价值的评估资料不完整事项、法律经济等未决事项、担保租赁及其或有负债(或有资产)、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等事项, 如被评估单位等有关方应评估人员要求提供而未



提供，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。

5. 在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估价值。评估基准日至评估报告出具日期间未发现影响本评估结论的重大事项，企业价值未发生重大变化。

6. 本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结果的影响；

7. 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

8. 由黄山头酒业公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，黄山头酒业应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需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。

3. 本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后，且经相关国有机关备案后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

4. 本评估报告书使用的有效期为一年，起止日期为2015年9月30日至2016年9月29日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。



十三、 签字盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



评估报告附件

- 一、与评估目的对应的经济行为文件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照
 1. 委托方营业执照复印件
 2. 被评估单位及子公司营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
 1. 委托方承诺函
 2. 被评估单位及子公司承诺函
- 六、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函
- 七、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书
- 八、北京中天和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
- 九、北京中天和资产评估有限公司营业执照
- 十、签字注册资产评估师资格证书
- 十一、委托方与北京中天和资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书
- 十二、资产基础法评估明细表

资产评估机构及签字注册资产评估师

承 诺 函

湖北凯乐科技股份有限公司:

受贵单位的委托，我们对贵公司拟转让持有的湖北黄山头酒业有限公司部分股权事宜所涉及的该公司股东全部权益价值，以 2015 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签字:

注册资产评估师签字:

北京中天和资产评估有限公司

2015 年 11 月 21 日