

烟台正威进出口有限公司 股权转让项目整体资产 评 估 报 告 书

烟永评字（2016）172 号

共 1 册

烟台永泰资产评估事务所
二〇一六年十二月二十六日

目 录

一、摘要	2
二、正文	6
1. 委托方及资产占有方简介.....	6
2. 评估目的.....	8
3. 评估范围和对象.....	8
4. 价值类型及其定义.....	8
5. 评估基准日.....	9
6. 评估依据.....	9
7. 评估方法.....	10
8. 评估程序实施过程 and 情况.....	14
9. 评估假设.....	15
10. 评估结论	15
11. 特别事项说明.....	15
12. 评估报告使用限制说明	18
13. 评估报告提出日期.....	18
三、附件.....	19

评估报告声明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 5、注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行现场勘查。
- 6、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，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评估对象可实现价格的保证。
- 7、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 8、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 9、我们出具的评估报告及其披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。
- 10、提请报告使用者关注本评估报告之评估假设、特别事项说明和使用限制。

烟台正威进出口有限公司

股权转让项目整体资产

评估报告书

烟永评字（2016）172 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

烟台永泰资产评估事务所接受烟台正威进出口有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，对烟台正威进出口有限公司拟股权转让的全部资产进行评估。本次评估的范围及对象为流动资产、固定资产等全部资产及相应负债。评估基准日为 2016 年 11 月 30 日，评估工作在核实资产、了解情况基础上，主要采用重置成本法、现行市价法确定评估值。整个评估工作经历了前期准备、现场勘察、评定估算、综合汇总、撰写报告、审定签发等必要的评估程序和过程，于 2016 年 12 月 26 日提出评估报告。

至评估基准日，烟台正威进出口有限公司的总资产账面值为 13,850.89 万元，调整后账面值为 16,396.88 万元，评估值为 16,332.16 万元，增值率-0.39%。总负债账面值为 13,773.57 万元，调整后账面值为 16,319.56 万元，评估值为 16,319.56 万元。净资产账面值为 77.32 万元，调整后账面值为 77.32 万元，评估值为 12.60 万元（评估结论详细情况请见评估明细表）。本评估报告的有效期限自评估基准日起一年内有效，即有效期自 2016 年 11 月 30 日起至 2017 年 11 月 29 日止。超过一年需重新进行评估。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	--------	------	-----	------

		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100$
流动资产	1	13,806.85	16,352.84	16,288.64	-64.20	-0.39
长期投资	2					
固定资产	3	44.04	44.04	43.51	-0.53	-1.20
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	44.04	44.04	43.51	-0.53	-1.20
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	13,850.89	16,396.88	16,332.16	-64.72	-0.39
流动负债	11	13,773.57	16,319.56	16,319.56		
长期负债	12					
负债总计	13	13,773.57	16,319.56	16,319.56		
净 资 产	14	77.32	77.32	12.60	-64.72	-83.70

成本法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行了评估，收益法是在企业历史净利润的发展趋势的基础上，预测出未来经营期限的净利润，再进行折现后确定出企业的价值，影响预测的因素较多，收益法对企业未来经营战略及实施的情况存在一定的不确定性。本次评估的目的为烟台正威进出口有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考，评估结果不作为财务建账的依据，我们认为，采用成本法评估的结果，更能反映出烟台正威进出口有限公司股东全部权益（净资产）的真实价值，因此选择成本法评估结果为烟台正威进出口有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

烟台正威进出口有限公司 股权转让项目整体资产 评估报告书

烟永评字（2016）172 号

烟台正威进出口有限公司：

烟台永泰资产评估事务所接受烟台正威进出口有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对烟台正威进出口有限公司的全部资产进行了评估工作。本所评估按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2016 年 11 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及被评估单位（产权持有者）简介

（一）委托方及被评估单位（产权持有者）：

本次评估的委托方及产权持有者均为烟台正威进出口有限公司。

1、企业基本情况

企业成立：烟台正威进出口有限公司成立于 2015 年 12 月 24 日

住所：山东省烟台市招远市金岭镇中村

法定代表人：杨君敏

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：预包装食品、散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、农产品、谷物、豆类及薯类、食用菌、蔬菜、水果、粮食、肉、禽、蛋、水产品、其他农牧产品、汽车及零配件、机电设备、五金、机械设备及零配件、电子产品、通讯及广播电视设备、机电产品、建筑材料、塑料制品、煤炭及制品、金属制品、金属矿石、化工产品（不含危化品）、金精矿粉、矿产品、金银制品、油脂及油料作物、橡胶、木材、木浆、纸浆、棉、麻、纺织品、针织品、服装鞋帽、饲料、化肥、不再分装的包装种子、I、II 类医疗器械的批发、零售；货物及技术的进出口。（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）

统一社会信用代码： 91370685MA3C4N6W82

股权结构及变更情况：

截至 2016 年 11 月 30 日止股权结构情况：

金额单位：万元

股东姓名	认缴出资额	持股比例(%)
烟台双塔食品股份有限公司	8000	80
宋杰	2000	20
合计	10000	100

2、2016 年资产、财务及经营情况

金额单位：万元

项目	2016 年
一、资产情况	
1、资产总额	13,850.89
2、负债总额	13,773.57
3、所有者权益合计	77.32
二、财务及经营情况	
1、主营业务收入	40,535.41
2、主营业务成本	39,044.63
3、主营业务税金及附加	5.29
4、其他业务利润	0.00
5、投资收益	0.00
6、补贴收入	0.00
7、营业外收入	0.00
8、营业费用	1,336.62
9、管理费用	70.78
10、财务费用	-1.33
11、营业外支出	2.10
12、利润总额	77.32
13、所得税	0.00
14、利润净额	77.32

以上数据摘自企业年度财务报表。

(二) 其他评估报告使用者

本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括股权转让相关的工商、税务等部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、 评估目的

烟台正威进出口有限公司拟股权转让，现对股权转让所涉及的全部资产进行评估，确定其公允的市场价值。

三、 评估范围和对象

本次资产评估范围为股权转让所涉及的全部资产及负债，具体包括经审计后的流动资产、固定资产等各项资产及相关负债。上述各项资产的资产占有单位为烟台正威进出口有限公司，纳入评估范围的资产是由烟台正威进出口有限公司提供并与其范围一致。具体如下：

资产项目	账面值(万元)	调整后账面值(万元)
流动资产	13,806.85	16,352.84
长期投资		
固定资产	44.04	44.04
其中：在建工程		
建筑物		
设备	44.04	44.04
无形资产		
其中：土地使用权		
其他资产		
资产总计	13,850.89	16,396.88
流动负债	13,773.57	16,319.56
长期负债		
负债总计	13,773.57	16,319.56
净 资 产	77.32	77.32

四、 价值类型及其定义

本项目资产评估采用市场价值类型，其原因为：评估目的是股权转让，采用市场价值类型能较好地反映委估对象的评估目的。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

本项目资产评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。本次评估基准日的确定是根据经济行为的性质商委托方确立，并尽可能与评估目的的实现日接近。本次资产评估的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）法规依据

- 1、国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》；
- 2、财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 3、鲁国资产权〔2005〕24 号 关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见；
- 4、烟国资评估〔2005〕26 号 关于印发《烟台市国有资产评估管理暂行规定》的通知；
- 5、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 6、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
- 7、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
- 8、《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）；
- 9、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协〔2004〕134 号）；
- 10、关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协〔2007〕189 号）；
- 11、关于印发《企业国有资产评估报告指南》通知（中评协〔2008〕218 号）；

12、其他有关法规或标准。

(二) 行为依据

- 1、烟台正威进出口有限公司股权转让协议；
- 2、烟台正威进出口有限公司与烟台永泰资产评估事务所就该项目签订的“资产评估业务约定书”。

(三) 产权依据

- 1、产权所有者提供的会计报表等资料；
- 2、产权所有者提供的各项《资产清查评估申报明细表》。

(四) 取价依据

- 1、烟台正威进出口有限公司提供的会计报表等资料；
- 2、评估人员现场勘察、记录和有关市场询价资料及参考资料；
- 3、烟台正威进出口有限公司提供的发票复印件；
- 4、委托方提供的其他有关资料。

七、 评估方法

根据资产评估行业的有关规定，涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行评估。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。资产评估基本方法包括市场比较法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、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。

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

1、关于不采用市场法进行评估的说明

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等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业股权转让的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故本次评估不采用市场法。

2、关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑其财务核算状况及委托方评估目的，因此不采用收益法进行评估。

3、关于采用成本法进行评估的说明

成本法也称资产基础法，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的评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值（全部股东权益）。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

评估中在假设烟台正威进出口有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对烟台正威进出口有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定股东全部权益（净资产）评估价值。

考虑委托方评估目的仅为了解烟台正威进出口有限公司现有资产状况进行股权转让且成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此本项目选择成本法进行评估。

由于构成企业各单项资产的属性不同，各单项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各单项资产的评估方法叙及如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的调整后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以调整后账面值确定评估值。

2、债权性资产的评估

债权性资产包括应收帐款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，同时评估人员采用了审核财务账簿程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

3、存货的评估

存货包括库存商品。

库存商品采用现行市价法进行评估。按不含价外税的可接受市场价格，扣除相关费用、税金、适当利润后确定评估值。

（二）固定资产的评估

固定资产包括车辆和设备，均采用重置成本法进行评估。

即：评估值＝重置全价×成新率

1、车辆的重置价值是在现行购置价的基础加上车辆购置税和其他杂费。车辆的成新率主要结合车辆的使用寿命、维修保养等因素，采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率并考虑功能性贬值加权确定综合成新率。

2、设备的重置全价主要通过市场询价，参照国内市场同类型设备现行市价，同时考虑其他必要合理费用。设备的成新率主要依据设备的经济寿命年限和实际已使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

（三）负债的评估

负债全部为流动负债。

流动负债包括应付账款、其他应付款、预收账款、应付工资、应交税金和预提费用。

（1）应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款和预收账款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以调整后账面值确定评估值。

（2）应交税金

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末待抵扣的增值税进项税额、所得税等，为评估基准日需实际承担的债务，评估以调整后账面值确定评估值。

（3）应付工资

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付工资均为评估基准日需实际承担的工人工资，评估中以调整后账面值确定评估值。

（4）预提费用

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，预提费用为评估基准日预提的代理费，评估中以调整后账面值确定评估值。

八、 评估过程

按照委托方的要求，我所组织评估人员(包括设备技术人员、流动资产评估人员等)组成评估小组，于 2016 年 12 月 19 日进驻烟台正威进出口有限公司委估资产现场在委托方及资产占有方的配合下进行了资产评估工作。评估过程简述如下：

（一）接受委托

听取委托方及资产占有方有关领导和管理人员介绍情况同时确定评估基准日为 2016 年 11 月 30 日，明确评估目的、评估对象和范围，接受烟台正威进出口有限公司的委托，签订资产评估业务约定书。

根据评估工作量和资产占有方的实际情况，与委托方共同确定评估方案，向公司提供评估前资产清查明细表格。

（二）资产清查

指导资产占有方财务部门的配合人员进行资产清查，填写我所提供的资产清查明细表格，按我所提供的资料清单准备评估所需资料，协助我所评估人员到社会相关部门取得评估资料。

（三）评定估算

根据对企业的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组，同时根据每天的实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员按评估小组的分工分别到资产占有方的财务、设备等部门了解具体情况，委托方指定了专人配合我所评估人员进行现场勘察，核实数量填写现场勘察记录，进行现场检测与鉴定，了解当地市场信息。

根据不同类型的资产采用不同的评估方法计算、确定各类资产的评估价值，本次评估主要采用重置成本法、现行市价法评估。对采用重置成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察鉴定的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。对采用现行市价法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格并考虑相关税费及适当利润综合确定评估值。

（四）评估汇总

对评估结果进行整体分析，撰写评估报告书及评估说明，审核工作底稿，并对评估报告进行三级复核。

（五）形成并提交资产评估报告书。

本评估报告是按《资产评估操作规范意见》、中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日 中评协[2008]218 号《资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书审核工作底稿，并对评估报告进行了三级复核，形成并提交资产评估报告书。

九、 评估假设

1. 本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设，即对评估资产都是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定；

2. 假设资产不受自然灾害或其他无法预测的突发事件的影响。

当前述评估目的及假设等条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

至评估基准日，烟台正威进出口有限公司的总资产账面值为 13,850.89 万元，调整后账面值为 16,396.88 万元，评估值为 16,332.16 万元，增值率-0.39%。总负债账面值为 13,773.57 万元，

调整后账面值为 16,319.56 万元，评估值为 16,319.56 万元。净资产账面值为 77.32 万元，调整后账面值为 77.32 万元，评估值为 12.60 万元（评估结论详细情况请见评估明细表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100$
流动资产	1	13,806.85	16,352.84	16,288.64	-64.20	-0.39
长期投资	2					
固定资产	3	44.04	44.04	43.51	-0.53	-1.20
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	44.04	44.04	43.51	-0.53	-1.20
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	13,850.89	16,396.88	16,332.16	-64.72	-0.39
流动负债	11	13,773.57	16,319.56	16,319.56		
长期负债	12					
负债总计	13	13,773.57	16,319.56	16,319.56		
净 资 产	14	77.32	77.32	12.60	-64.72	-83.70

十一、特别事项说明

1、委托方对申报材料负完全的法律责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

2、我们执行本项目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不在我们的执业范围之内。提供评估对象法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方的责任，我们的责任仅限于对评估对象的法律权属予以必要的查验。本评估报告不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对评估对象法律权属提供保证的能力。

3、本评估报告仅供委托方在实现其评估目的时作价值参考使用，我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责，而不对企业资产业务

定价决策负责。对于依据本评估结论而采取的经济行为并可能由此造成的任何损失，本评估机构及相关执业人员不承担责任。

4、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

5、本评估报告结论仅是评估人员根据收集到的资料按一定的评估方法和评估程序，对评估范围内的资产进行判断分析估算后得出的价值参考意见，不可视作评估对象可实现价值的保证。

6、本次资产评估项目参加人员与委托方不存在利益相关的问题。

7、本评估报告是本评估机构出具的，受本机构参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

8、本次评估确定评估结果时，未发现可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响并予高度关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未经我所同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、根据国家有关规定，本评估报告的有效期限自评估基准日起一年内有效，即有效期自 2016 年 11 月 30 日起至 2017 年 11 月 29 日止。超过一年需重新进行评估。

5、本评估报告的评估结论仅供委托方为评估目的的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告提出日期

本评估报告的提出日期为 2016 年 12 月 26 日。

执 行 事 务 合 伙 人：李秀波

烟台永泰资产评估事务所

中国注册资产评估师：李秀波

中国·烟台

中国注册资产评估师：王艳

二〇一六年十二月二十六日

附 件 目 录

- 1、经审计后的评估基准日会计报表(资产负债表、损益表);
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照;
- 3、委托方和相关当事方的承诺函;
- 4、签字注册资产评估师的承诺函;
- 5、资产评估事务所资格证书复印件;
- 6、资产评估事务所营业执照副本复印件;
- 7、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 8、资产评估结果汇总表及明细表;
- 9、其他重要文件。