

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 1111020051202301267 |
| 合同编号: | 沃克森国际评合同字【2023】第0635号 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 沃克森国际评报字(2023)第1131号 |
| 报告名称: | 方大特钢科技股份有限公司拟转让所持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权项目涉及贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 97,890,536.33元 |
| 评估报告日: | 2023年05月20日 |
| 评估机构名称: | 沃克森(北京)国际资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 李凤山 (资产评估师) 会员编号: 23000029 杨冬梅 (资产评估师) 会员编号: 21030072 |
|  (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年06月13日

本报告依据中国资产评估准则编制

方大特钢科技股份有限公司拟转让
所持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权项目
涉及贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第1131号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年六月九日

目 录

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 资产评估报告·声明 | 2 |
| 资产评估报告·摘要 | 4 |
| 资产评估报告·正文 | 6 |
| 一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 | 6 |
| 二、 评估目的 | 10 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 10 |
| 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 | 23 |
| 九、 评估假设 | 25 |
| 十、 评估结论 | 27 |
| 十一、 特别事项说明 | 29 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 | 33 |
| 十三、 评估报告日 | 33 |
| 资产评估报告·附件 | 35 |

资产评估报告·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专业人员不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

**方大特钢科技股份有限公司拟转让持有的
贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权项目
涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·摘要**

沃克森国际评报字（2023）第 1131 号

方大特钢科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，按照必要的评估程序，对方大特钢科技股份有限公司拟转让其持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

方大特钢科技股份有限公司拟转让其持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为方大特钢科技股份有限公司拟转让其持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

贵州方大黄果树食品饮料有限公司评估基准日财务报表经过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，出具 CAC 赣审字[2023]0061 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，贵州方大黄果树食品饮料有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 6,645.81 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益价值为 9,789.05 万元，增值额为 3,143.24 万元，增值率为 47.30%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

方大特钢科技股份有限公司拟转让持有的 贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权项目 涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 1131 号

方大特钢科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，按照必要的评估程序，对方大特钢科技股份有限公司拟转让其持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益在 2022 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：方大特钢科技股份有限公司

法定住所：江西省南昌市高新技术产业开发区火炬大道 31 号

法定代表人：居琪萍

注册资本：233180.5223 万元人民币

主要经营范围

许可项目：道路货物运输（网络货运），道路货物运输（不含危险货物），道路危险货物运输，检验检测服务，建设工程施工，建设工程设计，危险废物经营，旅游业务，住宿服务，餐饮服务，危险化学品经营（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：钢、铁冶炼，通用零部件制造，弹簧制造，弹簧销售，金属结构制造，金属结构销售，铁合金冶炼，黑色金属铸造，金属制品研发，金属制品销售，钢压延加工，有色金属压延加工，有色金属合金制造，有色金属合金销售，金属材料制造，金属材料销售，金属废料和碎屑加工处理，模具制造，模具销售，电气设备修理，冶金专用设备制造，冶金专用设备销售，专用设备制造（不含许可类专业设备制造），汽车零部件研发，汽车零部件及配件制造，汽车销售，机动车修理和维护，炼焦，煤炭及制品销售，化工产品生产（不含许可类化工产品），化工产品销售（不含许可类化工产品），肥料销售，耐火材料生产，耐火材料销售，成品油批发（不含危险化学品），再生资源加工，再生资源销售，工程管理服务，工业工程设计服务，劳务服务（不含劳务派遣），装卸搬运，国内货物运输代理，运输货物打包服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），仓储设备租赁服务，机械设备租赁，非居住房地产租赁，住房租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，货物进出口，进出口代理，国内贸易代理，招投标代理服务，旅游开发项目策划咨询，园林绿化工程施工，游览景区管理，专业设计服务，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），休闲观光活动，停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 公司登记事项

名称：贵州方大黄果树食品饮料有限公司

法定住所：贵州省安顺市镇宁布依族苗族自治县扁担山乡星拱村

法定代表人：谭兆春

注册资本：10000 万元人民币

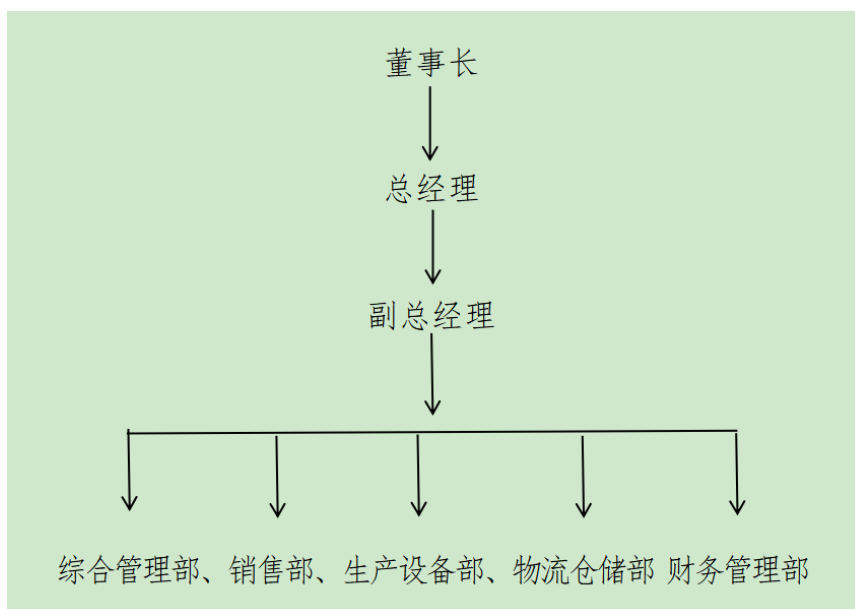
经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的,经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营;法

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。（饮料[瓶（桶）装饮用水类（其他饮用水）];道路普通货物运输;房屋、土地的租赁;瓶（桶）装饮用水代加工。）

2. 历史沿革

贵州方大黄果树食品饮料有限公司成立于 2013 年 11 月 21 日，成立时公司名称为贵州方大锶布泉有限公司，注册资本壹亿元整，实收资本壹亿元整。公司股东为方大特钢科技股份有限公司，持有贵州方大黄果树食品饮料有限公司 100% 股权。2014 年 5 月 19 日，公司通过章程修正案，名称变更为贵州方大黄果树食品饮料有限公司。

3. 经营管理结构



4. 评估基准日股权结构

金额单位：人民币万元

| 股东名称 | 持股比例 | 认缴资本 | 实缴资本 |
|--------------|------|----------|----------|
| 方大特钢科技股份有限公司 | 100% | 10000.00 | 10000.00 |

5. 财务状况

企业近三年的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 资产 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 |
|--------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 流动资产 | 1,697.92 | 1,747.12 | 1,720.30 |
| 非流动资产 | 7,511.68 | 8,144.33 | 8,802.84 |
| 固定资产净额 | 3,117.72 | 3,641.21 | 4,180.90 |
| 无形资产 | 4,384.30 | 4,503.12 | 4,621.94 |
| 其他非流动资产 | 9.67 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 9,209.61 | 9,891.45 | 10,523.14 |
| 流动负债 | 195.52 | 175.96 | 195.13 |
| 非流动负债 | 2,368.27 | 2,704.94 | 3,041.60 |
| 负债合计 | 2,563.80 | 2,880.89 | 3,236.73 |
| 所有者权益 | 6,645.81 | 7,010.56 | 7,286.41 |

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2022年度 | 2021年度 | 2020年度 |
|-----------|---------|---------|---------|
| 一、营业收入 | 413.14 | 511.98 | 489.53 |
| 其中：主营业务收入 | 405.45 | 502.92 | 487.43 |
| 其他业务收入 | 7.70 | 9.06 | 2.11 |
| 减：营业成本 | 673.01 | 728.40 | 623.26 |
| 其中：主营业务成本 | 671.69 | 725.13 | 623.17 |
| 其他业务成本 | 1.33 | 3.27 | 0.09 |
| 营业税金及附加 | 0.18 | 0.20 | 0.58 |
| 销售费用 | 50.25 | 67.99 | 96.98 |
| 管理费用 | 297.31 | 294.84 | 290.57 |
| 财务费用 | 0.57 | 0.52 | 0.55 |
| 资产减值损失 | 93.94 | 16.75 | 32.88 |
| 信用减值损失 | 0.08 | 0.01 | 0.00 |
| 加：其他收益 | 337.64 | 336.86 | 337.45 |
| 资产处置收益 | 0.00 | 19.96 | 0.00 |
| 二、营业利润 | -364.56 | -239.92 | -217.83 |
| 加：营业外收入 | 0.02 | 2.33 | 20.00 |
| 减：营业外支出 | 0.21 | 38.28 | 0.00 |
| 三、利润总额 | -364.75 | -275.86 | -197.83 |
| 减：所得税费用 | 0.00 | 0.00 | 321.73 |
| 四、净利润 | -364.75 | -275.86 | -519.56 |

注：以上 2021 年、2022 年财务数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，并出具了 CAC 赣审字[2023]0061 号标准无保留的审计报告；2020 年财务已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，并出具了 CAC 赣审字[2021]0060 号标准无保留的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人方大特钢科技股份有限公司是被评估单位贵州方大黄果树食品饮料

有限公司的股东，持有贵州方大黄果树食品饮料有限公司 100%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

方大特钢科技股份有限公司拟转让持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及贵州方大黄果树食品饮料有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为方大特钢科技股份有限公司拟转让持有的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股权涉及的贵州方大黄果树食品饮料有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及贵州方大黄果树食品饮料有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。贵州方大黄果树食品饮料有限公司评估基准日财务报表经过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，出具

CAC 赣审字[2023]0061 号标准无保留的审计报告。

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，贵州方大黄果树食品饮料有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 6,645.81 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

| 金额单位：人民币万元 | |
|--------------|------------------|
| 资产 | 2022 年 12 月 31 日 |
| 流动资产 | 1,697.92 |
| 非流动资产 | 7,511.68 |
| 固定资产净额 | 3,117.72 |
| 无形资产 | 4,384.30 |
| 其他非流动资产 | 9.67 |
| 资产总计 | 9,209.61 |
| 流动负债 | 195.52 |
| 非流动负债 | 2,368.27 |
| 负债合计 | 2,563.80 |
| 所有者权益 | 6,645.81 |

注：上表财务数据经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

贵州方大黄果树食品饮料有限公司申报表外资产为探矿权。

1、探矿权，勘查许可证证号：T5242016004053301；探矿权人：贵州方大黄果树食品饮料有限公司；勘查项目名称：贵州省镇宁县凹子寨矿泉水普查；图幅号：G48E012015；勘查面积：3.69 平方公里；有效期限：自 2019 年 09 月 13 日至 2021 年 09 月 13 日；发证机关：贵州省自然资源厅。

2021 年 12 月 10 日，被评估单位与安顺市自然资源局签订了《贵州省探矿权延续合同》，延续登记期限为 5 年，终止日期为 2026 年 09 月 13 日，延续后的探矿权勘察范围为 2.45 平方公里，尚未取得新的探矿权证书。延续探矿权范围拐点坐标如下：

| 2000 经纬度 | | | 2000 直角 | | |
|------------------------|------------|-----------|---------|-------------|-------------|
| 序号 | 经度 | 纬度 | 序号 | X | Y |
| 1 | 105.374700 | 26.022870 | 1 | 2881561.615 | 35563024.97 |
| 2 | 105.381320 | 26.022850 | 2 | 2881561.615 | 35563754.44 |
| 3 | 105.381300 | 26.015600 | 3 | 2880559.942 | 35563752.83 |
| 4 | 105.381300 | 26.014530 | 4 | 2880230.022 | 35563754.44 |
| 5 | 105.374600 | 26.014500 | 5 | 2880217.767 | 35563003.74 |
| 6 | 105.374600 | 26.013100 | 6 | 2879786.908 | 35563005.83 |
| 7 | 105.371600 | 26.013100 | 7 | 2879782.913 | 35562171.67 |
| 8 | 105.371600 | 26.022700 | 8 | 2881506.352 | 35562163.41 |
| 9 | 105.374700 | 26.022710 | 9 | 2881512.36 | 35563025.31 |
| 面积：2.45km ² | | | | | |

（四）引用其他机构报告

1.本资产评估报告利用了中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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是 2022 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评

估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》；
7. 2009年8月27日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
8. 国务院1998年第240号令《矿产资源勘查区块登记管理办法》；
9. 国务院1998年第241号令《矿产资源开采登记管理办法》（根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；
10. 国务院1998年第242号令《探矿权采矿权转让管理办法》；
11. 《矿业权评估管理办法（试行）》(国土资发〔2008〕174号)；
12. 国土资源部国土资发[2000]309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
13. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——利用专家工作及相关报告》（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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
13. 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；
18. 《中国矿业权评估准则》；
19. 《中国矿业权评估准则(二)》；
20. 《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800—2008)》；
21. 《天然矿泉水资源地质勘探规范》（GB/T 13727—2016）；
22. 《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T 13908-2020)。

（三）权属依据

1. 不动产权证或国有土地使用权出让合同；
2. 机动车行驶证；
3. 探矿许可证；
4. 商标注册证；

5. 有关资产产权转让合同；
6. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
7. 其他有关产权证明。

（四）取价依据

1. 企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）企业填报的未来收益预测表。

2. 国家有关部门发布的资料

- （1）《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）。
- （2）勘查许可证(证号：T52420161004053301)；
- （3）《地质调查项目预算标准(2021)》（自然资源部中国地质调查局，2021 年 7 月）；
- （4）《贵州省镇宁县凹子寨矿泉水资源勘查报告》(贵州省地质调查院，2018 年 6 月)；

3. 资产评估机构收集的资料

- （1）iFind 同花顺资讯金融数据库；
- （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

(1) 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2) 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

（3）资产基础法

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，评估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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑贵州方大黄果树食品饮料有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与贵州方大黄果树食品饮料有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1. 收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用股权自由现金流折现模型。以被评估单位收益期股权自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出股东全部权益的市场价值。

在股权自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 股权自由现金流的计算

预测期股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加+（新增有息负债-偿还有息负债本金）

(2) 权益资本成本（CAPM 模型）的计算

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股权自由现金流量，则折现率选取权益资本成本（CAPM 模型），计算公式为：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFE_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFE_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

FCFE_i：评估基准日后第 i 年预期的股权自由现金流量；

FCFE_n：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率（CAPM）；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（4）非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（5）股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2. 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对贵州方大黄果树食品饮料有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后汇总并扣除贵州方大黄果树食品饮料有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是预付款项、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 存货：包括原材料、库存商品、发出商品等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购原材料，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购原材料按基准日有效的公开市场价格确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对分期收款发出商品在抽查核实账簿、原始凭证、合同的基础上，视同产成品评估。

(4) 其他流动资产：为待抵扣进项税，以核实后的账面值做为评估值。

(5) 房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率。

(6) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

(7) 无形资产

无形资产包括土地使用权、探矿权和商标。

①无形资产—土地使用权：土地使用权采用成本逼近法和市场法进行评估。

成本逼近法：是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法基本公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × (1 ± 区位修正系数) × 年期修正系数

市场比较法：是根据替代原理，通过评估对象与可比交易实例的比较分析，根据可比交易实例价格测算评估对象价格的方法。

计算公式为：

被评估宗地价格 = 可比实例价格 × A × B × C × D × 剩余年期修正系数

被评估宗地价格 = 被评估宗地未进行剩余年期修正的价格 × 剩余年期修正系数

被评估宗地未进行剩余年期修正的价格 = 可比实例价格 × A × B × C × D

式中：A—正常情况指数/比较实例交易指数

B—评估期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C—被评估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D—被评估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数（不包含剩余年期修正，在最后单独修正）

剩余年期修正系数 = $[1 - 1 \div (1+r)^m] / [1 - 1 \div (1+r)^n]$

r—土地还原率

m---被评估宗地可使用年期

n---该用途土地法定最高出让年期

②探矿权

对探矿权评估采用勘查成本效用法。

勘查成本效用法即通过对已完成勘查投入现值及其效用价值的计算来确定评估对象的价值。

计算公式：

$$P_c = C_r \times F \\ = \left[\sum_{i=1}^n U_i \times P_i \times (1 + \varepsilon) \right] \times F$$

式中：P_c—勘查成本效用法探矿权评估价值；

C_r—重置成本；

U_i—各类地质勘查技术方法完成的实物工作量；

P_i—各类地质勘查实物工作量相对应的现行价格和费用标准；

ε—岩矿测试、其他地质工作（含综合研究及编写报告）、工地建筑等间接费用的分摊系数。

F—效用系数；（F=f₁×f₂）

f₁—勘查工作布置合理性系数；

f₂—勘查工作加权平均质量系数；

i—各实物工作量序号（i=1.2.3.…….n）；

n—勘查实物工作量项数。

③商标权

对商标权采用成本法进行评估。

成本法评估由开发设计费、代理费、注册费、合理利润，公式如下：

成本法评估值=开发设计费+代理费+注册费+合理利润

(8) 其他非流动资产：为打井费用，以核实后的账面值作为评估值。

(9) 负债

负债主要包括应付账款、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、递延收益等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及经济行为、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

(四) 进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、

监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、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。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据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；

3. 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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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。

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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响；
4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；
5. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
7. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；
8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；
2. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；
3. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；
4. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

5. 被评估单位的取水许可证到期日为 2024 年 2 月 20 日，假设未来预测期取水许可证到期后可以继续申请续期；

6. 被评估单位的食品生产许可证到期日为 2024 年 4 月 24 日，被评估单位已成功申请续期，续期后到期日为 2028 年 4 月 20 日，假设未来预测期食品生产许可证到期后可以继续申请续期；

7. 实物工作量的价格预算标准在正常范围内变动；

8. 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设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

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，贵州方大黄果树食品饮料有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 9,209.61 万元，评估值 12,567.84 万元，增值额为 3,358.23 万元，增值率为 36.46%；负债账面价值为 2,563.80 万元，评估值 2,778.79 万元，增值额为 214.99 万元；所有者权益账面值为 6,645.81 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 9,789.05 万元，增值额为 3,143.24 万元，增值率为 47.30%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------|
| 流动资产 | 1,697.92 | 1,761.98 | 64.06 | 3.77 |
| 非流动资产 | 7,511.68 | 10,805.86 | 3,294.17 | 43.85 |
| 其中：固定资产 | 3,117.72 | 6,115.22 | 2,997.50 | 96.14 |
| 无形资产 | 4,384.30 | 4,680.97 | 296.67 | 6.77 |
| 其他非流动资产 | 9.67 | 9.67 | | |
| 资产总计 | 9,209.61 | 12,567.84 | 3,358.23 | 36.46 |

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 流动负债 | 195.52 | 410.51 | 214.99 | 109.96 |
| 长期负债 | 2,368.27 | 2,368.27 | | |
| 负债总计 | 2,563.80 | 2,778.79 | 214.99 | 8.39 |
| 所有者权益 | 6,645.81 | 9,789.05 | 3,143.24 | 47.30 |

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 1,956.72 万元。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 1,956.72 万元，采用资产基础法得出的评估结果 9,789.05 万元，资产基础法评估结果比收益法高 7,832.33 万元，差异比例是 400.28%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

(1) 采用资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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。

由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2. 最终评估结论选取

贵州方大黄果树食品饮料有限公司所处行业为饮用水生产销售行业，目前盈利能力稍差，基于当前状况，预测期无明确迹象可以改变其经营状况，故收益法

不能体现出各项资产及负债的真实价值。

综上，资产基础法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，贵州方大黄果树食品饮料有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 6,645.81 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 9,789.05 万元，增值额为 3,143.24 万元，增值率为 47.30%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

(1) 截至评估基准日，被评估单位所属房屋建筑物均未办理产权证：

金额单位：元

| 序号 | 建筑物名称 | 详细地址 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 m ² | 账面价值 | |
|----|-------|---------------|-----|---------|------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 物流警卫室 | 贵州省镇宁县扁担乡凹子寨村 | 砖混 | 2015-03 | 86.18 | 231,786.41 | 149,739.13 |
| 2 | 综合楼 | 贵州省镇宁县扁担乡凹子寨村 | 框架 | 2015-03 | 1,845.90 | 3,129,324.23 | 2,027,139.15 |
| 3 | 员工宿舍 | 贵州省镇宁县扁担乡凹子寨村 | 框架 | 2015-03 | 1,652.90 | 2,459,492.62 | 1,732,764.07 |
| 4 | 辅助车间 | 贵州省镇宁县扁担乡凹子寨村 | 框架 | 2015-03 | 720.00 | 934,358.73 | 602,588.64 |
| 5 | 生产一车间 | 贵州省镇宁县扁担乡凹子寨村 | 钢结构 | 2015-03 | 15,326.00 | 16,055,213.46 | 10,328,863.82 |

被评估单位已出具产权声明，上述房产均属于被评估单位所有，不存在产权纠纷；房屋建筑物面积为根据竣工决算报告中数据填列，评估人员在未借助专业测量设备前提下进行粗略核实，最终面积需以相关房产管理部门确认为准。

(2) 探矿权，勘查许可证证号：T5242016004053301；探矿权人：贵州方大黄果树食品饮料有限公司；勘查项目名称：贵州省镇宁县凹子寨矿泉水普查；图幅号：G48E012015；勘查面积：3.69 平方公里；有效期限：自 2019 年 09 月 13 日至 2021 年 09 月 13 日；发证机关：贵州省自然资源厅。

2021 年 12 月 10 日，被评估单位与安顺市自然资源局签订了《贵州省探矿权

延续合同》，延续登记期限为5年，终止日期为2026年09月13日，延续后的探矿权勘察范围为2.45平方公里。延续探矿权范围拐点坐标如下：

| 2000 经纬度 | | | 2000 直角 | | |
|------------------------|------------|-----------|---------|-------------|-------------|
| 序号 | 经度 | 纬度 | 序号 | X | Y |
| 1 | 105.374700 | 26.022870 | 1 | 2881561.615 | 35563024.97 |
| 2 | 105.381320 | 26.022850 | 2 | 2881561.615 | 35563754.44 |
| 3 | 105.381300 | 26.015600 | 3 | 2880559.942 | 35563752.83 |
| 4 | 105.381300 | 26.014530 | 4 | 2880230.022 | 35563754.44 |
| 5 | 105.374600 | 26.014500 | 5 | 2880217.767 | 35563003.74 |
| 6 | 105.374600 | 26.013100 | 6 | 2879786.908 | 35563005.83 |
| 7 | 105.371600 | 26.013100 | 7 | 2879782.913 | 35562171.67 |
| 8 | 105.371600 | 26.022700 | 8 | 2881506.352 | 35562163.41 |
| 9 | 105.374700 | 26.022710 | 9 | 2881512.36 | 35563025.31 |
| 面积：2.45km ² | | | | | |

被评估单位尚未取得新的探矿权证书，本次评估是建立在探矿权权属无争议的情况下进行的，提请报告使用人注意。

4. 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。

5. 评估资料不完整的情形：

本次评估无评估资料不完整的情形。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

本次评估未了解到被评估单位于评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

7. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

固定资产-房屋建构物存在如下事项：

(1) 洁净房，该资产账面原值为570,000.00元，为首次与施工方结算金额，根据施工合同约定，合同价格为950,000.00元，截至评估基准日，被评估单位尚未与施工单位就与剩余款项达成协议，本次评估对洁净间以完整口径进行评估，将剩余380,000.00元工程款作为暂估工程款在应付账款中评估。

(2) 污水处理系统，该资产账面原值为566,118.45元，为首次与施工方结算金额，根据《方大特钢技改工程决算会审表》，审定决算金额为1,183,102.00元，

截至评估基准日，被评估单位尚未与施工单位就与剩余款项达成协议，本次评估对污水处理系统以完整口径进行评估，将剩余 600,000.00 元工程款作为暂估工程款在应付账款中评估。

(3) 绿化工程，该资产账面原值为 1,049,526.21 元，为首次与施工方结算金额，根据《方大特钢技改工程决算会审表》，审定决算金额为 2,219,422.00 元，截至评估基准日，被评估单位尚未与施工单位就与剩余款项达成协议，本次评估对绿化工程以完整口径进行评估，将剩余 1,169,895.79 元工程款作为暂估工程款在应付账款中评估。

上述款项是否支付尚存在一定的不确定性，提请报告使用人注意。

8. 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：
无。

9. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

10. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12. 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

13. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

14. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

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、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
2. 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师不承担责任。
3. 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。
4. 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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 6 月 9 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名: _____



资产评估师签名: _____

二〇二三年六月九日

资产评估报告·附件

- 一、 被评估单位年度审计报告
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 五、 签名资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、 评估结果明细表