

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司
拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有
限公司名下位于兴义市下五屯街道办事
处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地
使用权市场价值

资产评估报告

国众联评报字（2017）第 2-0617 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实



国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一七年七月十四日
中国·深圳

目 录

声 明	1
（摘要）	3
资产评估报告	6
一、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评估报告附件	20

声 明

一、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。

二、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、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。

三、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。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、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人的责任。

六、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。

七、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；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。

九、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。

十、本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

十一、委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本公司不承担相关的法律责任。

十二、资产占有方存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

十四、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的 所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街 道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权 市场价值资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2017)第 2-0617 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目全面情况,应
认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵州兴义阳光资产管理集团有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本逼近法、基准地价修正法,按照必要的评估程序,对贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权在 2017 年 06 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、委托方及资产占有方

- 1、委托方名称:贵州兴义阳光资产管理集团有限公司
- 2、资产占有方名称:贵州醇酒业有限公司

二、评估目的

本次评估系为贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估提供价值参考依据。

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

本次经济行为已于 2017 年 6 月 8 日获得兴义市人民政府《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议〔2017〕17 号）批准。

三、评估对象和评估范围

根据委托方及资产占有方拟进行的经济行为和本次的评估目的，委托方及资产占有方确定评估对象是贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权。

根据本次拟收购为目的的经济行为，委托方及资产占有方确定的资产评估范围为：无形资产——土地使用权于评估基准日 2017 年 06 月 30 日的资产账面价值为 60,684,622.54 元。贵州醇酒业有限公司提供了申报表。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	无形资产——土地使用权	60,684,622.54

经委托方及资产占有方确认，委托申报的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。

具体评估范围以资产占有方提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 06 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对资产占有方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

六、评估方法

本次评估采用成本逼近法、基准地价修正法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

在评估基准日 2017 年 06 月 30 日贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地（309,362.88 平方米）土地使用权账面价值 60,684,622.54 元，评估价值 83,527,978 元，评估增值 22,843,355 元，增值率为 37.64%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

资产占有方：贵州醇酒业有限公司

金额单位：人民币元

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 无形资产——土地使用权	60,684,622.54	83,527,978	22,843,355	37.64
资产总计	60,684,622.54	83,527,978	22,843,355	37.64

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地（309,362.88 平方米）土地使用权评估值为 83,527,978 元，人民币大写金额为捌仟叁佰伍拾贰万柒仟玖佰柒拾捌元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

[本页以下无正文]

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的 所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街 道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地 土地使用权市场价值 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 2-0617 号

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，采用成本逼近法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权在 2017 年 06 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、资产占有方及其他评估报告使用者

1、委托方概况：

名 称：贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司

主体类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山办民族风情街 1-16-1

法定代表人：韦延宏

注册资本：伍亿陆仟万元整

成立日期：2011 年 09 月 01 日

统一社会信用代码：915223015806928742

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。（对政府授权的国

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

有资产进行运营管理；非金融性投资管理；市政公共设施管理；土地开发管理；电力投资。）

2、资产占有方概况：

名 称：贵州醇酒业有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市贵醇新路 1 号

法定代表人：李风云

注册资本：柒亿元整

成立日期：2012 年 06 月 08 日

营业期限：2012 年 06 月 08 日至 2042 年 06 月 07 日

统一社会信用代码：91522300598356465Q

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。（白酒生产、销售；对外贸易经营。）

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

根据贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司的介绍，评估报告的其他使用者包括贵州醇酒业有限公司的股东；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估系为贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估提供价值参考依据。

本次经济行为已于 2017 年 6 月 8 日获得兴义市人民政府《兴义市人民政府常务会

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

会议纪要》（兴府常议〔2017〕17 号）批准。

三、评估对象和评估范围

根据委托方及资产占有方拟进行的经济行为和本次的评估目的，委托方及资产占有方确定评估对象是贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权。

根据本次拟收购为目的的经济行为，委托方及资产占有方确定的资产评估范围为：无形资产——土地使用权于评估基准日 2017 年 06 月 30 日的资产账面价值为 60,684,622.54 元。贵州醇酒业有限公司提供了申报表。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	无形资产——土地使用权	60,684,622.54

经委托方和资产占有方确认，委托申报的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。

具体评估范围以资产占有方提供的资产评估申报表为准。

纳入评估范围的主要资产特点如下：

无形资产——土地使用权

纳入评估范围的土地共 2 宗，账面净值合计为 60,684,622.54 元。根据资产占有方提供的《国有土地使用证》（兴市国用〔2012〕第 055 号、兴市国用〔2012〕第 056 号）显示，登记权利人均均为贵州醇酒业有限公司，土地登记面积共计 806,404.029 平方米，根据《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议〔2017〕17 号）、《拟购土地红线图》可知本次实际评估土地面积为 309,362.88 平方米（折合 464.024 亩），土地使用权类型登记为出让，土地用途均为工矿用地。

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

序号	土地证号	土地使用权人	坐落	登记土地面积 (m ²)	评估土地面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	账面净值 (元)
1	兴市国用(2012)第 055 号	贵州醇酒业有限公司	兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村	179,045.539	309,362.88	工矿用地	出让	2062 年 6 月 20 日	60,684,622.57
2	兴市国用(2012)第 056 号			627,358.49		工矿用地	出让	2062 年 5 月 18 日	
合计		-	-	806,404.029	309,362.88	-	-	-	60,684,622.57

根据资产占有方提供的《土地使用现状说明》：评估对象位于贵州醇酒厂内，该宗地基础设施齐全，开发程度达到“五通一平”，地上有部分建筑物不纳入本次评估范围，土地使用权剩余使用年限为评估对象在评估基准日的实际土地剩余使用年限 45 年。

四、价值类型及其定义

本次评估是贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权在基准日的市场价值。

所谓“市场价值”，亦称公允市价、公允价格。熟悉市场情况的买卖双方在公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 06 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001年12月31日国办发[2001]102号）；
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）；
3. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801号）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日国资委、财政部第3号令）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006年12月31日国资发产权[2006]306号）；
9. 《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
10. 《企业会计准则》；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订并施行）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）；
13. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
14. 《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发[1992]第36号公布）；
15. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）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）；

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230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——业务约定书》（中评协[2011]230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——无形资产》（中评协[2008]217号）；
8. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
13. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
15. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007，从2007年8月10日起实施）；
16. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议（2017）17号）。

（四）产权证明文件

1. 委托方及资产占有方营业执照；
2. 《国有土地使用证》复印件；
3. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《2016兴义市兴义片区土地定级、17乡镇类别及基准地价更新成果报告》；
3. 《贵州省兴义市征地区片价和统一年产值补偿标准》。

（六）参考资料及其他

1. 企业提供的评估基准日资产清查申报明细表；
2. 评估委托人提供的评估对象有关资料；

3. 评估人员现场查看、拍照和记录；
4. 评估基准日兴义市房地产市场相关价格信息；
5. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法应按照地价评估技术《规程》规定选择两种方法，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（二）评估方法选择

评估对象为待开发用地，用途为工矿用地，其收益不易准确量化，可操作性差，不宜采用收益还原法进行评估；评估对象所在地兴义市城区，城区内的工业用地土地市场不够活跃，近期同一供需圈内类似工矿用地成交案例很少，不宜采用市场比较法进行评估；评估对象尚未取得详细的规划指标，不宜采用假设开发法进行评估。

评估人员通过实地勘查和调研，兴义市已于2016年1月1日公布了新的基准地价，待估宗地所在基准地价覆盖范围内，并取得了完整的修正体系，可以采用基准地价系数修正法评估；评估对象当地土地征用方面的法律制度健全，补偿标准公开、透明，可以采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估宜采用成本逼近法和基准地价系数修正法来确定评估对象价值。

成本逼近法是指以开发土地所消耗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增值收益来推算土地价格的估价方法。基本公式为：

$$V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K_1 \times K_2$$

式中：V——土地价格

E_a ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T——相关税费

R_1 ——土地开发利息

R_2 ——土地开发利润

R_3 ——土地增值收益

K_1 ——年期修正系数

K_2 ——微观区位修正系数

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。基本公式为：

待估宗地地价=基准地价×期日修正系数×(1+区域个别因素修正系数)×其他因素修正系数+开发程度修正值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对资产占有方提供的法律性文件的验证审核，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 评估准备阶段

1. 接受贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及资产占有方就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

(二) 资产清查阶段

1. 导企业相关的财务与资产管理人员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”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集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. 审查和完善各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漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的固定资产和无形资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采用不同的勘察方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料。

对评估范围内土地的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将评估结果汇总，最终确定评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3. 持续经营假设，即假设资产占有方以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 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。

（二）一般假设：

1. 国家对资产占有方所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 资产占有方公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设贵州醇酒业有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与资产占有方之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

在评估基准日2017年06月30日贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地（309,362.88平方米）土地使用权账面价值60,684,622.54元，评估价值83,527,978元，评估增值22,843,355元，增值率为37.64%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

资产占有方：贵州醇酒业有限公司

金额单位：人民币元

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 无形资产——土地使用权	60,684,622.54	83,527,978	22,843,355	37.64
资产总计	60,684,622.54	83,527,978	22,843,355	37.64

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地（309,362.88 平方米）土地使用权评估值为 83,527,978 元，人民币大写金额为捌仟叁佰伍拾贰万柒仟玖佰柒拾捌元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明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。

（二）由委托方和资产占有方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出资尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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。

（六）根据资产占有方提供的《国有土地使用证》（兴市国用（2012）第 055 号、兴市国用（2012）第 056 号）显示，登记权利人均均为贵州醇酒业有限公司，土地登记面积共计 806,404.029 平方米，根据《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议〔2017〕

17号）、《拟购土地红线图》可知本次实际评估土地面积为309,362.88平方米（折合464.024亩），我公司并未对其土地面积进行测量，若与实际情况不符，评估值将作相应的调整，提请报告使用者注意。

（七）受客观条件限制，我司评估人员对评估对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

（八）根据资产占有方提供的《土地使用现状说明》：评估对象位于贵州醇酒厂内，该宗地基础设施齐全，开发程度达到“五通一平”，地上有部分建筑物不纳入本次评估范围。未考虑地上建（构）筑物对土地价值的影响。

（九）本次评估土地为已办《国有土地使用证》2宗工矿用地中的一部分，范围界定详见《拟购土地红线图》，土地开发程度为“五通一平”，土地使用权剩余使用年限为评估对象在评估基准日的实际土地剩余使用年限45年，登记用途为工矿用地。本报告评估结果是建立在上述设定条件下的土地使用权价格，未考虑将来土地使用性质发生变化对估值的影响。若评估对象实际条件与本次评估设定条件不一致，则评估结果需进行调整或重新评估。提请报告使用者注意。

（十）根据资产占有方介绍，截至评估基准日2017年06月30日，评估对象未进行抵押登记。我公司对其真实性不负法律责任。提请报告使用者注意。

（十一）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及
位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处
下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

方另有约定的除外；

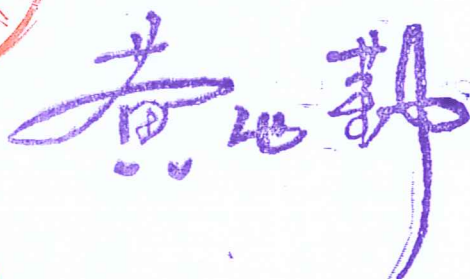
（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 07 月 14 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年七月十四日

评估报告附件

目 录

- 一、《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议〔2017〕17号）
- 二、委托方、资产占有方营业执照复印件
- 三、《国有土地使用证》复印件
- 四、拟购土地红线图
- 五、委托方及资产占有方承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、资产评估师资格证书复印件
- 十、资产评估业务约定书复印件
- 十一、资产评估明细表

兴义市人民政府 常务会议纪要

兴府常议（2017）17号

八届市人民政府第十六次常务会议纪要

2017年5月31日，市长袁建林在市政府四楼会议室主持召开八届市人民政府第十六次常务会议，就相关事宜进行研究，经与会人员充分讨论，形成一致意见，现纪要如下：

八、关于阳光集团回购贵州醇酒业有限公司土地有关事宜

会议议定：1. 同意阳光集团以18万元/亩的土地价格向贵州醇酒业有限公司回购约470亩土地，所需资金由阳光集团通过项目贷款解决，涉及税费按照国家税法有关规定由买卖双方自行承担。2. 为壮大国有资产，提高资产使用效率，同意由市国土、住

建（规划）等部门配合，将上述土地使用性质由工业用地调整为商住用地，并由阳光集团按规定补缴土地出让金，资金按照收支两条线原则管理。3. 双方就协议达成一致意见后，报市委常委会研究审定。

出席人员：何宏辉 吕 军 青 松 张 超 荀 刚 查玉华

缺席人员：张玉龙（公务） 邓麟宇（公务） 汪普进（公务）

水旭东（公务） 熊华禹（公务） 党志国（公务）

特邀列席：任登华 田进领 田维林

列席人员：马 强 胡兴香 孙开勇 雷乃国 王 珏 黄 婷

刘启菊 王芝红 韦 平 谭旭曦 陈再翔 郑传鑫

刘光跃

王志华 吴方文 袁 艺 赵贡飞 王 健 王家贤

贾 荣 陈明廷 徐忠华 杨 怡 晏 明 黄 圣

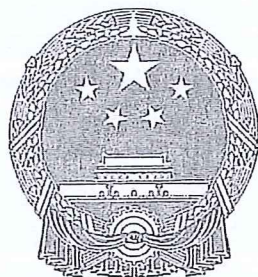
罗伦洪 徐 江 李 俊 谢明俊

分送：市委常委，市人大主任，市政协主席，市政府副市长。
市委办公室，市人大办公室，市政协办公室，市纪委，
市委市政府督查局。
有关乡镇人民政府、街道办事处，市直有关部门。

兴义市人民政府办公室

2017年6月8日 发

（电子公文传输）



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915223015806928742

此复印件仅用于办理土地评估相关事宜。

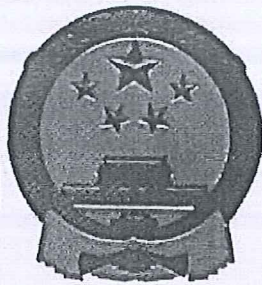
名称 贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司
类型 有限责任公司(国有独资)
住所 贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山办民族风情街1-16-1
法定代表人 韦延宏
注册资本 捌亿陆仟万元整
成立日期 2011年09月01日
营业期限 2011年09月01日至长期
经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（对政府授权的国有资产进行运营管理；非金融性投资管理；市政公共设施管理；土地开发管理；电力投资。）



提示：请于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告，并向社会公示。

登记机关

2016年11月23日



营业执照

统一社会信用代码 91522300598356465Q

名称	贵州醇酒业有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市贵醇新路1号
法定代表人	李风云
注册资本	柒亿元整
成立日期	2012年06月08日
营业期限	2012年06月08日至2042年06月07日
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。（白酒生产、销售；对外贸易经营。）



登记机关

2017年05月17日



兴 商 用 (2012 第 035 号)

土地权利人	贵州醇酒业有限公司		
座 落	兴义市五屯街道办事处下五屯村、纳吉村		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	工矿用	出让	2062年06月20日
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	179045.969	其 中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

兴义市人民政府 (章)

2012 年 11 月 02 日

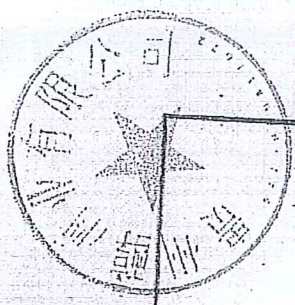
附 图 粘 贴 线

(章)

2012 年 11 月 02 日

N^o

权利人：贵州省贵州醇酒业有限公司



总面积179025.589平方米
(268.57亩)

兴义市国用(2012)第QW6字第

土地使用权人	贵州醇酒业有限公司		
座落	兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村		
地号	图号		
地类(用途)	工矿用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年05月18日
使用权面积	627358.40M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

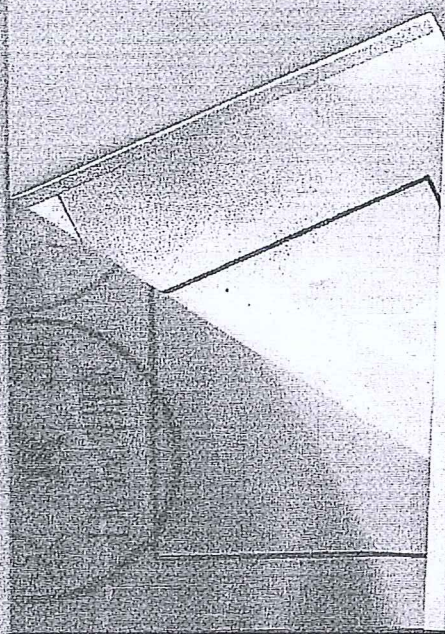
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

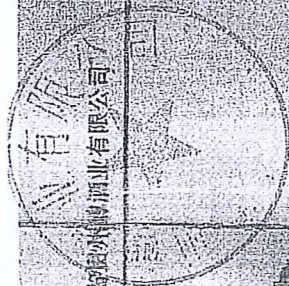
兴义市人民政府(章)
2012年11月02日

土地登记簿
No.

(章)
2012年11月02日

附图





宗地名称：贵州富阳酒业有限公司



总面积627358.491平方米



委托方承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟收购为目的提供价值参考依据事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地在 2017 年 06 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
2. 不干预评估工作；
3. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方（盖章）：贵州兴文阳光资产经营管理集团有限公司



法定代表人（或授权人）：



2017 年 06 月 30 日

资产占有方承诺函

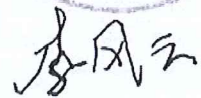
国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的提供价值参考依据事宜，贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的位于贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地在 2017 年 06 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
2. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
3. 本次评估范围内的本公司土地均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，没有遗漏或重复；
4. 本公司申报评估的土地权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

资产占有方（盖章）：贵州醇酒业有限公司

法定代表人（或授权人）：



2017 年 06 月 30 日

资产评估师承诺函

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值评估，以 2017 年 06 月 30 日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

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

资产评估师：



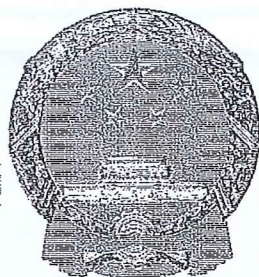
(Handwritten signature of Chen Dong)

资产评估师：



(Handwritten signature of Yue Xiuheng)

2017 年 07 月 14 日



营业执照

统一社会信用代码 91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室
法定代表人 黄西勤
成立日期 2008年05月26日

此证仅供用于报告附件

重要提示

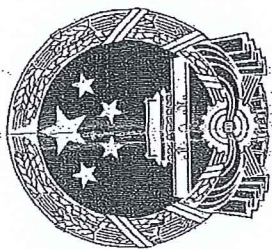
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年09月07日





资产评估资格证书

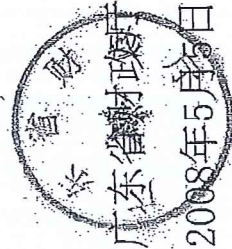
经审查， 有限公司
符合《资产评估法》及有关规定， 准予从事资产评估业

国众联资产评估土地房地产估价有

务，特发此证此证仅供用于报告附件

批准文号： 粤财工[2008]97号
证书编号： 47020007

批准机关： 广东省财政厅
发证时间： 2008年5月3日



序列号： 00010821

中华人民共和国财政部印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈军

性别：男

此证仅供用于报告附件



登记编号：44100013

单位名称：国众联资产评估土地房
地产估价有限公司



初次登记时间：2010-07-23

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2016年6月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：岳修恒

性别：男

此证仅供用于报告附件

登记编号：47140024

单位名称：国众联资产评估土地房
地产估价有限公司



初次登记时间：2014-09-05

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2016年8月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

评估委托合同

(2017) 国众联评委第 (7-019) 号

委托方 (甲方): 贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司

地址: 贵州省黔西南布依苗族自治州兴义市桔山办民族风情街 1-16-1

联系人: 韦延宏 电话: 0859--3666738

受托方 (乙方): 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

地址: 深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

联系人: 徐锋 电话: 075525132063; 13554843223

甲乙双方经友好协商, 就甲方自愿委托乙方对以下标的物进行评估事宜, 签署本合同条款, 供双方共同遵守。

一、委托评估标的物为

整体资产: /

房 地 产: 位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村的 464.024 亩土地

其他资产: /

二、上述标的物的评估目的是拟收购, 评估基准日 2017 年 06 月 30 日。

三、甲方委托乙方对上述标的物进行评估, 需于 2017 年 07 月 08 日 前向乙方提供所需资料, 并保证提供的资料具有真实性、合法性和有效性, 否则由此引起的评估失实后果及造成的经济损失由甲方承担。

四、乙方应在签订本合同并收齐甲方应提供资料后 11 个工作日, 即 2017 年 07 月 11 日 内向甲方提供评估报告书 壹式叁 份。

五、甲方同意按人民币 100000.00 元向乙方支付评估费用, 评估费用总额为人民币 100000.00 元, 费用甲方收到报告及发票 7 日内支付乙方评估费用。

六、乙方接受委托后, 在甲方配合下依据调查核实的资料, 按照特定的评估目的, 遵循法定或公允的标准和程序, 运用科学的方法, 对评估标的物的现时价格进行评定和估算, 并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。



七、乙方在开展评估过程中，应听取甲方的意见并充分了解甲方的评估目的，收集与评估项目相关的资料 and 有效文件，做到集思广益，但乙方有权拒绝甲方弄虚作假、可能造成评估结果失实的不合理要求。

八、乙方或乙方工作人员与被评估单位有直接利害关系的，应当回避，并指派其它能保持独立身份的评估人员进行评估，乙方应对甲方提供的资料保守秘密，除法律规定外，不得向外泄露。

九、本合同生效后，双方应自觉履行，不得以任何借口单方面解除合同；若甲方未能就本合同第三条约定向乙方提供所需资料致使评估工作无法完成时，甲方需向乙方支付 50% 的评估费用作为违约补偿；若甲方在乙方开始评估工作尚未制作出报告书前单方面解除合同，则需支付 70% 的评估费作为违约补偿；若甲方在乙方已经完成评估工作后单方面解除合同，不领取或拒收报告书，则须向乙方支付全部评估费用。

十、对于本合同或在本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，协商不成，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

十一、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十二、本合同一式两份，甲乙双方各持一份，具同等效力。

甲方：贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

日期：2017 年 06 月 30 日



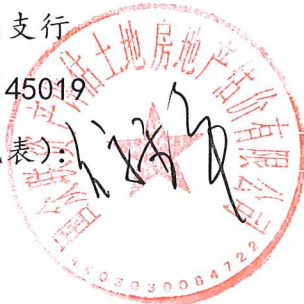
乙方：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

开户行：深圳工行深东支行

账号：4000021019200145019

法定代表人（或授权代表）：

日期：

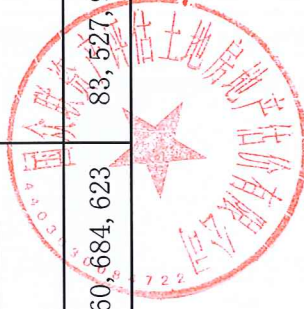


资产评估明细表

评估基准日：2017年06月30日

资产占有方：贵州醇酒业有限公司

序号	权证编号	使用性质	土地用途	土地面积m ²	设定开发程度	账面净值 (元)	评估值 (元)	增减值 (元)	增值率 (%)
1	兴市国用(2012)第055号	出让	工矿用地	309,362.88	五通一平	60,684,623	83,527,978	22,843,355	37.64
2	兴市国用(2012)第056号	出让	工矿用地		五通一平				
合 计				309,362.88	-	60,684,623	83,527,978	22,843,355	37.64



贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权市场价值

资产评估说明

国众联评报字（2017）第 2-0617 号



此为二维码防伪标志，内含本报告主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一七年七月十四日
中国·深圳

目 录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分：评估对象与评估范围说明	3
第四部分：资产核实情况总体说明	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	7
第五部分：土地使用权评估技术说明	8
一、评估范围及实物概况	8
二、市场背景因素分析	8
三、评估过程	13
四、评估方法选择	13
五、评估测算过程	14
六、评估结果	28
第六部分：评估结论及其分析	29
一、评估结论	29
二、评估结论与账面值比较变动情况及原因	29

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供委托方及被评估单位股东、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司和资产占有方贵州醇酒业有限公司撰写并盖章，详细内容见附件1。

第三部分：评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

根据委托方及资产占有方拟进行的经济行为和本次的评估目的，委托方及资产占有方确定评估对象是贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权。

根据本次拟收购为目的的经济行为，委托方及资产占有方确定的资产评估范围为：无形资产——土地使用权于评估基准日 2017 年 06 月 30 日的资产账面价值为 60,684,622.54 元。贵州醇酒业有限公司提供了申报表。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	无形资产——土地使用权	60,684,622.54

经委托方和资产占有方确认，委托申报的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。

具体评估范围以资产占有方提供的资产评估申报表为准。

（二）评估资产情况及特点

纳入评估范围的土地共 2 宗，账面净值合计为 60,684,622.54 元。根据资产占有方提供的《国有土地使用证》（兴市国用（2012）第 055 号、兴市国用（2012）第 056 号）显示，登记权利人均均为贵州醇酒业有限公司，土地登记面积共计 806,404.029 平方米，根据《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议（2017）17 号）、《拟购土地红线图》可知本次实际评估土地面积为 309,362.88 平方米（折合 464.024 亩），土地使用权类型登记为出让，土地用途均为工矿用地。

序号	土地证号	土地使用权人	坐落	登记土地面积 (m ²)	评估土地面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	账面净值 (元)
1	兴市国用（2012）第 055 号	贵州醇酒业有限公司	兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村	179,045.539	309,362.88	工矿用地	出让	2062 年 6 月 20 日	60,684,622.57
2	兴市国用（2012）第 056 号			627,358.49		工矿用地	出让	2062 年 5 月 18 日	
合计		-	-	806,404.029	309,362.88	-	-	-	60,684,622.57

根据资产占有方提供的《土地使用现状说明》：评估对象位于贵州醇酒厂内，该宗地基础设施齐全，开发程度达到“五通一平”，地上有部分建筑物不纳入本次评估范围，土地使用权剩余使用年限为评估对象在评估基准日的实际土地剩余使用年限45年。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 纳入评估范围的土地位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村，权利人为贵州醇酒业有限公司，截至评估基准日2017年06月30日，评估对象无他权利存在。

资产占有方承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以资产占有方提供的资产评估申报表为准。

第四部分：资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与委托方签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对资产占有方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、接受委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及资产占有方相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据评估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员成立非流动资产评估组，负责对资产占有方申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导资产占有方进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的查证

根据资产占有方提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集评估资产的相关资料，对法律权属资料进行查验。

3、账面价值构成的调查

根据资产占有方的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向资产占有方提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在资产占有方专业技术人员的配合下，分别到实物现场对评估对象进行勘查和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对土地进行现场勘查，在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

根据资产评估规范化要求，组织评估成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明，按相关规范在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

二、影响资产核实的事项及处理方法

1. 根据资产占有方提供的《国有土地使用证》（兴市国用（2012）第055号、兴市国用（2012）第056号）显示，登记权利人均均为贵州醇酒业有限公司，土地登记面积共计806,404.029平方米，根据《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议〔2017〕17号）、《拟购土地红线图》可知本次实际评估土地面积为309,362.88平方米（折合464.024亩），我公司并未考虑评估土地面积未来能否正常办理宗地分割手续对其影响。

2. 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的土地的取得日期、土地面积等数据均以资产占有方提供的《国有土地使用证》、《拟购土地红线图》为准。评估人员在现场勘查中未使用专业仪器进行实地丈量，也未对隐蔽工程进行查勘。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

通过对纳入本次评估范围内的资产占有方资产的核实，我们认为纳入本次评估范围的资产与账面值基本一致。

纳入评估范围的资产处于正常生产经营状态，资产管理水平较好。

第五部分：土地使用权评估技术说明

一、评估范围及实物概况

1. 评估范围

纳入评估范围的土地共2宗，账面净值合计为60,684,622.54元。根据资产占有方提供的《国有土地使用证》（兴市国用（2012）第055号、兴市国用（2012）第056号）显示，登记权利人均均为贵州醇酒业有限公司，土地登记面积共计806,404.029平方米，根据《兴义市人民政府常务会议纪要》（兴府常议（2017）17号）、《拟购土地红线图》可知本次实际评估土地面积为309,362.88平方米（折合464.024亩），土地使用权类型登记为出让，土地用途均为工矿用地。

2. 规划指标：

- （1）位置：兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村；
- （2）土地用途：工矿用地；
- （3）土地证号：兴市国用（2012）第055号、兴市国用（2012）第056号；
- （4）土地权属性质：出让；
- （5）土地终止日期分别为：2062年6月20日、2062年5月18日；
- （6）设定土地开发程度：宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内“场地平整”。

受客观条件限制，我司评估人员对评估对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。

3. 权益概况

评估对象的土地所有权属于国家所有，待估宗地为待开发工矿用地，地上有部分建（构）筑物。截止评估基准日，土地已办理《国有土地使用证》，但评估对象尚未办理分割登记，本次评估以《拟购土地红线图》所载土地面积为准，该地块无他项权利存在。

二、市场背景因素分析

1、全国宏观经济形势及相关政策

(1) 2016 年全国经济数据

初步核算，全年国内生产总值 744127 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 63671 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 8.6%，第二产业增加值比重为 39.8%，第三产业增加值比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点。全年人均国内生产总值 53980 元，比上年增长 6.1%。全年国民总收入 742352 亿元，比上年增长 6.9%。全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。工业生产者出厂价格下降 1.4%。工业生产者购进价格下降 2.0%。固定资产投资价格下降 0.6%。农产品生产者价格上涨 3.4%。12 月份 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 65 个，下降的为 5 个；月环比上涨的城市个数为 46 个，比年内高点减少 19 个，持平的为 4 个，下降的为 20 个。全年全国一般公共预算收入 159552 亿元，比上年同口径增加 6828 亿元，增长 4.5%，其中税收收入 130354 亿元，增加 5432 亿元，增长 4.3%。年末国家外汇储备 30105 亿美元，比上年末减少 3198 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.6423 元人民币，比上年贬值 6.2%。

(2) 房地产制度政策

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策做出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

经国务院同意，中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，决定自 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行目前为 1.50%。

2016 年 2 月 19 日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按

2%的税率征收契税。

2016年2月22日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016年3月24日，财政部公布营改增细则，明确自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

2016年6月3日，国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。国家工商总局发布《房地产广告发布规定》，从2016年2月1日开始，房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。规定中明确，房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。凡违反《房地产广告发布规定》发布广告的，处以违法所得三倍以下但不超过3万元的罚款；没有违法所得的，处以1万元以下的罚款。

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布《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（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，2016年3月31日国家税务总局发布了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），明确了房地产开发企业的增值税

征收管理、纳税申报及其他事项。

（3）金融政策

①自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

②2015年4月19日晚，中国人民银行宣布，自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点，并对农村金融机构、中国农业发展银行以及符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行额外降准1个百分点。

③自2015年5月11日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%。同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

④中国人民银行决定，自2015年6月28日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。a.对“三农”贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率0.5个百分点。b.对“三农”或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率0.5个百分点。c.降低财务公司存款准备金率3个百分点，进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。

同时，自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

⑤中国人民银行决定，自2015年8月26日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款

及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

⑥央行同时宣布自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率0.5个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率3个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

⑦中国人民银行23日决定，自2015年10月24日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时央行表示，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。央行还自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。

（4）营改增政策

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布《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（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，2016年3月31日国家税务总局发布了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），明确了房地产开发企业的增值税征收管理、纳税申报及其他事项。建筑业和房地产业适用11%税率，二手房税率仍按5%征收，实际税负负担减少。

三、评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的结构特征与申报的资产技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估对象逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各评估对象的名称、坐落地点、面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房地产现状、基础状况以及使用情况，并作了详细的观察记录。

第三阶段：评估测算阶段

根据评估基准日评估对象的实际情况，采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估测算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

四、评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法应按照地价评估技术《规程》规定选择两种方法，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估对象为待开发用地，用途为工矿用地，其收益不易准确量化，可操作性差，不宜采用收益还原法进行评估；评估对象所在地兴义市城区，城区内的工业用地土地市场不够活跃，近期同一供需圈内类似工矿用地成交案例很少，不宜采用市场比较法进行评估；评估对象尚未取得详细的规划指标，不宜采用假设开发法进行评估。

估价人员通过实地勘查和调研，兴义市已于2016年1月1日公布了新的基准地价，待估宗地所在基准地价覆盖范围内，并取得了完整的修正体系，可以采用基准地价系数修正法评估；评估对象当地土地征用方面的法律制度健全，补偿标准公开、透明，

可以采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估宜采用成本逼近法和基准地价系数修正法来确定评估对象价值。

成本逼近法是指以开发土地所消耗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增值收益来推算土地价格的估价方法。基本公式为：

$$V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K_1 \times K_2$$

式中：V——土地价格

E_a ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T——相关税费

R_1 ——土地开发利息

R_2 ——土地开发利润

R_3 ——土地增值收益

K_1 ——年期修正系数

K_2 ——微观区位修正系数

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。基本公式为：

待估宗地地价=基准地价×期日修正系数×(1+区域个别因素修正系数)×其他因素修正系数+开发程度修正值。

五、评估测算过程

I. 方法一、成本逼近法：

根据评估对象现有土地开发程度，评估假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过征用方式取得的土地使用权，并达到现有土地开发程度，所需发生的成本和费用的现行标准为基础，运用成本法进行测算。

1、土地取得费 E_a

土地取得费是指评估宗地所在区域征用同类土地所支出的平均费用。征地费用主要包括土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗及地上附着物补偿费三个项目费用。经评估人员现场查勘，估价对象被征用前为耕地，根据《贵州省兴义市征地区片价和统一年产值补偿标准》：兴义市黄草办事处：北门村、富民社区、水库村，桔山办事处大山、双凤、永兴、笔山、桔园、锅底塘、酸枣、花月、新建、新场村和碧云、丰源、金桔、富兴社区居民委员会，兴义市下五屯办事处：纳吉、新屯、鸡场、科佐屯、耳寨村和庄园社区居民委员会，坪东办事处：东贡、木贾村和坪东、新联、幸福三个社区，林地的土地补偿费、安置补助费及青苗及地上附着物补偿费共计为 26600 元/亩，折合 39.90 元/平方米，社保资金为 12000 元/亩，折合 18.00 元/平方米，故本次评估土地取得费为 57.90 元/平方米。

2、土地开发费 E_d

本评估项目所指土地开发费为从取得土地后至达到本次评估设定的宗地外“五通”，宗地内场地平整条件下需投入的各项客观费用。宗地红线外的土地开发费要客观计算基础设施配套费、公用设施配套费；宗地红线内的土地开发费一般为土地平整费、水、电、地下管线铺设费用等。根据广州市建筑工程价格信息，结合估价人员工作经验，确定估价对象宗地开发费，详见下表：

开发程度	通路	供水	排水	供电	通讯	场地平整	合计
开发费用（元/平方米）	30	15	15	10	6	20	96

根据项目用地的面积及规模，以及用地的地质、地形条件，综合确定评估宗地土地开发期为 2 年。

3、相关税费 T

经评估人员现场查勘，估价对象未征用前为林地，征地过程中主要的税费为耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费。

根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则、《贵州省基本农田保护条例》、《贵州省人民政府办公厅转发省国土资源厅省财政厅关于加强和改进我省土地开发整理及耕地占补平衡工作意见的通知》（黔府办发〔2007〕101 号）文件，耕地开垦费用

为征用该地补偿费的0.5—2倍，但最低不得低于8000元/亩，国家、省重点项目缴纳的耕地开垦费不得低于最低标准的80%。结合兴义市情况，本次估价耕地开垦费用取值为8000元/亩，折合12元/平方米。

兴义市年鉴统计资料显示，兴义市2015年总人口84.8万人，耕地总面积为3.04万公顷，人均耕地0.54亩，根据《贵州省人民政府关于耕地占用税征收管理有关问题的通知》（黔府发[2010]101号）文件，结合2016年《兴义市土地级别与基准地价》中数据，兴义市耕地占用税适用额为26元/平方米。

根据贵州省国土资源收费指南(土地)，《国家物价局 财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》（[1992]价费字 597号）文件：征地管理费征地按补偿费总金额的1.5%—4.0%计收，结合兴义市实际情况，征地管理费按3.0%计收。

则：相关税费=12+26+57.90×3.0%=39.74(元/m²)

4、土地开发利息 R₁

利息是对土地投资资金的时间价值考虑。土地的取得费用和开发费用均应根据其投资的特点和所经历的时间计算利息，利息率可根据同期银行存贷款利率来综合确定。

根据评估宗地的规模，确定土地开发期为2年，假设征地费用及相关税费为开发期初一次性投入，土地开发费用在开发过程中均匀投入，利息以评估基准日中国人民银行公布的1年到5年(含5年)期贷款利率4.75%计，按单利计算，则：

开发利息 = (土地取得费用+相关税费+土地开发费) × ((1+4.75%)^(n/2) - 1)

5、投资利润 R₂

利润是对土地投资的回报，是土地取得费用和开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬。利润率参考房地产行业同期平均利润率来确定。

根据城镇土地估价规程的标准，当土地开发作为一种企业的行为时，企业用于土地的投资应当计算利润，参考国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2009）房地产开发业全行业主营业务利润率较低值为15.8%，综合考虑当地的工业用地土地开发投资回报情况，确定其开发利润率为15%。则：

利润 = (土地取得费用+相关税费+土地开发费用) × 利润率

6、土地增值收益 R₃

土地增值收益也称为土地所有权收益，是指国家作为土地的所有权人在出让土地

使用权时向用地单位收取的经济报酬，它是绝对地租的资本化。当土地在土地使用者之间转移时，则称为土地增值收益，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地所有权收益率或增值率取决于市场价格与成本价格的差异对成本价格的比率。

一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国有土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的增值收益，在一定程度上可表现为土地使用权出让金。根据2016年《兴义市土地级别与基准地价》中新镇城市建设用地成本价格构成表所载，土地增值收益率为25%，则：

$$\text{土地增值收益率} = (\text{土地取得成本} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{增值率} \times 25\%$$

(7) 土地使用权年期修正系数 K_1

评估时土地的取得费用及相关税费、土地开发费用和由此产生的利息、利润，土地增值收益均是以无限年期的形式表现，但实际出让的土地是有一定年限限制的，所以要进行年期修正。评估对象土地使用权终止日期为2062年06月20日，至估价基准日土地使用权剩余使用年限为45年，而工业用地的法定最高使用年限为50年，需进行年期修正。根据土地年期修正公式：

$$R = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：r—土地还原利率；

m—评估宗地剩余使用年限

n—法定最高使用年限

还原率的确定见2016年《兴义市土地级别与基准地价》还原利率确定表

还原利率确定表			
土地还原率	商业	住宅	工业
	7%	5.90%	5.60%
房屋还原率	商业	住宅	工业
	8%	6.90%	6.60%

则：土地出让金年期修正系数为：

$$R = [1 - 1/(1+5.6\%)^{45}] / [1 - 1/(1+5.6\%)^{50}] \approx 0.9780$$

(8) 微观区位修正系数 K_2

本次评估对象微观区位因素和个别因素无须单独修正。因此 $K_2=1$ 。

(9) 土地使用权价值 V 确定

待估宗地评估单价 = $(E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K_1 \times K_2$

序号	项 目	标准 (元/m ²)	面积(m ²)	金额(元)
1	土地面积		309,362.88	
2	土地取得费			17,912,110.75
途径二:	征收集体土地			
2.1	征地补偿安置费用			17,912,110.75
	A 征地补偿款	39.90		12,343,578.91
	B 安置补助款	0		0.00
	C 青苗补偿	0		0.00
	D 地上附着物补偿			0.00
	E 被征地农民的社会保障费用	18.00		5,568,531.84
3	税费			12,293,152.76
	征收土地相关税费			12,293,152.76
	A 征地管理费	3.00%		537,363.32
	B 耕地占用税	26		8,043,434.88
	C 耕地开垦费	12		3,712,354.56
	土地取得成本合计			30,205,263.51

1	土地开发费	96	29,698,836.48
	通路	30	
	供水	15	
	供电	10	
	排水	15	
	通信	6	
	土地平整	20	
2	土地开发费利息 L_n		2,845,444.75
	开发周期 (n)	2	
	利息率 (L)	4.75%	
3	投资利润	15%	8,985,615.00
4	土地增值收益	25%	17,933,789.94
	合计价值 (元)		89,668,950
	土地地面单价 (元/m ²)		290.00

待估宗地评估单价 = $290 \times 0.978 \times 1 = 280$ 元/m² (取整至十位)。

II. 方法二、基准地价系数修正法:

评估对象：估价对象位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村。出让工业用地的土地使用权回购价格评估。

1、基准地价更新的对象与范围

根据《关于整顿和规范土地市场秩序的通知》（国土资发〔2001〕174号）及《贵州省城镇基准地价管理暂行办法》（黔价房〔2006〕354号）中关于基准地价更新调整精神，2015年8月兴义市组织开展了新一轮城镇土地定级及基准地价更新工作。兴义市城镇土地级别及基准地价更新成果于2015年12月通过了省、市有关专家的评审验收。根据2016年03月30日公布的关于公布2016年《兴义市土地级别与基准地价》的通知，《兴义市土地级别与基准地价》的实施时间是从2016年03月30日起，待估宗地在兴义市土地级别与基准地价更新范围内。

2、基准地价内涵

基准地价是某一时点上，在城镇土地级别或均质区域内，在平均容积率水平下和一定开发程度下的同一用途（商业、住宅、工业等）的法定最高出让年限的土地使用权平均价格。基准地价具有全域性、平均性、时效性、分用途和有限期的特点。

兴义市城区基准地价内涵如下：

1. 城区基准地价内涵设定

本次评估更新的基准地价是在某评估基准日各土地级别内，在现状平均土地开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。地类按商业、住宅、工业用地区分，各类用地的使用年期均为法定出让最高使用年限。

（1）评估基准日

本次评估基准日为2016年1月1日。

（2）土地使用年期

土地使用年期按法定最高出让年限设定，即商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年。

（3）土地开发程度设定

根据各土地级别内同一用途现状平均土地开发程度或2/3以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”设定土地开发条件。具体设定条件见下表（工业）：

工业用地各级别内土地开发程度表

土地级别	设定条件	土地开发程度
一	五通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内土地平整
二	五通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气，宗地红线内土地平整
三	四通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，宗地红线内土地平整
四	四通一平	宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，宗地红线内土地平整

(4) 平均容积率设定

商业平均容积率为 1，住宅用地平均容积率为 1.5，工业用地平均容积率为 1。

2. 乡镇基准地价内涵设定

(1) 评估基准日：2016 年 1 月 1 日。

(2) 开发程度：四通一平（通路、通电、通上水、通讯，场地平整）。

(3) 容积率：商业为 1，住宅为 1.5，工业为 1。

(4) 使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

3、确定待估宗地的土地级别及基准地价

(1) 土地级别范围

本次 2016 年兴义市城区土地级别及基准地价更新范围的确定原则上以《兴义市土地利用总体规划》(2006~2020 年)中允许建设区边界和有条件建设区扩展边界全覆盖为控制，同时参考《贵州省兴义市城市总体规划(2013-2030 年)》城区规划范围。

此次土地定级与基准地价更新范围调整为：(一)“八办一镇”(黄草坝街道办事处、桔山街道办事处、下五屯街道办事处、坪东街道办事处、木贾街道办事处、兴泰街道办事处、万峰林街道办事处、丰都街道办事处、马岭镇)；(二)清水河镇、乌沙镇、则戎乡、南盘江镇、威舍镇、敬南镇、泥函镇、鲁布格镇、猪场坪乡、捧乍

镇、白碗窑镇、仓更镇、七舍镇、三江口镇、沧江乡、洛万乡、雄武乡 17 个乡镇政府所在地。

(2)工业级别分布分布范围描述详见下表：

兴义市城区工业级别分布范围表

级别	范围
I	老城街——田坝街——延安路——兴义大道——中兴路——桔山大道——民航路——金水南路——凤仪路——遵义路——南环路——坪东大道——崇文街——云南南路——双桥街——湾塘河——老城街
II	兴清快速通道——河流——岭北大道(规划)——岭东大道(规划)——汕昆高速——宜化大道——峡谷大道——金州大道——聚义大道——聚兴大道(规划)——桔顶快速(规划)——东环路——丰都大道——西南环线——河流——贵州醇酒厂——西南环线——洒金大道(规划)——施达新时代住宅小区——山脉以东区域——东贡环线——外环北路(规划)——山脉以西区域——栖霞路沿山脚区域——延安路——山脉以南区域——兴清快速通道
III	汕昆高速以南区域——本次定级范围线——汕昆高速——兴义东出口——东环北路(规划)——东环路——桔顶快速(规划)以南——机场东路(规划)——下丰南路(规划)——景峰大道——景湖大道——东南环线延长线——本次定级范围线——河流——西南环线——洒金片区——河流——324 国道——汕昆高速
IV	III级以外，至本次定级范围边界内全部建设用地或有条件建设用地

(3) 兴义市城区基准地价

2016年兴义市城区土地级别及基准地价表

单位：元/平方米

级别用途	I级	II级	III级	IV级	V级
商业用地	5230	3360	2350	1380	920
住宅用地	1720	1310	930	720	570
工业用地	250	200	170	150	/

估价对象位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村，根据兴义市城区工业级别分布范围表及兴义市城区土地级别及基准地价表可知，待估宗地兴义市城区二级工业用地，二级工业用地楼面价为200.00元/m²。

4、计算公式

城市基准地价是政府对各级土地或均质区段及其商业、住宅、工业等土地利用类型分别评估出的土地使用权平均价格。其地价对应的是评估基准日的地价水平，随时间迁移，土地市场的地价水平会有所变化，因此在采用基准地价修正法评估时，必须对其作相应的交易日期修正。基准地价对应的使用年期是各用途土地使用权的最高出让年期，而具体宗地的使用年期可能各不相同，因此必须进行年期修正。具体宗地的个别因素与其所处区域地块的平均水平也会有差异，因此还必须进行个别因素修正。参照《城镇土地估价规程》、《关于公布兴义市城镇土地级别及基准地价更新成果的通告》，以及结合待估宗地所在区域及用途，采用基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

即待估宗地地价=基准地价×期日修正系数×（1+区域个别因素修正系数）×其他因素修正系数+开发程度修正值。

其中其他因素修正系数=容积率修正系数×剩余年期修正系数。

5、期日修正

根据中国城市地价动态监测网(<http://www.landvalue.com.cn>)发布的全国主要城市地价监测报告显示，西南区各类用地环比增长率情况见下表：

西南区地价增长率情况一览表

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯
村、纳吉村共2宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2016	1	0.15	-0.05	0.16	0.26
2016	2	0.4	0.18	0.5	0.25
2016	3	0.68	0.42	0.85	0.32
2016	4	0.86	0.4	1.15	0.21
2017	1	0.92	0.16	1.23	0.45
2017	2	-	-	-	-

评估对象为工业用地，选择工业类地价增长率计算期日修正系数。以2016年1季度为基准（指数为100），2017年2季度尚未更新年度增长率，则参照2017年1季度指数计算见下表：

年度	季度	V (地价增长率)	工业	X (指数)	指数	计算说明
2016	1	V_1	0.26	X_1	100	-
2016	2	V_2	0.25	X_2	100	$X_2 = X_1 + X_1 * V_2 / 100$
2016	3	V_3	0.32	X_3	101	$X_3 = X_2 + X_2 * V_3 / 100$
2016	4	V_4	0.21	X_4	101	$X_4 = X_3 + X_3 * V_4 / 100$
2017	1	V_5	0.45	X_5	101	$X_5 = X_4 + X_4 * V_5 / 100$
2017	2	V_6	-	X_6	101	-

结合兴义市土地市场的实际情况，可确定待估宗地期日修正系数为101；

6、宗地各项修正因素的具体条件及确定修正系数

（1）二级工业用地宗地地价区位及个别因素修正体系

工业用地宗地地价区位修正因素采用了土地定级因素体系的因子，各因子对地价的影响大小，采用了土地定级中因子对住宅用地土地级别影响的权重。各因子因子优劣度是指在同一级别范围内的相对比较情况。

贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的
贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯
村、纳吉村共2宗工矿用地土地使用权市场价值评估报告

II级工业用地宗地地价影响因素及系数修正表

优劣程度 影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集程度	产业聚集程度	说明	大规模集中连片	小规模相对集中	独立大中型企业	独立小型工矿点	无
		修正系数	4%	2.00%	0	-2.00%	-4%
交通条件	对外交通条件	说明	主干道	混合型次干道	交通型、生活型次干道	镇、乡级公路	无
		修正系数	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%
	距离火车站的距离	说明	≤3 公里	≤5 公里	≤7 公里	≤7-10 公里	≤7-10 公里
		修正系数	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%
基础设施条件	供水保证率	说明	≥90%	80-90%	70-80%	60-70%	<60%
		修正系数	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%
	供电保证率	说明	≥95%	85-95%	75-85%	65-75%	<65%
		修正系数	2.00%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%
职工生活条件	距离商服中心距离	说明	≤1000 米	1001-2000 米	2001-3000 米	3001-4000 米	≥4001 米
		修正系数	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
	距离公交站点	说明	≤300 米	301-500 米	501-700 米	701-1000 米	≥1001 米
		修正系数	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
规划限制	周围土地利用类型	说明	工业用地	农用地	普通住宅	文教办公用地	商业用地
		修正系数	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
	交通管制	说明			无限制	单行线	禁停
		修正系数			0	-0.50%	-1.00%
	工业园区规划内	说明	国家、省级工业园区规划	市区级规划内	无规划		
		修正系数	1.00%	0.50%	0		
环境条件	坡度	说明	0-5 度	5-15 度	15-25 度	25-35 度	35 度以上
		修正系数	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
	面积形状	说明			无影响	有一定影响	有较大影响
		修正系数			0	-0.50%	-1.00%
宗地条件	地质条件	说明			地基处理处理情况正常	有一定难度	有较大难度
		修正系数			0	-0.50%	-1.00%

根据上述表格编制估价对象土地地区位因素情况说明表与修正系数表，详见下表：

修正系数表				
影响因素		地块情况	优劣程度	修正系数
产业聚集度	产业聚集度	大规模集中连片	优	4.00%
对外交通条件	对外交通条件	混合型次干道	较优	1.00%
	距离火车站的距离	≤7-10 公里	劣	-2.00%
基础设施条件	供水保证率	≥90%	优	2.00%
	供电保证率	≥95%	优	2.00%
职工生活条件	距离商服中心距离	2001-3000 米	一般	0.00%
	距离公交站点	≤300 米	优	1.00%
规划限制	周围土地利用类型	普通住宅	一般	0.00%
	交通管制	无限制	优	0
	工业园区规划内	市区级规划内	较优	0.50%
环境条件	坡度	5-15 度	较优	0.50%
	面积形状	无影响	一般	0.00%
宗地条件	地质条件	地基处理处理情况正常	一般	0.00%
合计		/	/	9.00%

根据上表得知估价对象土地地价区位因素修正系数为 9.00%；

(2) 工业用地宗地地价其他因素修正体系

①容积率修正系数：

经查兴义市城区基准地价工业用地容积率修正系方法如下：

适用范围：工业用地，公共管理与公共服务用地中的公园与绿地、公共设施用地，交通运输用地，水利设施用地，特殊用地。容积率小于或等于 1 时，不作修正。

容积率大于 1 时，涉及缴纳土地出让金评估的，不作修正。涉及企业土地转让、抵押二级市场评估的，容积率修正公式为

$$K_i = 1 + (K - 1) \times 20\%$$

其中：K_i 代表容积率修正系数，K 为实际容积率。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知(国发[2008] 3 号)关于“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”的规定，增加厂房建筑面积的，不增收土地价款。

根据《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规[2015]5

号)文件要求:①对现有制造业企业通过提高工业用地容积率,调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所的,其配建比例不超过原总建筑面积15%的,可继续按原用途使用土地,但不得分割转让。②调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所的,配建比例超过原总建筑面积的15%,需按相关规定结合增加的实际用途补缴土地出让金。

本次基准地价更新用地类型为工业用地、估价对象土地面积为464.042亩,折合309362.88 m²,设定容积率为1.0,则估价对象容积率修正系数为1;

②剩余年期修正系数

1. 有限年期使用权地价修正到法定最高出让年期地价的计算公式

为:

$$P_m = P_n \times Y = P_n \times [1 - 1 / (1 + r)^m] \div [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中: P_m ——有限年期或剩余使用年期转让地价;

P_n ——最高出让年限的土地使用权价格;

Y ——宗地剩余使用年限修正系数;

r ——土地还原率,本次基准体系下各用途土地还原率为商业7%、住宅5.9%、工业5.6%;

n ——基准地价土地法定最高出让年限,商业40年、住宅70年、工业50年;

m ——宗地剩余使用年限。

按照样点数据具体有限年期代入计算公式进行计算,以下给出部分修正系数,以作参照。

有限年期使用权样点地价出让年期修正系数表

商服用地		住宅用地		工矿仓储用地	
年限	修正系数	年限	修正系数	年限	修正系数
10	0.5268	10	0.4443	10	0.4496
20	0.7946	20	0.6948	20	0.7103
30	0.9308	30	0.836	30	0.8615
40	1.0000	40	0.9156	40	0.9492
-	-	50	0.9605	50	1.0000
-	-	60	0.9857	-	-
-	-	70	1.0000	-	-

本次估价工业用地设定土地使用权终止日期为 2062 年 06 年 20 日，至估价时点，剩余土地使用年限为 45 年，根据土地使用年期修正计算公式，计算出待估土地的剩余使用年期修正系数为 0.9780。

故其他因素修正系数=容积率修正系数×剩余年期修正系数

=1×0.9780≈0.9780

7、开发程度修正

估价对象宗地红线内外“五通一平”，基准地价本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”，场地平整，故开发程度修正为值为 0。

8、估价对象土地地价确定

待估宗地地面单价=基准地价×期日修正系数×（1+区域个别因素修正系数）×其他因素修正系数+开发程度修正值。

=地面基准地价×期日修正系数×（1±K）×其他因素修正系数+开发程度修正值

=200×1.01×（1+0.09）×0.9780

=220 元/m²（取整至十位）

III. 地价确定方法

1、评估单价的确定：

通过上述应用分析，成本逼近法和基准地价系数修正法就估价对象而言均有一定的适宜性，由于基准地价主要用于土地出让及课税目的，结合两种方法的测算结果，在对区域地价水平进行分析后，我们决定以成本逼近法、基准地价修正法评估结果的

加权算术平均值作为估价对象的最终估价结果，详见下表：

评估方法	评估单价	权重	简单平均值
	(元/m ²)		(取整至十位)
成本逼近法	280	70%	260
基准地价系数修正法	220	30%	

本次评估单价取整至十位数，即 260 元/m²作为评估对象地面单价。

2、评估总地价的确定：

由于本次估价对象为土地，根据《贵州省契税实施办法》（贵州省人民政府 38 号），在土地交易过程中，买方需缴付总地价的 3%的契税，印花税为总地价的 0.05%。则：

土地地面单价=260×3.05%=270 元/m²（取整至十位）

评估总地价=270×309,362.88=83,527,978 元。

六、评估结果

土地使用权账面价值60,684,622.54元，评估价值83,527,978元，评估增值22,843,355元，增值率为37.64%。

第六部分：评估结论及其分析

一、评估结论

在评估基准日 2017 年 06 月 30 日贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地土地使用权账面价值 60,684,622.54 元，评估价值 83,527,978 元，评估增值 22,843,355 元，增值率为 37.64%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

资产占有方：贵州醇酒业有限公司

金额单位：人民币元

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 无形资产——土地使用权	60,684,622.54	83,527,978	22,843,355	37.64
资产总计	60,684,622.54	83,527,978	22,843,355	37.64

贵州兴义阳光资产管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地（309,362.88 平方米）土地使用权评估值为 83,527,978 元，人民币大写金额为捌仟叁佰伍拾贰万柒仟玖佰柒拾捌元整。

二、评估结论与账面值比较变动情况及原因

土地使用权账面价值 60,684,622.54 元，评估价值 83,527,978 元，评估增值 22,843,355 元，增值率为 37.64%。

增值原因：评估对象取得时间为 2012 年 11 月，兴义市 2013 年至 2017 年房地产及土地市场一直保持增长的态势，故造成增值。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及资产占有方概况：

1、委托方

名称：贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司

主体类型：有限责任公司（国有独资）

住所：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山办民族风情街
1-16-1

法定代表人：韦延宏

成立日期：2011 年 09 月 01 日

统一社会信用代码：915223015806928742

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。（对政府授权的国有资产进行运营管理；非金融性投资管理；市政公共设施管理；土地开发管理；电力投资。）

2、资产占有方

名称：贵州醇酒业有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市贵醇新路 1 号

法定代表人：李风云

注册资本：柒亿元整

成立日期：2012 年 06 月 08 日

营业期限：2012 年 06 月 08 日至 2042 年 06 月 07 日

统一社会信用代码：91522300598356465Q

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。（白酒生产、销售；对外贸易经营。）

二、评估目的

本次评估系为贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司拟收购为目的所涉及的贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地市场价值评估提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的，委托方确定本评估对象是贵州醇酒业有限公司名下位于兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共2宗工矿用地市场价值评估。具体评估范围见下表：

序号	土地证号	土地使用 权人	坐落	登记土地面积 (m ²)	评估土地面 积 (m ²)	用途	使用权类 型	终止日期	账面净值 (元)
1	兴市国用 (2012) 第 055 号	贵州醇酒 业有限公 司	兴义市下 五屯街道 办事处下	179,045.539	309,362.88	工矿用地	出让	2062 年 6 月 20 日	60,684,622.57
2	兴市国用 (2012) 第 056 号		五屯村、 纳吉村	627,358.49		工矿用地	出让	2062 年 5 月 18 日	
合计		-	-	806,404.029	309,362.88	-	-	-	60,684,622.57

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2017 年 06 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

我方及资产占有方已向评估机构声明的事项外没有其他担保、返租等事项。

六、资产清查说明

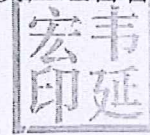
本次对兴义市下五屯街道办事处下五屯村、纳吉村共 2 宗工矿用地于 2017 年 月 日进行了实地的勘察。



七、资料清单

- 1、资产申报明细表
- 2、委托方及资产占有方营业执照复印件
- 3、产权证明文件复印件
- 4、委托方及资产占有方承诺函
- 5、经济行为文件
- 6、其他相关资料

委托方名称（盖章）：贵州兴义阳光资产经营管理集团有限公司



法定代表人：

:

资产占有方名称：贵州醇酒业有限公司



法定代表人：

李风云

2017 年 06 月 30 日