

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南宁糖业股份有限公司拟转让股权涉及的广
西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益

评估项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第1220号

共一册，第一册

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年七月二十五日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查

验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、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。

南宁糖业股份有限公司拟转让股权涉及的广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 1220 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受南宁糖业股份有限公司的委托，就南宁糖业股份有限公司拟进行股权转让之经济行为，对所涉及的广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益，评估范围是广西环江远丰糖业有限责任公司申报的评估基准日的整体资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对广西环江远丰糖业有限责任公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益在评估基准日时点账面

值为-34,285.25 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为-19,656.93 万元，评估增值 14,628.32 万元。

在使用本评估结论时，特别提请资产评估报告使用人充分关注下述特别事项对评估结论的影响。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

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全文。

南宁糖业股份有限公司拟转让股权涉及的广西环江远
丰糖业有限责任公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中联评报字 [2019] 第 1220 号

南宁糖业股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对南宁糖业股份有限公司拟进行股权转让所涉及的广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2018 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：南宁糖业股份有限公司

公司地址：南宁市青秀区古城路 10 号

法定代表人：肖凌

注册资本：32408 万元人民币

实缴资本：28664 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

统一社会信用代码：914500001983203917

经营范围：预包装食品批发；机制糖、酒精、纸及纸制品、蔗渣浆、复合肥、焦糖色、竹浆、甘蔗糖蜜、药用辅料(蔗糖)、原糖、蔗渣的生产与销售,食品添加剂氧化钙的生产和销售(供分公司使用),制糖设备的制造、安装及技术服务;出口本企业生产的产品,进口本企业生产、科研所需的原辅助材料、机械设备、仪器仪表及零配件(凭批文);承包境外制糖行业工程及境内国际招标工程;上述境外工程所需的设备、材料出口;对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员;纸及纸制品、竹浆的销售;道路普通货物运输;厂房及设备租赁(仅供分公司使用)。

(二) 被评估单位概况

公司名称：广西环江远丰糖业有限责任公司

公司地址：广西环江毛南族自治县思恩镇西南路 87 号

法定代表人：罗宇

注册资本：6000 万元人民币

实缴资本：6000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91451226739970005R

1、 公司简介

广西环江远丰糖业有限责任公司(以下简称“环江公司”)于 2002 年 6 月由原环江县糖厂改制成立。当时的环江县糖厂作价 300 万元出资,占股 30%,宜州市糖业发展有限责任公司出资 600 万元,占股 60%,廊坊泽达副食品有限公司出资 100 万元,占股 10%。环江公司于 2002 年 6 月 26 日取得企业法人营业执照[(企) 4527241300056 (1-1)]。公司注册资金 1000 万元。

2003 年 9 月 25 日,宜州市糖业发展有限责任公司将其所持环江公司 60%股权转让给广西中达南天糖业投资有限公司;2003 年 11 月 5 日,河北廊坊泽达副食品有限公司将其所持环江公司 10%股权转让给

广西中达南天糖业投资有限公司；2006年2月22日，环江毛南族自治县糖厂将其所持环江公司30%股权转让给广西中达南天糖业投资有限公司，以上股权转让后，广西中达南天糖业投资有限公司持有环江公司100%股权。

2007年10月18日，经环江公司股东会议决议，广西中达南天糖业投资有限公司将其所持环江公司100%股权全部转让，其中40%股权以612万元转让给广西富方投资有限公司，30%股权以459万元转让给廊坊市恒安永顺商贸有限公司，30%股权以459万元转让给广西中远投资有限公司。2008年1月26日广西富方投资有限公司、廊坊市恒安永顺商贸有限公司、广西中远投资有限公司三方签订《股权置换协议》，通过股权置换后，广西富方投资有限公司持有环江公司100%的股权。

2012年3月31日，环江公司以未分配利润5,000万元转增股本，转增股本5,000万元经广西同瑞会计师事务所出具同瑞会验资（2012）第049号验资报告验证，环江公司注册资本及实收资本变更为6,000万元人民币。

2015年12月11日，南宁糖业股份有限公司（以下简称“南宁糖业”）从广西富方投资有限公司收购环江公司75%的股权，公司股权结构变更为：注册资本6000万元，其中南宁糖业出资4500万元，持股比例75%；广西富方投资有限公司出资1500万元，持股比例25%。

截至评估基准日，环江公司注册资本及股东持股比例未发生变更。

环江公司是一家从事甘蔗发展种植、食糖、废糖蜜、蔗渣生产销售等业务的制糖企业。公司位于环江县城，占地面积12万平方米，现有员工450多人，其中中高级专业技术人员63人，大专以上文化120多人。

在评估基准日，环江公司股东名称、出资额和出资比例如下表一：

表一：环江公司股权结构表

序号	股东名称	出资额（万元）	比例
1	南宁糖业股份有限公司	4500	75%
2	广西富方投资有限公司	1500	25%
	合计	6000	100%

2、经营范围

食糖生产、销售及研究发展。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 13,133.28 万元，负债总额 47,418.53 万元，净资产-34,285.25 万元。公司近 2 年及评估基准日资产、财务状况如下表二：

表二：近三年公司资产、负债及财务状况和现金流量情况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	13,133.28	15,075.47	18,583.34
负债	47,418.53	42,652.23	43,987.26
净资产	-34,285.25	-27,576.75	-25,403.92
	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	6,923.16	18,401.88	14,736.77
营业成本	8,321.83	17,169.15	12,671.00
财务费用	1,958.33	2,078.75	2,059.94
资产减值准备	2,259.52	177.19	16.23
投资收益	2,259.52	177.19	16.23
利润总额	-6,708.50	-2,172.83	-949.88
净利润	-6,708.50	-2,172.83	-949.88
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量			
其中：经营活动现金流入小计	9,023.24	23,824.29	21,757.81
经营活动现金流出小计	13,809.48	16,087.58	22,200.30
经营活动产生的现金流量净额	-4,786.24	7,736.71	-442.50
二、投资活动产生的现金流量			
其中：投资活动现金流入小计	115.00	122.95	84.00
投资活动现金流出小计	291.69	92.74	244.29
投资活动产生的现金流量净额	-176.69	30.21	-160.29
三、筹资活动产生的现金流量			
其中：筹资活动现金流入小计	9,260.00	18,420.00	49,529.40
筹资活动现金流出小计	5,411.87	24,040.41	50,175.36
筹资活动产生的现金流量净额	3,848.13	-5,620.41	-645.96

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五现金及现金等价物净增加额	-1,114.80	2,146.51	-1,248.75
审计机构	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见类型	无保留	无保留	无保留

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人南宁糖业是被评估单位广西环江公司的控股股东，委托人拟转让持有的被评估单位的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

根据《关于对转让控股子公司广西环江远丰糖业有限责任公司股权事项进行立项的请示》(南宁糖业报[2019]20号)，南宁糖业拟转让持有的广西环江远丰糖业有限责任公司75%股权，并向其上级主管单位广西农村投资集团有限公司请示。

根据《关于转让广西环江远丰糖业有限责任公司股权事项立项的批复》(桂农投司糖[2019]1号)，广西农村投资集团有限公司同意对南宁糖业股份有限公司转让控股子公司广西环江远丰糖业有限责任公司75%股权事项进行立项。

根据上述文件，南宁糖业拟进行股权转让，为此需对涉及的广西环江远丰糖业有限责任公司的股东全部权益进行评估，为南宁糖业相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益。评估范围为广西环江远丰糖业有限责任公司申报的评估基准日的广西环江远丰糖业有限责任公司的整体资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，账面资产总额为 13,133.28 万元，负债总额 47,418.53 万元，所有者权益-34,285.25 万元。具体包括流动资产 5,540.51 万元；非流动资产 7,592.77 万元；流动负债 47,418.53 万元。

上述申报评估的资产与负债经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，评估是在企业申报的资产、负债的基础上进行的。

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。

(一) 企业申报的表外资产的类型、数量

无企业申报评估的表外资产。

(二) 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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《关于对转让控股子公司广西环江远丰糖业有限责任公司股权事项进行立项的请示》（南宁糖业报[2019]20 号）

2、《关于转让广西环江远丰糖业有限责任公司股权事项立项的批复》（桂农投司糖[2019]1 号）

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》修正）；

4、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
- 7、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权(2013)64号);
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)

(一) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资(2017)43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2018)35号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号)
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协(2018)38号)
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协(2017)37号)
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号)
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协(2017)39号)
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号)
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)

(四) 资产权属依据

- 1、 《机动车行驶证》；
- 2、 《国有土地使用证》；
- 3、 《房屋所有权证》；
- 4、 重要资产购置合同或凭证；
- 5、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 2、 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）
- 3、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 4、 《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）
- 5、 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）。
- 6、 《中国人民银行贷款利率表》；
- 7、 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 8、 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 9、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- 10、 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；
- 11、 《关于建筑业实施营业税改征增值税后广西壮族自治区建设工程计价依据调整的通知》（桂建标[2016]17号）

- 12、 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程费用定额》(2013年)；
- 13、 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013年)
- 14、 《广西壮族自治区安装工程费用定额》(2015年)；
- 15、 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015年)；
- 16、 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号)；
- 17、 造价通造价信息查询网
- 18、 委托人或其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料

(六) 其它参考依据

- 1、 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)《审计报告》CAC 专字[2019]1152号
- 2、 环江公司2016年、2017年及评估基准日会计报表
- 3、 《企业会计准则-基本准则》财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)；
- 4、 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号)；
- 5、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；
- 6、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 7、 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 8、 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)；
- 9、 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)；
- 10、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)；
- 11、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；
- 12、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)；

- 13、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 14、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 15、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
- 16、wind 资讯金融终端；
- 17、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 18、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 19、工程建设有关技术、结算资料；
- 20、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是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。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平投资价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估的目的是反映环江公司的股东全部权益的市场价值，为南宁糖业股权转让提供给价值参考意见，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业环江公司已经成立几十年，目前生产经营正常，可提供历史经营数据供分析参考，未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多且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，且上市公司中缺少与被评估企业在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段等方面相似或相当的可比公司等原因，本次评估不具备采用市场法的适用条件，故本次评估不采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查调整后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不

能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 2%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 3%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

（4）存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料主要为五金备件等，原材料账面值由购买价和合理费用构成，对周转较快或近期购买，市场价格变化不大的原材料，其账面价值基本反映了市场价值，以核实的账面值确认评估值；对积压淘汰的原材料，按可回收净值评估。

2) 在库周转材料

在库周转材料主要为企业生产使用的包装袋，均为近期采购，近期

市场价格稳定，在清查核实的基础上，以清查核实后的账面值确定评估值。

3) 在产品

在产品主要为白糖和甘蔗种植的生产成本，生产成本包括直接材料、直接人工、燃料及动力、制造费用等。考虑生产过程中形成的自制半成品不能单独销售，而是主要用于形成产成品对外正常销售，对正在生产加工中的未完工产品及生产成本，采用经核实后的账面值考虑成本净利率计算评估值。

在产品评估值=账面值×(1+成本净利率)

4) 产成品

产成品主要为白砂糖、赤砂糖、蔗渣等产品。均为正常销售产品。主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现行执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确

定其风险。其中 r 对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

5) 发出商品

发出商品为已发出但未达到会计核算中可确认销售收入的尚未结转的赤砂糖产品，参照上述产成品的评估方法进行评估。

(5) 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为对广西鹿寨农村商业银行股份有限公司投资。对可供出售金融资产，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实可供出售金融资产的真实性、完整性。

由于持股比例低，被投资单位不配合进行对其进行整体评估，以被投资单位的评估基准日净资产乘以持股比例计算确定评估值。

可供出售金融资产评估值=被投资评估基准日净资产×持股比例

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质等具体情况，分别采用重置成本法进行评估。

①房屋建筑物的成本法

评估值=重置全价（不含增值税）×成新率

A、重置全价

重置全价由建安工程造价（不含增值税）、前期及其他费用（不含增值税）、资金成本三部分组成。

重置价值（不含增值税）=建安工程造价（不含增值税）+前期及其他费用（不含增值税）+资金成本

a、建安造价的确定

由于建成年代久远，企业股权多次变更，人员更迭等原因，已经无法找到企业主要建筑物的预算、结算、决算资料，无法采用预决算调整法测算建筑安装工程造价。

对于建筑结构较为简单，采用定额较少的工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据被评估单位提供的资料及现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据结构、装修、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。根据建筑工程现行的文件，并结合房屋建筑物实际情况计取相关费用。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建安工程造价（含增值税）+前期及其它费用（含增值税）]×贷款利率×合理工期×1/2

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

部分构筑物，建设年份较久，每年做检查和修补，构筑物的功能得以维持，对于该类构筑物，采用现场观察构筑物外观、功能、结构等方式确定成新率。

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含增值税）} \times \text{成新率}$$

2) 设备类资产

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

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含增值税）} \times \text{成新率}$$

(1) 机器设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

① 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《机电产品价格信息查询系统》或网上询价来确定其购置价；

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础

上，则根据同类设备的历史成本，采用价格指数法调整估算重置价值；

② 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③ 安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，不同安装费率计取。若卖方报价中含安装调试费，则不再计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④ 其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤ 资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期按全厂合理建设期确定，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥ 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 16% / (1 + 16%) + 安装工程费 (含增值税) × 10% / (1 + 10%) + 运杂费 (含增值税) × 10% / (1 + 10%) + 前期及其他费用可抵扣的增值税

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} (\text{不含增值税}) \times \text{成新率}$$

部分设备购置年份久远，每年做检查、维修和更换部件，设备的功能得以维持，对于该类设备，采用现场观察设备外观、性能、构件等方式确定成新率。

(2) 运输车辆

A、重置全价的确定

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)相关规定，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣，故重置全价不含相应的增值税。

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税按国家相关规定计取；

③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，跟根据《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），按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

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

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 电子设备

A、重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，根据当地市场信息或网上信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故重置价不考虑运费及安装费，由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含增值税价。

重置全价 = 购置价（不含税）

B、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定评估值。

(3) 无形资产

企业无形资产均为土地使用权

土地使用权为资产占有单位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。

本次评估根据土地使用权的性质、用途，以及取得的市场信息和相关文件，分别采用成本逼近法、基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

① 基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

② 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观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确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为： $V=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=VE+R_3$

式中：V——土地价格； E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；T——税费；

R_1 ——利息； R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值；VE——土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

③市场比较法

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

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

C：待估宗地评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

(4) 对长期待摊费用

长期待摊费用为企业在各个甘蔗种植基地支付的地租、人工、肥料等费用。对长期待摊费用，在查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实支出和摊销政策的基础上，认为评估目的实现后的该资产权益还存在、以核实后的账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成、经营状况、主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为

基础，估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：未来预测收益期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C₁：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C₂：基准日现金类资产（负债）价值；

C₃：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C₄：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）

(6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

r_d：债务成本（所得税后）；

w_d：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、与委托人及被评估单位的管理人员、各科室工作人员进行访谈，了解企业采购、生产、销售、基建等各个环节的情况。

3、委托人及被评估单位提供预测性财务信息（盈利预测），评估人员通过核查财务资料，查阅供应及销售合同、查询市场信息等方式，对上述资料进行核查验证。

4、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

5、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

- 6、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 7、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 8、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。
- 9、对企业提供的权属资料进行查验。
- 10、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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。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、持续经营假设

持续经营假设是指假设企业持续经营，评估时资产根据被评估资产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。

(二) 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、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、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；

4、被评估企业营业和管理等各项期间费用不发生重大的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动；

5、被评估企业原料价格与产品销价变化基本同步；

6、被评估企业在未来的生产经营中产、销基本平衡；

7、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；

8、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；

9、本评估所指的财务费用是以被评估企业评估基准日的付息债务为基础按照市场利率测算的利息支出，鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，不考虑其他不确定性损益；

10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

11、除评估报告中已有揭示以外，假定被评估企业已完全遵守现行国家及地方有关安全、土地、环境及其他相关的法律、法规；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

根据资产评估的要求，认定这些假设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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益在评估基准日2018年12月31日的价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对环江公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2018年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值13,133.28万元，评估值23,289.89万元，评估增值10,156.61万元，增值率77.33%。

负债账面价值47,418.53万元，评估值47,418.53万元，未发生评估减值。

净资产（所有者权益、股东全部权益）账面价值-34,285.25万元，评估值-24,128.64万元，评估增值10,156.61万元，增值率29.62%。详见下表。

表七：资产评估结果汇总表

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	5,540.51	5,447.05	-93.46	-1.69
2	非流动资产	7,592.77	17,842.84	10,250.07	135.00
3	其中：可供出售金融资产	1,800.00	2,908.54	1,108.54	61.59
4	固定资产	3,559.49	6,775.64	3,216.15	90.35
5	其中：建筑物	2,113.70	3,841.25	1,727.55	81.73
6	设备	1,445.79	2,934.39	1,488.60	102.96
7	无形资产	2,013.16	7,938.53	5,925.37	294.33
8	其中：土地使用权	2,013.16	7,938.53	5,925.37	294.33
9	长期待摊费用	220.13	220.13	-	-
10	资产总计	13,133.28	23,289.89	10,156.61	77.33
11	流动负债	47,418.53	47,418.53	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	47,418.53	47,418.53	-	-
14	净资产（所有者权益）	-34,285.25	-24,128.64	10,156.61	29.62

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。在评估基准日2018年12月31日的净资产（所有者权益）账面值为-34,285.25万

元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为-19,656.93万元，评估增值14,628.32万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值-19,656.93万元，比资产基础法得出的股东全部权益价值为-24,128.64万元，高4,471.71万元，高13.04%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

资产基础法是成熟的评估方法，但在企业价值中，对企业人力资源、甘蔗供应的规划蔗区等等不符合会计资产定义而无法在账上反映的无形资产价值很难得到体现，再者，在企业并购、企业价值管理中，投资者所关注的重点是未来的收益，现有资产的价值处于相对次要的地位。从企业持续经营考虑，我们认为收益法评估结果更能较好的反映企业的价值，因此，我们选用收益法评估结果作为本次评估。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次股权转让价值参考依据。由此得到广西环江远丰糖业有限责任公司股东全部权益在基准日时点的价值为-19,656.93万元。

3、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

经评估，环江公司净资产（所有者权益）账面值为-34,285.25万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为-19,656.93万元，评估增值14,628.32万元。

评估增值的原因为企业账面价值反映了企业资产投入的历史成本，而收益法则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，受企业经营能力（获利能力）影响，往往会造成收益法评估价值增减。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的事项

1、企业申报评估的范围内部分房屋建筑物未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据设计资料、结算资料或企业自行丈量等方式确定申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2、被评估企业车牌号为桂AAA011的梅赛德斯奔驰客车，行驶证记载所有人为方镇河，经向环江公司了解，该车辆原车主欠环江公司账款，方镇河代表环江公司追回车辆抵偿欠款，后方镇河因被列为黑户名下资产被冻结不能过户，所以该车辆实际由环江公司使用，但无法办理过户手续。公司已经向我们出具承诺函，承诺该车辆产权属该公司所有，如涉及权属纠纷，与评估机构及资产评估师无关。

3、截止2018年12月31日，环江公司以广西鹿寨农村商业银行股份有限公司股权1000万股（账面价值1800万元）用于向环江毛南族自治县

农村信用合作联社质押贷款1500万元（最高额质押担保合同编号：718604181141561）。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），公告中提出自2019年4月1日起：“一、增值税一般纳税人（以下简称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。二、纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品，按照10%的扣除率计算进项税额。三、原适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务，出口退税率调整为13%；原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为9%。”

因本次评估的基准日为2018年12月31日，本次资产基础法评估计算使用增值税率为调整前的税率，收益法在未来收益预测中考虑了增值税率变动的影 响。提请报告使用者注意此事项。

（四）其他需要说明的事项

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

2、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经

过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资

产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）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。

（三）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。

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

（五）评估结论的使用有效期：

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用

有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 7 月 25 日

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:

资产评估师:

二〇一九年七月二十五日