

本报告依据中国资产评估准则编制

威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产
涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社
生产性生物资产及固定资产全部权益
资 产 评 估 报 告

坤信评报字[2021]第007号

KUNXIN INTERNATIONAL ASSETS APPRAISAL (SHANDONG) GROUP CO.,
LTD.D.

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

二〇二一年三月二十五日



目 录

声 明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资 产 评 估 报 告.....	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	20
资产评估报告书附件.....	21

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3737200004202100018

资产评估报告名称： 威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的
龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固
定资产全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 坤信评报字[2021]第007号

资产评估机构名称： 坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

签字资产评估专业人员： 孔祥勇(资产评估师)、王思维(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

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。

威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产

涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社

生产性生物资产及固定资产全部权益

资 产 评 估 报 告

摘 要

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司（以下简称：本公司）接受委托，对威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产全部权益完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为威龙葡萄酒股份有限公司。资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、产权持有人：龙口市兴龙葡萄专业合作社。

三、评估目的：为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产全部权益。评估范围为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2021 年 02 月 28 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2021 年 02 月 28 日至 2022 年 02 月 27 日。

七、评估方法：收益法。

八、评估结论：采用收益法评估，威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产于评估基准日的市场价值为 8,775.00 万元（大写：人民币捌仟柒佰柒拾伍万元整）。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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和使用资产评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产

涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社

生产性生物资产及固定资产全部权益

资 产 评 估 报 告

威龙葡萄酒股份有限公司：

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司（以下简称“本公司”）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，采用收益法，按照必要的评估程序，对威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产在 2021 年 02 月 28 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人为威龙葡萄酒股份有限公司，产权持有人为龙口市兴龙葡萄专业合作社。

（一）委托人概况

企业名称：威龙葡萄酒股份有限公司（以下简称“委托人”）

法定住所：山东省龙口市环城北路 276 号

经营住所：山东省龙口市环城北路 276 号

法定代表人：黄祖超

注册资本：33,274.9154 万元

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：葡萄酒及果酒、其他酒的加工销售；日用百货、土畜产品（不含烟花爆竹）、五金建材、钢材、包装材料及制品的销售；以自有资金对食品行业进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；仓储服务（不含危险化学品）；普通货运；自有房屋租赁；货物及技术进出口。（不含国家限制、禁止类项目；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）

（二）产权持有人概况

企业名称：龙口市兴龙葡萄专业合作社（以下简称：“产权持有人”）

法定住所：龙口市石良镇王屋水库管理局院内

经营住所：龙口市石良镇王屋水库管理局院内

法定代表人：王松

注册资本：600.00 万元

公司类型：农民专业合作社经济组织

经营范围：种植、组织、收购、销售成员所生产的葡萄。灌溉用水及工程管理（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）

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受龙口市兴龙葡萄专业合作社以生产性生物资产及固定资产抵债提供价值参考依据。

上述经济行为以威龙葡萄酒股份有限公司 2021 年 03 月 05 日总经理办公会议纪要《关于接受抵债资产的会议纪要》为依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产全部权益。

（二）评估范围

评估范围是截至 2021 年 02 月 28 日威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产，资产的具体类型及特点如下：

（1）评估范围内的生产性生物资产主要为种植的葡萄树，共计 3,195.05 亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁上述土地种植葡萄树，种植的葡萄品种为克瑞森及午夜美人，主要于 2008 年 10 月份至 2009 年 4 月份期间进行栽种，截至评估基准日树龄约 12 年，目前处于盛果期，葡萄树均按照鲜食葡萄种植技术规程进行种植，种植密度为 77 颗/亩。资产的具体情况如下：

序号	种类	群别	种植地点	种植面积 (亩)	种植标准	计量单位	数量	种植日期
1	葡萄树	克瑞森/午夜美人	石山赵家村	596.58	77 颗/亩	颗	45,931.00	2008/10-2009/4
2	葡萄树	克瑞森/午夜美人	大吕家	873.79	77 颗/亩	颗	67,282.00	2008/10-2009/4
3	葡萄树	克瑞森/午夜美人	小吕家	294.72	77 颗/亩	颗	22,694.00	2008/10-2009/4
4	葡萄树	克瑞森/午夜美人	鲁家沟	705.00	77 颗/亩	颗	54,285.00	2008/10-2009/4
5	葡萄树	克瑞森/午夜美人	山西头	147.01	77 颗/亩	颗	11,320.00	2008/10-2009/4
6	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前赵家	87.83	77 颗/亩	颗	6,763.00	2008/10-2009/4
7	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前刘家	61.54	77 颗/亩	颗	4,739.00	2008/10-2009/4
8	葡萄树	克瑞森/午夜美人	东营曹家	408.88	77 颗/亩	颗	31,484.00	2008/10-2009/4
9	葡萄树	克瑞森/午夜美人	王家沟	16.50	77 颗/亩	颗	1,271.00	2008/10-2009/4
10	葡萄树	克瑞森/午夜美人	后曲家	3.20	77 颗/亩	颗	246.00	2008/10-2009/4

对于上述葡萄树截至评估基准日，龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺其取得合法并拥有全部权益，不存在争议或纠纷。本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

(2) 评估范围内的固定资产主要为葡萄树种植园作业、灌溉及养护等所必需的建筑物、构筑物及附属设施等，资产的具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	面积体积 m2 或 m3
1	一区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
2	一区蓄水池	砼	2009/2/1	10	10	3.3	330m3
3	一区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
4	二区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
5	二区蓄水池	砼	2009/2/1	12	12	3.3	475.2m3
6	二区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
7	三区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
8	三区蓄水池	砼	2009/2/1	15	15	3.3	742.5m3
9	三区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
10	药池 (17 个)	钢混	2009/2/1	3.8	3.05	2.6	
11	进地涵 (20 个)	砼	2009/2/1	3.6	1.4	1	

12	阀门井（20个）	砖混	2009/2/1	1.04	1.04	1	
13	离岸装置（3个）	钢混	2009/2/1	6.3	5	2.3	
14	看护房（2个）	保温板	2012/11/1	2.4	2.4	3.8	

上述固定资产系产权持有人在租赁土地上建设的生产经营用建筑物、构筑物及附属设施等，无法办理产权证，截至评估基准日龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺对其拥有全部权益，不存在争议或纠纷。本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

四、价值类型

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 02 月 28 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2021 年 02 月 28 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、威龙葡萄酒股份有限公司 2021 年 03 月 05 日总经理办公会议纪要《关于接受抵债资产的会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第二次修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令2019年第714号);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第32号,2019年8月26日第三次修正);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部令第65号,2011年11月1日);
9. 财政部、国家税务总局《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. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(2017年11月19日 中华人民共和国国务院令第六91号);
11. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年3月20日,财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令,2019年1月财政部第97号令修改);
14. 中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发〔2003〕56号);
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号);
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30号);
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35号);
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36号);
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——森林资源资产>的通知》（中评协〔2017〕41号）；
9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》的通知》（中评协〔2019〕39号）；
14. 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（资产评估专家指引第10号）；
15. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 重要合同及发票等；
2. 其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
3. 市场调查及询价资料；
4. 互联网信息资料；
5. 现场勘察、访谈记录；
6. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；
7. 其他取费文件。

（六）其他参考依据

1. 《森林资源资产评估技术规范》（LY/T2407-2015）；
2. 评估范围内葡萄树适用的鲜食葡萄种植技术规程；
3. 资产评估委托合同；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）评估方法的定义及其应用前提条件

1、市场法

（1）定义

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

（2）市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

（1）定义

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

（2）收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

（1）定义

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（2）成本法应用的前提条件

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法的选取

选择评估方法所考虑的因素包括：（1）评估目的和价值类型；（2）评估对象；（3）评估方法的适用条件；（4）评估方法应用所依据数据的质量和数量；（5）影响评估方法选择的其他因素。

A 生产性生物资产

评估专业人员经对本项目的上述因素进行分析，对生产性生物资产确定选用收益法。适用性分析具体如下：

（1）市场法。我国《森林法》把森林分为防护林、用材林、经济林、薪炭林和特种用途林，其中防护林和特种用途林属于公益性生物资产，产权属于国家，基于其防护功能和公益性功能，基本不存在市场交易行为。薪炭林主要解决山区和林区能源问题，基本上不存在活跃的交易市场。用材林林木资产市场交易主要发生在采伐期间或成熟后，不过交易市场最活跃的还是砍伐后的木材市场。经济林的活跃市场发展相对滞后，人们需要的仅仅是经济林的产品，并非经济林木本身，所以在市场上活跃交易的是经济林产出的产品。再加上经济林依附于土地，不能发生位移，更限制了其交易。所以理论上，经济林不存在公开的交易市场。现实中偶尔也有经济林交易的行为，但是很少，不具有普遍性。

（2）成本法。自行营造的林木类生产性生物资产的成本，包括达到预定生产经营目的前发生的造林费、抚育费、营林设施费、良种试验费、调查设计费和应分摊的间接费用等必要支出；生物资产的有形损耗主要是预计的经济林老化等；生物资产的无形损耗，主要是预计因新品种的出现而使现有的生产性生物资产的产出能力和产出产品的质量等方面相对下降、市场需求的变化使生产性生物资产产出的产品相对过时等。成本途径的评估方法较之其他方法，相对误差要大，主要是因为生物资产的成本因素太多，甚至有些影响成本的因素是无法量化的，应分摊的间接费用有时是无法精确计算的，尤其是有形损耗和无形损耗的估算难以计量，因此成本法在评估生产性生物资产时，很多情况下是不适用的。鉴于产权持有人财务核算、内部控制并不是很完善，无法保证历史成本的准确性、完整性及分摊的合理性等，相关的数据及资料无法充分获取，因此本次评估无法采用成本法。

(3) 收益法。经济林按其生长发育规律及是否产生收益大致上分为两个阶段：一是未结果阶段，主要指经济林的产前期，这一阶段属于经济林的幼龄阶段，林木的生长以营养生长为主，这一阶段只有成本投入即是投资投工最多的时期，一般不产出产品，没有经济收入，使用价值较低；二是结果阶段，主要指经济林的初产期、盛产期和衰产期。在林产品单位价格一定的情况下，价值的变动主要受产量的影响，只要准确预测经济林产品的产量，即可计算价值。此阶段经济林资产的价值远远大于未结果阶段，而且经济林资产在其寿命内能够多次产出林产品，具有连续获利能力。综上，可以采用收益法进行评估。收益法计算公式如下：

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

式中：

P：评估价值；

R_i：第 i 年的预期现金流量；

r：折现率；

n：预测收益期限

其中， R_i=第 i 年的预期净收益-资本性支出-营运资金变动额

B 固定资产

评估范围内的固定资产主要为葡萄树种植园作业、灌溉及养护等所必需的建筑物、构筑物及附属设施等，鉴于固定资产与葡萄树共同作用于未来收益，因此通过未来收益途径得到的评估价值中既包含葡萄树的价值也包含固定资产的价值，为避免重复计价，不再对固定资产单独评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2021 年 03 月 10 日至 2021 年 03 月 15 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 03 月 12 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有人的经营管理状况及其面临的风险，进行

了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1)产权持有人的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2)产权持有人的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3)产权持有人的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、产权持有人以往的评估及交易情况；
- (5)影响产权持有人生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)产权持有人所在行业的发展状况与前景；
- (7)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2021 年 02 月 28 日市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

3、本次评估以产权持有人已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止以及未来租金不会改变为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用收益法评估，威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产于评估基准日的市场价值为 **8,775.00** 万元（大写：人民币捌仟柒佰柒拾伍万元整）。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

评估计算过程详见资产评估说明。

鉴于产权持有人财务核算并不完善，无法保证账面价值的准确性、完整性、分摊的合理性等，故本次产权持有人未申报账面价值，无法进行资产账面价值与评估价值的差异比较。

十一、特别事项说明

（一）对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有人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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和产权持有人提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供

虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（五）本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）期后、担保、租赁及或有事项说明

评估范围内的生产性生物资产主要为种植的葡萄树，共计 3,195.05 亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁期至 2030 年，目前年租赁费为 151.25 万元。

（九）新冠肺炎疫情对评估程序的履行情况说明

本次评估已于 2021 年 03 月 12 日履行了现场调查、核查验证等资产核实工作，未受新型冠状病毒疫情的影响。提醒报告使用人注意。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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

事人另有约定的除外。

（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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2021 年 02 月 28 日至 2022 年 02 月 27 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 03 月 25 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司



资产评估师：

孔祥勇
资产评估师
孔祥勇
37000751

资产评估师：

王恩维
资产评估师
王恩维
37200197

二〇二一年三月二十五日

资产评估报告书附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 附件二、委托人和产权持有人法人营业执照复印件
- 附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件四、签名资产评估师的承诺函
- 附件五、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务备案名单复印件
- 附件六、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件七、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件
- 附件八、其他证明文件复印件

威龙葡萄酒股份有限公司

总经理办公会议纪要

2021年3月5日

关于接受抵债资产的会议纪要

会议时间：2021年3月5日9:00

会议地点：后栾三楼第一会议室

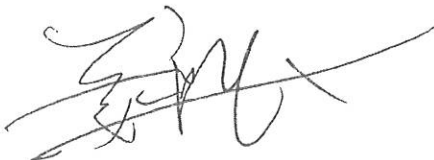
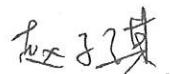
会议主持：孙砚田总经理

参会人员：公司总经理办公会成员

会议内容：为避免公司因上述违规担保事项遭受损失，同时因王珍海个人为兴龙合作社提供了担保责任，兴龙合作社自愿以其持有的3,195亩葡萄园通过“以物抵债”方式代王珍海先生向公司偿还公司因违规担保应承担或可能承担的损失。

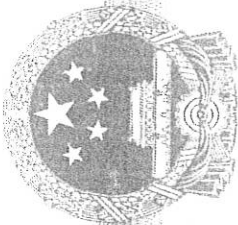
具体葡萄园的价格聘请专业的中介机构评估。

参会人员签字：



二〇二一年三月五日

送：公司总经理办公会全体成员



营业执照

统一社会信用代码
91370600669347065T



扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、许可、备案信息

(副本)

1-1

名称 威龙葡萄酒股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 黄祖超

经营范围

葡萄酒及果酒、其他酒的加工销售；日用百货、土畜产品(不含烟草及烟丝)、五金建材、钢材、包装材料及制品的销售；以自有资产对食品行业进行投资(未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)；仓储服务(不含危险化学品)；普通货运；自有房屋租赁；货物及技术进出口。部门批准后方可开展限制、禁止类项目；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)

注册资本 叁亿叁仟贰佰柒拾肆万玖仟壹佰伍拾肆元整

成立日期 2007 年 12 月 17 日

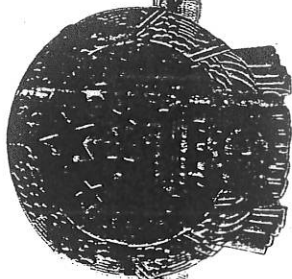
营业期限 2007 年 12 月 17 日至 年 月 日

住所 山东省龙口市环城北路276号



登记机关

2021 年 02 月 23 日



营业执照

统一社会信用代码

9337068168322

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、诚信信息



名称 龙口市兴龙葡萄专业合作社

类型 农民专业合作社

法定代表人 王松

经营范围 种植、组织、收购、销售成员所生产的葡萄。灌溉用水及工程管理（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）

成员出资总额 陆佰万元整

成立日期 2008 年 01 月 08 日

住所 龙口市石良镇王屋水库管理局院内



登记机关

2019 年 04 月 30 日

委托人承诺函

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司：

因我公司拟接受龙口市兴龙葡萄专业合作社以生产性生物资产及固定资产抵债的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定。
- 2.所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
- 3.纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 4.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
- 5.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：



法定代表人：



2021年3月25日

产权持有人承诺函

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司：

因威龙葡萄酒股份有限公司拟接受我单位以生产性生物资产及固定资产抵债的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的生产性生物资产及固定资产进行评估，评估基准日为 2021 年 2 月 28 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
- 2.本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
- 3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
- 4.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 6.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 7.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
- 8.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
- 9.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

产权持有人：

法定代表人：



年 月 日

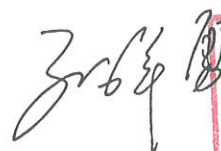
资产评估师承诺函

威龙葡萄酒股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产，以 2021 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：


资产评估师
孔祥勇
37000751

资产评估师签名：


资产评估师
王思维
37200197

2021 年 3 月 25 日

山东省财政厅

资产评估备案公告〔2020〕60号

关于坤信国际资产评估（山东）集团有限公司等 4家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对坤信国际资产评估（山东）集团有限公司等4家资产评估机构予以变更备案。变更备案的相关信息如下：

1、坤信国际资产评估（山东）集团有限公司变更信息：

变更项目	变更前	变更后
名称	山东坤信资产评估有限公司	坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

执行合伙事务的 的合伙人（法定 代表人）	田文龙	王 健
合伙人（股东） 及出资比例	田文龙 90%，王 健 5%， 陈淑梅 5%。	王 健 5%，孔祥勇 5%，东方 龙福莱企业管理咨询有限 公司 90%。

2、聊城坤信资产评估有限公司变更信息：

变更项目	变更前	变更后
名 称	聊城正原资产评估有限公 司	聊城坤信资产评估有限公 司
合伙人（股东） 及出资比例	蒋立颖 60%，李子峰 40%。	蒋立颖 30%，李子峰 19%， 山东坤信资产评估有限公 司 51%。

3、东营信达资产评估事务所（普通合伙）变更信息：

变更项目	变更前	变更后
------	-----	-----

合伙人（股东） 及出资比例	王明强 66.67%，胡志艳 33.33%。	王明强 66.67%，成广信 33.33%。
------------------	---------------------------	---------------------------

4、山东忠信资产评估有限公司变更信息：

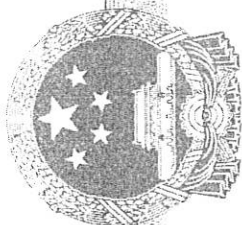
变更项目	变更前	变更后
合伙人（股东） 及出资比例	褚庆骞 98%，姚志彬 2%。	褚庆骞 98%，曹玉亮 2%。

以上资产评估机构相关变更信息已录入备案信息管理系统，可以通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。



营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码

91370100MA3R83Q716

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王健

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；二手车鉴定评估；社会稳定性风险评估；企业信用评估；物业服务评估；运行效能评估；服务；土地调查评估服务；艺术品、收藏品鉴定评估服务；企业管理咨询；财务管理；贸易经纪；劳务服务（不含劳务派遣）；信息技术咨询服务（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2019年12月17日

营业期限 2019年12月17日至 年 月 日

住所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜海219号华创观礼中心A座6层601-1

登记机关



2020年12月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

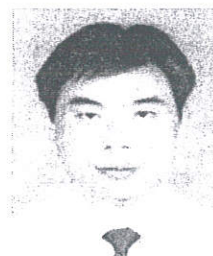
(评估机构人员)

姓名：孔祥勇

性别：男

登记编号：37000751

单位名称：坤信国际资产评估（山
东）集团有限公司



初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2020-06-08）



（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：



打印日期：2021-01-08



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王思维

性别：女

登记编号：37200197



单位名称：坤信国际资产评估（山
东）集团有限公司



初次执业登记日期：2020-07-06

年检信息：2020年登记

(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：王思维

本人印鉴：



打印日期：2021-01-12

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年2月28日

产权持有人：龙口市兴龙葡萄专业合作社

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	-	8,775.00	8,775.00	
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	股权分置流通权	-	-	-	
9	固定资产	-	-	-	
10	在建工程	-	-	-	
11	工程物资	-	-	-	
12	固定资产清理	-	-	-	
13	生产性生物资产	-	8,775.00	8,775.00	
14	油气资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	-	8,775.00	8,775.00	

评估机构：坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

项目负责人：孔祥勇

签字资产评估师：孔祥勇、王思维

法定代表人：王健



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年2月28日

产权持有人：龙口市兴龙葡萄专业合作社

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	87,750,000.00	87,750,000.00	
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	股权分置流通权	-	-	-	-
20	固定资产	-	-	-	-
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	87,750,000.00	87,750,000.00	
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32	三、资产总计	-	87,750,000.00	87,750,000.00	

金额单位：人民币元

威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产
涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社
生产性生物资产及固定资产全部权益

评估说明

坤信评报字[2021]第007号

共一册第一册

KUNXIN INTERNATIONAL ASSETS APPRAISAL (SHANDONG) GROUP CO., LTD.D.

坤信国际资产评估(山东)集团有限公司

二〇二一年三月二十五日



目录

第一部分评估说明使用范围的声明..... 2

第二部分资产评估说明..... 3

第一章评估对象与评估范围的说明..... 3

第二章资产核实情况总体说明..... 4

第三章评估技术说明..... 6

第四章评估结论..... 23

第三部分附件..... 23

第一部分评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，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。

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

二〇二一年三月二十五日

第二部分资产评估说明

第一章评估对象与评估范围的说明

本次资产评估的对象为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产全部权益。

本次资产评估范围为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产。

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

一、实物资产的分布情况及特点

(1) 生产性生物资产

评估范围内的生产性生物资产主要为种植的葡萄树，共计 3,195.05 亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁上述土地种植葡萄树，种植的葡萄品种为克瑞森及午夜美人，主要于 2008 年 10 月份至 2009 年 4 月份期间进行栽种，截至评估基准日树龄约 12 年，目前处于盛果期，葡萄树均按照鲜食葡萄种植技术规程进行种植，种植密度为 77 颗/亩。资产的具体情况如下：

序号	种类	群别	种植地点	种植面积(亩)	种植标准	计量单位	数量	种植日期
1	葡萄树	克瑞森/午夜美人	石山赵家村	596.58	77 颗/亩	颗	45,931.00	2008/10-2009/4
2	葡萄树	克瑞森/午夜美人	大吕家	873.79	77 颗/亩	颗	67,282.00	2008/10-2009/4
3	葡萄树	克瑞森/午夜美人	小吕家	294.72	77 颗/亩	颗	22,694.00	2008/10-2009/4
4	葡萄树	克瑞森/午夜美人	鲁家沟	705.00	77 颗/亩	颗	54,285.00	2008/10-2009/4
5	葡萄树	克瑞森/午夜美人	山西头	147.01	77 颗/亩	颗	11,320.00	2008/10-2009/4
6	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前赵家	87.83	77 颗/亩	颗	6,763.00	2008/10-2009/4
7	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前刘家	61.54	77 颗/亩	颗	4,739.00	2008/10-2009/4
8	葡萄树	克瑞森/午夜美人	东营曹家	408.88	77 颗/亩	颗	31,484.00	2008/10-2009/4
9	葡萄树	克瑞森/午夜美人	王家沟	16.50	77 颗/亩	颗	1,271.00	2008/10-2009/4
10	葡萄树	克瑞森/午夜美人	后曲家	3.20	77 颗/亩	颗	246.00	2008/10-2009/4

对于上述葡萄树截至评估基准日，龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺其取得合法并拥有全部权益，不存在争议或纠纷。本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

（2）固定资产

评估范围内的固定资产主要为葡萄树种植园作业、灌溉及养护等所必需的建筑物、构筑物及附属设施等，资产的具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	面积体积 m2 或 m3
1	一区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
2	一区蓄水池	砼	2009/2/1	10	10	3.3	330m3
3	一区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
4	二区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
5	二区蓄水池	砼	2009/2/1	12	12	3.3	475.2m3
6	二区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
7	三区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
8	三区蓄水池	砼	2009/2/1	15	15	3.3	742.5m3
9	三区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
10	药池（17个）	钢混	2009/2/1	3.8	3.05	2.6	
11	进地涵（20个）	砼	2009/2/1	3.6	1.4	1	
12	阀门井（20个）	砖混	2009/2/1	1.04	1.04	1	
13	离岸装置（3个）	钢混	2009/2/1	6.3	5	2.3	
14	看护房（2个）	保温板	2012/11/1	2.4	2.4	3.8	

上述固定资产系产权持有人在租赁土地上建设的生产经营用建筑物、构筑物及附属设施等，无法办理产权证，截至评估基准日龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺对其拥有全部权益，不存在争议或纠纷。本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件

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（或者评估值）。

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

第二章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

基于该次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，我们确定了相应的评估人员，

组成资产评估现场工作小组到龙口市兴龙葡萄专业合作社，对龙口市兴龙葡萄专业合作社申报评估的资产进行了核实。

首先审核资产申报明细表，查看填报的内容是否完整，是否符合要求，对填报的数据加总、核对链接的准确性；其次采用抽查和普查相结合的方式，通过查点实物、复核记录、抽查凭证、收集资料等进行账账、账证、账表、账实的核对；最后对申报表与实际不符的内容及电脑汇总、链接的差错进行更正和调整。

核实过程中，我们对产权持有人提供的法律性文件进行了验证，并取得了相关的产权证明文件。

现将核实方法说明如下：

1、生产性生物资产核实情况

(1) 根据产权持有人提供的评估明细表，与总账、明细账、台账核对金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。

(2) 评估人员按照重要性原则，根据生物资产类型、金额等特征收集了生产性生物资产成本的购置合同与发票，生产过程的技术说明书等。

(3) 实地勘察，抽查生物资产的种植面积、种植种类、种植密度等，向生产管理人员了解果树生长状况、养护状况、年均亩产量、销售情况等，对委估资产进行全面的了解，另外评估人员进行市场调查，搜集现行市场销售价格，搜集种植业年均净利率等信息作为参考。

2、固定资产核实情况

根据产权持有人提供的建构筑物及其他辅助设施评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对主要项目进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要项目的面积进行了核对。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估发现产权持有人存在影响资产核实的事项主要为：

鉴于产权持有人财务核算、内部控制并不是很完善，无法保证历史成本的准确性、完整性及分摊的合理性等，相关的数据及资料无法充分获取，因此本次评估无法采用成本法。

三、核实结论

经过核实，除“影响资产核实的事项及处理方法”中披露的事项外，纳入评估范围的

资产账表、账账、账实相符，申报的未来收益预测数据经调整后基本合理。

第三章评估技术说明

一、生产性生物资产

1、评估范围

纳入本次评估范围的生产性生物资产为龙口市兴龙葡萄专业合作社拥有的葡萄树。

2、资产概况

本次委托评估的葡萄树资产均为龙口市兴龙葡萄专业合作社所有，共计 3,195.05 亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁上述土地种植葡萄树，种植的葡萄品种为克瑞森及午夜美人，主要于 2008 年 10 月份至 2009 年 4 月份期间进行栽种，截至评估基准日树龄约 12 年，目前处于盛果期，葡萄树均按照鲜食葡萄种植技术规程进行种植，种植密度为 77 颗/亩。资产的具体情况如下：

序号	种类	群别	种植地点	种植面积(亩)	种植标准	计量单位	数量	种植日期
1	葡萄树	克瑞森/午夜美人	石山赵家村	596.58	77 颗/亩	颗	45,931.00	2008/10-2009/4
2	葡萄树	克瑞森/午夜美人	大吕家	873.79	77 颗/亩	颗	67,282.00	2008/10-2009/4
3	葡萄树	克瑞森/午夜美人	小吕家	294.72	77 颗/亩	颗	22,694.00	2008/10-2009/4
4	葡萄树	克瑞森/午夜美人	鲁家沟	705.00	77 颗/亩	颗	54,285.00	2008/10-2009/4
5	葡萄树	克瑞森/午夜美人	山西头	147.01	77 颗/亩	颗	11,320.00	2008/10-2009/4
6	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前赵家	87.83	77 颗/亩	颗	6,763.00	2008/10-2009/4
7	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前刘家	61.54	77 颗/亩	颗	4,739.00	2008/10-2009/4
8	葡萄树	克瑞森/午夜美人	东营曹家	408.88	77 颗/亩	颗	31,484.00	2008/10-2009/4
9	葡萄树	克瑞森/午夜美人	王家沟	16.50	77 颗/亩	颗	1,271.00	2008/10-2009/4
10	葡萄树	克瑞森/午夜美人	后曲家	3.20	77 颗/亩	颗	246.00	2008/10-2009/4

对于上述葡萄树截至评估基准日，龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺其取得合法并拥有全部权益，不存在争议或纠纷。

3、评估过程

- (1) 接受委托，听取有关人员对于评估对象现状的介绍，了解评估对象的基本情况。
- (2) 编制评估方案，确定评估人员，安排评估进度，做好评估前的准备工作。
- (3) 根据产权持有人提供的评估明细表，与总账、明细账、台账核对金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。
- (4) 评估人员按照重要性原则，根据生物资产类型、金额等特征收集了生产性生物资产成本的购置合同与发票，生产过程的技术说明书等。
- (5) 实地勘察，抽查生物资产的种植面积、种植种类、种植密度等，向生产管理人员了解果树生长状况、养护状况、年均亩产量、销售情况等，对委估资产进行全面的了解，另外评估人员进行市场调查，搜集现行市场销售价格，搜集种植业年均净利率等信息作为参考。
- (6) 根据核实后结果进行评估并撰写评估说明。

4、评估方法

市场法、收益法和成本法是资产评估的三种基本评估方法，均得到世界评估业普遍认可。与一般资产相似，生物资产价值评估方法从理论上讲同样有市场法、收益法和成本法三种类型，但在具体运用中需结合生物资产的特殊性进行分析选择。

(1) 市场法。也称现行市价法、市场价格比较法，是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经过对比调整，确定被评估资产价值的一种评估方法。该方法充分考虑了市场因素，评估所用数据资料均来自于市场，因此运用市场法评估资产的价值首先要有一个活跃的公开市场，再考虑公开市场上是否具有可比的资产及其交易活动。

我国《森林法》把森林分为防护林、用材林、经济林、薪炭林和特种用途林，其中防护林和特种用途林属于公益性生物资产，产权属于国家，基于其防护功能和公益性功能，基本不存在市场交易行为。薪炭林主要解决山区和林区能源问题，基本上不存在活跃的交易市场。用材林林木资产市场交易主要发生在采伐期间或成熟后，不过交易市场最活跃的还是砍伐后的木材市场。经济林的活跃市场发展相对滞后，人们需要的仅仅是经济林的产品，并非经济林木本身，所以在市场上活跃交易的是经济林产出的产品。再加上经济林依附于土地，不能发生位移，更限制了其交易。所以理论上，经济林不存在公开的交易市场。现实中偶尔也有经济林交易的行为，但是很少，不具有普遍性。

(2) 成本法。是指在现时条件下重新购置或建造与被评估资产相同或类似的资产所花费的各种成本费用之和，再扣除资产所发生的各种损耗，所得到的差额即为被评估资产的价值。采用成本法评估资产应该具备四个前提条件：被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性；应当具备可利用的历史资料；

形成资产价值的各种耗费是必须的；被评估资产必须是可以再生的或者说是可以复制的。

成本法计算公式如下：

评估价值=基准日重置价值(相关成本)-有形损耗-无形损耗

自行营造的林木类生产性生物资产的成本，包括达到预定生产经营目的前发生的造林费、抚育费、营林设施费、良种试验费、调查设计费和应分摊的间接费用等必要支出；生物资产的有形损耗主要是预计的经济林老化等；生物资产的无形损耗，主要是预计因新品种的出现而使现有的生产性生物资产的产出能力和产出产品的质量等方面相对下降、市场需求的变化使生产性生物资产产出的产品相对过时等。

成本途径的评估方法较之其他方法，相对误差要大，主要是因为生物资产的成本因素太多，甚至有些影响成本的因素是无法量化的，应分摊的间接费用有时是无法精确计算的，尤其是有形损耗和无形损耗的估算难以计量，因此成本法在评估生产性生物资产时，很多情况下是不适用的。鉴于产权持有人财务核算、内部控制并不是很完善，无法保证历史成本的准确性、完整性及分摊的合理性等，相关的数据及资料无法充分获取，因此本次评估无法采用成本法。

(3) 收益法。是在估测资产未来预期收益额及收益期限的基础上，采用适当的折现率将预测的未来收益额折成现值，然后再将各期收益折现值累加，求得被评估资产价值的一种资产评估方法。

运用收益法评估资产价值时，是以资产投入使用后连续获利为基础的。经济林按其生长发育规律及是否产生收益大致上分为两个阶段：一是未结果阶段，主要指经济林的产前期，这一阶段属于经济林的幼龄阶段，林木的生长以营养生长为主，这一阶段只有成本投入即是投资投工最多的时期，一般不产出产品，没有经济收入，使用价值较低；二是结果阶段，主要指经济林的初产期、盛产期和衰产期。在林产品单位价格一定的情况下，价值的变动主要受产量的影响，只要准确预测经济林产品的产量，即可计算价值。此阶段经济林资产的价值远远大于未结果阶段，而且经济林资产在其寿命内能够多次产出林产品，具有连续获利能力。收益法计算公式如下：

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

式中：

P：评估价值；

R_i：第 i 年的预期现金流量；

r：折现率；

n: 预测收益期限

其中, R_i =第 i 年的预期净收益-资本性支出-营运资金变动额

综上, 结合评估对象的性质综合分析各种评估方法的适用性后, 评估人员认为本次申报评估的葡萄树正处于盛果期, 具有连续获利能力, 且根据企业提供的资料及现场调查情况, 资产未来的预期收益及风险可以通过适当的方法合理确定, 因此本次选用收益法进行评估。

5、计算过程

一、预期收益年限的确定

根据评估人员现场勘察及了解, 本次评估范围内的葡萄树为龙口市兴龙葡萄专业合作社于 2008 年 10 月至 2009 年 4 月期间种植, 截至评估基准日树龄约 12 年, 评估人员通过查阅《资产评估常用数据与参数手册》, 查阅林业果业部门公布的相关信息, 搜集查询葡萄树相关资料: 葡萄树一般栽植后 2-3 年就开始结果, 盛果期在正常管理条件下可维持 20-30 年, 本次评估盛果期按平均 25 年确定。经评估人员现场勘察及了解, 葡萄树到衰果期每年的产量会大幅减少, 且产出的果实品质也残次不齐, 因此预测其收益时, 每年的产量会有较大波动无法进行合理估计, 价格受品质的影响不稳定性也较大, 另外对应的风险也与盛果期不同, 因此在评估基准日时点无法去合理估计与量化衰老期阶段的收益与风险。鉴于衰果期果树能带来的收益并不是很大, 果树的值主要是体现在盛果期每年所能带来的收益上。因此经综合分析后, 本次评估按照剩余的盛果期年限确定为预期收益年限, 即自 2021 年 3 月至 2033 年。

二、预期收益额的确定

(1) 预期收益的计算

根据评估人员的现场了解及市场调研, 汇总整理本次评估涉及的葡萄树的相关信息具体如下:

评估范围内的葡萄树主要种植的葡萄品种为克瑞森及午夜美人。其中, 克瑞森: 克瑞森无核红提, 原名 Crmson Seedldss, 别名绯红无核、淑女红。欧亚种, 原产美国, 主要特性为嫩梢绿色, 带红晕, 有光泽, 幼叶红色, 叶缘绿色, 无绒毛, 成叶中等大, 深五裂, 锯齿种锐, 叶梗长, 叶柄闭合圆形或椭圆形, 果穗大, 平均 500g,, 最大 1500g, 果粒均 5-6 g, 以激素膨大处理梨均 7-8g, 果皮亮红色, 露地栽培, 自然条件下生产 (不套袋), 延期 1-2 个月采收, 果皮红黑色。果肉浅黄色, 半透明肉质, 较硬。可溶性固形物 19%, 延长至 10 月下旬采收可达 21%, 含酸 0.6%, 糖酸比>20: 1, 口感清香甘甜,

品质极佳。产量表现主要为早结、丰产，第2年试花结果，第3年进入盛果期，亩产3000~4000公斤。午夜美人：自然无核，果粒大，极早熟，极丰产，品质优，种植不用赤霉酸处理，种植比较简单，该品种是目前世界上不用激素处理成熟最早的天然无核葡萄，是生产葡萄品种的选择。华北地区5月开花，7月中旬成熟，比夏黑早熟10-15天属于极早熟品种。果穗圆锥型，平均穗重800克左右，松紧适度，果粒椭圆形，平均粒重8-10克，完全成熟时果实是蓝黑色，果粉多，含糖20以上。果肉硬脆，耐运耐储，可冷藏保鲜一个月以上。花芽分化较好，结果系数高，适用任何架式，长、中、短梢修剪均可；该品种特别丰产，亩产可达4000公斤。

评估人员根据企业提供的数据及资料，统计了2018年、2019年的销量情况，经向产权持有人了解，2020年由于受到疫情影响未对葡萄树进行维护管理，因此无法提供相关的经营数据，另外通常情况下盛果期葡萄树继续投入维护管理当年即可产出进行销售，因此2020年并不会对后续年度造成较大影响。2018、2019年同样处于盛果期，在现有管理水平不变的情况下，基本可保持稳定。相关数据具体如下：

序号	品种	规格	2018 年产/销量		2019 年产/销量	
			箱	公斤	箱	公斤
1	克瑞森	5KG 白塑料筐 (长)	342,240.00	1,711,200.00	342,240.00	1,711,200.00
2	克瑞森	8KG 黑塑料筐	165,400.00	1,323,200.00	129,750.00	1,038,000.00
3	克瑞森	5KG 白塑料筐 (方)	119,800.00	599,000.00		
4	克瑞森	6KG 白塑料筐	86,930.00	521,580.00	295,200.00	1,771,200.00
5	克瑞森	4.5KG 新版纸箱	15,910.00	71,595.00	6,250.00	28,125.00
6	克瑞森	6.5KG 黑塑料筐	45,690.00	296,985.00	13,500.00	87,750.00
7	克瑞森	4.5KG 绿色纸箱	1,460.00	6,570.00		
8	小计		777,430.00	4,530,130.00	786,940.00	4,636,275.00
	亩产值	2300 亩		1,969.62		2,015.77
1	午夜美人	3KG 白泡沫箱	97,830.00	293,490.00	108,837.00	326,511.00
2	午夜美人	6.5KG 黑塑料筐	152,540.00	991,510.00	198,333.00	1,289,164.50
3	午夜美人	4KG 白塑料筐	123,683.00	494,732.00	42,915.00	171,660.00
4	午夜美人	4.5KG 绿色纸箱	3,113.00	14,008.50		
5	小计		377,166.00	1,793,740.50	350,085.00	1,787,335.50
	亩产值	895 亩		2,004.18		1,997.02

评估人员通过向生产管理人员全面了解果树生长状况、养护状况，并综合考虑历史年度的产量、销量情况，认为按照目前的生产管理水平，葡萄园的亩产尚达不到3000-4000公斤，本次评估按照统计的历史年度的平均亩产水平2000公斤为基础考虑未来年度小幅增长后进行预测。

对于销售价格，评估人员查阅了历史年度相关的销售合同，并进行了市场询价，克瑞森及午夜美人两个品种的价格相差不大，结合本次评估目的及评估对象的性质，以10元/公斤稳定预测。

综上，每年预期收益的计算按照每年销售量乘以销售单价确定。具体数据如下：

单位：万元

项目/年度	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025-2033 每年
预计销售量(万 KG)	652.49	662.78	673.24	683.86	694.64
销售单价(元/KG)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
预计收益	6,524.92	6,627.83	6,732.37	6,838.55	6,946.41

(2) 预期相关成本费用的计算

评估人员通过综合分析后识别与葡萄树实现预期收益相关的主要成本费用，主要包括管护成本、土地租赁费用、管理费用、销售费用、相关税金等，参照历史年度发生水平及目前的实际情况对各项成本费用进行预测。预测情况主要如下：

①管护成本，主要分为两部分，一是葡萄园日常扒堆、紧铁丝、刷水池、上架、定苗、打药、喂肥、采摘、套袋、剪条、埋土等工作而支付给雇佣人员的人工费；另一部分主要是日常养护所需化肥、农药、葡萄袋等物资成本。历史年度人工费的支付水平及物资的消耗水平与当年的收入存在一定的线性关系，本次预测参照历史年度水平稳定预测。

②土地租赁费，本次评估的葡萄园占地共计3,195.05亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁期至2030年，具体明细如下：

单位：元

序号	地点	面积(亩)	土地款	老人津贴	合作医疗	合计
1	石山赵家村	596.58	226,700.40	73,800.00	13,980.00	315,076.98
2	大吕家	873.79	332,040.20	73,800.00	15,150.00	421,863.99
3	小吕家	294.72	109,033.82	25,200.00	5,850.00	140,378.54
4	鲁家沟	705.00	267,900.00	98,100.00	15,750.00	382,455.00
5	山西头	147.01	58,804.00			58,951.01
6	集前赵家	87.83	34,382.00			34,469.83
7	集前刘家	61.54	24,616.00			24,677.54
8	东营曹家	408.88	127,952.00			128,360.88
9	王家沟	16.50	4,950.00			4,966.50
10	后曲家	3.20	1,280.00			1,283.20
11	合计	3,195.06	1,187,658.42	270,900.00	50,730.00	1,512,483.48

其中根据协议约定，老人津贴补偿标准为针对 60 周岁以上老人交出自己和子女全部土地后每人每年 600 元；合作医疗补偿标准为 30 元/人/年（协议为 20 元，后续已调整为 30 元）。

根据威龙葡萄酒股份有限公司、王珍海、龙口市兴龙葡萄专业合作社拟签订的以物抵债三方协议，龙口市兴龙葡萄专业合作社需协助完成葡萄园涉及的土地承包经营权流转合同的变更或重新签订，土地出租方需同意威龙葡萄酒股份有限公司按照原约定的条件继续租用相关土地。综上，本次评估按照目前的协议约定及调整对土地租赁费进行预测。

③机械、维修等费用，该部分费用主要为葡萄园园区日常的机械使用费、维修费及配件费等，参照历史年度的实际发生水平稳定预测。

④管理费用，主要包括管理人员的工资、社保、公积金等人工费及办公区的租赁费用，以及日常办公所需的办公费、电费、招待费等。其中，对于人工费按照目前管理人员名单核算相应的工资水平并考虑未来小幅增长后预测，社保公积金参照烟台市规定的缴存比例计算确定；对于办公区租赁费按照目前签订的租赁协议约定进行预测；对于日常办公费用由于金额较小，参照历史年度支付水平进行稳定预测。

⑤销售费用，主要包括销售人员的差旅费、冷库预冷费、仓储费及运输费等。对于差旅费，历史年度水平与当年收入存在一定的线性关系，按照与收入的一定比例稳定预测；冷库预冷费、仓储费及运输费主要是指葡萄采摘后至运至销售点之间所需支付的费用。葡萄采摘后，入库前装箱，箱内衬 PE 气调模袋，敞口入库预冷，冷库需要提前七天开机，使库温降至 -0.5°C ，有利于葡萄梗不失水，保持鲜绿不脱粒，对于预冷费按照当地的收费标准 300 元/吨，及未来每年的销量进行预测；葡萄储存在冷藏库中需要支付仓储费，按照当地目前的收费标准 2.2 元/KG 及占用相应的容量进行预测；自冷藏库到销售点需要特殊的冷藏车进行运输，运输费用参照历史年度支付水平进行预测。

⑥相关税金，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条农业生产者销售的自产农产品的免征增值税及相关附加税金，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条企业从事种植水果的所得，免征企业所得税。综上本次预测的相关税金为 0。

（3）预期净收益的预测

综上，根据每年预测的收益减去每年的相关成本费用后得到每年预期的净收益，相关数据具体如下：

预期净收益计算表

单位：万元

项目/年度	2021 年 3-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025-2033 每年
预计销售量 (万 KG)	652.49	662.78	673.24	683.86	694.64
销售单价(元/KG)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
预计收益	6,524.92	6,627.83	6,732.37	6,838.55	6,946.41
预计总成本	5,502.53	5,573.86	5,646.29	5,719.84	5,794.51
1、管护成本-人工	739.68	751.34	763.19	775.23	787.46
2、管护成本-物资	2,761.10	2,804.05	2,847.68	2,892.00	2,937.02
3、土地租赁费	151.25	151.25	151.25	151.25	151.25
4、机械维修费	95.14	96.64	98.16	99.71	101.28
5、税金及附加	-	-	-	-	-
6、管理费用	479.33	484.13	488.98	493.87	498.82
7、销售费用	1,276.05	1,286.46	1,297.03	1,307.77	1,318.68
预计净收益	1,022.39	1,053.97	1,086.08	1,118.72	1,151.90

(4) 营运资金的预测

营运资金是指随着企业经营活动的变化正常经营所需保持的现金、存货、获取他人的商业信用而占用的现金等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此估算营运资金原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。

营运资金追加额为：营运资金追加额=当期营运资金—上期营运资金。

其中：营运资金=货币资金+存货+应收款项-应付款项；对于货币资金按照正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）计算；存货=营业成本总额/存货周转率；应收款项=营业收入总额/应收款项周转率；应付款项=营业成本总额/应付款项周转率。

经向企业了解各科目周转次数的平均水平并结合预测年度数据测算预测年度各科目期末值，进而测算各年度营运资金。各年度营运资金测算过程如下：

单位：万元

项目/年度	2021.3-12	2022	2023	2024	2025	2026-2032 每年	2033
营业收入	6,524.92	6,627.83	6,732.37	6,838.55	6,946.41	6,946.41	6,946.41
营业成本	3,747.16	3,803.28	3,860.29	3,918.19	3,977.01	3,977.01	3,977.01
完全成本	5,502.53	5,573.86	5,646.29	5,719.84	5,794.51	5,794.51	5,794.51
期间费用	1,755.37	1,770.58	1,786.01	1,801.64	1,817.50	1,817.50	1,817.50
销售费用	1,276.05	1,286.46	1,297.03	1,307.77	1,318.68	1,318.68	1,318.68
管理费用	479.33	484.13	488.98	493.87	498.82	498.82	498.82
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销	-	-	-	-	-	-	-
付现成本	5,502.53	5,573.86	5,646.29	5,719.84	5,794.51	5,794.51	5,794.51
最低现金保有量	458.54	464.49	470.52	476.65	482.88	482.88	482.88
存货	-	-	-	-	-	-	-

应收款项	543.74	552.32	561.03	569.88	578.87	578.87	578.87
应付款项	312.26	316.94	321.69	326.52	331.42	331.42	331.42
营运资本	690.02	699.87	709.86	720.02	730.33	730.33	730.33
营运资本增加额	690.02	9.84	10.00	10.15	10.31	-	-
营运资金收回							730.33

(5) 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证生产经营可以正常发展的情况下，每年需要进行的资本性投入。经向产权持有人了解，对于葡萄树，在种植前需要进行土壤改良、施肥、基础建设等，初始一次性投入较大，后续年度只需进行日常管理养护，由于相关的日常经营投入已在费用中考虑，本次不再对资本性支出进行预测。

(6) 预期现金流的预测

通过上述过程，根据计算得出的每年的预期净收益、营运资金变动额、资本性支出等数据确定每年葡萄树相关的预期现金流。具体数据如下：

单位：万元

项目/年度	2021 年 3-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026-2032 每年	2033 年
预计净收益	1,022.39	1,053.97	1,086.08	1,118.72	1,151.90	1,151.90	1,151.90
营运资金增加	690.02	9.84	10.00	10.15	10.31	-	-
营运资金回收	-	-	-	-	-	-	730.33
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-
预期现金流量	332.37	1,044.13	1,076.08	1,108.56	1,141.59	1,151.90	1,882.22

三、折现率的确定

根据本次评估对象的性质并结合本次评估的实际情况，折现率采用累加法进行确定。

累加法是以安全利率加风险报酬率作为折现率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到折现率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险报酬率是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

① 无风险报酬率

无风险收益率 r_f ，参照国家发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期及以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=4.06\%$ ，详见下表：

序号	证券代码	证券简称	起息日期	到期日期	剩余期限 (年) 2021-02-28 [单位] 年	收盘到期收益 率(%) 2021-02-28 [计算方法] 复利
----	------	------	------	------	-------------------------------------	---

1	020005.IB	02 国债 05	2002-05-24	2032-05-24	11.23	3.33
2	010706.SH	07 国债 06	2007-05-17	2037-05-17	16.21	4.31
3	070006.IB	07 国债 06	2007-05-17	2037-05-17	16.21	3.63
4	019806.SH	08 国债 06	2008-05-08	2038-05-08	17.19	4.55
5	080006.IB	08 国债 06	2008-05-08	2038-05-08	17.19	3.59
6	019820.SH	08 国债 20	2008-10-23	2038-10-23	17.65	3.94
7	080020.IB	08 国债 20	2008-10-23	2038-10-23	17.65	3.77
8	019905.SH	09 国债 05	2009-04-09	2039-04-09	18.11	4.06
9	019925.SH	09 国债 25	2009-10-15	2039-10-15	18.63	4.63
10	019930.SH	09 国债 30	2009-11-30	2059-11-30	38.75	4.34
11	019003.SH	10 国债 03	2010-03-01	2040-03-01	19.00	4.12
12	019014.SH	10 国债 14	2010-05-24	2060-05-24	39.23	4.07
13	019018.SH	10 国债 18	2010-06-21	2040-06-21	19.31	4.07
14	019023.SH	10 国债 23	2010-07-29	2040-07-29	19.41	3.32
15	019026.SH	10 国债 26	2010-08-16	2040-08-16	19.46	4.00
16	019037.SH	10 国债 37	2010-11-18	2060-11-18	39.72	4.44
17	019040.SH	10 国债 40	2010-12-09	2040-12-09	19.78	4.27
18	019105.SH	11 国债 05	2011-02-24	2041-02-24	19.99	3.67
19	019110.SH	11 国债 10	2011-04-28	2031-04-28	10.16	2.69
20	019112.SH	11 国债 12	2011-05-26	2061-05-26	40.24	4.03
21	019116.SH	11 国债 16	2011-06-23	2041-06-23	20.32	4.15
22	019123.SH	11 国债 23	2011-11-10	2061-11-10	40.70	3.97
23	019206.SH	12 国债 06	2012-04-23	2032-04-23	11.15	4.07
24	019208.SH	12 国债 08	2012-05-17	2062-05-17	41.21	4.29
25	019212.SH	12 国债 12	2012-06-28	2042-06-28	21.33	3.97
26	019213.SH	12 国债 13	2012-08-02	2042-08-02	21.42	4.16
27	019218.SH	12 国债 18	2012-09-27	2032-09-27	11.58	3.34
28	019220.SH	12 国债 20	2012-11-15	2062-11-15	41.71	4.39
29	019309.SH	13 国债 09	2013-04-22	2033-04-22	12.15	2.82
30	019310.SH	13 国债 10	2013-05-20	2063-05-20	42.22	4.28
31	019316.SH	13 国债 16	2013-08-12	2033-08-12	12.45	2.74
32	019319.SH	13 国债 19	2013-09-16	2043-09-16	22.55	3.22
33	019324.SH	13 国债 24	2013-11-18	2063-11-18	42.72	5.38
34	019325.SH	13 国债 25	2013-12-09	2043-12-09	22.78	3.71
35	019409.SH	14 国债 09	2014-04-28	2034-04-28	13.16	4.82
36	019410.SH	14 国债 10	2014-05-26	2064-05-26	43.24	4.72
37	019416.SH	14 国债 16	2014-07-24	2044-07-24	23.40	4.81
38	019417.SH	14 国债 17	2014-08-11	2034-08-11	13.45	4.68
39	019425.SH	14 国债 25	2014-10-27	2044-10-27	23.66	4.34
40	019427.SH	14 国债 27	2014-11-24	2064-11-24	43.74	4.26
41	019508.SH	15 国债 08	2015-04-27	2035-04-27	14.16	3.53
42	019510.SH	15 国债 10	2015-05-25	2065-05-25	44.24	3.61
43	019517.SH	15 国债 17	2015-07-27	2045-07-27	24.41	3.78
44	019521.SH	15 国债 21	2015-09-22	2035-09-22	14.56	3.66
45	019525.SH	15 国债 25	2015-10-20	2045-10-20	24.64	3.77

46	019528.SH	15 国债 28	2015-11-23	2065-11-23	44.73	3.89
47	019536.SH	16 国债 08	2016-04-25	2046-04-25	25.15	3.85
48	019541.SH	16 国债 13	2016-05-23	2066-05-23	45.23	3.83
49	019547.SH	16 国债 19	2016-08-22	2046-08-22	25.48	3.85
50	019554.SH	16 国债 26	2016-11-21	2066-11-21	45.73	3.82
51	019559.SH	17 国债 05	2017-02-20	2047-02-20	25.98	3.92
52	019565.SH	17 国债 11	2017-05-22	2067-05-22	46.23	4.12
53	019569.SH	17 国债 15	2017-07-24	2047-07-24	26.40	3.84
54	019577.SH	17 国债 22	2017-10-23	2047-10-23	26.65	3.97
55	019581.SH	17 国债 26	2017-11-20	2067-11-20	46.73	4.41
56	019588.SH	18 国债 06	2018-03-19	2048-03-19	27.05	4.26
57	019594.SH	18 国债 12	2018-05-21	2068-05-21	47.22	4.17
58	019599.SH	18 国债 17	2018-07-23	2048-07-23	27.40	3.84
59	019606.SH	18 国债 24	2018-10-22	2048-10-22	27.65	3.83
60	019607.SH	18 国债 25	2018-11-19	2068-11-19	47.72	3.85
61	019618.SH	19 国债 08	2019-06-24	2069-06-24	48.32	3.86
62	019620.SH	19 国债 10	2019-07-22	2049-07-22	28.39	3.17
63	019630.SH	20 国债 04	2020-03-16	2050-03-16	29.04	3.84
64	019633.SH	20 国债 07	2020-05-25	2070-05-25	49.24	3.85
65	019642.SH	20 国债 12	2020-09-14	2050-09-14	29.54	3.84
66	100706.SZ	国债 0706	2007-05-17	2037-05-17	16.21	4.31
67	100806.SZ	国债 0806	2008-05-08	2038-05-08	17.19	4.55
68	100820.SZ	国债 0820	2008-10-23	2038-10-23	17.65	3.94
69	100905.SZ	国债 0905	2009-04-09	2039-04-09	18.11	4.06
70	100925.SZ	国债 0925	2009-10-15	2039-10-15	18.63	4.22
71	100930.SZ	国债 0930	2009-11-30	2059-11-30	38.75	4.34
72	101003.SZ	国债 1003	2010-03-01	2040-03-01	19.00	4.12
73	101014.SZ	国债 1014	2010-05-24	2060-05-24	39.23	3.99
74	101018.SZ	国债 1018	2010-06-21	2040-06-21	19.31	4.07
75	101023.SZ	国债 1023	2010-07-29	2040-07-29	19.41	4.00
76	101026.SZ	国债 1026	2010-08-16	2040-08-16	19.46	4.00
77	101037.SZ	国债 1037	2010-11-18	2060-11-18	39.72	4.44
78	101040.SZ	国债 1040	2010-12-09	2040-12-09	19.78	4.27
79	101105.SZ	国债 1105	2011-02-24	2041-02-24	19.99	4.35
80	101110.SZ	国债 1110	2011-04-28	2031-04-28	10.16	4.19
81	101112.SZ	国债 1112	2011-05-26	2061-05-26	40.24	4.53
82	101116.SZ	国债 1116	2011-06-23	2041-06-23	20.32	4.55
83	101123.SZ	国债 1123	2011-11-10	2061-11-10	40.70	4.37
84	101206.SZ	国债 1206	2012-04-23	2032-04-23	11.15	4.07
85	101208.SZ	国债 1208	2012-05-17	2062-05-17	41.21	4.29
86	101212.SZ	国债 1212	2012-06-28	2042-06-28	21.33	4.11
87	101213.SZ	国债 1213	2012-08-02	2042-08-02	21.42	4.16
88	101218.SZ	国债 1218	2012-09-27	2032-09-27	11.58	4.14
89	101220.SZ	国债 1220	2012-11-15	2062-11-15	41.71	4.39
90	101309.SZ	国债 1309	2013-04-22	2033-04-22	12.15	4.03

91	101310.SZ	国债 1310	2013-05-20	2063-05-20	42.22	4.28
92	101316.SZ	国债 1316	2013-08-12	2033-08-12	12.45	4.36
93	101319.SZ	国债 1319	2013-09-16	2043-09-16	22.55	4.81
94	101324.SZ	国债 1324	2013-11-18	2063-11-18	42.72	5.38
95	101325.SZ	国债 1325	2013-12-09	2043-12-09	22.78	5.11
96	101409.SZ	国债 1409	2014-04-28	2034-04-28	13.16	4.82
97	101410.SZ	国债 1410	2014-05-26	2064-05-26	43.24	4.72
98	101416.SZ	国债 1416	2014-07-24	2044-07-24	23.40	4.81
99	101417.SZ	国债 1417	2014-08-11	2034-08-11	13.45	4.68
100	101425.SZ	国债 1425	2014-10-27	2044-10-27	23.66	3.22
101	101427.SZ	国债 1427	2014-11-24	2064-11-24	43.74	4.28
102	101508.SZ	国债 1508	2015-04-27	2035-04-27	14.16	4.13
103	101510.SZ	国债 1510	2015-05-25	2065-05-25	44.24	3.77
104	101517.SZ	国债 1517	2015-07-27	2045-07-27	24.41	3.98
105	101521.SZ	国债 1521	2015-09-22	2035-09-22	14.56	3.77
106	101525.SZ	国债 1525	2015-10-20	2045-10-20	24.64	3.77
107	101528.SZ	国债 1528	2015-11-23	2065-11-23	44.73	3.88
108	101608.SZ	国债 1608	2016-04-25	2046-04-25	25.15	3.55
109	101613.SZ	国债 1613	2016-05-23	2066-05-23	45.23	3.83
110	101619.SZ	国债 1619	2016-08-22	2046-08-22	25.48	3.82
111	101626.SZ	国债 1626	2016-11-21	2066-11-21	45.73	3.51
112	101705.SZ	国债 1705	2017-02-20	2047-02-20	25.98	3.80
113	101711.SZ	国债 1711	2017-05-22	2067-05-22	46.23	4.12
114	101715.SZ	国债 1715	2017-07-24	2047-07-24	26.40	4.09
115	101722.SZ	国债 1722	2017-10-23	2047-10-23	26.65	4.32
116	101726.SZ	国债 1726	2017-11-20	2067-11-20	46.73	4.41
117	101806.SZ	国债 1806	2018-03-19	2048-03-19	27.05	4.26
118	101812.SZ	国债 1812	2018-05-21	2068-05-21	47.22	4.17
119	101817.SZ	国债 1817	2018-07-23	2048-07-23	27.40	4.01
120	101824.SZ	国债 1824	2018-10-22	2048-10-22	27.65	4.12
121	101825.SZ	国债 1825	2018-11-19	2068-11-19	47.72	3.85
122	101908.SZ	国债 1908	2019-06-24	2069-06-24	48.32	4.04
123	101986.SZ	国债 1910	2019-07-22	2049-07-22	28.39	3.89
124	102004.SZ	国债 2004	2020-03-16	2050-03-16	29.04	3.50
125	102007.SZ	国债 2007	2020-05-25	2070-05-25	49.24	3.76
126	102012.SZ	国债 2012	2020-09-14	2050-09-14	29.54	3.84
平均值						4.06

② 风险报酬率

根据本次评估对象的性质和特点，风险报酬率主要考虑市场风险、自然风险、管理风险及政策风险等。根据对本项目的研究及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在0%~10%之间，而具体的数值则根据评测表求得。具体如下：

市场风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
40%	市场容量风险				40			16
30%	市场现有竞争风险				40			12
30%	市场潜在竞争风险				40			12
合计								40

对于市场风险确定过程如下：

A、市场容量风险。市场总容量大且平稳(0)；市场总容量一般，但发展前景好(20)；市场总容量一般且发展平稳(40)；市场总容量小，呈增长趋势(80)；市场总容量小，发展平稳(100)。委估资产市场总容量一般且发展平稳，取 40 分。

B、市场现有竞争风险。市场为新市场，无其他厂商(0)；市场总供应商数量较少，实力无明显优势(20)；市场总供应商数量较多，但其中有几个供应商具有优势(40)；市场总供应商数量较多，但其中有几个供应商具有较明显的优势(60)；市场总服务数量众多，且无明显优势(100)。市场总供应商数量较多，但其中有几个供应商具有优势，取 40 分。

C、市场潜在竞争风险。市场潜在竞争风险由以下三个因素决定。

一是规模经济性。根据企业存在明显的规模经济、企业存在一定的规模经济、企业基本不具规模经济等规模经济程度确定。风险取 40 分。

二是投资额及转换费用。根据项目的投资额及转换费用高、项目的投资额及转换费用中等、项目的投资额及转换费用低等情况来确定。投资额及转换费用取 40 分。

三是销售网络。根据产品的销售依赖固有的销售渠道、产品的销售在一定程度上依赖固有的销售渠道、产品的销售不依赖固有的销售渠道等销售渠道的建设情况确定。该项风险取 40 分。

市场潜在竞争风险评测取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	

30%	规模经济性(A)				40			12
40%	投资额及转换费用(B)				40			16
30%	销售网络(C)				40			12
合计								40

经评分测算市场风险取值为 40，所以，市场风险报酬率=40/100×25%=1.0%。

自然风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
60%	火灾、旱灾、水灾、冻灾、台风、冰雹				40			24
40%	病虫害			60				24
合计								48

对于自然风险确定过程如下：

A、火灾、旱灾、水灾、冻灾等风险。种植地自然灾害基本不会发生，取 0 分，灾害风险较小，取 40 分，灾害风险中等，取 60 分，灾害风险高取 100 分。发生灾害的风险较小，取 40 分。

B、病虫害风险。种植地病虫害基本不会发生，取 0 分，灾害风险较小，取 40 分，灾害风险中等，取 60 分，灾害风险高取 100 分。发生病虫害的风险中等，取 60 分。

经评分测算自然风险取值为 48，所以，自然风险报酬率=48/100×25%=1.2%。

管理风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
60%	销售服务风险				40			24
40%	管理风险			60				24

合计							48
----	--	--	--	--	--	--	----

对于管理风险确定过程如下：

A、销售服务风险。已有销售网点和人员(0)；除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点(40)；必须开辟与现有网点数相当的新网点和增加一部分新人力投入(60)；全部是新网点和新的销售服务人员(100)。，取 40 分。除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点取 40 分。

B、管理风险。质保体系建立完善，实施全过程质量控制(0)；质保体系建立但不完善，部分服务过程实施质量控制(40)；质保体系建立但不完善，大部分服务过程实施质量控制(60)；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制(100)。质保体系建立但不完善，大部分服务过程实施质量控制，质量管理风险取 60 分。

经评分测算管理风险取值为 48，所以，管理风险报酬率=48/100×25%=1.2%。

政策风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
100%	国家对该行业的政策的不确定性					20		20
合计								20

经评分测算政策风险取值为 20，所以，政策风险报酬率=20/100×25%=0.5%。

综上，可以得出各风险报酬率取值为：

a.市场风险：风险报酬率取 1.0%；

b.自然风险：风险报酬率取 1.2%；

c.管理风险：风险报酬率取 1.2%；

d.政策风险：风险报酬率取 0.5%；

e.特定风险调整系数：取 0.2%，受疫情影响，市场平均风险加大，有市场风险溢价上升。

风险报酬率=1.0%+1.2%+1.2%+0.5%+0.2%=4.1%。

③折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=4.06%+4.1%=8.16%。

四、评估值的确定

根据以上计算过程，将未来每年的预期现金流通过适当的折现率折现，然后再将各

期现金流折现值累加，求得被评估资产价值。具体计算过程如下：

各期现金流现值计算表

单位：万元

项目/年度	2021 年 3-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预期现金流量	332.37	1,044.13	1,076.08	1,108.56	1,141.59	1,151.90	1,151.90
折现年限	0.42	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33
折现系数	97%	90%	83%	77%	71%	66%	61%
现值	321.68	940.45	896.11	853.52	812.64	758.12	700.93

各期现金流现值计算表（续）

单位：万元

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
预期现金流量	1,151.90	1,151.90	1,151.90	1,151.90	1,151.90	1,882.22
折现年限	7.33	8.33	9.33	10.33	11.33	12.33
折现系数	56%	52%	48%	44%	41%	38%
现值	648.05	599.17	553.97	512.18	473.54	704.72

（注：除 2033 年营运资金回收额 730.33 万元按期末折现外，剩余各年现金流按照均匀发生折现）

经计算，各期现金流折现值累加合计为 8,775.00 万元（取整）。

6、评估结果

经评估，生产性生物资产的评估价值为 8,775.00 万元（取整）。

注：评估价值中包含生产必需的配套设施价值。

二、固定资产

1、评估范围

纳入本次评估范围的固定资产为龙口市兴龙葡萄专业合作社葡萄树种植园作业、灌溉及养护等所必需的建筑物、构筑物及附属设施。

2、资产概况

资产的类型和特点具体如下：

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	面积体积 m2 或 m3
1	一区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
2	一区蓄水池	砼	2009/2/1	10	10	3.3	330m3
3	一区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
4	二区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
5	二区蓄水池	砼	2009/2/1	12	12	3.3	475.2m3

6	二区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
7	三区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
8	三区蓄水池	砼	2009/2/1	15	15	3.3	742.5m3
9	三区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
10	药池（17个）	钢混	2009/2/1	3.8	3.05	2.6	512.28m3
11	进地涵（20个）	砼	2009/2/1	3.6	1.4	1	
12	阀门井（20个）	砖混	2009/2/1	1.04	1.04	1	
13	离岸装置（3个）	钢混	2009/2/1	6.3	5	2.3	
14	看护房（两个）	保温板	2012/11/1	2.4	2.4	3.8	

上述固定资产系产权持有人在租赁土地上建设的生产经营用建筑物、构筑物及附属设施等，无法办理产权证，截至评估基准日龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺对其拥有全部权益，不存在争议或纠纷。

3、评估过程

①核实原始资料

根据产权持有人提供的《房屋建、构筑物及其他辅助设施评估申报明细表》中所列的项目进行界定，了解其数据来源，查询以前是否有评估和调账情况，会同企业基建部门、财务部门对账、表、物进行核查，对不符之处根据技术资料进行修正，力求做到账、表、物相符。

②现场调查与勘察

依据核实后的清查评估明细表，会同产权持有人的有关专业人员进行现场勘察。对标的物逐项核实其结构型式、装饰标准、建筑面积、层数、层高、跨度、水、暖、电设施状况，了解各建筑物施工质量以及维修等情况，并按现场调查情况作详细记录。

③资料收集

评估人员通过对建设单位和有关部门进行了调查咨询，了解当地编制预（决）算的依据、程序及各项取费标准等资料，了解有关建筑物的工程造价和房屋重置价格标准，其他各项税费的种类及费率，了解现行市场建材价格和造价指数，收集工程的竣工结算资料等。

4、评估方法

鉴于申报评估的建、构筑物及其他辅助设施与葡萄树经济林共同作用于未来收益，因此通过未来收益途径得到的评估价值中既包含葡萄树经的价值也包含固定资产的价值，为避免重复计价，不再对固定资产单独评估。

第四章评估结论

采用收益法评估，威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产于评估基准日的市场价值为 **8,775.00 万元** (大写：人民币捌仟柒佰柒拾伍万元整)。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价

第三部分附件



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为威龙葡萄酒股份有限公司，产权持有人为龙口市兴龙葡萄专业合作社，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：威龙葡萄酒股份有限公司（以下简称“委托人”）

法定住所：山东省龙口市环城北路 276 号

经营住所：山东省龙口市环城北路 276 号

法定代表人：黄祖超

注册资本：33,274.9154 万元

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：葡萄酒及果酒、其他酒的加工销售；日用百货、土畜产品（不含烟花爆竹）、五金建材、钢材、包装材料及制品的销售；以自有资金对食品行业进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；仓储服务（不含危险化学品）；普通货运；自有房屋租赁；货物及技术进出口。（不含国家限制、禁止类项目；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）。

（二）产权持有人概况

企业名称：龙口市兴龙葡萄专业合作社（以下简称：“产权持有人”）

法定住所：龙口市石良镇王屋水库管理局院内

经营住所：龙口市石良镇王屋水库管理局院内

法定代表人：王松

注册资本：600.00 万元

公司类型：农民专业合作经济组织

经营范围：种植、组织、收购、销售成员所生产的葡萄。灌溉用水及工程管理（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）

二、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

本次评估对象为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产全部权益。

（二）评估范围

评估范围是截至 2021 年 02 月 28 日威龙葡萄酒股份有限公司拟接受抵债资产涉及的龙口市兴龙葡萄专业合作社生产性生物资产及固定资产，资产的具体类型及特点如下：

（1）评估范围内的生产性生物资产主要为种植的葡萄树，共计 3,195.05 亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁上述土地种植葡萄树，种植的葡萄品种为克瑞森及午夜美人，主要于 2008 年 10 月份至 2009 年 4 月份期间进行栽种，截至评估基准日树龄约 12 年，目前处于盛果期，葡萄树均按照鲜食葡萄种植技术规程进行种植，种植密度为 77 颗/亩。资产的具体情况如下：

序号	种类	群别	种植地点	种植面积 (亩)	种植标准	计量 单位	数量	种植日期
1	葡萄树	克瑞森/午夜美人	石山赵家村	596.58	77 颗/亩	颗	45,931.00	2008/10-2009/4
2	葡萄树	克瑞森/午夜美人	大吕家	873.79	77 颗/亩	颗	67,282.00	2008/10-2009/4
3	葡萄树	克瑞森/午夜美人	小吕家	294.72	77 颗/亩	颗	22,694.00	2008/10-2009/4
4	葡萄树	克瑞森/午夜美人	鲁家沟	705.00	77 颗/亩	颗	54,285.00	2008/10-2009/4
5	葡萄树	克瑞森/午夜美人	山西头	147.01	77 颗/亩	颗	11,320.00	2008/10-2009/4
6	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前赵家	87.83	77 颗/亩	颗	6,763.00	2008/10-2009/4
7	葡萄树	克瑞森/午夜美人	集前刘家	61.54	77 颗/亩	颗	4,739.00	2008/10-2009/4
8	葡萄树	克瑞森/午夜美人	东营曹家	408.88	77 颗/亩	颗	31,484.00	2008/10-2009/4
9	葡萄树	克瑞森/午夜美人	王家沟	16.50	77 颗/亩	颗	1,271.00	2008/10-2009/4
10	葡萄树	克瑞森/午夜美人	后曲家	3.20	77 颗/亩	颗	246.00	2008/10-2009/4

对于上述葡萄树截至评估基准日，龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺其取得合法并拥有全部权益，不存在争议或纠纷。本次评估以产权持有人对委估资

产拥有全部权益为假设条件。

(2) 评估范围内的固定资产主要为葡萄树种植园作业、灌溉及养护等所必需的建筑物、构筑物及附属设施等，资产的具体情况如下：

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	面积体积 m2 或 m3
1	一区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
2	一区蓄水池	砼	2009/2/1	10	10	3.3	330m3
3	一区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
4	二区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
5	二区蓄水池	砼	2009/2/1	12	12	3.3	475.2m3
6	二区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
7	三区配电室	砖混	2009/2/1	6.6	4	5.45	26.4m2
8	三区蓄水池	砼	2009/2/1	15	15	3.3	742.5m3
9	三区过滤器房	砖混	2009/2/1	12.28	3.98	4	48.87m2
10	药池（17 个）	钢混	2009/2/1	3.8	3.05	2.6	
11	进地涵（20 个）	砼	2009/2/1	3.6	1.4	1	
12	阀门井（20 个）	砖混	2009/2/1	1.04	1.04	1	
13	离岸装置（3 个）	钢混	2009/2/1	6.3	5	2.3	
14	看护房（2 个）	保温板	2012/11/1	2.4	2.4	3.8	

上述固定资产系产权持有人在租赁土地上建设的生产经营用建筑物、构筑物及附属设施等，无法办理产权证，截至评估基准日龙口市兴龙葡萄专业合作社已出具说明书，承诺对其拥有全部权益，不存在争议或纠纷。本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

三、评估目的

本次评估目的是为威龙葡萄酒股份有限公司拟接受龙口市兴龙葡萄专业合作社以生产性生物资产及固定资产抵债提供价值参考依据。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2021年02月28日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项

目资产评估基准日为2021年02月28日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

五、可能影响评估工作的重大事项明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有人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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中，委托人和产权持有人提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(五) 本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(七) 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(八) 期后、担保、租赁及或有事项说明

评估范围内的生产性生物资产主要为种植的葡萄树经济林，共计3,195.05亩，分别位于烟台龙口石山赵家、大吕家、小吕家、鲁家沟、集前赵家、集前刘家、王家沟等，龙口市兴龙葡萄专业合作社分别与当地村委或村民签订了土地租赁协议，租赁期至2030年，目前年租赁费为151.25万元。

(九) 新冠肺炎疫情对评估程序的履行情况说明

本次评估已于2021年03月12日履行了现场调查、核查验证等资产核实工作，未受新型冠状病毒疫情的影响。提醒报告使用人注意。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

六、资产负债清查情况和结果说明

资产清查的范围与本次评估范围一致。清查范围为龙口市兴龙葡萄专业合作社申报的生产性生物资产及固定资产。

为配合资产评估，公司组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产进行清查。评估人员详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、提供充分的会计凭证。

资产清查明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了认真填报；有关资产的产权证明文件已按评估人员的要求提供；会同评估人员落实实物资产的分布情况，并提供有关合同、发票等资料。

[本页无正文，系委托方一关于进行资产评估有关事项说明之签字盖章页]

法定代表人 (签字):



委托方 (盖章):



二〇二一年 3 月 25 日

[本页无正文，系产权持有单位关于进行资产评估有关事项说明之签字盖章页]



法定代表人：

产权持有单位：龙口市兴龙葡萄专业合作社



2021年 3 月 25 日