

评估报告共三册
本册为第一册

四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资
产及负债对外投资设立新公司项目

资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2008]第 337 号

中联资产评估有限公司

二〇〇八年八月二十五日

总 目 录

第一册 四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资产及负债对外投资设立新公司项目资产评估报告书（含备查文件）

第二册 四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资产及负债对外投资设立新公司项目资产评估说明

第三册 四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资产及负债对外投资设立新公司项目资产评估明细表

目 录

评 估 报 告 声 明	4
摘 要	6
一、委托方、产权持有人和其他报告使用者	9
二、评估目的	11
三、评估范围和评估对象	11
四、评估价值类型及定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	27
备查文件目录	29

评 估 报 告 声 明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，我们特作如下申明：

（一）资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则，根据在执业过程中掌握的事实，出具评估报告，并按照相关法律法规规定承担相应的责任。

（二）资产评估师已根据评估准则的要求进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；在此已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并关注该事项可能对评估结果产生的影响。

（三）资产评估师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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

（五）资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。

（六）评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。

- (七) 影响资产评估价值的因素考虑周全。
- (八) 资产评估价值公正、准确。
- (九) 评估工作中，评估工作未受任何人干预并独立进行。
- (十) 本次评估人员与委托方、产权持有者均不存在利害关系。

中联资产评估有限公司
二〇〇八年八月二十五日

四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资产及负债对外投资设立新公司项目 资产评估报告书

中联评报字[2008]第 337 号

摘 要

中联资产评估有限公司受四川省宜宾普什集团有限公司的委托，就四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资产及负债对外投资设立新公司之事宜，所涉及的四川省宜宾普什集团有限公司申报的与酒类相关资产及负债在评估基准日的公允价值进行了评估。

评估范围是四川省宜宾普什集团有限公司申报的与酒类相关资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。评估对象为四川省宜宾普什集团有限公司与酒类相关的经营性净资产。

评估基准日为 2008 年 6 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，主要采用成本法对委估资产进行了评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，得出四川省宜宾普什集团有限公司申报的与酒类相关资产及负债在评估基准日 2008 年 6 月 30 日的公允价值的评估结论如下：

资产账面价值 268,108.69 万元，调整后账面值 268,108.69 万元，评估值 366,825.85 万元，评估增值 98,717.16 万元，增值率 36.82%。

负债账面值 29,061.98 万元，调整后账面值 29,061.98 万元，评估值 29,061.98 万元，无增减变化。

净资产账面价值 239,046.71 万元，调整后账面值 239,046.71 万元，评估值 337,763.87 万元，评估增值 98,717.16 万元，增值率 41.30%。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、由于该公司有3宗土地使用权含有与酒类资产无关的部分，现正在办理土地分割事宜。本次评估企业以当地国土部门测绘的与酒类相关部分土地面积进行申报，该部分面积数量需以最终分割后的证载面积为准。

2、房屋中有2项未办理房屋产权证。四川省宜宾普什集团有限公司以实际测量或竣工图纸等资料中载明的房屋面积申报，本次评估也未考虑办理相关权证需支出的费用。

3、纳入本次评估的汽车中有34辆汽车的证载权利人不为四川省宜宾普什集团有限公司，企业及相关方已出据了书面的产权说明资料，申明其产权实为四川省宜宾普什集团有限公司所有。本次评估也未考虑办理产权过户需支出的费用。

根据国家目前有关规定，本评估结论的使用有效期为一年，即自2008年6月30日至2009年6月29日有效。

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

(此页无正文, 为《资产评估报告书》签字盖章页)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

报告提交日期: 二〇〇八年八月二十五日

四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相关资产及负债对外投资设立新公司项目

资产评估报告书

中联评报字[2008]第 337 号

中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法令、法规和评估准则，本着独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，按照公认的资产评估方法，针对四川省宜宾普什集团有限公司拟对外投资所涉及四川省宜宾普什集团有限公司申报的与酒类相关资产及负债的公允价值，派出专门的评估项目组进行了实地勘察、市场调查与询证，对委估的各项资产及负债在 2008 年 6 月 30 日所表现的公允价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本项目委托方和产权持有者均为四川省宜宾普什集团有限公司（以下简称“普什集团”），委托方以外的其他评估报告使用者为工商注册登记过程中的相关单位。

1、委托方及产权持有者概况

公司名称：四川省宜宾普什集团有限公司（以下简称“普什集团”）

公司住所：四川省宜宾市岷江西路 150 号附 18 号

法定代表人：王国春

注册资本：15000 万元人民币

经济性质：有限责任公司

注册号：5100001816002(2-2)

普什集团是于 1998 年 8 月 20 日由四川省宜宾五粮液集团有限公司与宜宾五粮液集团汽车运输公司（现四川省五粮液集团安吉物流公司）共同投资设立的有限责任公司，注册资本 500 万元，其中四川省宜宾五粮液集团有限公司出资 400 万元，股权比例 80%；四川省五粮液集团安吉物流公司出资 100 万元，股权比例 20%。

2002 年 2 月，经该公司股东会决议，普什集团将注册资本由 500 万元增加到人民币 5,000 万元，增加的注册资本 4,500 万元全部由四川省宜宾五粮液集团有限公司以货币形式出资。变更后，四川省宜宾五粮液集团有限公司出资 4,900 万元，股权比例 98%；四川省五粮液集团安吉物流公司出资 100 万元，股权比例的 2%。

2003 年 7 月，经该公司股东会决议，普什集团将注册资本由 5,000 万元增加到人民币 15,000 万元，新增加的注册资本 10,000 万元由四川省宜宾五粮液集团有限公司出资 9,950 万元，四川省五粮液集团安吉物流公司出资 50 万元。变更后，四川省宜宾五粮液集团有限公司出资 14,850 万元，股权比例 99%；四川省五粮液集团安吉物流公司出资 150 万元，股权比例的 1%。截止评估基准日普什集团总股本为 15,000 万股，各股东持股金额及持股比例情况见表 1。

表1 各股东的出资额及股权比例

序号	股东名称	持股金额	持股比例
1	四川省宜宾五粮液集团有限公司	148,500,000.00	99 %
2	四川省五粮液集团安吉物流公司	1,500,000.00	1%
	合计	150,000,000.00	100%

2、经营范围

生产、销售塑胶制品、机电产品、建筑材料、塑料原料、模具、仿伪技术产品以及进出口业务（以上项目不含前置许可项目，后置许

可项目凭许可证或审批文件经营)。

二、评估目的

根据 2008 年 8 月宜宾五粮液集团有限公司“关于同意普什集团组建四川省宜宾普拉斯包材有限公司的批复”，四川省宜宾普什集团有限公司拟以与酒类相资产及负债对外投资设立新公司。

本次评估目的是反映四川省宜宾普什集团有限公司拟对外投资所涉及的该公司与酒类生产相关资产及负债于评估基准日的市场价值，为四川省宜宾普什集团有限公司拟对外投资设立新公司提供价值参考意见。

三、评估范围和评估对象

本次评估对象是四川省宜宾普什集团有限公司与酒类相关的经营性净资产。评估范围是四川省宜宾普什集团有限公司申报的与酒类相关资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。经四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司审计后，四川省宜宾普什集团有限公司申报的与酒类相关的总资产 2,681,086,868.69 元、负债 290,619,759.01 元、净资产 2,390,467,109.68 元。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、评估价值类型及定义

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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的评估基准日是 2008 年 6 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

为了适应四川省宜宾普什集团有限公司拟对外投资设立新公司的

工作进程的需要，保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑企业财务结算出具报表的时间，经与各方协商，确定评估基准日为 2008 年 6 月 30 日。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]28 号，2004 年 8 月 28 日起实施);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号，1995 年 1 月 1 日起实施);
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003);
- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年);
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号);
- 7、《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第 12 号，2005 年 8 月 25 日);
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日);
- 9、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
- 10、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财评字[1999]91 号);

- 11、《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的意见》(国办发[2001]102号, 2001年);
- 12、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996年5月7日发布);
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
- 14、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 15、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 16、《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会, 2004年12月30日);
- 17、《资产评估准则—评估报告》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 18、《资产评估准则——评估程序》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 19、《资产评估准则——业务约定书》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 20、《资产评估准则——工作底稿》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 21、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 22、《资产评估准则——机器设备》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 23、《资产评估准则——不动产》(中国资产评估协会 (2007年7月18日发布);
- 24、《企业会计准则》(2006)、《企业会计制度》(2001)。

（二）经济行为文件

2008 年 8 月宜宾五粮液集团有限公司“关于同意普什集团组建四川省宜宾普拉斯包材有限公司的批复”。

（三）产权证明文件

- 1、国有土地使用证、房屋所有权证、机动车行驶证、专利权证书；
- 2、重要资产购置合同；
- 3、其他参考资料。

（四）取价标准依据

- 1、国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 2、原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456 号“汽车报废标准”；
- 3、原国家经济贸易委员会国经贸贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 4、国家发展改革委、建设部关于印发“建设工程监理及相关服务收费管理规定”的通知(发改价格〔2007〕670 号)；
- 5、《中国人民银行贷款利率表》2007 年 12 月 21 日起执行；
- 6、城镇土地估价规程(GB/T18508 - 2001)；
- 7、国家计委、建设部计价格[2002]10 号文件《工程勘察设计收费标准》；
- 8、财政部财建〔2002〕394 号《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》；
- 9、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知》（计价格〔2002〕125 号）；

10、国土资源部国土资发[2006] 307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》;

11、宜宾市人民政府办公室关于印发《宜宾市城市规划区征地补偿安置实施细则》(试行)的通知(2001 年 4 月 5 日宜府办发[2001]31 号);

12、《宜宾市人民政府关于公布宜宾市城区国有土地基准地价的通知》(2003 年 9 月);

13、《四川省建筑工程计价定额 (SGD1-2000)》;

14、《四川省装饰工程计价定额 (SGD2-2000)》

15、《四川省市政工程计价定额 (SGD3-2000)》;

16、《四川省建设工程费用定额 (SGD7-2000)》;

17、《四川工程造价信息 (2008 年 6 期)》。

(五) 主要参考资料

1、四川省宜宾普什集团有限公司 2005 年、2006 年、2007 年、2008 年 6 月会计报表及审计报告;

2、《2008 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

3、《资产评估常用数据与参数手册》;

4、评估人员收集的其他参考资料。

七、评估方法

根据本次评估目的,评估采用资产基础法进行各单项资产的评估,以各项资产评估值之和为总资产,并在对负债进行审核的基础上确定该公司与酒类相关的经营性净资产价值。各类资产及负债的评估方法如下:

(一) 流动资产评估方法

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

1、应收票据：评估人员通过了解，企业和债务方在评估基准日前后还继续有往来关系。通过核实原始凭证，了解应收票据的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。评估人员通过以上的核查程序，经过分析认为应收票据不存在收不回的情况，故以调整后账面值作为评估值。

2、应收款项：包括应收账款和其它应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，采用个别认定法、账龄分析法，对风险损失额进行评估，以调整后账面值扣减评估风险损失额后的价值作为评估值。

3、预付账款

主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。评在人员对该科目款项清查时未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，故以调整后账面价值确定评估值。

4、存货

存货包括原材料、产成品。

（1）原材料

原材料主要包括生产用原材料、辅助材料、设备备品备件等。

因原材料均为周转速度较快的物资，其耗用量大，周转速度较快，调整后账面值接近基准日市价，故以核实后的数量乘以调整后账面单价确定评估值。

（3）产成品

对库存商品中自用的自制半成品，由于直接用于企业下一生产环节，

无法对外销售，且其账面构成中的直接材料、直接燃料动力、直接人工及制造费用合理且与基准日的价格水平接近，因此以核实后的数量乘以调整后账面单价确定评估值。

对库存商品中可用于直接出售的库存商品采用市价法评估，即以评估基准日的市场售价为基础，扣除销售税费及适当净利润后确定评估值。即

评估值=销售单价(不含税)×实际数量×[1-(销售费用率-主营业务税金及附加率-销售利润率×所得税率-适当净利润率)]

销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税赋根据企业实际税赋情况考虑，包括销售税金及附加；销售利润率按近年来平均的销售利润率考虑，企业的所得税率为 15%；适当净利润按企业利润总额扣减所得税后的正常净利润的 50%计算。

(二) 非流动资产评估方法

1、房屋建筑物类资产

本次委估房屋建筑物类资产为四川省宜宾普什集团有限公司申报的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等，对该部分资产采用成本法进行评估。

(1) 成本法

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置价值的确定

重置价值包括建安工程造价、工程建设其他费用、资金成本共三部分组成。

A、建筑安装工程造价包括直接费、间接费、利润、税金等。

B、工程建设其他费用包括建设部、房屋建筑物所在地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建筑安装工程造价以外

的费用。

C、资金成本是在工程建设合理周期内投入的建设资金的成本。评估值按中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率标准，按建设合理工期、资金均匀投入计算确定。

②成新率的确定

房屋成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。

理论成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定

成新率 = 勘察成新率 $\times 60\%$ + 理论成新率 $\times 40\%$

构筑物及辅助设施的成新率按年限法确定。

2、设备类资产

根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

(1) 机器设备

①重置全价

A、机器设备重置全价

对价值量较大、主要关键设备的重置全价由设备购置价（非标设备本体价）、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。

对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备的重置全价，参照现行市场购置价格确定。

a、设备购置价的确定

对标准、定型设备购置价主要根据市场询价，参考《2008 年中国机电产品报价手册》，以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定；或

与同类设备类比确定。

对自制、非标设备，根据机械工业部机械计（1995）1041 号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的规定计算非标设备本体价；或与同类标准设备类比确定其本体价。

对进口设备的购置价格，主要通过向生产国进行调查询价、查阅进口设备合同等确定进口设备的 CIF 价或 FOB 价，再考虑外汇汇率、国外运杂费、国外运输保险费、进口设备关税、进口增值税、银行财务费用、外贸手续费、商检费等确定。

对无法询到购置价格的进口设备的重置全价，根据与评估对象结构性能相类似、生产能力相近的设备，由专家综合分析调整计算确定。

b、设备运杂费的确定

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

c、安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按其各占设备原价的不同百分率计算确定。

d、工程建设其他费用的确定

工程建设其他费用由建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、环境影响评价费等构成，主要根据国家相关规定确定。具体各项费用率详见下表 2。

表2 工程建设其他费用

取费项目	取费基础	标准	取费依据
建设单位管理	工程费用	0.31%	财政部-财建[2002]394 号
工程勘察设计费	工程费用	2.20%	国家计委、建设部-计价格[2002]10 号
工程监理费	工程费用	1.33%	国家发展改革委、建设部-发改价格 [2007] 670 号
招标代理费	工程费用	0.04%	按国家计委计价格[2002]1980 号

取费项目	取费基础	标准	取费依据
环境评价费	工程费用	0.03%	国家计委、国家环境保护总局（计价格[2002]125号）

e、资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率根据中国人民银行 2007 年 12 月 21 日发布的金融机构人民币贷利率的相应规定确定，资金投入按均匀投入考虑。

f、重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

B、运输车辆的重置全价

根据四川、宜宾地区车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times (1 + 0.1/1.17) + \text{新车上户手续费}\end{aligned}$$

C、电子设备重置全价

该类设备参照评估基准日市场购价并结合具体情况综合确定其重置全价。对市场已无相应型号但能正常使用的电子设备，按二手市场价格确定其评估值。

②成新率的确定

A、机器设备的成新率

价值量较大设备成新率，以理论成新率(40%)和勘察成新率(60%)加权平均的方法确定其成新率，计算公式为：

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60% 其中：

理论成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%或

勘察成新率由评估人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察，综合分析确定。

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%。

B、运输车辆成新率的确定

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。

C、电子设备成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

3、无形资产的评估方法

(1) 无形资产——土地使用权

对土地使用权的评估，评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在遵循上述评估原则基础上，结合本次评估目的，本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正两种方法，并针对土地的具体情况测算评估对象地价。

①成本逼近法是以土地取得、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格，其计算公式为：

土地价格=土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

②基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位

条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件修正，进而求得待估宗地在评估基准日的土地价格的方法。

基本公式为： $P_s = (P - K_C) \times (1 \pm K_1) \times Y \times D$

式中： P_s ——待估宗地的地价

P ——待估宗地所处区域基准地价

K_1 ——待估宗地区域和个别因素的总修正系数

Y ——使用年期修正系数

D ——期日修正系数

K_C ——开发程度差异修正值

（2）无形资产——其他无形资产

纳入本次其他无形资产为企业取得的 3D 网纹技术、3D 大型广告制作技术、3D 人物成像技术、多变图像技术及相关制作技术等专有技术。

3D 技术是企业于 2004 年 11 月 13 日通过协议转让的方式取得，由于该专有技术在购入后企业无偿给其子公司——3D 公司使用，而 3D 公司近年的生产经营业绩不太好，评估人员无法确定该部分技术的超额收益以及收益期限，因此按调整后账面值确定评估值。

4、长期待摊费用的评估方法

长期待摊费用为该公司生产用模具在基准日的摊销余额。评估人员核对了原始凭证和相关账簿，确认原始发生额、账面价值真实性和准确性。

本次采用重置成本法对该部分模具进行评估。评估时以各事业部实有模具申报表为依据经现场勘查核实，并进行市场调查，确定模具基准日的重置价；另外，根据该部分物资保管和使用状况等情况确定其成新率，最后计算确定评估值。

5、递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产系时间性差异的所得税影响额。对递延所得税资产，评估人员核对了总账、明细账及报表数，了解其形成原因，确认其账面价值的真实性和准确性。

经核实，递延所得税资产账、表相符，以调整后账面值确认评估值。

6、负债的评估方法

负债包括流动负债和非流动负债，对各项负债的评估是在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。

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、2008年7月中旬与委托方及产权持有者就本次评估的目的、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。2008年7月29日评估师对四川省宜宾普什集团有限公司开展资产评估的配合工作要求，进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方及资产占有单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。同时，根据有关监管部门的要求，重点对企业的配合要求、企业应提供的资料明细进行了介绍。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2008 年 7 月 29 日至 8 月 17 日。主要工作如下：

- 1、听取企业相关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、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；
- 3、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；
- 4、对往来款项、存货、房屋、主要设备和土地使用权查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；
- 5、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2008 年 8 月 18 日至 20 日对各类资产评估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，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

提交资产评估报告书的时间为 2008 年 8 月 25 日。

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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、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。

3、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。

(二)特殊假设

1、国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、公司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、公司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持续经营。

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

5、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序，得出委估各项资产及负债在评估基准

日 2008 年 6 月 30 日的市场价值评估结果为：

资产账面价值 268,108.69 万元，调整后账面值 268,108.69 万元，评估值 366,825.85 万元，评估增值 98,717.16 万元，增值率 36.82%。

负债账面值 29,061.98 万元，调整后账面值 29,061.98 万元，评估值 29,061.98 万元，无增减变化。

净资产账面价值 239,046.71 万元，调整后账面值 239,046.71 万元，评估值 337,763.87 万元，评估增值 98,717.16 万元，增值率 41.30%。

评估结论详细情况见评估明细表。

表3 资产评估结果汇总表

计价单位：人民币万元

项 目	账面净值	调整后账面值	评估值	增减值	增值率（%）
流动资产	186,880.73	186,880.73	188,804.46	1,923.73	1.03
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	69,561.16	69,561.16	151,904.60	82,343.44	118.38
其中：在建工程	-	-	-	-	
建筑物	27,182.13	27,182.13	34,266.01	7,083.88	26.06
设备	42,379.03	42,379.03	117,638.59	75,259.56	177.59
土地	-	-	-	-	
无形资产	5,509.24	5,509.24	15,763.39	10,254.15	186.13
其中：土地使用权	5,322.40	5,322.40	15,576.55	10,254.15	192.66
其他资产	6,157.56	6,157.56	10,353.40	4,195.84	68.14
资产总计	268,108.69	268,108.69	366,825.85	98,717.16	36.82
流动负债	28,961.98	28,961.98	28,961.98	-	-
长期负债	100.00	100.00	100.00	-	-
负债总计	29,061.98	29,061.98	29,061.98	-	-
净资产	239,046.71	239,046.71	337,763.87	98,717.16	41.30

十一、特别事项说明

1、由于该公司有 3 宗土地使用权含有与酒类资产无关的部分，现正在办理土地分割事宜。本次评估企业以当地国土部门测绘的与酒类相关部分土地面积进行申报，该部分面积数量需以最终分割后的证载面积为准。

2、房屋中有 2 项未办理房屋产权证。四川省宜宾普什集团有限公司以实际测量或竣工图纸等资料中载明的房屋面积申报，本次评估也

未考虑办理相关权证需支出的费用。

3、纳入本次评估的汽车中有 34 辆汽车的证载权利人不为四川省宜宾普什集团有限公司，企业及相关方已出据了书面的产权说明资料，申明其产权实为四川省宜宾普什集团有限公司所有。本次评估也未考虑办理产权过户需支出的费用。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及产权所有者提供，委托方及产权所有者对其真实性、合法性承担法律责任。

2、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。

3、按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2008 年 6 月 30 日至 2009 年 6 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

十三、评估报告日

本报告提交日为二〇〇八年八月二十五日。

（此页无正文，为签字盖章页）

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇〇八年八月二十五日

备查文件目录

- 1、2008 年 8 月宜宾五粮液集团有限公司“关于同意普什集团组建四川省宜宾普拉斯包材有限公司的批复”；
- 2、四川省宜宾普什集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 3、委托方及产权所有者承诺函；
- 4、产权证明文件明细表；
- 5、资产评估机构及注册评估师承诺函；
- 6、中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、本项目签字评估师资格证书（复印件）。