

评估报告共三册
本册为第一册

四川省宜宾环球集团有限公司
拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾
环球格拉斯玻璃制造有限公司股权项目

资产评估报告书

中联评报字[2008]第 563 号

中联资产评估有限公司

二〇〇八年十二月四日

总 目 录

- 第一册 四川省宜宾环球集团有限公司拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股权项目资产评估报告书（含备查文件）
- 第二册 四川省宜宾环球集团有限公司拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股权项目资产评估说明
- 第三册 四川省宜宾环球集团有限公司拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股权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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	10
二、评估目的	15
三、评估范围和评估对象	15
四、评估价值类型及定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告评估基准日期后重大事项	36
十三、评估报告使用限制说明	36
十四、评估报告日	37
备查文件目录	39

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

二〇〇八年十二月四日

四川省宜宾环球集团有限公司
拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾
环球格拉斯玻璃制造有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2008]第 563 号

摘 要

中联资产评估有限公司受四川省宜宾五粮液集团有限公司、宜宾五粮液股份有限公司的委托，就四川省宜宾环球集团有限公司拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司的全部股权之事宜，所涉及的四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股东全部权益在评估基准日的公允价值进行了评估。

评估对象为四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司的股东全部权益，评估范围是四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日为 2008 年 8 月 31 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，采用资产基础法和收益法——现金流折现法(DCF)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，选择资产基础法评估结果作为四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股东全部权益在评估基准日 2008 年 8 月 31 日公允价值最终评估结果，具体评估结论如下：

资产账面价值 56,957.36 万元，调整后账面值 56,957.36 万元，评估值 63,292.99 万元，评估增值 6,335.63 万元，增值率 11.12%。

负债账面值 51,564.74 万元，调整后账面值 51,564.74 万元，评估值 51,564.74 万元，无增减变化。

净资产账面价值 5,392.62 万元，调整后账面值 5,392.62 万元，评估值 11,728.25 万元，评估增值 6,335.63 万元，增值率 117.49%。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、该公司主要房屋（共计32项，面积162,013.06m²）的房屋产权证正在办理过程中。该公司承诺该部分房屋均为四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司实际控制，其产权归四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司所有，房屋的面积以宜宾市房地产测绘队【宜市房测-08245】号测绘报告的数据进行申报。如果最终房产证面积与测绘数据有差异，相应房屋的评估值需要按最终证载面积进行调整，特提请报告使用者给予关注。

2、该公司有2项房屋未办理房屋产权证，建筑面积185.71 m²，面积以实测或工程竣工图的数据进行申报。

3、在本次评估中，我们仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债的影响。

4、在评估基准日2008年8月31日后，中国人民银行进行过四次下调金融机构贷款基准利率，调整开始执行时间分别为2008年9月16日、2008年10月9日、2008年10月30日、2008年11月27日。通过四次调整，金融机构一年期贷款基准利率由基准日的7.47%下降到5.58%。其他各档次贷款利率也相应调整。金融机构贷款基准利率的下调，将导致大

型资产购建时资金成本的降低，对相关资产评估值会产生一定的影响。

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 8 月 31 日至 2009 年 8 月 30 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：二〇〇八年十二月四日

宜宾五粮液股份有限公司
拟收购四川省宜宾环球集团有限公司持有四川省宜宾
环球格拉斯玻璃制造有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2008]第 563 号

中联资产评估有限公司接受四川省宜宾五粮液集团有限公司、宜宾五粮液股份有限公司的委托，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，针对四川省宜宾环球集团有限公司拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司的全部股权所涉及四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司的股东全部权益的公允价值，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 8 月 31 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

本评估报告的使用者包括：委托方四川省宜宾五粮液集团有限公司、宜宾五粮液股份有限公司；产权持有者四川省宜宾环球集团有限公司，以及评估业务约定书中载明的本次评估所对应的经济行为当事方和国家法律、法规规定的其他报告使用者。

（一）委托方概况

1、委托方之一：四川省宜宾五粮液集团有限公司

公司名称：四川省宜宾五粮液集团有限公司(以下简称“五粮液集团”)

公司住所：四川省宜宾市岷江西路 150 号

法定代表人：王国春

注册资本：36,621.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司

注册号：5115001806305

经营范围：酒类生产、销售、科研；药类生产、销售；印刷生产、销售；塑胶制品生产、销售；公路运输、餐饮、娱乐；彩扩；装卸；五粮液系列产品、酿造设备及糟粉的出口和本企业所需设备的进口、包装材料生产、销售；机电产品生产销售；新型显示器生产、销售；电子器件生产、销售；模具生产、销售；本企业厂区景观游览服务。

五粮液集团前身为上世纪 50 年代初由几家古代酿酒作坊联合组建而成的中国专卖公司四川省宜宾酒厂，1959 年更名为宜宾五粮液酒厂。1998 年宜宾五粮液酒厂改制为五粮液集团有限公司。

五粮液集团经过十年的发展，逐步形成以白酒为主业，涉及机械制造、高分子材料及深加工、塑胶、模具、现代物流、玻璃制造、橡胶、药业、印务、包装、果酒、精细化工、外贸、IT、服务等行业的多元化产业结构，成为拥有 22 个子公司的的大型集团化公司。

2、委托方之二：宜宾五粮液股份有限公司

公司名称：宜宾五粮液股份有限公司(以下简称“五粮液股份”)

公司住所：四川省宜宾市岷江西路 150 号

法定代表人：唐桥

注册资本：379,596.67 万元人民币

经济性质：上市股份有限公司

注册 号：5100001808900

经营范围：主要从事“五粮液”及其系列白酒的生产和销售；物业管理。

五粮液股份是 1997 年 8 月 19 日经四川省人民政府以川府函(1997)295 号文批准，由四川省宜宾五粮液酒厂独家发起，采取募集方式设立的股份有限公司。

五粮液股份于 1998 年 3 月 27 日在深圳证券交易所上网定价发行人民币普通股 8,000 万股，经过历年多次配售、资本公积转增资本后，总股本变更为 379,596.672 万股。其中：国有法人股 254,490.1632 万股（其中：无限售条件 189,798,336 股，尚未解除限售 2,355,103,296 股），占总股本 67.04%，其他股东持有 125,106.5088 万股，占总股本 32.96%。

（二）产权持有者概况

公司名称：四川省宜宾环球集团有限公司

公司住所：四川宜宾五粮液集团玻璃工业园区内

法定代表人：彭国昌

注册资本：5,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司

注册 号：5115001808993

经营范围：销售玻璃制品、原料及生产技术服务、光学玻璃及光学玻璃制品、汽车玻璃、建材玻璃、显示屏玻罩、精密仪器、玻璃及灯具玻璃、金属材料（不含稀贵金属）、纸及纸制品、包装品、化工原料（不含危险品）、电子原件。

环球集团设立于 2004 年 7 月 14 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，四川省宜宾五粮液集团有限公司出资比例为 75%，四川省五粮液集团安吉物流公司出资比例为 15%，宜宾金龙贸易开发总公司出资比例为 10%。

截止评估基准日环球集团总股本为 5,000 万元，各股东持股金额及持股比例情况见表 2-1。

表2-1 各股东的出资额及股权比例

序号	股东名称	持股金额（元）	持股比例
1	四川省宜宾五粮液集团有限公司	37,500,000.00	75%
2	四川省五粮液集团安吉物流公司	7,500,000.00	15%
3	宜宾金龙贸易开发总公司	5,000,000.00	10%
	合计	50,000,000.00	100%

（三）被评估企业概况

公司名称：四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司（以下简称“格拉斯玻璃”）

公司住所：四川省宜宾市五粮液集团玻璃工业园区内（象鼻镇大地 6 社）

法定代表人：皮熙芝

注册资本：1,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司(法人独资)

注册 号：5115001820017

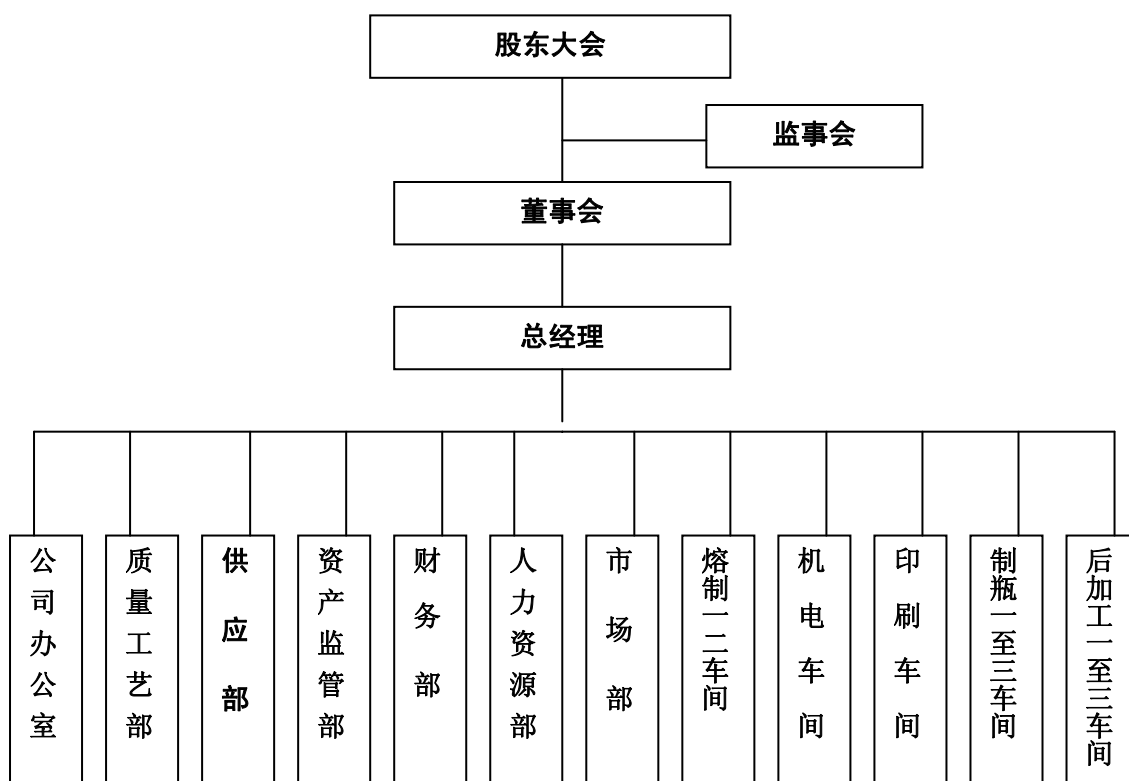
经营范围：日用玻璃制品、玻璃工艺品、玻璃工艺瓶、玻璃器皿、精密仪器玻璃、灯具玻璃、日用化妆瓶、建筑玻璃、化工原料（不含危险品及易制毒品）、金属材料（不含希贵金属）的生产销售及技术服务，玻璃窑炉的设计、建造、维修。（以上涉及行政许可或审批的须经许可或审批后方可经营）。

1、历史沿革

格拉斯玻璃成立于 2006 年 11 月 27 日，由环球集团出资设立的法人独资有限责任公司，注册资本为 1,000 万元。自成立至评估基准日，格拉斯玻璃未发生股权变动。

2、组织结构

格拉斯玻璃根据《公司法》及《四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司章程》的有关规定，建立了股东会、董事会、监事会和经营班子“三会四权”相互制衡的法人治理结构，设置职能管理部门有：公司办公室、市场部、财务部、质量工艺部、生产车间等 17 个部门。公司组织结构图如下：



3、近年公司资产及财务状况

格拉斯玻璃近几年资产、财务状况及经营业绩概况见表 1。

表1 近年公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2008 年 8 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
总资产	569,573,572.88	153,458,805.26

负 债	515,647,360.36	121,456,944.10
净资产	53,926,212.52	32,001,861.16
项目	2008 年 1-8 月	2007 年度
主营业务收入	168,867,993.09	104,127,791.90
利润总额	22,758,750.05	24,412,230.58
净利润	21,924,351.36	22,001,861.16

以上数据经过四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司审计,并出具了无保留意见的审计报告。

(4) 委托方与产权持有者的关系

被评估企业四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司是四川省宜宾环球集团有限公司的控股子公司,而四川省宜宾环球集团有限公司是委托方四川省宜宾五粮液集团有限公司的控股子公司。

二、评估目的

根据 2008 年 7 月宜宾市政府国有资产监督管理委员会“关于同意宜宾五粮液集团有限公司向宜宾五粮液股份有限公司转让酒类资产的批复”,2008 年 7 月宜宾五粮液股份有限公司第四届董事会第四次会议决议,四川省宜宾环球集团有限公司拟向宜宾五粮液股份有限公司转让其所持四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司的股权。

本次评估目的是反映四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为四川省宜宾环球集团有限公司、宜宾五粮液股份有限公司的股权受让提供价值参考意见。

三、评估范围和评估对象

本次评估对象是四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股东全部权益。评估范围是四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司申报的全部资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产、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,四川省宜宾环球格拉

斯玻璃制造有限公司的账面总资产 569,573,572.88 元、负债 515,647,360.36 元、净资产 53,926,212.52 元。具体包括流动资产 128,930,330.66 元，非流动资产 440,643,242.22 元，流动负债 515,647,360.36 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 8 月 31 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。

为了适应本次股权转让的工作进程的需要，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 8 月 31 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》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
- 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、《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);
- 10、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 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

1、2008 年 7 月宜宾市政府国有资产监督管理委员会“关于同意宜宾五粮液集团有限公司向宜宾五粮液股份有限公司转让酒类资产的批复”；

2、2008 年 7 月宜宾五粮液股份有限公司第四届董事会第四次会议决议。

（三）产权证明文件

- 1、国有土地使用权证；
- 2、宜宾市房管局有关该公司房产证正在办理过程中的说明；
- 3、重要资产购置合同，资产划拨单等；
- 4、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、家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）;
- 11、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》;
- 12、宜宾市人民政府办公室关于印发《宜宾市征地地上附着物及青苗补偿标准的通知》的通知（2008 年 8 月 16 日宜府办发[2008]21 号）;
- 13 宜宾市人民政府关于印发《宜宾市征地农转非村民补偿安置暂行办法的通知》 宜府发〔2004〕50 号（2004 年 9 月 21 日）;

14、《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);

15、《宜宾市人民政府关于印发宜宾市征地地上附着物和青苗补偿
标准的通知》(宜府发 2008 (21) 号);

16、《四川省建筑工程计价定额 (SGD1-2000)》;

17、《四川省装饰工程计价定额 (SGD2-2000)》

18、《四川省市政工程计价定额 (SGD3-2000)》;

19、《四川省建设工程费用定额 (SGD7-2000)》;

20、《四川工程造价信息 (2008 年 8 期)》。

(五) 主要参考资料

1、四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司 2007 年、2008 年 8
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

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提,根据本次评估目
的,四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司未来仍将维持原有的生
产和运营模式,或在不改变原有经营方式的前提下,进一步扩大规模
和实施技术升级,被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并
继续使用和获取收益,因此本次评估分别采用资产基础法和收益法—
—现金流折现法(DCF)对四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股
东全部权益进行评估。

(一) 资产基础法

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评估思路。即以企业的会计报表——资产负债表作为导向，将企业各单项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择恰当的价值标准，从而计算出企业价值的一种方法。本次评估各类型资产的具体评估方法为：

1、流动资产

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）货币资金：包括现金、银行存款。对库存现金，以盘点核实后账面值确定评估值。对人民币银行存款以清查调整后账面值确定评估值。

（2）应收票据：评估人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。评估人员认为变现能力强，发生坏账的可能性很小，故以核实无误的调整后账面值作为评估值。

（3）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。

（4）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。评估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。

(5) 存货

存货包括原材料、库存商品、在产品。

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。

②库存商品

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(对于售价扣除税金及附加、销售费用后小于成本的库存商品，不扣除净利润。另外，由于该企业是福利企业，根据该企业历史数据来看，其企业所得税是全部退回，因此在本次评估中不考虑扣除企业所得税)。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+适当净利润率)] 或

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，所得税的税率按 25%考虑；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。

③在产品

由于在产品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，因此以核实后的账面值为基础，

考虑适当净利润后确定评估值，适当净利润按企业近期成本净利率的50%计算。

2、非流动资产

(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环球格拉斯玻璃制造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。

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 × 60% + 理论成新率 × 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×成新率

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，主要由设备购置价（工程造价）、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等构成。

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（工程造价）的确定

对机器设备的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，或与同类标准设备类比确定。

对窑炉，是根据工程竣工图、工程竣工结算资料以及评估人员现场勘查的情况，确定窑炉各分项工程的工程量，再套用 2000 年《四川省安装工程计价定额》、《四川省建筑工程计价定额》、《四川省建设工程费用定额》中的相应定额，结合当地现行材料价格计算出工程造价。

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、招标代理服务费等构成，主要根据国家相关规定确定。

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款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、电子设备的重置全价

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 $= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$ 。

B、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——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 $= \text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$

②基准地价系数修正是依据替代原则，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

(4) 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，检查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

3、流动负债的评估方法

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。

(二)收益法——现金流折现法

1、概述

根据《企业价值评估指导意见》，确定同时按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

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估算较为客观公正、

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、基本估值思路

根据本次估值尽职调查情况以及估值对象的资产构成和主营业务特点，本次估值的基本思路是以估值对象经审计的会计报表口径估算其权益资本价值。即首先按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF），估算估值对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到估值对象的企业价值，由企业价值扣减付息债务价值后估算估值对象的权益资本价值。

本次估值的具体思路是：

1、按照审计的报表口径，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

3、估值模型与基本公式

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：企业的权益资本价值；

B：企业的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：企业的经营性资产价值；

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

式中： R_i ： 未来第 i 年的自由现金流量；

R_n ： 未来永续期的自由现金流量；

r ： 折现率；

n ： 企业的未来经营期；

ΣC_i ： 基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值

$$C_i = C_1 + C_2$$

式中：

C_1 ： 基准日非经营性其他应收款价值；

C_2 ： 基准日其他非经营性负债价值；

D ： 基准日付息债务的账面价值；

$$D = \sum_{i=1}^n \frac{(d_i + D_i)}{(1+r_d)^i}$$

式中：

d_i ： 未来第 i 年债权人的净收益（扣税后利息）；

r_d ： 所得税后的付息债务利率；

$$r_d = r_o \times (1 - t)$$

r_o ： 所得税前的付息债务利率；

t ： 适用所得税税率；

D_i ： 未来第 i 年偿还的付息债务本金。

本次评估，使用自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

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

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个较长的永续期，在永

续期内企业的预期收益等额于预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(2) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： r_d ：所得税后的付息债务利率；

$$r_d = r_o \times (1 - t)$$

r_o ：所得税前的付息债务利率；

t ：适用所得税税率；

W_d ：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

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

W_e ：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

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

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

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

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 ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})}$$

β_t : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

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 : 可比公司股票的历史市场平均风险系数

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

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

(3) 收益期

本次评估是建立在企业持续经营的假设基础上的, 故以永续年限作为企业的收益期。

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所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 8 月 25 日评估师对四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造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、需委托方及被评估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 8 月 25 日至 9 月 10 日。主要工作如下：

- 1、听取企业相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 9 月 11 日至 25 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 12 月 4 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，采用资产基础法和收益法——现金流折现法，得出四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股东全部权益在评估基准日 2008 年 8 月 31 日的市场价值评估结果为：

1、资产基础法的评估结果

资产账面价值 56,957.36 万元，调整后账面值 56,957.36 万元，评估值 63,292.99 万元，评估增值 6,335.63 万元，增值率 11.12%。

负债账面值 51,564.74 万元，调整后账面值 51,564.74 万元，评估值 51,564.74 万元，无增减变化。

净资产账面价值 5,392.62 万元，调整后账面值 5,392.62 万元，评估值 11,728.25 万元，评估增值 6,335.63 万元，增值率 117.49%。详见表 2。

表2 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	12,893.03	12,893.03	13,669.74	776.71	6.02
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	41,341.55	41,341.55	44,724.30	3,382.75	8.18
其中：在建工程	-	-	-	-	
建筑物	24,959.32	24,959.32	27,057.24	2,097.92	8.41
设备	16,382.23	16,382.23	17,667.06	1,284.83	7.84
土地	-	-	-	-	
无形资产	2,719.69	2,719.69	4,895.86	2,176.17	80.02
其中：土地使用权	2,719.69	2,719.69	4,895.86	2,176.17	80.02
其他资产	3.09	3.09	3.09	-	-

项 目	账面净值	调整后账面值	评估值	增减值	增值率(%)
资产总计	56,957.36	56,957.36	63,292.99	6,335.63	11.12
流动负债	51,564.74	51,564.74	51,564.74	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	51,564.74	51,564.74	51,564.74	-	-
净资产	5,392.62	5,392.62	11,728.25	6,335.63	117.49

2、收益法评估结果

采用收益法评估，得出在评估基准日 2008 年 8 月 31 日四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司股东全部权益评估结果为 10,937.00 万元，较其账面净资产价值 5,392.62 万元，增值 5,544.38 万元，增值率 50.69%。

3、对评估结果的判断和选择

由于考虑到企业收入中关联交易比重较大（80%以上），我们认为资产基础法的评估结果相对收益法结果来说，是比较客观合理地体现了基准日股东全部权益价值，也便于企业后期的账务处理。因此以资产基础法的评估结果 11,728.25 万元作为本次评估的最终结论。

十一、特别事项说明

1、该公司主要房屋（共计 32 项，面积 162,013.06m²）的房屋产权证正在办理过程中。该公司承诺该部分房屋均为四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司实际控制，其产权归四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司所有，房屋的面积以宜宾市房地产测绘队【宜市房测-08245】号测绘报告的数据进行申报。如果最终房产证面积与测绘数据有差异，相应房屋的评估值需要按最终证载面积进行调整，特提请报告使用者给予关注。

2、该公司有 2 项房屋未办理房屋产权证，建筑面积 185.71m²，面积以实测或工程竣工图的数据进行申报。

3、在本次评估中，我们仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债的影响。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

（一）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，除有以下事项以外，没有其他重大事项披露。

在评估基准日 2008 年 8 月 31 日后，中国人民银行进行过四次下调金融机构贷款基准利率，调整开始执行时间分别为 2008 年 9 月 16 日、2008 年 10 月 9 日、2008 年 10 月 30 日、2008 年 11 月 27 日。通过四次调整，金融机构一年期贷款基准利率由基准日的 7.47% 下降到 5.58%。其他各档次贷款利率也相应调整。金融机构贷款基准利率的下调，将导致大型资产购建时资金成本的降低，对相关资产评估值会产生一定的影响。

（二）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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十三、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 8 月 31 日至 2009 年 8 月 30 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。

十四、评估报告日

本报告提交日为二〇〇八年十二月四日。

（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：

二〇〇八年十二月四日

备查文件目录

- 1、2008 年 7 月宜宾市政府国有资产监督管理委员会“关于同意宜宾五粮液集团有限公司向宜宾五粮液股份有限公司转让酒类资产的批复”；
- 2、2008 年 7 月宜宾五粮液股份有限公司第四届董事会第四次会议决议；
- 3、四川省宜宾五粮液集团有限公司企业法人营业执照；
- 4、宜宾五粮液股份有限公司企业法人营业执照；
- 5、四川省宜宾环球集团有限公司企业法人营业执照；
- 6、四川省宜宾环球格拉斯玻璃制造有限公司企业法人营业执照；
- 7、委托方、产权持有者及被评估企业承诺函；
- 8、产权证明文件；
- 9、资产评估机构及注册评估师承诺函；
- 10、中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 11、中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 12、本项目签字评估师资格证书（复印件）。