

**兰州黄河企业股份有限公司因资产重组拟出
售其资产及负债评估项目**

评估说明

中企华评报字(2016)第 3035 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年二月一日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围内容.....	4
二、实物资产的分布情况及特点.....	5
三、企业申报的无形资产情况.....	5
四、企业申报的表外资产情况.....	6
五、引用其他机构报告的情况.....	6
第二章 资产核实情况总体说明.....	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、核实结论.....	8
第三章 资产基础法评估技术说明.....	9
一、流动资产评估技术说明.....	9
二、长期股权投资评估技术说明.....	13
三、设备类资产评估技术说明.....	33
四、房屋建筑物类资产评估技术说明.....	40
五、无形资产——土地使用权评估技术说明.....	53
六、无形资产——商标评估技术说明.....	65
七、流动负债评估技术说明.....	89
第四章 收益法评估技术说明.....	91
一、评估对象.....	91
二、收益法适用性分析.....	91
三、收益预测的尽职调查.....	91
四、收益预测的假设条件.....	92
五、企业经营、资产、财务分析.....	92
六、收益模型的选取.....	107
七、测算过程.....	109
八、评估结果.....	119
第五章 评估结论及分析.....	120
一、评估结论.....	120
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	121
评估说明附件	123

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、业务约定书约定的其他报告使用者以及相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

该部分内容由委托方与被评估企业共同撰写，详细内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写，包括评估对象与评估范围说明、资产核实总体情况说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象与评估范围

评估对象为兰州黄河企业股份有限公司申报的资产及负债。

评估范围包括兰州黄河企业股份有限公司申报的资产及负债。

(二) 评估范围内的资产类型和账面金额

根据本次资产置换方案，兰州黄河企业股份有限公司账面应交税费科目不纳入资产置换范围，因此本次评估范围为兰州黄河企业股份有限公司 2015 年 11 月 30 日的资产负债表中不包含应交税费科目的剥离后的资产及相关负债。在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，各类资产、负债的账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	6,289.11
非流动资产	37,484.15
长期投资	35,410.07
固定资产	151.02
在建工程	0.00
无形资产	1,923.06
其他非流动资产	0.00
资产总计	43,773.26
流动负债	877.22
非流动负债	0.00
负债总计	877.22
净资产	42,896.04

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致。上述账面值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。

(三) 资产权属状况

经核实，评估范围内资产权属证明资料存在如下瑕疵：

1. 金运大厦 2204 号房产，建筑面积 686.72 平方米，至评估基准日尚未

办理国有土地使用证；

2. 评估范围内的土地使用权证载面积 69,498.50 平方米，土地权属性质为出让，证载用途为工业，证载权利人为兰州黄河企业集团公司，2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84)亩，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。

除上述情况外，其余资产的权属证明资料未发现瑕疵。

二、实物资产的分布情况及特点

清查范围内的实物资产主要为房屋建筑物类资产、设备类资产等，实物资产主要分布在位于兰州市城关区庆阳路 359 号的兰州黄河企业股份有限公司内。

各类实物资产的特点如下：

(一) 设备类

设备类资产主要由电子设备及车辆构成。

1. 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于 2006 年至 2015 年间，目前均可正常使用。

2. 车辆

评估范围内的车辆共二辆，均属非营运车辆，主要用于公务、运输等方面，包括中型客车、小型客车等，以上车辆均购置并启用于 2007 年间，目前除车牌号为甘 AE2191 奥迪 Q7 越野车至评估基准日已报废外，剩余车辆可正常使用。

(二) 房屋建筑物类

房屋建筑物类为位于兰州市城关区庆阳路 359 号的兰州黄河企业股份有限公司内的房屋，共 1 项，房屋建筑面积 686.72 平方米，已取得权属证书。房屋结构类型为钢混结构。上述房屋建筑物建成于 2002 年，目前可正常使用，未见有异常毁损。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产包括土地使用权、商标等。

(一) 土地使用权

土地使用权共 1 宗，账面值 19,914,002.63 元，土地面积 51,893.59 平方米，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，该宗土地已办理权属证书，证载权利人为兰州黄河企业集团公司，2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84)亩，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。

(二) 商标

企业申报的账面记录的无形资产(土地使用权除外)为商标，其中，国内注册商标 68 件，港澳台注册商标 8 件，国外注册商标 15 件，共计 91 件，账面值 7,645.83 元。

四、企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

五、引用其他机构报告的情况

本评估报告的资产类型与账面金额以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2015 年 1-11 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度审计报告为依据。除上述情况外，本评估报告未引用其他机构报告。

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

(一) 资产核实组织工作及实施时间

在接受委托后，评估机构成立了资产核实工作组，制定了资产核实方案，项目工作组分为房地产小组、设备小组、财务小组、损益类小组及综合小组共五个小组分别就企业的资产、负债及损益情况进行核实与调查。资产核实与调查工作自 2015 年 10 月 20 日至 2015 年 12 月 20 日。

(二) 资产核实主要过程

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步核实企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场核实与调查

评估人员按照评估程序准则和其他相关规范的要求，通过询问、核对、函证、现场勘察、抽查、盘点等方式对各类资产及负债进行核实与调查。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成过程和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。在进行现场调查的同时，评估人员通过各种可能的途径收集评估相关资料，包括相关权属资料、使用状况资料、相关市场信息等。

4. 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

评估范围内的大米、谷物由于实物形态以堆积形式存放，无法现场勘察核实实物的具体数量，本次评估通过查阅相关采购发票、出库、入库单、盘点表等资料的方式进行了核实。本报告评估结论是在假设上述存货核实情况符合实际情况的前提下作出的。

三、核实结论

通过资产核实，我们发现以下事项：

1. 金运大厦 2204 号房产，建筑面积 686.72 平方米，至评估基准日尚未办理国有土地使用证；

2. 评估范围内的土地使用权证载面积 69,498.50 平方米，土地权属性质为出让，证载用途为工业，证载权利人为兰州黄河企业集团公司，2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84)亩，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。

除上述事项外，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日会计报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、应收股利、其他应收款等。上述流动资产评估基准日账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	3,579,045.11
应收账款	0.00
应收股利	10,000,000.00
其他应收款	49,312,100.07
流动资产合计	62,891,145.18

(二) 核实过程及方法

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料。

2. 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场核实与调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的各类资产进行了现场核实与调查。针对不同资产的性质及特点，采用了不同的核实方法。

(1) 非实物类资产的核实

非实物类资产核实内容主要包括各类资产的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人员以及函证等。

(2) 实物类资产的核实

实物类流动资产为现金，评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实。

4. 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

(三) 评估方法

1. 货币资金

货币资金由现金及银行存款组成，账面价值 3,579,045.11 元。

(1) 现金

现金账面值 22,416.25 元，均为人民币，存放于企业财务部。评估人员在企业出纳员的陪同下，对库存现金进行了盘点，并采取倒推方法推算评估基准日现金余额，同评估基准日的现金日记账和总账现金账户余额进行核对，倒推公式如下：

评估基准日现金评估值=盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-评估基准日至盘点日前现金收入数+截至盘点日未记账支出数-截至盘点日未记账收入数

经核实，倒推推算结果与评估基准日账面值相符，未发现异常情况，则以核实后账面值作为评估值。

现金评估值为 22,416.25 元。

(2) 银行存款

银行存款账面值 3,556,628.86 元，是企业存放在当地兰州银行、中国银行等银行的人民币存款，共 5 个账户。

评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行进行函证。经核实，各银行账户账面记录准确，未发现影响净资产的未达账项事宜，则以核实后的账面值作为评估值。

银行存款评估值为 3,556,628.86 元。

2. 应收账款

应收账款的核算内容为企业应收的销售货款，账面余额 81,737,869.50 元，计提坏账准备 81,737,869.50 元，账面值 0.00 元。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、合同，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。经核实，未发现有账实不符等异常情况。

经分析，应收账款的账龄均在五年以上，预计款项收回的可能性极低，企业已全额计提坏账准备，因此本次评估全额计算风险损失。

综上，应收账款评估值为 0.00 元。

3. 其他应收款

其他应收款核算内容包括向个人收取的备用金、保证金、单位往来款等，账面余额 59,553,866.65 元，计提坏账准备 10,241,766.58 元，账面值 49,312,100.07 元。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他应收款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。经核实，未发现有账实不符等异常情况。

经分析，本次评估采用个别认定和账龄分析的方法估计应收款的风险损失，应收款的账面余额扣减风险损失即得出应收款评估值，同时将账面计提的坏账准备评估为零。根据各应收款的特点将其分为两种类型，各类型应收款的风险损失确定方法如下：

(1) 预计可全额回收的应收款

该部分款项包括评估基准日后已回收的款项、关联方往来款项等，账面余额合计 49,110,590.05 元，各笔款项具体情况如下：

金额单位：人民币元

款项类别	明细表序号	欠款单位	账面余额
关联方往来款	1	兰州黄河高效农业公司	49,004,001.68
	10-13	兰州黄河企业股份有限公司公司职工	106,588.37
合计			49,110,590.05

上述应收款预计无回收风险和回收价值减损，则风险损失为零。

(2) 可能有部分不能回收或有回收风险的应收款

该部分款项是指既无充分证据表明可全额回收也无充分证据表明将全额损失的款项。对于此类应收款，本次评估采用账龄分析法，参考企业计提坏账准备的方法对该部分应收款按账龄确定风险损失。风险损失计算过程如下：

金额单位：人民币元

账龄	金额（元）	评估风险损失率	评估风险
1 年内	113,276.60	5%	5,663.83
1-2 年	130,000.00	30%	39,000.00
4-5 年	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
5 年以上	200,000.00	100%	200,000.00
合计	10,443,276.60		10,244,663.83

根据上述评估工作，各类应收款评估结果如下：

金额单位：人民币元

款项类别	账面余额	风险损失	评估值
预计可全额回收的应收款	49,110,590.05	0.00	49,110,590.05
可能有部分不能回收或有回收风险的应收款	10,443,276.60	10,244,663.83	198,612.77
合计	59,553,866.65	10,244,663.83	49,309,202.82

综上，其他应收款评估值为 49,309,202.82 元。

4. 应收股利

应收股利账面值 10,000,000.00 元，核算内容为应收兰州黄河投资担保有限公司的股东红利。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、董事会的相关年度分配方案、分配决议，核实无误后以账面值确认评估值。

应收股利评估值为 10,000,000.00 元。

(三) 流动资产评估结果

1. 流动资产评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	3,579,045.11	3,579,045.11	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00	0.00	
应收股利	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00
其他应收款	49,312,100.07	49,309,202.82	-2,897.25	-0.01
流动资产合计	62,891,145.18	62,888,247.93	-2,897.25	0.00

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

其他应收款减值是由于评估人员参考企业计提坏账准备的方法按照评估基准日其他应收款账面余额确定风险损失与企业按照 2015 年期初余额计提的坏账准备产生差异造成减值。

二、长期股权投资评估技术说明

(一) 长期股权投资概况

本次评估范围内的长期股权投资共 8 项，账面价值 354,100,669.89 元，未计提减值准备。长期股权投资概况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	核算方法	投资比例%	账面价值
兰州黄河高效农业发展有限公司	成本法	100.00	23,568,803.80
兰州黄河投资担保有限公司	成本法	100.00	85,996,200.00
兰州黄河(金昌)麦芽有限公司	成本法	73.33	54,437,629.81
青海黄河嘉酿啤酒有限公司	成本法	33.33	28,333,330.00
兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	成本法	50.00	105,000,000.00
酒泉西部啤酒有限公司	成本法	50.00	17,386,475.98
天水黄河嘉酿啤酒有限公司	成本法	50.00	29,866,462.59
兰州黄河源食品饮料有限公司	权益法	36.12	9,511,767.71
合计			354,100,669.89

(二) 被投资企业概况

1. 兰州黄河高效农业发展有限公司

(1) 企业名称：兰州黄河高效农业发展有限公司

(2) 注册地址：兰州市城关区庆阳路 219 号（金运大厦 22 层）

(3) 法定代表人：杨世江

(4) 注册资本：2567.22 万元

(5) 企业类型：有限责任公司

(6) 经营范围：高效模式化农作栽培及畜禽养殖（不包括种畜禽）、草业种植（不含草种）；农产品储藏、保鲜及综合利用农业技术开发及推广业务；农业技术咨询服务。（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(7) 企业概况:

兰州黄河高效农业发展有限公司成立于 2001 年 2 月 7 日, 系由兰州黄河企业股份有限公司、甘肃农业大学共同出资组建的有限责任公司。注册资本为人民币 25,672,273.74 元。2011 年 3 月 18 日甘肃农业大学将其持有本公司全部股权转让给兰州黄河企业股份有限公司, 至此, 本公司成为兰州黄河企业股份有限公司的全资子公司。公司目前除持有些上市公司股票外, 无其余实质经营业务。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产	6,668.50	3,503.36	9,904.23	10,902.40
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	1,326.63	1,139.73	1,032.64	934.75
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	1,113.73	1,039.48	965.23	897.17
其他非流动资产	358.30	132.85	1.64	1.52
资产总计	9,467.16	5,815.42	11,903.74	12,735.84
流动负债	4,656.06	927.32	5,145.66	5,028.51
非流动负债	0.00	0.00	87.16	0.00
负债合计	4,656.06	927.32	5,232.82	5,028.51
所有者权益	4,811.09	4,888.10	6,670.92	7,707.33

近年利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	208.08	252.71	232.06	77.13
减: 营业成本	120.53	117.60	108.19	96.89
营业税金及附加	11.75	14.28	12.99	3.88
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	108.49	126.77	118.88	83.03
财务费用	-10.59	-28.26	-39.35	-39.79
资产减值损失	18.49	0.00	-43.68	-0.46
加: 投资收益	104.12	1,721.87	1,918.60	3,031.78
加: 公允价值变动净收益	403.34	-141.79	517.68	-2,015.33
二、营业利润	466.87	1,602.40	2,511.32	950.02
加: 营业外收入	0.00	13.57	0.00	0.00
减: 营业外支出	0.00	73.65	38.28	0.00

三、利润总额	466.87	1,542.32	2,473.04	950.02
减:所得税费用	89.35	465.32	690.22	-86.39
四、净利润	377.52	1,077.01	1,782.82	1,036.41

该企业评估基准日、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

2. 兰州黄河投资担保有限公司

(1) 企业名称: 兰州黄河投资担保有限公司

(2) 注册地址: 兰州市城关区庆阳路 219 号(金运大厦 22 层)

(3) 法定代表人: 杨世江

(4) 注册资本: 8600 万元

(5) 企业类型: 有限责任公司

(6) 经营范围: 以自有资产进行房地产项目、科技项目、城市基础设施的投资(不含金融类业务); 贷款担保、项目融资担保(有效期至 2016 年 3 月 30 日); 经济和科技会展服务; 高新技术的开发服务及转化(国家禁止须取得专项许可的除外); 软件开发生产及系统集成; 生产经营设施, 设备租赁。(以上项目依法须经批准的, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(7) 企业概况:

兰州黄河投资担保有限公司成立于 2001 年 12 月 21 日, 系由兰州黄河企业股份有限公司、北京万券通信息咨询有限公司和甘肃农大生态农业科技发展有限公司共同出资组建成立的有限责任公司。注册资本为人民币 8600 万元, 其中: 兰州黄河企业股份有限公司出资 8000 万元, 占注册资本的 93.02%; 北京万券通信息咨询有限公司出资 500 万元, 占注册资本的 5.81%; 甘肃农大生态农业科技发展有限公司出资 100 万元, 占注册资本的 1.16%。

2003 年由兰州黄河企业股份有限公司出资 400 万元、兰州黄河麦芽有限公司出资 100 万元购买了北京万券通信息咨询有限公司拥有的 500 万元的股权; 至此, 兰州黄河企业股份有限公司、兰州黄河麦芽有限公司以及甘肃农大生态农业科技发展有限公司分别持有本公司 8,400 万元、100 万元和 100 万元的股权。

2011 年 3 月 18 日, 兰州黄河麦芽有限公司和甘肃农大生态农业科技发展有限公司分别将其对本公司出资的 100 万元全部转让给本公司股东兰州黄河企业股份有限公司, 至此, 本公司成为兰州黄河企业股份有限公司的全资子

公司。公司目前除持有些上市公司股票外，无其余实质经营业务。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
流动资产	14,882.19	10,842.27	14,651.04	17,969.34
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	183.89	128.66	80.14	81.03
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	593.79	491.90	1.00	1.00
资产总计	15,659.87	11,462.84	14,732.18	18,051.36
流动负债	921.52	1,720.39	1,505.80	1,004.18
非流动负债	0.00	0.00	320.90	0.00
负债合计	921.52	1,720.39	1,826.70	1,004.18
所有者权益	14,738.35	9,742.45	12,905.48	17,047.19

近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012年	2013年	2014年	2015年1-11月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	116.31	147.03	187.14	142.09
财务费用	-3.07	-4.04	-15.82	-10.16
资产减值损失	4.00	20.00	-24.00	0.00
加：投资收益	-232.56	619.17	2,726.55	10,053.55
加：公允价值变动净收益	1,059.19	-344.18	1,900.33	-6,100.82
二、营业利润	709.39	112.00	4,479.56	3,820.80
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.01	6.01	0.00	0.00
三、利润总额	709.38	105.99	4,479.56	3,820.80
减：所得税费用	107.12	101.89	1,316.53	-320.90
四、净利润	602.26	4.10	3,163.03	4,141.71

该企业评估基准日、2012年度、2013年度、2014年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

3. 兰州黄河(金昌)麦芽有限公司

(1) 企业名称: 兰州黄河(金昌)麦芽有限公司

(2) 注册地址: 甘肃省金昌市金川区经济技术开发区

(3) 法定代表人: 杨世江

(4) 注册资本: 6000 万元

(5) 企业类型: 有限责任公司

(6) 经营范围: 啤酒、麦芽生产销售, 啤酒大麦及其他农副产品的购销(凭有效许可经营)。【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】

(7) 企业概况:

兰州黄河(金昌)麦芽有限公司成立于 2003 年 7 月 11 日, 系由兰州黄河麦芽有限公司、金昌市金川区园艺场、金昌康远供销有限公司共同出资组建。设立之初, 本公司注册资本为人民币 1500 万元。其中: 兰州黄河麦芽有限公司出资 1000 万元, 占出资总额的 66.67%, 金昌市金川区园艺场出资 300 万元, 占出资总额的 20.00%, 金昌康远供销有限公司出资 200 万元, 占出资总额的 13.33%。

2007 年 4 月, 公司股东对公司进行增资, 增资后注册资本变更为 3000 万元, 增资后各股东出资额分别为兰州黄河麦芽有限公司 2200 万元, 金昌市金川区园艺场 500 万元, 金昌康远供销公司 300 万元; 2007 年 12 月金昌市金川区园艺场将其持有兰州黄河(金昌)麦芽有限公司 300 万股, 占公司总股本的 10% 的股权转让于负文杰, 转让后各股东出资额分别为兰州黄河麦芽有限公司 2,200 万元, 金昌市金川区园艺场 200 万元, 金昌康远供销有限公司 300 万元, 负文杰 300 万元。

2009 年 6 月公司股东决议通过, 对公司 2008 年年末未分配利润进行增资扩股, 各股东按出资比例转增股本, 转增后各股东所持股本分别为: 兰州黄河麦芽有限公司 4400 万元, 金昌市金川区园艺场 400 万元, 金昌康远供销有限公司 600 万元, 负文杰 600 万元。

2012 年 11 月 09 日, 公司股东大会通过: 股东兰州黄河麦芽有限公司与股东兰州黄河企业股份有限公司、甘肃新盛工贸有限公司签署《股权置换协议》, 同意股东兰州黄河麦芽有限公司持有本的公司 4,400.00 万股股权(占公司总股本的 73.33%) 转由兰州黄河企业股份有限公司持有。

截止评估基准日, 公司股权结构如下:

股东姓名	出资额（万元）	占注册资本比例
兰州黄河企业股份有限公司	4400	73.33%
金昌市金川区园艺场	400	6.67%
金昌康远供销有限公司	600	10.00%
负文杰	600	10.00%
合计	6000	100.00%

公司设公司物资流通部、综合管理、财务部、质量检验部等职能管理部门和民乐县顺程农产品购销有限公司 1 个子分公司。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产	20,754.68	20,028.42	20,942.39	20,590.61
长期股权投资	100.00	100.00	100.00	100.00
固定资产	5,629.84	5,395.85	5,202.18	4,989.59
在建工程	0.00	4.43	16.82	246.47
无形资产	168.52	164.41	160.30	158.59
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	26,653.04	25,693.11	26,421.68	26,085.25
流动负债	19,117.20	17,622.67	18,543.57	18,617.05
非流动负债	254.22	247.01	232.86	218.71
负债合计	19,371.42	17,869.69	18,776.43	18,835.76
所有者权益	7,281.62	7,823.42	7,645.25	7,249.49

近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	12,682.44	22,898.00	19,094.40	14,508.08
减：营业成本	10,429.97	18,436.81	15,216.71	12,048.30
营业税金及附加	68.29	222.33	60.98	39.64
销售费用	1,181.80	2,063.21	1,797.27	1,163.79
管理费用	402.25	732.37	810.92	509.44
财务费用	556.61	972.00	825.84	857.24
资产减值损失	76.45	-80.88	57.65	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-32.93	552.16	325.04	-110.32
加：营业外收入	13.41	17.78	55.99	106.68
减：营业外支出	0.50	25.53	48.81	73.27

三、利润总额	-20.02	544.41	332.23	-76.92
减:所得税费用	0.44	2.60	10.40	18.85
四、净利润	-20.46	541.81	321.83	-95.76

该企业评估基准日、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

4. 青海黄河嘉酿啤酒有限公司

(1) 企业名称: 青海黄河嘉酿啤酒有限公司

(2) 注册地址: 西宁市城北区生物园经四路 2 号

(3) 法定代表人: 杨世江

(4) 注册资本: 1048.7696 万元

(5) 企业类型: 有限责任公司

(6) 经营范围: 啤酒(熟啤酒、鲜啤酒、特种啤酒); 饮料[碳酸饮料(汽水)类]生产、销售; 道路普通货物运输、物流辅助服务(仓储服务、装卸搬运服务)。(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)。

(7) 企业概况:

青海黄河嘉酿啤酒有限公司成立于 2004 年 8 月 19 日,系由兰州黄河企业股份有限公司、嘉士伯啤酒厂有限公司、丹麦发展中国家工业化基金会和青海生物产业园开发建设有限公司四方共同出资组建。公司原注册资本为 7,249,354.00 美元。其中:兰州黄河企业股份有限公司出资 2,416,451.00 美元,占出资总额的 33.33%;嘉士伯啤酒厂有限公司出资 2,416,451.00 美元,占出资总额的 33.33%;丹麦发展中国家工业化基金会出资 1,208,226.00 美元,占出资总额的 16.67%;青海生物产业园开发建设有限公司出资 1,208,226.00 美元,占出资总额的 16.67%。

2007 年 8 月 3 日,根据原股东共同签订的《青海黄河嘉酿啤酒有限公司关于增加注册资本的协议》以及公司章程的规定,公司申请增加注册资本 3,238,342.00 美元,由各方按各自的出资比例以现金注入的方式增加注册资本。变更后的注册资本为 10,487,696.00 美元。

2012 年 7 月 9 日,经公司董事会表决通过,丹麦发展中国家工业化基金会将持有的企业百分之二十股权转让给丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司。

截止评估基准日,公司股权结构如下:

股东姓名	出资额（万美元）	占注册资本比例
兰州黄河企业股份有限公司	349.5549	33.33%
嘉士伯啤酒厂有限公司	524.3848	50.00%
青海生物产业园开发建设有限公司	174.8299	16.67%
合计	1,048.7696	100.00%

公司设公司办公室、物资采购部、财务部、生产部、人力资源部等职能管理部门。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
流动资产	4,936.00	6,836.00	5,253.94	5,236.55
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	9,641.97	8,776.53	7,659.48	7,128.41
在建工程	120.96	21.11	0.00	0.00
无形资产	0.21	0.11	0.00	0.00
其他非流动资产	30.04	43.11	52.30	291.86
资产总计	14,729.18	15,676.87	12,965.72	12,656.83
流动负债	2,550.57	2,538.32	1,912.24	2,344.74
非流动负债	52.13	118.33	104.53	91.88
负债合计	2,602.70	2,656.65	2,016.77	2,436.62
所有者权益	12,126.48	13,020.22	10,948.95	10,220.21

近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012年	2013年	2014年	2015年1-11月
一、营业收入	18,349.92	17,616.83	14,124.19	7,963.61
减：营业成本	12,161.15	12,358.53	9,674.32	5,885.46
营业税金及附加	1,523.14	1,419.56	1,211.42	598.49
销售费用	2,504.36	1,830.52	1,794.52	1,670.67
管理费用	1,173.65	932.48	1,381.40	812.58
财务费用	39.24	-3.67	-14.97	-69.92
资产减值损失	-78.70	52.29	36.73	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,027.08	1,027.13	40.76	-933.66
加：营业外收入	222.28	232.38	23.96	18.38
减：营业外支出	5.25	2.55	125.64	59.12
三、利润总额	1,244.10	1,256.96	-60.92	-974.39

减: 所得税费用	320.77	316.18	10.35	-245.66
四、净利润	923.33	940.78	-71.27	-728.74

该企业评估基准日、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

5. 兰州黄河嘉酿啤酒有限公司

(1) 企业名称: 兰州黄河嘉酿啤酒有限公司

(2) 注册地址: 兰州市七里河区郑家庄 108 号

(3) 法定代表人: 杨世江

(4) 注册资本: 2537.27 万美元

(5) 企业类型: 有限责任公司

(6) 经营范围: 啤酒(熟啤酒、鲜啤酒、生啤酒、特种啤酒)、饮料[碳酸饮料(汽水类)]生产和销售;初级农副产品的收购与销售;道路普通货物运输、搬运装卸、仓储服务、货运配载、交通物流服务。(以上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)。

(7) 企业概况:

兰州黄河嘉酿啤酒有限公司成立于 2004 年 10 月 18 日,系由兰州黄河企业股份有限公司、嘉士伯啤酒厂有限公司和丹麦发展中国家工业化基金会三方共同出资组建。公司注册资本为 2,537.27 万美元,其中:兰州黄河企业股份有限公司出资 1,268.635 万美元,占出资总额的 50.00%;嘉士伯啤酒厂有限公司出资 761.181 万美元,占出资总额的 30.00%;丹麦发展中国家工业化基金会出资 507.454 万美元,占出资总额的 20.00%。

2012 年 7 月 9 日经公司董事会表决通过,丹麦发展中国家工业化基金会将持有的企业百分之二十股权转让给丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司。

截止评估基准日,公司股权结构如下:

股东姓名	出资额(万元)	占注册资本比例
兰州黄河企业股份有限公司	1,268.635	50.00%
嘉士伯啤酒厂有限公司	1,268.635	50.00%
合计	2,537.27	100.00%

公司设总经理办公室、企业综合管理部、人力资源部、财务部、生产部、设备管理部等职能管理部门和动力车间、酿造车间、包装车间等生产单位,

目前主要从事啤酒和饮料的生产、加工和销售。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
流动资产	39,834.35	47,193.37	54,488.26	60,326.82
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	8,571.07	7,150.26	6,653.64	5,958.20
在建工程	96.28	1.66	67.76	305.95
无形资产	4,695.13	4,562.88	4,430.62	4,309.38
其他非流动资产	58.35	66.74	66.65	66.65
资产总计	53,255.18	58,974.91	65,706.93	70,967.00
流动负债	10,269.33	11,393.95	14,345.63	17,079.63
非流动负债	31.55	2,363.11	1,116.25	182.89
负债合计	10,300.88	13,757.06	15,461.88	17,262.52
所有者权益	42,954.30	45,217.85	50,245.05	53,704.48

近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	45,141.43	47,806.81	45,760.28	39,923.49
减：营业成本	28,314.10	31,492.23	27,534.95	25,023.61
营业税金及附加	4,764.19	4,503.73	3,614.68	3,152.97
销售费用	6,922.51	7,735.91	6,816.77	6,513.57
管理费用	2,204.12	2,493.16	3,264.45	2,942.17
财务费用	-712.23	-1,096.02	-1,340.89	-1,798.66
资产减值损失	-380.56	36.65	1.78	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	4,029.31	2,641.15	5,868.55	4,089.82
加：营业外收入	31.28	584.33	934.10	1,022.50
减：营业外支出	254.84	233.85	41.57	73.12
三、利润总额	3,805.75	2,991.63	6,761.07	5,039.20
减：所得税费用	976.04	728.08	1,733.87	1,579.78
四、净利润	2,829.70	2,263.55	5,027.20	3,459.42

该企业评估基准日、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

6. 酒泉西部啤酒有限公司

(1) 企业名称：酒泉西部啤酒有限公司

(2) 注册地址：甘肃省酒泉市解放路 62 号

(3) 法定代表人：杨世江

(4) 注册资本：443.5923 万美元

(5) 企业类型：有限责任公司

(6) 经营范围：啤酒、软饮料的制造与销售；啤酒酿造副产品、主产品、原料及包装物的生产和销售；道路普通货物运输、搬运装卸、仓储服务、货物配送、交通物流服务。

(7) 企业概况：

酒泉西部啤酒有限公司成立于 2004 年 11 月 7 日，系由兰州黄河企业股份有限公司、嘉士伯啤酒厂有限公司和丹麦发展中国家工业化基金会三方共同出资组建。公司原注册资本为 724,935.00 美元，其中：兰州黄河企业股份有限公司出资 362,467.59 美元，占出资总额的 50.00%；嘉士伯啤酒厂有限公司出资 217,480.50 美元，占出资总额的 30.00%；丹麦发展中国家工业化基金会出资 144,987.00 美元，占出资总额的 20.00%。

2006 年 1 月 26 日，根据原股东共同签订的中外合资经营合同修正案、公司章程修正案及增资协议的规定，公司申请增加注册资本 3,710,988.00 美元，由各方按各自的出资比例以现金注入的方式增加注册资本。变更后的注册资本为 4,435,923.00 美元。

2012 年 7 月 9 日，经公司董事会表决通过，丹麦发展中国家工业化基金会将持有的企业百分之二十股权转让给丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

股东姓名	出资额（万美元）	占注册资本比例
兰州黄河企业股份有限公司	221.79615	50.00%
嘉士伯啤酒厂有限公司	221.79615	50.00%
合计	443.5923	100.00%

公司设公司办公室、物资采购部、财务部、生产部、人力资源部等职能管理部门和麦芽车间、酿造车间、包装车间等生产单位，目前主要从事麦芽产品、啤酒产品等产品的生产、加工和销售，拥有 1 条啤酒生产线，年设计生产能力为 30000 吨。公司主要从事啤酒的生产、批发零售。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产	3,676.29	4,139.83	4,649.49	4,496.43
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	2,008.08	1,845.49	1,516.57	1,446.86
在建工程	74.33	41.67	0.00	18.62
无形资产	413.23	403.09	392.95	383.65
其他非流动资产	5.73	8.42	16.91	52.56
资产总计	6,177.67	6,438.50	6,575.93	6,398.12
流动负债	896.73	1,075.02	1,264.84	1,198.56
非流动负债	82.73	66.93	56.20	40.25
负债合计	979.46	1,141.95	1,321.04	1,238.81
所有者权益	5,198.20	5,296.55	5,254.88	5,159.31

近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	4,956.97	4,000.29	2,673.94	2,383.48
减：营业成本	2,875.57	2,433.58	1,773.55	1,745.94
营业税金及附加	455.81	394.75	282.64	172.88
销售费用	700.86	777.18	477.91	408.28
管理费用	303.35	353.41	296.43	250.13
财务费用	-47.88	-65.34	-121.09	-74.48
资产减值损失	12.31	10.74	-1.81	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	656.94	95.98	-33.70	-106.13
加：营业外收入	21.51	39.08	25.38	16.98
减：营业外支出	0.00	4.83	41.85	42.06
三、利润总额	678.46	130.23	-50.16	-131.21
减：所得税费用	166.48	31.88	-8.50	-35.64
四、净利润	511.98	98.34	-41.67	-95.57

该企业评估基准日、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

7. 天水黄河嘉酿啤酒有限公司

- (1) 企业名称：天水黄河嘉酿啤酒有限公司
- (2) 注册地址：甘肃省天水市麦积区马跑泉东路 6 号
- (3) 法定代表人：杨世江
- (4) 注册资本：767.8777 万元

(5) 企业类型：有限责任公司(中外合资)

(6) 经营范围：啤酒、饮料【碳酸饮料（汽水）类】的制造与销售；啤酒酿造副产品、主产品、原料及包装物的生产和销售；农副产品的收购与销售；道路普通货物运输、搬运装卸、仓储服务、货运配载、交通物流服务（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）

(7) 企业概况：

天水黄河嘉酿啤酒有限公司成立于 2004 年 11 月 30 日，原甘肃天水奔马啤酒有限公司，是经甘肃省人民政府于 2004 年 10 月 11 日以商外资甘资证字(2004)NF034 号文、甘肃省商务厅甘商外资字(2004)260 号文批准设立的中外合资经营企业。由兰州黄河企业股份有限公司、嘉士伯啤酒厂有限公司（法定名称：Carlsberg Breweries A/S）和丹麦发展中国家工业化基金会（法定名称：The Industrialization Fund For Developing Countries）三方共同出资组建，设立之初公司的注册资本为 993161 美元。

2006 年 1 月 6 日经甘肃省人民政府【2006】RF001 号文和甘肃省商务厅甘商外资字【2006】5 号文批准，公司投资者按照原持股比例同比例增资，公司的注册资本增加至美元 4456750 元。

2010 年 2 月 22 日经甘肃省商务厅甘商外资【2010】63 号文批准，公司投资者按照原持股比例同比例增资，公司注册资本增加至美元 7678777 元。

2012 年 12 月 20 日，丹麦发展中工业基金会将其所持有的公司 20%股权转让给丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司。兰州黄河企业股份有限公司和丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司各持股 50%。

甘肃省工商行政管理局于 2012 年 6 月 4 日核准甘肃省天水奔马啤酒有限公司变更登记为天水黄河佳酿啤酒有限公司。

截至评估基准日，公司股东情况如下：

出资人	认缴注册资本 (万元)	出资比例
兰州黄河企业股份有限公司	2,911.00	50.00%
丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司	2,911.00	50.00%
合计	5,822.00	100.00%

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产	4,176.42	2,927.57	2,412.81	2,887.37
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	11,384.39	10,826.04	9,921.10	9,379.75
在建工程	21.21	7.87	25.72	103.50
无形资产	910.42	887.91	865.41	844.78
其他非流动资产	1.18	18.46	25.37	25.37
资产总计	16,493.62	14,667.86	13,250.41	13,240.78
流动负债	4,853.75	3,890.15	3,695.42	3,396.64
非流动负债	3,286.75	2,039.75	192.75	149.67
负债合计	8,140.50	5,929.90	3,888.17	3,546.30
所有者权益	8,353.12	8,737.96	9,362.24	9,694.47

近年利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	7,636.18	9,739.07	10,192.74	10,324.72
减: 营业成本	4,308.49	5,705.75	6,167.63	7,068.97
营业税金及附加	763.97	1,014.36	1,128.43	872.41
销售费用	1,401.82	1,337.52	1,077.23	1,042.27
管理费用	924.72	955.76	923.01	741.54
财务费用	23.72	182.51	19.52	-19.85
资产减值损失	-8.85	83.40	98.60	184.63
加: 投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	222.31	459.77	778.31	434.73
加: 营业外收入	169.82	235.53	234.05	76.57
减: 营业外支出	0.50	153.62	161.56	2.62
三、利润总额	391.63	541.69	850.81	508.69
减: 所得税费用	101.68	156.85	226.53	176.46
四、净利润	289.95	384.84	624.28	332.23

该企业评估基准日、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

8. 兰州黄河源食品饮料有限公司

(1) 企业名称: 兰州黄河源食品饮料有限公司

(2) 注册地址: 兰州市七里河区郑家庄 108 号

(3) 法定代表人: 杨世涟

(4) 注册资本：2316 万元

(5) 企业类型：有限责任公司

(6) 经营范围：生产应用水、包装饮用水（“黄河源”牌纯净水，矿物质水）；包装品批发零售；仓储服务，货运代理，货运配载。

(7) 企业概况：

兰州黄河源食品饮料有限公司成立于 2001 年 1 月 16 日，系由杨世涟、张国庆、陈健、花小军、修卫华、韩登龙、赵明双、谢惠敏、黄建林共同出资组建。公司原注册资本为 200 万元，其中：杨世涟出资 142 万元，持股 71%；张国庆、陈健、花小军、修卫华 4 人分别出资 10 万元，持股 5%；韩登龙出资 3 万元，持股 1.5%；赵明双、谢惠敏、黄建林 3 人分别出资 5 万元，持股 2.5%。

根据 2005 年 11 月 17 日公司股东会决议和 2005 年 11 月 24 日兰州黄河源食品饮料有限公司章程的规定，公司申请新增注册资本为人民币 2,116 万元，并于 2005 年 12 月 4 日前缴足。其中：将公司截止 2005 年 9 月 30 日所有者权益中的资本公积 4,383,090.09 元，转增为实收资本，并追加给杨世涟；杨世涟以现金方式追加出资 4,435,728.63 元；王录亭以现金方式出资 1,000,000.00 元；兰州黄河企业股份有限公司以其持有的兰州黄河百合饮品有限公司截止 2005 年 9 月 30 日的净资产 8,365,444.57 元出资；兰州黄河啤酒有限公司以其持有兰州黄河百合饮品有限公司截止 2005 年 9 月 30 日的净资产 2,975,736.71 元出资。

另据公司 2005 年 11 月 1 日的股东决议及公司章程修正案，股东修卫华将其持有的 5%的股权 10 万元转让给股东花小军。此后公司股权未发生变化。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

股东姓名	出资额（元）	占注册资本比例
杨世涟	10,238,818.72	44.20%
兰州黄河企业股份有限公司	8,365,444.57	36.12%
兰州黄河啤酒有限公司	2,975,736.71	12.85%
王录亭	1,000,000.00	4.32%
花小军	200,000.00	0.86%
张国庆	100,000.00	0.43%
陈健	100,000.00	0.43%

黄建林	50,000.00	0.22%
谢惠敏	50,000.00	0.22%
赵明双	50,000.00	0.22%
韩登龙	30,000.00	0.13%
合计	23,160,000.00	100.00%

公司主要从事“黄河源”牌纯净水，矿物质水的生产、批发零售。

(8) 近年资产、财务和经营状况

近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
流动资产	2,279.09	2,364.12	2,781.55	3,859.93
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0
固定资产	1,428.75	1,481.14	1,267.47	1,230.12
在建工程	0.92	0.00	13.60	0
无形资产	0.41	8.27	14.93	13.87
其他非流动资产	7.33	3.52	4.16	20.95
资产总计	3,716.49	3,857.05	4,081.72	5,124.87
流动负债	1,575.10	1,546.68	1,642.66	2,568.30
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0
负债合计	1,575.10	1,546.68	1,642.66	2,568.30
所有者权益	2,141.39	2,310.37	2,439.05	2,556.57

近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-11月
一、营业收入	2,488.85	2,787.61	3,279.26	3,263.45
减：营业成本	1,178.65	1,091.29	1,145.68	899.23
营业税金及附加	35.55	27.61	49.85	28.90
销售费用	1,165.85	1,280.52	1,598.62	1,818.49
管理费用	275.86	245.04	326.72	282.01
财务费用	-13.86	-10.71	-7.67	-31.84
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0
投资收益	0.00	0.00	0.00	0
二、营业利润	-153.20	153.86	166.05	266.66
加：营业外收入	3.10	18.37	2.96	23.23
减：营业外支出	36.57	3.24	1.99	0.61
三、利润总额	-186.67	168.99	167.02	289.28

减: 所得税费用	0.00	0.00	38.34	61.01
四、净利润	-186.67	168.99	128.68	228.27

该企业评估基准日的会计报表未经审计、2012 年度、2013 年度、2014 年度的会计报表均经甘肃正宇会计师事务所审计, 并发表了标准无保留意见。

(三) 核实方法、过程与结果

评估人员通过查阅有关投资协议或合同、被投资企业章程、营业执照、会计报表等资料, 核实各项投资的投资种类、原始投资额、至评估基准日余额、收益获取方式、股权比例、企业对各股权投资的会计核算方法以及各被投资企业目前经营现状等内容。

经核实, 企业提供的长期股权投资申报表相关数据与核实结果相符, 各被投资企业目前均正常经营。

(四) 评估方法与结果

对于全资及控股的被投资企业按照企业价值的评估方法对其股东全部权益进行评估, 以各被投资企业的股东全部权益评估结果乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。各被投资企业股东全部权益评估采用的方法及最终确定评估结果的方法如下:

序号	被投资企业	股权比例%	采用评估方法	确定评估结果的方法
1	兰州黄河高效农业发展有限公司	100.00	资产基础法	资产基础法
2	兰州黄河投资担保有限公司	100.00	资产基础法	资产基础法
3	兰州黄河(金昌)麦芽有限公司	73.33	资产基础法、收益法	资产基础法
4	青海黄河嘉酿啤酒有限公司	33.33	资产基础法、收益法	资产基础法
5	兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	50.00	资产基础法、收益法	资产基础法
6	酒泉西部啤酒有限公司	50.00	资产基础法、收益法	资产基础法
7	天水黄河嘉酿啤酒有限公司	50.00	资产基础法、收益法	资产基础法

对于参股的被投资企业, 由于被评估企业持股比例较低, 无法提供对被投资企业整体评估所必需的条件, 本次评估以被投资企业的评估基准日所有者权益账面值乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

各长期股权投资具体评估方法及结果如下:

1. 兰州黄河高效农业发展有限公司 100%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据, 采用市场法评估的条件不具备, 被投资企业未开展主营业务, 未来收益及风险难以测算, 采用收益法的条件不具备, 而被投资企业提供了评估范围内资

产和负债的有关历史资料、历史年度的财务资料，被投资企业运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法对被投资企业的股东全部权益进行评估，形成合理评估结论。经评估，资产基础法评估结果为 84,071,001.51 元。则被评估企业持有的 100%的股权价值为 84,071,001.51 元(该价值未考虑缺少流动性对股权价值的影响)。

2. 兰州黄河投资担保有限公司 100%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，被投资企业未开展主营业务，未来收益及风险难以测算，采用收益法的条件不具备，而被投资企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的财务资料，被投资企业运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法对被投资企业的股东全部权益进行评估，形成合理评估结论。经评估，资产基础法评估结果为 171,443,640.57 元。则被评估企业持有的 100%的股权价值为 171,443,640.57 元(该价值未考虑缺少流动性对股权价值的影响)。

3. 兰州黄河(金昌)麦芽有限公司 73.33%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，而被投资企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被投资企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被投资企业所处行业的发展前景以及被投资企业自身的经营现状的初步分析，被投资企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法对被投资企业的股东全部权益进行评估。经评估，资产基础法评估结果为 81,997,912.26 元，收益法评估结果为-77,979,300.00 元。经分析，本次采用资产基础法评估结果作为该企业股东全部权益价值的评估结果，则被评估企业持有的 73.33%的股权价值为 60,129,069.06 元(该价值未考虑控制权以及缺少流动性对股权价值的影响)。

4. 青海黄河嘉酿啤酒有限公司 33.33%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，而被投资企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关

数据和资料，评估人员通过分析被投资企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被投资企业所处行业的发展前景以及被投资企业自身的经营现状的初步分析，被投资企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法对被投资企业的股东全部权益进行评估。经评估，资产基础法评估结果为 171,353,262.97 元，收益法评估结果为 43,687,600.00 元。经分析，本次采用资产基础法评估结果作为该企业股东全部权益价值的评估结果，则被评估企业持有的 33.33%的股权价值为 57,112,042.55 元(该价值未考虑控制权以及缺少流动性对股权价值的影响)。

5. 兰州黄河嘉酿啤酒有限公司 50%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，而被投资企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被投资企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被投资企业所处行业的发展前景以及被投资企业自身的经营现状的初步分析，被投资企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法对被投资企业的股东全部权益进行评估。经评估，资产基础法评估结果为 610,273,709.15 元，收益法评估结果为 540,292,700.00 元。经分析，本次采用资产基础法评估结果作为该企业股东全部权益价值的评估结果，则被评估企业持有的 50%的股权价值为 305,136,854.58 元(该价值未考虑控制权以及缺少流动性对股权价值的影响)。该企业评估的详细情况见本说明附件二-长期股权投资——兰州黄河嘉酿啤酒有限公司评估技术说明。

6. 酒泉西部啤酒有限公司 50%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，而被投资企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被投资企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被投资企业所处行业的发展前景以及被投资企业自身的经营现状的初步分析，被投资企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法对被投资企业的股东全部权

益进行评估。经评估，资产基础法评估结果为 66,576,575.28 元，收益法评估结果为 27,835,100.00 元。经分析，本次采用资产基础法评估结果作为该企业股东全部权益价值的评估结果，则被评估企业持有的 50%的股权价值为 33,288,287.64 元（该价值未考虑控制权以及缺少流动性对股权价值的影响）。

7. 天水黄河嘉酿啤酒有限公司 50%股权

由于无法收集到与被投资企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，而被投资企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被投资企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被投资企业所处行业的发展前景以及被投资企业自身的经营现状的初步分析，被投资企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法对被投资企业的股东全部权益进行评估。经评估，资产基础法评估结果为 131,488,996.54 元，收益法评估结果为 93,099,200.00 元。经分析，本次采用资产基础法评估结果作为该企业股东全部权益价值的评估结果，则被评估企业持有的 50%的股权价值为 65,744,498.27 元（该价值未考虑控制权以及缺少流动性对股权价值的影响）。

8. 兰州黄河源食品饮料有限公司 36.12%股权

由于被评估企业持有该公司的股权比例较低，无法提供对被投资企业整体评估的条件，本次评估以被投资企业的评估基准日所有者权益账面值乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。经核实，兰州黄河源食品饮料有限公司评估基准日所有者权益账面值 25,565,726.59 元，则被评估企业持有的 36.12%的股权价值为 9,234,340.44 元（该价值未考虑控制权以及缺少流动性对股权价值的影响）。

（五）长期股权投资评估结果

1. 长期股权投资评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资比例%	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
兰州黄河高效农业发展有限公司	100.00	23,568,803.80	84,071,001.51	60,502,197.71	256.70

被投资单位名称	投资比例%	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
兰州黄河投资担保有限公司	100.00	85,996,200.00	171,443,640.57	85,447,440.57	99.36
兰州黄河(金昌)麦芽有限公司	73.33	54,437,629.81	60,129,069.06	5,691,439.25	10.45
青海黄河嘉酿啤酒有限公司	33.33	28,333,330.00	57,112,042.55	28,778,712.55	101.57
兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	50.00	105,000,000.00	305,136,854.58	200,136,854.58	190.61
酒泉西部啤酒有限公司	50.00	17,386,475.98	33,288,287.64	15,901,811.66	91.46
天水黄河嘉酿啤酒有限公司	50.00	29,866,462.59	65,744,498.27	35,878,035.68	120.13
兰州黄河源食品饮料有限公司	36.12	9,511,767.71	9,234,340.44	-277,427.27	-2.92
合计		354,100,669.89	786,159,734.62	432,059,064.73	122.02

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

部分长期股权投资采用成本法核算，未包含已实现的收益。

3. 特殊说明

长期股权投资评估中未考虑控制权及流动性对股权价值的影响。

三、设备类资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围内的设备类资产账面原值 1,790,759.23 元，账面净值 465,326.25 元，未计提减值准备。各类设备资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
车辆	1,613,615.00	396,342.15
电子设备	177,144.23	68,984.10
设备类资产合计	1,790,759.23	465,326.25

(二) 设备类资产概况

1. 设备基本情况及特点

设备类资产主要由电子设备及车辆构成。

(1) 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于 2006 年至 2015 年间，目前均可正常使用。

(2) 车辆

评估范围内的车辆共二辆，均属非营运车辆，主要用于公务、运输等方面，包括中型客车、小型客车等，以上车辆均购置并启用于 2007 年间，目前除车牌号为甘 AE2191 奥迪 Q7 越野车至评估基准日已报废外，剩余车辆可正

常使用。车辆行驶证至评估基准日在年检有效期内，证载所有人为兰州黄河企业股份有限公司。

2. 企业设备管理制度

企业制定了一系列设备管理制度及标准，具体规定各类设备的管理、维护、维修、保养等。根据相关设备管理规定，企业结合各设备在生产中的作用、价值量等对各类设备进行分类管理。

3. 账面原值的构成

设备类资产因设备类别和购建方式的不同，其账面原值的构成亦不相同，具体情况如下：

电子设备账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价，少数的含有运杂费、安装费；车辆账面原值中含车辆购置费、车辆购置税、牌照费。

4. 设备类资产折旧政策

企业目前设备类资产折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	10-20 年	10.00%	4.5-9.00%
车辆	5-10 年	10.00%	9.00-18.00%
其他设备	5-10 年	10.00%	9.00-18.00%

5. 设备占用的房屋及土地情况

评估范围内主要设备均位于金运大厦 2204 号的兰州黄河企业股份有限公司办公地点，设备占用的房屋及土地使用权均已纳入评估范围。

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法与过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集设备购置合同、发票、技术说明书以及反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内设备类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

评估人员根据经过初步核对的资产评估申报明细表以及相关技术资料对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况以及设备的完损程度、预计剩余使用年限等。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解企业设备管理制度，设备类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内设备类资产的权属资料进行必要的查验，如：重大设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2. 核实结果

经核实，我们发现，部分设备已报废，具体明细如下：

已报废设备明细表如下：

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆名称	账面原值(元)	账面净值(元)
车辆	2	甘 AE2191	奥迪 Q7 奥迪 WAUAV94LX70	1,425,299.00	356,325.00
合计				1,425,299.00	356,325.00

除上述设备外，企业提供的设备类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符，各设备均可正常使用。

(四) 评估方法

由于评估范围内主要设备类资产的市场交易案例难以获取，无法采用市场法评估；由于评估范围内设备类资产不具备独立获利能力，未来收益及风险难以准确预测，亦无法采用收益法评估，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

(1) 车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

(2) 电子设备。

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

对于部分老旧电子设备(如电脑等)，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

2. 成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

对于一般设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(五) 典型案例

案例一：金杯乘用车

明细表序号：固定资产—车辆评估明细表(表 4-6-5)序号 1

1. 设备概况

规格型号：金杯牌 SY6521CS2

数量：1 辆

账面原值：188,316.00 元

账面净值：40,017.15 元

购置日期：2007 年 2 月

启用日期：2007 年 2 月

生产厂家：沈阳华晨金杯汽车有限公司

主要技术参数：

发动机：3RZ；排量(ml)：2693；功率(kw)：105；燃料种类：汽油；

额定载客：8-9(人)；轴距：3,430(mm)；最高车速：150(km/h)；

外形尺寸：5,235×1,800×1,980(mm)；整备质量：1,980(Kg)。

2. 重置成本

重置成本=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-可抵扣的增值税

车辆购置费通过调查有关报价信息结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定车辆购置费为 16.78 万元(含税)。

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》，车辆购置税按照车辆购置费扣除增值税后的 10%计算。

其他费用主要考虑牌照费等办证手续费用，根据当地此类费用的规定取 500 元。

根据相关法规，车辆可抵扣的增值税按照车辆购置费扣除增值税后的 17%计算。

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= 167,800 + 167,800 / 1.17 \times 10\% + 500 - 167800 / 1.17 \times 17\% \\ &= 158,261 (\text{元})\end{aligned}$$

3. 成新率

(1) 年限法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车无使用年限限制，经济寿命年限按 15 年计，该车 2007 年 2 月启用，至评估基准日已使用 8.8 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (15 - 8.8) / 15 \times 100\% \\ &= 41\%\end{aligned}$$

(2) 里程法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车引导报废里程为 60 万公里，该车至评估基准日已行驶 168,923 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (600,000 - 168,923) / 600,000 \times 100\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

(3) 理论成新率

以年限法成新率和里程法成新率两者孰低作为理论成新率，根据以上计算结果，理论成新率确定为 41%。

(4) 调整系数

评估人员对该车进行了现场勘察，勘察结果如下表：

勘察项目		勘察结果
静态	车身	车体骨架无明显变形；车身表面少量凹陷、锈蚀，局部有划痕；前后保险杆完整；风挡、风窗玻璃完好；轮胎磨损情况正常。

发动机总成	主要构件未见明显凹凸、修复痕迹；散热器格栅基本完好；未见明显机油渗漏；油管、水管、线束等有中度老化。
座舱	车顶及周边内饰局部有破损、污迹；座椅中度磨损；仪表台配件齐备无破损；玻璃升降器、门窗等工作正常。
底盘	变速箱、减震器等未见明显渗漏；转向节、传动轴等主要构件无明显松动、松框或擦痕。
其他	功能性零部件基本齐备或工作正常。
启动	启动基本顺畅，发动机无明显异响，发动机怠速有轻微抖动；仪表板指示灯显示正常，各类灯光和调节功能基本正常；车辆排气无明显异常；空调、音响、中控系统等工作基本正常。
路试	发动机运转、加速略有迟滞；行驶中发动机、底盘、转向等部位无明显异响；制动系统工作正常有效；行驶未见明显跑偏。

根据上述勘察结果，评估人员认为该车辆的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据车辆的实际情况，确定调整系数取 100%。

成新率=理论成新率×调整系数

=41%×100%

=41%

4. 评估值

评估值=重置成本×成新率

=15,8261×41%

=64,887(元)

案例二：Apple 笔记本电脑

明细表序号：固定资产—电子设备评估明细表(表 4-6-6)序号 28

1. 设备概况

规格型号：MacBook Air

数量：1 台

账面原值：6,348.00 元

账面净值：6,062.34 元

购置日期：2015 年 8 月

启用日期：2015 年 8 月

生产厂家：苹果

技术参数：

屏幕：11.6 英寸；分辨率：1,366x768；CPU 主频：1.4GHz；

核心数：双核心/四线程；显卡类型：核芯显卡；

电池类型：聚合物电池，3500 毫安；内存容量：4GB；硬盘容量：128GB；

笔记本重量：1.08Kg；外形尺寸(长×宽)：192×300；厚度：3-17mm。

2. 重置成本

(1) 设备购置费

通过向经销商询价结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该设备的购置费为 7150 元/台(含增值税、安装及运杂费)。

(2) 可抵扣增值税

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= 7,150 / 1.17 \times 17\% \\ &= 1,039 (\text{元})\end{aligned}$$

(3) 重置成本

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{设备购置费} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 7,150 - 1,039 \\ &= 6,111 (\text{元})\end{aligned}$$

3. 成新率

该设备经济寿命年限 5 年，2015 年 8 月启用，至评估基准日已使用 0.3 年，目前各项性能稳定，使用正常。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.3) / 5 \times 100\% \\ &= 94\%\end{aligned}$$

评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，查阅了设备日常维护及保养的记录，并实地对设备进行了勘察。根据勘察与了解，评估人员认为该设备的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据设备的实际情况，确定调整系数取 100%。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 94\% \times 100\% \\ &= 94\%\end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 6111 \times 94\% \\ &= 5,744 (\text{元})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

1. 设备类资产评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	1,613,615.00	396,342.15	163,261.00	69,887.00	-89.88	-82.37
电子设备	177,144.23	68,984.10	67,324.00	53,643.00	-61.99	-22.24
合计	1,790,759.23	465,326.25	230,585.00	123,530.00	-87.12	-73.45

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

(1) 车辆评估增减值原因分析

车辆评估原值减值的主要原因是车辆更新换代较快，价格呈逐年下降趋势。车辆净值减值的原因是车辆报废处置价值小于车辆折旧后净值导致。

(2) 电子设备评估增减值原因分析

电子设备评估减值原因：一是电子设备价格整体呈下降趋势，导致评估原值减值；二是电子设备二手市场价值小于企业折旧后账面值导致。

四、房屋建筑物类资产评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的房屋建筑物类资产为固定资产--房屋建筑物，账面原值 3,349,057.35 元，账面净值 1,044,828.83 元，未计提减值准备。各类房屋建筑物类资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

项 目	项数	建筑面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	1	686.72	3,349,057.35	1,044,828.83
合计	1	686.72	3,349,057.35	1,044,828.83

(二) 房屋建筑物类资产概况

1. 总体概况

评估范围内的房屋建筑物类资产为位于兰州市城关区庆阳路 359 号金运大厦 2204 号。房屋建筑物的用途为办公，建筑结构为钢混结构，为外购商品房(住宅)。

主要房屋建筑物概况如下：

金运大厦 2204 号，为外购商品住宅。金运大厦位于城关庆阳路 359 号，于 2002 年建成，为地上 24 层，地下一层框剪结构高层住宅综合楼，一至五

层为商业用房，六层以上均为住宅(现大部分做为办公用房)，大楼外墙为涂料喷涂，楼宇内设三部电梯(二部客梯、一部货梯)。待估房产位于第22层，建筑面积686.72平方米，由6套住宅单元组成，层高约3米，室内为普通装修，地面部分铺大理石、部分为树脂喷涂地面，内墙面刷水泥漆，天棚面为石膏板吊顶，公共走廊为内围廊式布置，办公用房位于走廊四周，平面布置一般，走廊通道地面铺地砖，内墙面刷水泥漆，天棚面吸音棉轻钢龙骨吊顶。大楼配专业物业管理，物业管理水平及配备的安防系统一般，物业管理一般。

2. 权属状况

评估范围内的房屋共1项，至评估基准日已取得权属证书，证载房屋所有权人为兰州黄河企业股份有限公司，建筑面积686.72平方米。

3. 房屋建筑物类资产利用状况

评估范围内的房屋建筑物类为外购商品住宅，现作为办公使用，该房屋所在楼宇于1999年建成投入使用，建筑物质量合格，日常维护和管理正常，房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况一般，未发现有异常毁损。目前由被评估企业自用。

4. 账面原值的构成

评估范围内外购的商品房账面原值主要为购置费以及相关税费。

5. 房屋建筑物类资产占用的土地情况

评估范围内的房屋建筑物类资产占用的土地使用权共1宗，未取得权属证书，本次房屋建筑物评估采用市场法评估，其占用的土地使用权价值并入房屋建筑物评估值，不再单独评估。

6. 房屋建筑物类资产折旧政策

企业目前房屋建筑物类资产折旧政策如下：

类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40年	10.00%	2.25-4.50%
构筑物	20-40年	10.00%	2.25-4.50%

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法与过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构

提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属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。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内房屋建筑物类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，评估人员对评估范围内的房屋建筑物类资产进行了现场勘察。对于房屋建筑物，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况，同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解房屋建筑物类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集当地同类房屋建筑物的相关市场信息等评估资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，房屋建筑物类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

(四) 评估方法

评估范围内的房屋建筑物类资产为外购商品房，由于当地房地产市场较为成熟且可收集到较多类似房地产近期交易实例的，因此本次评估采用市场法评估。

市场法基本计算式如下：

待估房地产单价=可比实例建立价格可比基础后单价×交易情况修正系

数 $\times$ 交易日期调整系数 $\times$ 区域因素调整系数 $\times$ 个别因素调整系数

(五) 计算过程

1. 市场背景分析

(1) 兰州市经济社会发展简况

2014 年兰州市完成生产总值 1913.5 亿元，比上年增长 10.4%。其中，第一产业增加值 53.6 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 829.2 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值 1030.7 亿元，增长 11.8%。文化产业完成增加值 51.3 亿元，比上年增长 25.5%，占生产总值的 2.68%。按常住人口计算，人均生产总值 52378 元，比上年增长 9.9%。三次产业结构由上年的 2.76:46.19:51.05 调整为 2.80:43.34:53.86，与上年相比，第一产业所占比重上升 0.04 个百分点，第二产业所占比重下降 2.85 个百分点，第三产业所占比重上升 2.81 个百分点。

综上所述，兰州市经济社会的平稳较快发展为兰州市房地产市场的健康发展奠定了坚实的基础。

(2) 兰州市房地产市场总体状况

2014 年兰州市房地产开发投资增长平稳，全市房地产开发累计完成投资 336.53 亿元，同比增长 17.34%。其中：住宅投资 223.97 亿元，比去年同期增长 17.13%，住宅投资占开发投资的比重为 66.55%。

(3) 房地产市场状况

2014 年，兰州市 90 平方米以下住宅完成投资 94.58 亿元，比上年同期增长 16.33%，90 平方米及以下投资占住宅投资的比重为 28.10%；140 平方米以上住宅完成投资 24.17 亿元，比上年同期增长 1.13 倍，占住宅投资的比重为 7.18%。全市房屋施工面积 3643.12 万平方米，比上年同期增长 22.61%。其中，住宅施工面积 2686.97 万平方米，增长 18.83%。

2014 年商品房销售面积 510.28 万平方米，同比增长 74.62%；销售额为 318.53 亿元，比去年同期增长 97.83%。其中：住宅销售面积为 264.81 万平方米，比上年同期增长 87.34%；支撑房地产销售面积高增长的主要因素：碧桂园、大名城、恒大山水、万达广场和中海河山郡等项目商品房销售面积 101.73 万平方米，占全市比重的 19.93%；商品房销售额 79.14 亿元，占全市比重的 24.84%。

2014 年，兰州市新建商品房住宅共计成交 34389 套，成交面积 375.79 万 m^2 ，成交套数同比 2013 年上涨 51.15%，成交面积同比涨幅达 53.72%；兰州

市 2014 年度成交套数与 2013 年相比，新建商品房成交量均狠超去年。就楼市成交套数而言，最近几年城关区一直保持着领先的姿态，稳居成交排行榜的首位，占据总成交套数 41%的比重。城关区拥有“兰州第一卧室”雁滩的优势，交通生活配套完善，随着万达、红星美凯龙等外地名企的入驻，为雁滩注入新鲜元素，带来不同的居住理念，吸引更多层峰购房者的眼光。黄河北，是城关区生态环境较优的一片新土地，政府“北拓”空间战略，一直以来鼓励兰州一路向北拓展。兰州碧桂园、恒大绿洲、天昱凤凰城等城北楼盘在政府的支持下纷纷入市，并创下兰州三大销售奇迹。可以说，城关区一直以来以其经济、交通、区位等方面的优势备受购房者的青睐，成交总量一直位居榜首。

综上所述，待估对象所处区域房地产价格将趋于平稳。

2. 区域因素分析

(1) 位置状况

①坐落：兰州市城关区庆阳路 359 号金运大厦 2204 号。

②方位：位于兰州市中部，庆阳路以南、永昌南路以东。

③与重要场所（设施）的距离：距省政府 1 公里。

④临街（路）状况：楼宇面临庆阳路，庆阳路为兰州市城关区主要交通干道。

⑤朝向：楼宇为南北朝向，点状布局，采光、通风一般。

综合以上情况，待估对象总体位置状况较好。

(2) 楼层：该楼宇共 24 层，待估对象处于 22 层，处于上部楼层，楼层较好。

(3) 交通状况

①道路状况：周边主要道路有庆阳路、永昌路、酒泉路、正宁路等均距待估对象楼宇较近，庆阳路、酒泉路为兰州市城关区主要交通主干道，为双向六车道。

②出入可利用的交通工具：庆阳路上有 1 路、15 路、31 路、56 路、58 路、71 路、83 路、115 路、138 路、142 路、k102 路等公交车停靠，公交车线路数量较多，公交站点距离待估对象较近，周边的士往来次数较频繁，乘坐的士较方便。

③交通管制情况：周边道路无特别交通管制。

④停车方便程度：金运大厦配套地下停车场，地上配套少量停车位，由于周边聚集大量商业用房、住宅，停车较紧张。

综合以上情况，待估对象总体交通状况较好。

(4) 外部配套设施

①基础设施：区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖等基础设施完备。

②公共服务设施：周边有银行营业网点（招行、兰州银行、建行、工商、农行）、超市（世纪华联）、酒店（阳光大酒店、亚欧大酒店）、兰州中西医结合医院等，公共服务设施完善。

(5) 周围环境状况

①自然环境：周边无空气、水、辐射、固体废物等污染，周边自然环境一般。

②人文环境：所处区域人员较为繁杂，该区域治安状况一般，人文环境一般。

③景观：周边无特别景观，景观一般。

(6) 聚集程度

①分布数量：周边住宅、写字楼数量较多，聚集规模较高。

综合以上情况，待估对象写字楼聚集程度一般。

3. 实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

该房产未办理国有土地使用权证，根据房屋建筑物的购置合同，该房产宗地性质为出让；经现场勘察，所处宗地形状较规则，形状较好；所处宗地地形、地势平坦，地形、地势较好；地基承载力能满足建设要求，地质状况较好；所在地块宗地内外已达七通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地内场地平整，开发程度较好；宗地大小有利于土地利用。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

①名称：兰州市城关区庆阳路 359 号金运大厦 2204 号的房地产。

②规模：建筑面积 686.72 平方米，面积较大，市场上潜在购买人一般。

③建筑结构：待估对象所在楼宇为钢混剪力墙结构，抗震性能较好。

④设施设备：楼宇设电梯，给水、排水、消防等设施设备齐全，设施设备较好。

⑤装饰装修：室内为普通装修，地面铺大理石，内墙面刷水泥漆，天棚面石膏板吊顶。

⑥层高：层高约 3 米，适合住宅、办公使用。

⑦空间布局：为内围廊式布置，办公用房位于走廊四周，平面布置较差、交通联系一般，功能分区一般，公摊较高。

⑧建筑功能：待估对象一至五层为商业用房，以上均为住宅(现大部份为作为办公用房)，建筑功能齐全。

⑨工程质量：楼宇经过竣工验收，实地查勘未发现存在明显建筑质量问题，总体工程质量较好。

⑩外观：楼宇外观为面砖，外观装饰一般。

⑪新旧程度：所在楼宇约建成于 2002 年，约七五成新。

⑫物业管理：大楼物业管理水平及配备的安防系统一般，物业管理一般。

⑬走廊通道装修：走廊通道地面铺地砖，内墙面刷水泥漆，天棚面石膏板吊顶，走廊通道装修一般。

⑭出入方便度：楼宇设三部电梯且楼层较多，出入方便度一般。

4. 权益状况描述与分析

(1)用途：待估对象用途为住宅，实际用途为办公。

(2)规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设。

(3)所有权

①土地所有权：待估对象的土地所有权属于国家所有。

②房屋所有权：根据委托方提供的房产证的权属文件，证载房屋所有权人为兰州黄河企业股份有限公司，且为其单独所有。

(4)共有情况：根据委托方提供的房产证的权属文件，证载房屋所有权人为兰州黄河企业股份有限公司，且为其单独所有。

(5)用益物权设立情况：待估对象未设立用益物权。

(6)担保物权设立情况：待估对象未设立担保物权。

(7)租赁或占用情况：待估对象全部为被评估单位自用。

(8)拖欠税费情况：待估对象不存在拖欠税费情况。

(9)查封等形式限制权利情况：待估对象不存在被查封等形式限制权利情况。

(10) 权属清晰情况：待估对象房地产已办理《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为兰州黄河企业股份有限公司，单独所有，权属清晰。

至评估基准日，待估对象房地产未办理《国有土地使用证》。

5. 评估测算过程

(1) 选取可比实例

金运大厦 2204 号，面积 686.72 平方米，据现场勘察，该房产由 6 套住宅组成，本次评估的技术路线如下：选取一个均值单元作为基准单元，采用市场法测算出基准单元单价，基准单元单价经过面积因素修正后得出待估房产的评估单价。评估中设定的基准单元主要条件如下：该基准单元建筑面积约为 114.45 平方米，层高 3 米，土地使用权类型为出让，室内普通装修。

根据以上评估技术路线，评估人员根据替代原则，通过市场调查，选取三个与待估房产类似的房地产交易案例作为可比实例，可比实例如下：

可比实例编号：	A	B	C
项目名称	广星大厦 1502	陇华大厦 2801	金运大厦 1402
房屋坐落	城关区庆阳路 235 号	城关区永昌路 151 号	城关区庆阳路 219 号
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)	约 178	约 148	约 127
成交单价 (元/月)	12640	12973	10952
成交日期	2015 年 11 月	2015 年 10 月	2015 年 11 月
室内装修	高档装修	高档装修	普通装修

(2) 可比实例概况

可比实例 A：广星大厦 1502 房，位于城关庆阳路 235 号，庆阳路上有 1 路、15 路、31 路、56 路、58 路、71 路、83 路、115 路、138 路、142 路、k102 路等公交车停靠，公交辐射范围广，大厦距公交站点近，乘坐的士较方便，交通便捷度较好。区域内水、电、通讯、管道煤气等基础设施完备。周边有银行营业网点（招行、兰州银行、建行、工商农行）、超市（世纪联华）、医院等，公共配套设施完善，周边商业繁华度较好，公共服务设施完善，自然环境、景观状况一般，人文环境一般，该区域住宅、写字楼聚集程度较高。可比实例处于自然层 15 层，点状西北向。

楼宇所处宗地形状、地形、地势、地质状况、开发程度均较好。该楼为 26 层钢混结构楼房，为商住综合楼，建筑功能齐全，楼宇外观为面砖，出入方便度较好，走廊通道装修一般，楼宇设电梯，给水、排水、消防等设施设

备齐全，设施设备较好，物业管理一般，约七五成新，层高约 3 米，空间布局合理，工程质量较好，室内高档装修。可比实例未设定其他用益物权、担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。

可比实例 B：陇华大厦 2801 房，位于城关双城门什字西南角，庆阳路上有 1 路、15 路、31 路、56 路、58 路、71 路、83 路、115 路、138 路、142 路、k102 路等公交车停靠，公交辐射范围广，大厦距公交站点近，乘坐的士较方便，交通便捷度较好。区域内水、电、通讯、管道煤气等基础设施完备。周边有银行营业网点（招行、兰州银行、建行、工商农行）、超市（世纪联华）、医院等，公共配套设施完善，周边商业繁华度较好，公共服务设施完善，自然环境、景观状况一般，人文环境一般，该区域住宅、写字楼聚集程度较高。可比实例处于自然层 28 层，点状东南向。

楼宇所处宗地形状、地形、地势、地质状况、开发程度均较好。该楼为 32 层钢混结构楼房，为商住综合楼，建筑功能齐全，楼宇外观为面砖，出入方便度较好，走廊通道装修一般，楼宇设电梯，给水、排水、消防等设施设备齐全，设施设备较好，物业管理较好，约八成新，层高约 3 米，空间布局合理，工程质量较好，室内高档装修。可比实例未设定其他用益物权、担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。

可比实例 C：金运大厦 1402 房，兰州市城关区庆阳路 219 号金运大厦，庆阳路上有 1 路、15 路、31 路、56 路、58 路、71 路、83 路、115 路、138 路、142 路、k102 路等公交车停靠，公交辐射范围广，大厦距公交站点近，乘坐的士较方便，交通便捷度较好。区域内水、电、通讯、管道煤气等基础设施完备。周边有银行营业网点（招行、兰州银行、建行、工商农行）、超市（世纪联华）、医院等，公共配套设施完善，周边商业繁华度较好，公共服务设施完善，自然环境、景观状况一般，人文环境一般，该区域住宅、写字楼聚集程度较高。可比实例处于自然层 14 层，点状东南向。

楼宇所处宗地形状、地形、地势、地质状况、开发程度均较好。该楼为 24 层钢混结构楼房，为商住综合楼，建筑功能齐全，楼宇外观为涂料，出入方便度较好，走廊通道装修一般，楼宇设电梯，给水、排水、消防等设施设备齐全，设施设备一般，物业管理一般，约七五成新，层高约 3 米，空间布

局合理，工程质量较好，室内普通装修。可比实例未设定其他用益物权、担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况，权利未受限制。

可比实例与待估房产比较表如下：

项目	待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		广星大厦 1502	陇华大厦 2801	金运大厦 1402
区位状况	位置状况	较好	较好	较好
	交通状况	较好	较好	较好
	所处楼幢位置	一般	一般	一般
	所处楼层/总楼层	22/24	14/26	28/32
	朝向	点状朝西北	点状朝西北	点状朝东南
	基础设施	完备	完备	完备
	公共服务设施	完善	完善	完善
	周围自然环境景观	一般	一般	一般
	人文环境	一般	一般	一般
实物状况	土地形状	较好	较好	较好
	地形地势	较好	较好	较好
	地质	较好	较好	较好
	开发程度	较好	较好	较好
	小区品牌档次	一般	一般	一般
	小区配套设施	一般	较好	一般
	小区环境景观	一般	一般	一般
	小区物业管理	一般	一般	略好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	外观装饰	面砖	面砖	面砖
	新旧程度	约七五成新	约七五成新	约八成新
	设施设备	一般	较好	较好
	一梯几户	一梯六户	一梯四户	一梯四户
	空间布局	合理	合理	合理
	建筑功能	齐全	齐全	齐全
	工程质量	较好	较好	较好
	建筑面积 (m ²)	114.45	178	148
	层高 (米)	3	3	3
权益状况	用途	用途为住宅	用途为住宅	用途为住宅
	规划条件	按规划部门审批的规划条件进行建设	符合	符合
	土地所有权	土地所有权属国家所有	国家所有	国家所有
	土地使用权	土地使用权类型为出让	出让	出让
	权利限制	未受限制	未受限制	未受限制

(3) 建立价格可比基础

待估对象室内为普通装修，可比实例 A、B 室内均为高档装修，因此须将可比实例 A、B 价格统一为普通装修价格。

通过综合分析各可比实例装修的档次、用材、风格以及折旧(包括物质折旧和功能折旧)后,确定可比实例 A、B 在成交时实际装修价值与普通装修的差额均取-300 元/m²。

待估房产与各可比实例价格内涵中的其余部分均相同或相似,各可比实例建立比较基础后的单价如下表:

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价(元/m ²)	12640	12973	10952
统一室内装修、家具及电器设备、租赁期限(元/m ²)	-300	-300	/
统一土地使用权类型(元/m ²)	/	/	/
统一现房价格(元/m ²)	/	/	/
建立价格可比基础后单价(元/m ²)	12340	12673	10952

(4) 交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为正常交易,无需进行交易情况修正。

(5) 交易日期调整

可比实例 A、B、C 成交日期距评估基准日均在 1 月内,根据本公司掌握的有关房地产价格指数以及对当地住宅用房地产市场运行情况分析,此段时间类似房地产价格较平稳,因此市场状况调整系数取 100/100。

(6) 区域因素调整

以待估房产的区域因素为准(分值 100),各可比实例分别与待估房产相比较,确定各可比实例的调整值,可比实例优于待估房产的,调整值为正数,反之为负数。区域因素调整系数表如下:

区位状况分项	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
位置状况	相似	0	相似	0	相似	0
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
所处楼幢位置	相似	0	较好	3	相似	0
所处楼层/总楼层	较差	-6	略好	3	差	-6
朝向	相似	0	略好	3	略好	3
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
周围自然环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
合计		-6		9		-3

(7) 个别因素调整

以待估房产的个别因素为准(分值 100)，各可比实例分别与待估房产相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于待估房产的，调整值为正数，反之为负数。个别因素调整系数表如下：

实物状况分项	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
土地形状	相似	0	相似	0	相似	0
地形地势	相似	0	相似	0	相似	0
地质	相似	0	相似	0	相似	0
开发程度	相似	0	相似	0	相似	0
小区品牌档次	相似	0	相似	0	相似	0
小区配套设施	略好	2	略好	2	相似	0
小区环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
小区物业管理	相似	0	略好	1	相似	0
建筑结构	相同	0	相同	0	相同	0
外观装饰	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	相似	0	略好	1	相似	0
设施设备	略好	2	略好	2	相似	0
一梯几户	略好	2	略好	2	相似	0
空间布局	相似	0	相似	0	相似	0
建筑功能	相似	0	相似	0	相似	0
工程质量	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积 (m ²)	差	-5	较差	-3	略差	-1
层高 (米)	相似	0	相似	0	相似	0
合计		1		5		-1

(8) 权益状况调整

以待估房产的权益状况为准(分值 100)，各可比实例分别与待估房产相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于待估房产的，调整值为正数，反之为负数。权益状况调整系数表如下：

权益状况分项	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
用途	相似	0	相似	0	相似	0
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地所有权	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用权	相似	0	相似	0	相似	0
限制权利	较好	0	相似	0	相似	0
合计		0		0		0

(9) 比准单价

比准单价=建立价格可比基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

比准单价计算过程如下:

项目	可比实例 A3	可比实例 B3	可比实例 C3
建立价格可比基础后单价(元/m ²)	12340	12673	10952
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/94	100/109	100/97
实物状况调整系数	100/101	100/105	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价(元/m ²)	12998	11073	11405

各可比实例的比准单价较为接近,且各可比实例与待估基准单元的可比性接近,则本次采用简单算术平均法求取待估基准单元的单价。

$$\begin{aligned}\text{待估基准单元单价} &= (12,998 + 11,073 + 11,405) / 3 \\ &= 11,825 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(10) 评估单价

设定基准单元的建筑面积为 114.45 平方米,基准单元与待估房产两者建筑面积相差较大。考虑评估对象所处区域的住宅级别、配套程度、市场状况及兰州市市场行情,结合本公司所掌握的资料及相关评估经验,本次面积因素修正系数均取-10%,则

$$\begin{aligned}\text{评估单价} &= 11,825 \times (1 - 10\%) \\ &= 10,643 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

5. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 10,643 \times 686.72 \\ &= 7,308,761 \text{ (元,取整)}\end{aligned}$$

(六) 评估结果

1. 房屋建筑物类资产评估结果

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	3,349,057.35	1,044,828.83	7,308,761.00	7,308,761.00	118.23	599.52
房屋建筑物类合计	3,349,057.35	1,044,828.83	7,308,761.00	7,308,761.00	118.23	599.52

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

房屋建筑物原值评估增值 3,959,703.65 元,增值率 118.23%;净值评估增值 6,263,932.17 元,增值率 599.52%。评估增值原因是由于近几年兰州市区地价、房价逐年上涨,委托评估的房产账面价值为早期入账价值,距评估基准日较久,故形成评估增值。

五、无形资产——土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

评估范围内的土地使用权共 1 宗,原始入账价值 38,973,600.00 元,摊余价值 19,222,981.35 元,未计提减值准备。

(二)土地使用权概况

1. 土地使用权登记状况如下:

序号	宗地名称	土地证号	证载使用权人	证载用途	使用权类型	面积(m ²)
1	兰州黄河企业股份有限公司土地	兰国用(2010)第 Q2320 号	兰州黄河企业集团公司	工业	出让	69,498.50

该宗地于 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司,转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84 亩),至评估基准日,该宗土地尚未进行分割,证载权利人尚未变更。

评估中采用的宗地用途、使用权类型、面积等数据根据兰国用(2010)第 Q2320 号《国有土地使用证》以及 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司与兰州黄河企业股份有限公司签订的《土地使用权转让合同》确定。

2. 土地权利状况及利用现状如下:

序号	宗地名称	剩余使用年限	他项权利	实际开发程度	土地利用现状
1	兰州黄河企业股份有限公司土地	12.6	无	七通一平	该宗地规划容积率 0.5,现部分无偿提供给兰州麦芽公司使用,地上建筑物为兰州麦芽公司建设所有;部分出租给其子公司兰州黄河嘉酿啤酒有限公司。

(三)核实方法、过程与结果

1. 核实方法和过程

(1)指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求,进行登记填报。同时收集土地证、土地出让合同或协议以及其他相关资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员根据所收集的相关资料，与企业填报的土地使用权资产评估申报明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察，了解宗地的位置、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及区位条件。现场勘察的同时，通过市场调查，了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行必要的查验。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符，地上部分建筑物未已纳入本次评估范围。

(四) 评估方法

评估范围内单独评估的土地使用权用途为工业，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析，确定采用成本逼近法，选择上述方法的理由如下：

1. 由于当地没有成熟的工业用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；

2. 由于近期与待估宗地类似的土地交易案例极少，不宜采用市场比较法评估；

3. 待估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，且在待估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用剩余法评估；

4. 当地土地取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估算确定，因此可采用成本逼近法。

5. 兰州市现行的基准地价基准日为 2009 年 12 月 31 日，距本次评估基准日较远，因此不宜选用基准地价修正法进行评估。

(五) 计算过程

1. 宗地概况

(1) 土地登记状况

土地使用权人：兰州黄河企业集团公司

位置：兰州市七里河区郑家庄 482 号

用途：工业

面积：69,498.50 平方米

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2028 年 6 月 22 日

国有土地使用证编号：兰国用(2010)第 Q2320 号

登记时间：2011 年 3 月 21 日

地籍图号：56.00-42.00

宗地号：3-7-(1)-156

(2) 土地权利状况

待估宗地所有权属国家所有，兰州黄河企业集团公司以出让方式取得土地使用权，土地批准用途为工业，使用权终止日期为 2028 年 6 月 22 日。截至评估基准日，待估宗地未设定抵押、担保等他项权利。

该宗地于 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84 亩)，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。

(3) 土地利用状况

该宗地规划容积率 0.5，现部分无偿提供给兰州麦芽公司使用，地上建筑物大部为兰州麦芽公司建设所有；部分为出租给其子公司兰州黄河嘉酿啤酒有限公司使用。

2. 地价影响因素分析

(1) 一般因素

一般因素是影响城市地价总体水平的社会、经济政策和自然因素，包括地理位置、人口与行政区域、自然条件、城市性质和规划、社会经济状况和房地产市场等。

①地理位置

兰州地处我国西北地区东部，位于东经 $102^{\circ}36'$ 至 $104^{\circ}34'$ ，北纬 $35^{\circ}34'$ 至 $37^{\circ}07'$ ，北与武威市毗邻，西靠青海省，西南接临夏回族自治州，东南和东部与定西市接壤。兰州市总面积13085.60平方公里。

②行政区划与人口

兰州市现管辖五区三县，即：城关区、七里河区、西固区、安宁区、红古区及皋兰县、榆中县、永登县，至2006年末全市常住人口327.01万人。户籍总人口313.64万人，其中，市区人口203.8万人，非农业人口185.69万人，农业人口127.95万人。

③自然条件

I. 气候条件

兰州属温带半干旱大陆性季风气候，日照强、降水少、蒸发量大、昼夜温差大。由于受地形影响，各县区之间气候有所不同，依地形大致有低至高，自南向北分为半湿润、半干旱、干旱三个区域。年平均气温为 $6\sim 9^{\circ}\text{C}$ ，年降水量357.60毫米，兰州日照强，年日照时数在2497~2713小时之间，兰州地区风速小，常年偏东风较多，风力一般为1~3级，最大9级，平均风速仅0.94米/秒。

II. 地形地貌

兰州市海拔一般1400米以上，地形呈东北高、西南低，全是自南向北由高渐低，向中部倾斜，平均倾斜度0.5-1%。兰州市最主要的地貌特征是黄土丘陵，全市按地貌类型划分为石质山地、黄土沟谷和河谷川台地三种类型，其中黄土沟谷底占66%，河谷川台盆地占15%，石质山地占19%。在这15%的河谷川台地上高度集中着灌溉条件优越，土地集经营程度高，土地生产力和商品生产率高的城郊型农业。同时，兰州市的主要建设用地也集中分布在这些有限的河谷川台地上，形成了兰州市用地的突出矛盾。使兰州市的地价长期处于增长趋势。

④城市性质与规划

兰州是甘肃省省会，西北地区重要的工业基地和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市之一，丝绸之路经济带的重要节点城市；兰州也是中国七大军区之一的兰州军区和中国 18 个铁路局之一的兰州铁路局的办公所在地；2012 年 8 月 28 日，国务院批复设立西北地区第一个、中国第五个国家级新区——兰州新区。文件中明确提出，要把建设兰州新区作为深入实施西部大开发战略的重要举措，并于 2020 年将兰州发展为西北地区现代化大都市。

⑤社会经济状况及房地产市场

近年来兰州市国民经济综合实力显著增强。2014 年兰州市完成生产总值 1913.5 亿元，比上年增长 10.4%。其中，第一产业增加值 53.6 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 829.2 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值 1030.7 亿元，增长 11.8%。文化产业完成增加值 51.3 亿元，比上年增长 25.5%，占生产总值的 2.68%。按常住人口计算，人均生产总值 52378 元，比上年增长 9.9%。三次产业结构由上年的 2.76:46.19:51.05 调整为 2.80:43.34:53.86，与上年相比，第一产业所占比重上升 0.04 个百分点，第二产业所占比重下降 2.85 个百分点，第三产业所占比重上升 2.81 个百分点。

2014 年完成全部工业增加值 594.3 亿元，比上年增长 8.2%。规模以上工业企业完成工业增加值 565 亿元，比上年增长 8.1%。规模以上市属工业完成增加值 125.9 亿元，比上年增长 14.5%。规模以上工业企业产品销售率 93.8%，比上年下降 0.7 个百分点。2014 年完成固定资产投资 1610.68 亿元，比上年增长 22.31%。其中，项目投资 1274.14 亿元，增长 23.70%。按三次产业分，第一产业投资 19.24 亿元，增长 79.71%；第二产业投资 409.40 亿元，增长 12.76%，其中工业投资 405.31 亿元，增长 13.69%；第三产业投资 1182.04 亿元，增长 25.34%。

(2) 区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

①区域位置

待估宗地位于兰州市七里河区郑家庄 482 号，火星街路南侧，在兰州市中心城区的西北部区域。

②基础设施状况

待估宗地所处区域的供水由城市自来水公司供水，供水保证率较高，排水连接市政排污管网；供电由市供电局供应，供电保证率较高；区域内通讯与市政通讯网相连，市话普及率高，通讯线路畅通。基础设施整体条件已达“七通”，基本能够满足用地需要。

③环境条件

区域环境质量属该地区轻度污染区，主要污染物为噪音污染及车辆排放的尾气，该区域整体环境质量一般。

④交通条件

宗地所在区域内主要由交通型主干道南滨河路、火星杆等主要道路构成交通网络，道路通达度较高；宗地距汽车南站约 6 公里，距兰州火车站 13 公里，对外交通较为便捷。

⑤产业集聚规模

待估宗地所处的工业区内有较多同类工业企业用地，如兰州黄河嘉酿啤酒有限公司、兰州宏伟食品有限责任公司、巨峰山宝机械设备公司，已形成一定的聚集规模。

(3) 个别因素

个别因素是指与宗地直接相关的自然条件、基础设施条件、土地权利状况、规划条件等。

宗地位置：宗地位于兰州市七里河区郑家庄 482 号，东至内路及居民住宅区、西至金港城住宅小区、南至兰州电力修造厂铁路专用线、北至兰州金港糖酒商贸城。

宗地面积、形状：宗地面积 51,893.59 平方米(约 77.84 亩)，形状呈不规则，但对建设布局无影响。

地质条件：地质状况较稳定，地基承载力对工程建设基本无影响。

地势坡度：宗地地势平坦。

基础设施条件：宗地红线外“七通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)，供水、供电等基础设施保障率 98%以上。

交通条件：宗地临火星街，交通较便捷。

土地权利状况：土地所有权为国家所有，兰州黄河企业集团公司以出让方式取得土地使用权，证载使用权终止日期为 2028 年 6 月 22 日，证载用途为工业。评估设定用途为工业，设定剩余使用年限为 12.6 年(至 2028 年 6

月 22 日)，设定无他项权利限制。

利用条件：宗地证载用途为工业，该宗地于 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84 亩)，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。

该宗地规划容积率 0.5，现部分无偿提供给兰州麦芽公司使用，地上建筑物大部为兰州麦芽公司建设所有；部分为出租给其子公司兰州黄河嘉酿啤酒有限公司使用。

土地开发程度：待估宗地实际开发程度为“七通一平”（即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气，红线内场地平整），评估设定开发程度为“七通一平”（即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气，红线内场地平整）。

3. 地价定义

待估宗地证载用途为工业、实际用途为工业，实际开发程度为“七通一平”（即宗地红线外通路、通电、通电信、通上水、通下水、通暖、通气，宗地红线内场地平整），证载使用权类型为出让，证载土地使用权终止日期为 2028 年 6 月 22 日。根据本评估项目的性质及待估宗地的具体情况，本次评估设定宗地用途为工业，设定使用权类型为出让，设定土地剩余使用年限为 12.6 年，设定在现状利用条件下，设定土地开发程度为“七通一平”（即宗地红线外通路、通电、通电信、通上水、通下水、通暖、通气宗地红线内场地平整）。

综上，该宗地的评估结果是指待估宗地在满足上述设定的用途、使用年期、利用条件、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2015 年 11 月 30 日的公开市场条件下的土地使用权价格。

4. 评估测算过程

经分析，本次采用成本逼近法对待估宗地进行评估，评估测算过程如下。

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方法。基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：V——土地使用权价格；

E_a ——土地取得费(征地补偿费)；

E_d ——土地开发费；

T ——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值收益；

V_E ——土地成本价格。

土地取得费、相关税费及土地开发费以目前兰州市相同区域取得开发土地平均费用为依据，并参照区域同等类型的拆迁费，经综合比较来确定。

(1) 土地取得费(征地补偿费)

经过对委估宗地所在区域调查，该区域拆迁补偿费平均为 1,600.00 元/ m^2 ，待估宗地拆迁补偿区域平均容积率为 0.45，则

$$\begin{aligned}\text{拆迁补偿费} &= \text{区域平均拆迁补偿费} \times \text{区域平均容积率} \\ &= 1,600 \times 0.45 \\ &= 720 \text{ 元}/m^2\end{aligned}$$

(2) 税费

① 拆迁管理费

根据甘肃省物价局、甘肃省财政厅联合颁发的甘价房地[2001]222 号文《关于降低征收管理费等收费标准的通知》，兰州市的拆迁管理费为 3.5 元/ m^2 至 4.9 元/ m^2 。待估宗地实际容积率为 0.45，本次评估拆迁管理费取 3.5 元/ m^2 ，则：

$$\begin{aligned}\text{拆迁管理费} &= 3.5 \times 0.45 \\ &= 1.58 \text{ 元}/m^2\end{aligned}$$

② 拆迁费用

根据兰州市拆迁办公室公布有关资料，每建筑平方米拆除费用为 25 元。待估宗地实际容积率为 0.45，故对拆迁费用进行修正。

$$\begin{aligned}\text{拆除费用} &= 25 \times 0.45 \\ &= 11.25 \text{ 元}/m^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{土地取得费} &= \text{拆迁补偿费} + \text{拆迁管理费} + \text{拆除费用} \\ &= 720 + 1.58 + 11.25 \\ &= 732.83 \text{ 元}/m^2\end{aligned}$$

(3) 土地开发费

① 土地开发费用

土地开发费用通常是指宗地红线外基础设施配套费，即宗地红线外通路、通上水、下水、通电、通讯等费用。本次评估根据各委估宗地设定开发程度及区域实际情况确定委估宗地土地开发费，详见下表：

单位：元/平方米

设定开发程度	通路	电力	供水	排水	通讯	通暖	通气	合计
宗地红线外“七通”及宗地红线内“场地平整”	20	10	15	10	5	10	10	80

② 场地平整费

根据兰州市目前土地开发平均水平及待估宗地所在区域的实际开发状况，场地平整费一般在 20-30 元/m²，委估宗地地势较平整，取 20 元/m²。

土地开发费=80 元/m²+20 元/m²

=100 元/m²

(4) 利息

根据待估宗地的开发规模，确定其开发周期为 1 年。征地补偿费和税费设定为开发期初一次性投入，土地开发费设定为在开发期内均匀投入，利率取评估基准日 1 年期金融机构人民币贷款基准利率 4.35%。

(5) 利润

利润是指在公开市场的前提下，应计取的同类投资项目的平均投资利润。通过调查当地同类土地开发项目的平均利润水平并综合考虑待估宗地的用途、土地开发的规模、开发周期等因素，确定以征地补偿费、税费、土地开发费之和为基数，投资利润率取 5%。

(6) 土地增值收益

土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。本次评估通过调查当地同类土地出让地价(土地使用年限为最高出让年限 50 年)与成本价格的平均差额水平结合待估宗地实际情况，确定以征地补偿费、税费、土地开发费、投资利息、投资利润为基数，土地增值收益率取 30%。

(7) 地价修正

① 个别因素修正

个别因素修正是指根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，对地价测算结果进行的修正。

I. 编制宗地因素条件说明表及修正系数表

参考《城镇土地估价规程》并结合现场勘查，按照对待估宗地的影响程度，编制宗地因素条件说明表及修正系数表。

宗地因素条件说明表

影响因素 \ 优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业用地类型	大型工业区	中型工业区	小型工业区	混合型工业区	独立工业用地
	城市内部交通便捷度	好	较好	一般	较差	差
	聚集效益	好	较好	一般	较差	差
	与原料地、市场配合情况	好	较好	一般	较差	差
	产业关联度	强	较强	较弱	弱	无
	区域土地利用限制	无限制	稍有限制	一般	有较大限制	强烈限制
	区域道路级别	交通型主、次干道	混合型主干道	混合型次干道	生活型主、次干道	支路
个别因素	地基状况与地基承载力	良好	较好	一般	较差	差
	容积率	高	较高	一般	较低	低
	宗地临路条件	多面临路	两面临路	一面临路	离路较远	离路远
	宗地长度	适中	一般	有一定影响	较长或较短	过长或过短
	宗地宽度	宽度适中	稍有影响	一般	较宽或较窄	过宽或过窄
	宗地面积	大	较大	一般	较小	小
	规划土地用途	工业仓储用地	行政、工业用地	住宅用地	商业金融用地	其他用地
	供水及排水保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	80%-85%	<80%
	供电保证度	100%	95%-100%	90%-95%	85%-90%	<85%

宗地因素修正系数表

影响因素 \ 优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业用地类型	0.0101	0.005	0	-0.0054	-0.0109
	城市内部交通便捷度	0.006	0.003	0	-0.0033	-0.0065
	聚集效益	0.0081	0.004	0	-0.0044	-0.0087
	与原料地、市场配	0.0071	0.0035	0	-0.0038	-0.0076

	合情况					
	产业关联度	0.0101	0.005	0	-0.0054	-0.0109
	区域土地利用限制	0.003	0.0015	0	-0.0016	-0.0033
	区域道路级别	0.0111	0.0055	0	-0.006	-0.012
个别因素	地基状况与地基承载力	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
	容积率	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0022
	宗地临路条件	0.003	0.0015	0	-0.0016	-0.0033
	宗地长度	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
	宗地宽度	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
	宗地面积	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0022
	规划土地用途	0.006	0.003	0	-0.0033	-0.0065
	供水及排水保证度	0.0081	0.004	0	-0.0044	-0.0087
	供电保证度	0.0121	0.006	0	-0.0065	-0.0131

II. 宗地因素修正系数

通过分析待估宗地的宗地因素，确定宗地因素修正系数如下：

影响因素 \ 优劣程度		待估宗地指标值	指标优劣度	修正系数
区域因素	工业用地类型	大型工业区	优	0.0101
	城市内部交通便捷度	较好	较优	0.003
	聚集效益	较好	较优	0.004
	与原料地、市场配合情况	较好	较优	0.0035
	产业关联度	较弱	一般	0
	区域土地利用限制	无限制	优	0.003
	区域道路级别	混合型主干道	较优	0.0055
个别因素	地基状况与地基承载力	良好	优	0.004
	容积率	一般	一般	0
	宗地临路条件	一面临路	一般	0
	宗地长度	一般	较优	0.002
	宗地宽度	一般	一般	0
	宗地面积	一般	一般	0
	规划土地用途	工业仓储用地	优	0.006
	供水及排水保证度	>95%	优	0.0081
	供电保证度	95%-100%	较优	0.006
合计				0.0552

则修正系数为 5.52%。

②年期修正

本次评估设定宗地剩余使用年限为 12.6 年，土地增值收益的测算是以同类土地出让地价(土地使用年限为最高出让年限 50 年)与成本价格的平均差额水平确定，因此须进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中：K为年期修正系数，n为待估宗地剩余使用年限，m为工业用地最高出让年限，r为土地还原利率。其中土地还原利率的测算采用累加法，即将还原利率视为包含安全利率和风险调整值两大部分，通过对待估宗地和当地地产市场状况的综合分析，分别确定各部分取值，再将它们相加得出。计算过程如下：

项目		取值说明	取值
安全利率		取一年期金融机构人民币存款基准利率	1.50%
风险调整值	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿	3.90%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿	0.10%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿	1.50%
	不动产增值预期带来的折扣率	不动产增值预期所带来的对不动产收益回报率的折扣	-1.00%
合计			6%

$$\text{则年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{12.6}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}]$$

$$= 0.550$$

(8) 成本逼近法评估结果

成本逼近法测算过程如下：

项目序号	项目名称	计算式	计算值 (元/m ²)
①	征地补偿费		720.00
②	税费		12.83
③	土地开发费		100.00
④	利息	$(①+②) \times [(1+\text{贷款利率})^{\text{开发期}} - 1]$ $+ ③ \times [(1+\text{贷款利率})^{\text{开发期}/2} - 1]$	34.03
⑤	利润	$(①+②+③) \times 5\%$	41.64
⑥	土地成本价格	$①+②+③+④+⑤$	908.50
⑦	土地增值收益	$⑥ \times 30\%$	272.55
⑧	个别因素修正	$(⑥+⑦) \times 1.0552$	1246.24
⑨	年期修正	$⑧ \times 0.55$	685

成本逼近法评估结果为 685 元/平方米。

5. 评估结果

经过评估测算，成本逼近法的评估结果为 685 元/平方米。通过我们对该区域调查，并考虑待估宗地在该区域内的具体位置、使用状况等因素，我们认为上述评估结果能够客观反映当地土地市场行情，也符合区域平均地价水平。

通过上述分析、测算，我们确定委估土地使用权于评估基准日的评估结果为：

$$\begin{aligned}\text{宗地地价} &= \text{评估单价} \times \text{面积} \\ &= 685 \times 51,893.59 \\ &= 35,547,109 \text{ (元, 取整)}\end{aligned}$$

(六) 评估结果

(1) 土地使用权评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
土地使用权	19,222,981.35	35,547,109.00	16,324,127.65	84.92

(2) 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

土地使用权账面值为 19,222,981.35 元，经评估，评估值为 35,547,109 元，评估增值 16,324,127.65 元，评估增值率为 84.92%。评估增值的原因：

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。

(七) 特殊说明

待估宗地于 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84 亩)，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。评估中采用的宗地用途、使用权类型、面积等数据根据兰国用(2010)第 Q2320 号《国有土地使用权证》以及 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司与兰州黄河企业股份有限公司签订的《土地使用权转让合同》确定。

六、无形资产——商标评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的商标共计 91 件，账面值 7,645.83 元。商标类型为图形文字商标，其中，国内注册商标 68 件，港澳台注册商标 8 件，国外注册商标 15 件。

(二) 商标概况

1. 商标的基本概况

商标注册证档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
1	兰州黄河企业股份有限公司		271725	36	啤酒	1986-3-19	2016-12-9	
2	兰州黄河企业股份有限公司		767304	32	啤酒	1994-1-11	2025-9-20	
3	兰州黄河企业股份有限公司		1095571	32	啤酒	1996-5-13	2017-9-6	
4	兰州黄河企业股份有限公司		1107514	32	啤酒	1996-9-9	2017-9-20	
5	兰州黄河企业股份有限公司		4232908	32	啤酒；姜汁啤酒；麦芽啤酒；制啤酒用麦芽汁；麦芽汁（发酵后成啤酒）	2004-8-23	2016-11-27	
6	兰州黄河企业股份有限公司		4784140	32	啤酒，姜汁淡啤酒，姜汁啤酒，麦芽啤酒，制啤酒用麦芽汁，制啤酒用蛇麻子汁，麦芽汁（发酵后成啤酒），水（饮料），无酒精饮料，饮料制剂	2005-7-18	2018-4-6	
7	兰州黄河企业股份有限公司		5278354	32	啤酒，水（饮料），无酒精饮料，果汁饮料（饮料），汽水，植物饮料，奶茶（非奶为主），乳酸饮料	2006-4-10	2019-4-13	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
					(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂			
8	兰州黄河企业股份有限公司		4784139	32	啤酒, 姜汁淡啤酒, 姜汁啤酒, 麦芽啤酒, 制啤酒用麦芽汁, 制啤酒用蛇麻子汁, 麦芽汁(发酵后成啤酒), 水(饮料), 无酒精饮料, 饮料制剂	2005-7-18	2018-4-6	
9	兰州黄河企业股份有限公司		1095572	32	啤酒	1996-5-13	2017-9-6	
10	兰州黄河企业股份有限公司		4615680	32	啤酒; 姜汁啤酒	2005-4-20	2018-3-13	
11	兰州黄河企业股份有限公司		796908	32	啤酒	1994-3-16	2025-12-6	
12	兰州黄河企业股份有限公司		796907	32	啤酒	1994-3-16	2025-12-6	
13	兰州黄河企业股份有限公司		5278356	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料, 果汁饮料(饮料), 汽水, 植物饮料, 奶茶(非奶为主), 乳酸饮料(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂	2006-4-10	2019-6-27	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
14	兰州黄河企业股份有限公司		5278355	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料, 果汁饮料(饮料), 汽水, 植物饮料, 奶茶(非奶为主), 乳酸饮料(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂	2006-4-10	2019-6-27	
15	兰州黄河企业股份有限公司		4441179	32	啤酒, 姜汁啤酒, 麦芽啤酒, 制啤酒用麦芽汁, 麦芽汁(发酵后成啤酒)	2004-12-29	2017-9-27	
16	兰州黄河企业股份有限公司		4444971	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料, 果汁饮料(饮料), 汽水, 植物饮料, 奶茶(非奶为主), 乳酸饮料(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂	2004-12-31	2017-6-27	
17	兰州黄河企业股份有限公司		4444973	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料, 果汁饮料(饮料), 汽水, 植物饮料, 奶茶(非奶为主), 乳酸饮料(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂	2004-12-31	2017-9-27	
18	兰州黄河企业股份有限公司		4444968	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料, 果汁饮料(饮料), 汽水, 植物饮料, 奶茶(非奶为主), 乳酸饮料(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂	2004-12-31	2017-8-13	
19	兰州黄河企业股份有限公司		4642148	32	啤酒, 无酒精果汁饮料, 水(饮	2005-5-8	2018-2-20	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
	公司				料),蔬菜汁(饮料),花生奶(软饮料),可乐,酸梅汤,豆类饮料,饮料制剂,绿豆饮料			
20	兰州黄河企业股份有限公司		4728325	32	啤酒,无酒精果汁饮料,水(饮料),蔬菜汁(饮料),花生奶(软饮料),可乐,酸梅汤,豆类饮料,饮料制剂,绿豆饮料	2005-6-20	2018-3-20	
21	兰州黄河企业股份有限公司		5510098	32	啤酒;姜汁啤酒;麦芽啤酒;无酒精果汁;不含酒精的果汁饮料;果汁;水(饮料);矿泉水;植物饮料;豆类饮料	2006-7-31	2019-6-13	
22	兰州黄河企业股份有限公司		5742848	32	啤酒;姜汁啤酒;麦芽啤酒;无酒精果汁;不含酒精的果汁饮料;水(饮料);植物饮料;豆类饮料	2006-11-24	2019-10-6	
23	兰州黄河企业股份有限公司		5889992	32	啤酒;姜汁啤酒.麦芽啤酒.无酒精果汁饮料;不含酒精的果汁饮料	2007-2-5	2020-1-6	
24	兰州黄河企业股份有限公司		6402273	32	啤酒;姜汁啤酒;麦芽啤酒;无酒精果汁;不含酒精的果汁饮料;水(饮料)矿泉水;植物饮料;	2007-11-26	2020-3-6	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
					豆类饮料			
25	兰州黄河企业股份有限公司		6650389	32	啤酒; 水(饮料); 矿泉水(饮料); 果汁饮料(饮料); 水果饮料(不含酒精); 纯净水(饮料)	2008-4-10	2020-3-27	
26	兰州黄河企业股份有限公司		7861661	32	啤酒; 姜汁啤酒; 麦芽啤酒	2009-11-25	2022-5-6	
27	兰州黄河企业股份有限公司		6650395	32	啤酒	2008-4-10	2021-4-13	
28	兰州黄河企业股份有限公司		1647388	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2011-10-6	
29	兰州黄河企业股份有限公司		1647389	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2021-10-6	
30	兰州黄河企业股份有限公司		1647386	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2021-10-6	
31	兰州黄河企业股份有限公司		1651362	32	啤酒, 水(饮料), 无酒饮料	2000-8-22	2021-13	
32	兰州黄河企业股份有限公司		1647382	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2021-10-6	
33	兰州黄河企业股份有限公司		1647383	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2021-10-6	
34	兰州黄河企业股份有限公司		4214941	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制剂	2004-8-11	2017-4-20	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
35	兰州黄河企业股份有限公司		4426247	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制剂	2004-12-21	2017-6-27	
36	兰州黄河企业股份有限公司		4426248	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料)	2004-12-21	2017-6-27	
37	兰州黄河企业股份有限公司		4426249	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制剂	2004-12-21	2017-6-27	
38	兰州黄河企业股份有限公司		4355476	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制剂	2004-11-10	2017-5-27	
39	兰州黄河企业股份有限公司		4388888	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制剂	2004-11-30	2017-7-6	
40	兰州黄河企业股份有限公司		4379026	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制	2004-11-24	2017-6-6	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
					剂			
41	兰州黄河企业股份有限公司		4379022	32	啤酒, 果汁, 水(饮料), 蔬菜汁(饮料), 花生奶(软饮料), 可乐, 酸梅汤, 豆奶, 姜汁饮料, 饮料制剂	2004-11-24	2017-6-6	
42	兰州黄河企业股份有限公司		4379023	32	啤酒, 饮料制剂	2004-11-24	2017-6-20	
43	兰州黄河企业股份有限公司		4444969	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料, 果汁饮料(饮料), 汽水, 植物饮料, 奶茶(非奶为主), 乳酸饮料(果制品, 非奶), 可乐, 饮料制剂	2004-12-31	2017-10-6	
44	兰州黄河企业股份有限公司		1579481	32	啤酒; 姜汁啤酒	2000-1-17	2021-5-27	
45	兰州黄河企业股份有限公司		1651389	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2021-10-13	
46	兰州黄河企业股份有限公司		1647379	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2011-10-6	
47	兰州黄河企业股份有限公司		1651388	32	啤酒, 水(饮料), 无酒精饮料	2000-8-22	2011-10-13	
48	兰州黄河企业股份有限公司		794840	32	啤酒	1994-3-24	2005-11-27	
49	兰州黄河企业股份有限公司		1535080	32	啤酒; 无酒精果汁; 无酒精果汁饮料; 果汁; 柠檬水; 果汁饮料	1999-11-5	2021-3-6	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
					(饮料); 汽水; 水果饮料 (不含酒精); 乳酸饮料 (果制品; 非奶)			
50	兰州黄河企业股份有限公司	青海湖	4275683	32	啤酒; 果汁; 水 (饮料); 矿泉水 (饮料); 蔬菜汁 (饮料); 果汁 (饮料); 无酒精饮料; 纯净水 (饮料); 植物饮料; 豆类饮料	2004-9-20	2017-2-27	
51	兰州黄河企业股份有限公司		1542641	33	果酒 (含酒精); 葡萄酒; 汽酒; 清酒; 青稞酒; 黄酒; 料酒; 白酒	1999-11-5	2021-3-20	
52	兰州黄河企业股份有限公司	青海湖	4275682	33	果酒 (含酒精); 烧酒; 葡萄酒; 酒 (利口酒); 酒 (饮料); 酒精饮料 (啤酒除外); 清酒; 青稞酒; 保健酒; 滋补酒	2004-9-20	2017-2-27	
53	兰州黄河企业股份有限公司	精彩	1648116	1	工业用粘合剂, 墙纸粘合剂, 墙纸粘合剂, 塑料胶, 防冻液, 工业用胶	2000-8-22	2011-10-13	
54	兰州黄河企业股份有限公司	嘉酿	4214943	21	玻璃瓶 (容器), 玻璃杯 (容器), 瓷器, 啤酒杯, 水桶, 隔热瓶, 冰桶, 瓷器装饰品	2004-8-11	2017-8-20	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
55	兰州黄河企业股份有限公司		1138006	21	玻璃瓶,小玻璃瓶,玻璃杯,玻璃器皿(彩色),玻璃标志牌,日用玻璃器皿(包括杯、盘、壶、缸),玻璃罩	1996-11-14	2007-12-27	
56	兰州黄河企业股份有限公司		4214942	31	酿酒麦芽,黑麦,植物,新鲜蔬菜	2004-8-11	2017-6-13	
57	兰州黄河企业股份有限公司		4232909	31	酿酒麦芽	2004-8-23	2017-2-20	
58	兰州黄河企业股份有限公司		971148	31	麦芽	1995-5-25	2017-3-27	
59	兰州黄河企业股份有限公司		811869	35	室外广告,进出口代理,商业行情代理,成本价格分析....	1994-4-14	2016-1-27	
60	兰州黄河企业股份有限公司		811944	37	家俱保养,照像器材修理,电器设备的安装与修理....	1994-4-14	2016-1-27	
61	兰州黄河企业股份有限公司		809961	38	(用专线电报发稿的)通讯所,传呼电话(无线电或电话)	1994-4-14	2016-1-20	
62	兰州黄河企业股份有限公司		811912	39	旅行社(不包括预订旅馆),汽车出租,汽车运输....	1994-4-14	2016-1-27	
63	兰州黄河企业股份有限公司		809825	40	空气净化,纸张装饰,服装制作,水净化	1994-4-14	2016-1-20	
64	兰州黄河企业股份有限公司		817929	41	公共游乐场,文娱活动,文娱节目,演出服务业	1994-4-14	2016-2-20	

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
65	兰州黄河企业股份有限公司		819982	42	个人保镖, 侦探公司, 夜间警卫, 建筑学,	1994-4-14	2016-2-27	
66	兰州黄河企业股份有限公司	黄河金小麦	4444972	32	啤酒; 饮料制剂		2017-9-27	
67	兰州黄河企业股份有限公司		300639784	32	啤酒; 不含酒精的饮料; 水(饮料); 矿泉水和汽水以及其他不含酒精的饮料; 水果饮料及果汁; 糖浆及其他供饮料用的制剂。	2006-5-16	2016-5-15	香港
68	兰州黄河企业股份有限公司		300639793	32	啤酒; 不含酒精的饮料; 水(饮料); 矿泉水和汽水以及其他不含酒精的饮料; 水果饮料及果汁; 糖浆及其他供饮料用的制剂。	2006-5-16	2016-5-15	香港
69	兰州黄河企业股份有限公司		300639775	32	啤酒; 不含酒精的饮料; 水(饮料); 矿泉水和汽水以及其他不含酒精的饮料; 水果饮料及果汁; 糖浆及其他供饮料用的制剂。	2006-5-16	2016-5-15	香港
70	兰州黄河企业股份有限公司		N/022705	32	啤酒	2006-6-9	2020-10-9	澳门
71	兰州黄河企业股份有限公司		N/022706	32	啤酒	2006-6-9	2020-10-9	澳门

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
72	兰州黄河企业股份有限公司		N/022707	32	啤酒	2006-6-9	2020-10-9	澳门
73	兰州黄河企业股份有限公司		1251354	32	啤酒	2006-5-16	2017-2-15	台湾
74	兰州黄河企业股份有限公司		1251355	32	啤酒	2006-5-16	2017-2-15	台湾
75	兰州黄河企业股份有限公司		676163	32	啤酒	1997-6-13	2017-6-13	马德里国际注册（白俄罗斯、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦、越南）
76	兰州黄河企业股份有限公司		678183	32	啤酒	1997-6-13	2017-6-13	马德里国际注册（白俄罗斯、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦、越南）
77	兰州黄河企业股份有限公司		IV/20940/2014	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2009-1-1	2014-12-24	缅甸

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
78	兰州黄河企业股份有限公司		IV/20941/2014	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-12-31	2014-12-24	缅甸
79	兰州黄河企业股份有限公司		IV/20942/2014	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-12-31	2014-12-24	缅甸
80	兰州黄河企业股份有限公司		IV/20942/2014	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-12-31	2014-12-24	缅甸
81	兰州黄河企业股份有限公司		17374	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-8-19	2018-5-19	老挝
82	兰州黄河企业股份有限公司		17375	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-8-19	2018-5-19	老挝
83	兰州黄河企业股份有限公司		17376	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁	2008-8-19	2018-5-19	老挝

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
					饮料（饮料）； 饮料制剂；麦芽啤酒			
84	兰州黄河企业股份有限公司		17377	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-8-19	2018-5-19	老挝
85	兰州黄河企业股份有限公司		136150	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-5-12	2018-5-12	越南
86	兰州黄河企业股份有限公司		134249	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-5-12	2018-5-12	越南
87	兰州黄河企业股份有限公司		134248	32	啤酒；制啤酒用麦芽汁；水（饮料）；汽水；无酒精饮料；果汁饮料（饮料）；饮料制剂；麦芽啤酒	2008-5-12	2018-5-12	越南
88	兰州黄河企业股份有限公司		98/00979	32	啤酒；矿泉水；汽水；不含酒精饮料；果汁饮料；果汁；制饮料用糖浆和制剂	1998-1-27	2008-1-27	南非
89	兰州黄河企业股份有限公司		98/00980	32	啤酒；矿泉水；汽水；不含酒精饮料；果汁饮料；	1998-1-27	2008-1-27	南非

商标注册档案编号	权属人	商标	注册号	核定使用类别	核定使用商品	取得时间	有效期限	注册国家
					果汁；制饮料用糖浆和制剂			
90	兰州黄河企业股份有限公司		4379023	32	啤酒, 饮料制剂	2007-6-21	2017-6-20	
91	兰州黄河企业股份有限公司		3833011	31	大麦, 干草, 植物, 鲜水果, 食用植物根, 动物食用蛋白, 稻草(饲料), 动物食品, 饲料	2003-12-8	2015-9-6	

2. 商标的介绍

兰州黄河企业股份有限公司共持有 91 项商标, 商标类型为文字图形商标。

3. 曾获得的美誉

黄河啤酒自 1985 年成立以来, 以规范运作、科学管理、促进发展、回报股东和社会为企业宗旨, 遵循严、精、细、实的企业作风, 打破常规, 创新管理, 依托市场经济的经营体制、高科技的质量体系和顽强拼搏的企业精神, 短短二十一年间便成为一个全国知名的啤酒品牌, 销售市场遍及 31 个省市。2002 年 2 月, 黄河啤酒商标被国家工商总局认定为中国驰名商标, 成为国内啤酒行业继青岛、燕京之后的第三件驰名商标, 甘肃省工业消费品领域唯一一件驰名商标。2010 年, 公司被国家工商管理总局认定为“国家商标战略实施示范企业”。

4. 商标涉及的产品结构及获利能力分析

评估范围内的商标主要运用于兰州黄河企业股份有限公司的啤酒、制啤酒用麦芽汁、水(饮料)、汽水、无酒精饮料、果汁饮料(饮料)、饮料制剂、麦芽啤酒的生产。1998 年以来, 兰州黄河企业股份有限公司在原有五大系列 28 个品种的基础上, 开发了暖啤、红啤、矿泉果啤, 以及具有地方特色的蒙仕、麦仕德、呼里也等近 40 个新品种, 并投资上亿元引进了国际一流水平的纯生啤无菌灌装线。

黄河集团在甘肃和青海两省组建了四家合资的啤酒企业，使公司啤酒产能稳居西北第一，而且借鉴世界第五大啤酒商丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司的企业管理、技术工艺、市场营销理念，提升本公司整体经营管理水平，借助嘉士伯的国际营销网络，打造黄河这一中国驰名品牌。

(三) 核实方法、过程与结果

评估人员根据被评估企业提供的商标评估申报明细表以及商标证书、相关技术等资料对评估范围内的商标进行了核实，核实的方法包括查阅资料、核对、询问等方式，核实内容主要包括商标的有效性、类别、技术状况、法律状态、实施状况以及其他影响商标价值的事项。

经核实，评估范围内的商标均在有效期内，未发现权属瑕疵等异常事项。

(四) 评估方法

①重置成本法，即在现有的技术和市场条件下，将重新开发一个同样价值的商标所需的投入作为商标权评估价值的一种方法。需要把商标权主体的有关广告宣传等累加起来作为商标权的评估值。

②收益现值法，是对使用专利技术项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专利技术在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。

③市场比较法，即通过市场调查，选择一个或几个与被评估商标相同或相似的商标作为比较对象，分析比较对象的交易价格和交易条件，进行对比调查，估算出评估商标价值的方法。

由于无法确定兰州黄河企业股份有限公司商标的开发成本、以及受托经营后投入的广告费，故不宜采用成本法评估。

由于特定的商标权的交易是不公开的，同时因为不同企业的规模、赢利、产品质量、经营管理水平、售后服务和广告宣传等存在很大差异，本次商标权评估无市场可比案例，故不适用采用市场法评估。

纳入评估范围的商标，已经在兰州黄河企业股份有限公司的子公司生产啤酒、制啤酒用麦芽汁、水（饮料）、汽水、无酒精饮料、果汁饮料（饮料）、饮料制剂、麦芽啤酒中得到了应用，销售金额较大，商标的使用体现出一定的经济效益，未来收益可以有效预测，因此本次评估采用收益分成法进行评估。商标资产的预期收益应当是由于商标的使用而额外带来的收益，可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。根据纳入评

估范围的商标具体情况，采用收益分成。

收益分成评估模型是通过估算被评估商标寿命期内预期获得的收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定委估商标产价值的一种评估方法。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估商标的评估值

Rt：第 t 年使用商标的商品当期年收益额

t：计算的年次

k：商标强度系数

i：折现率

n：商标的收益期

根据收益法的公式可知，评估值的合理性主要取决于以下参数预测和取值的合理性：预测涉及商标服务的净利润；收益期限的确定，未来各年的预期收益，确定商标强度系数以及折现率。

（五）评估测算过程

1. 收益年限

评估范围内的无形资产中，商标权的法定保护期为 10 年，可通过续展获得延期。此次评估假设其未来年度依靠合理的宣传维护能维持其经济寿命，并能顺利展期，故此次评估将收益期确定为持续经营假设前提下的永续年期。明确预测期与企业整体收益法保持一致。

2. 商标收益额

商标带来的预期收益主要通过生产相关的产品，并通过销售来实现。首先根据相关产品的历史数据，结合委估无形资产拟出资实施企业的投资计划、市场需求合理预测与无形资产相关的设备产品未来收入；其次分析委估商标资产在产品收入中的贡献程度，采用产品收益分成等技术手段，合理区分委估无形资产与其他资产所获得收益，并分析与之有关的预期变动、收益期限，以及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素。

（1）商标应用产品销售净利润

经预测，未来净利润如下：

金额单位：人民币万元

市场及产品分类	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
净利润	26.52	3,972.35	4,238.81	4,473.68	4,376.24	4,304.59

利润预测数据详见各收益法预测表。

(2) 商标强度系数

为合理区分委估无形资产与其他资产所获得收益，本次评估采用商标强度系数确定委估商标所获得收益。商标许可费率可按下述方法确定。

A. 商标强度系数测算模型

首先确定商标强度系数的取值范围，再根据影响商标资产价值的因素，建立测评体系，确定待估商标强度系数的调整系数，最终得到商标强度系数。

a. 确定待估商标强度系数的范围

目前商标强度系数大致在 1.00%-20.00% 的区间内。本次评估确定黄河啤酒商标许可费取值范围为 1.00%-20.00%。

b. 分成率取值系数

影响商标资产价值的因素包括市场、稳定性、领导力、潮流吻合度、支持度、国际化、受保护程度等，分别给予权重和评分，确定商标强度系数的调整系数。其中：

市场：市场越稳健分值越高。需要考虑该商标使用的市场稳健程度。此外，需要考虑商标资产的价值与所依附的商品的生命周期及所处阶段，生命周期有关。生命周期一般有四个阶段：研制阶段、发展阶段、成熟阶段、衰落阶段。若有形的商品处于发展或成熟阶段，获得超额利润的能力强，其相应的商标资产价值高；若处于衰退阶段，获得超额利润的能力弱，其商标资产价值相对较低。若处于研制阶段，要考虑商品是否有市场、单位产品可获得的利润等因素综合确定商标资产的价值。

稳定性：该商标使用的持续时间。那些历史悠久、消费者信任度高的商标的价值要高。商标权的稳定性是商标在市场上经过一段时间考察后的表现。老牌子，经过长期努力建立了信誉，并拥有对商标产品或服务满意的客户群，这将保证商标在市场上的基本地位并提供该商标权继续发展的基础。商标权的稳定性可以从商标发展的历史来考察，反映在市场上，如商标产品或服务

的市场份额长期稳定，反映在企业内部，表现为建立较高的信誉所进行的长期努力上，如不断分析消费者的需要、投资于研究与开展以满足这种需求，这些都将有利于保持其稳定性。

领导力：主要指商标的定价能力以及引领行业标准的能力。商标权有领导能力时，就会在市场占有战略优势，从而为所有者带来较多、较长时间的收益，这一点在消费品市场最为明显，在消费品市场零售商和消费者总是紧跟具有市场领导力的商标权。考察市场领导力时，市场份额是一个简单、客观的量度，可以看出该商标是否是市场的主导。商品的市场份额，又分为绝对市场份额和相对市场份额，相对市场份额是将商标产品与同类竞争者相比较而言。商标产品在市场上所占的份额，是商标市场竞争的结果，反映了商标的市场地位和领导力，市场份额越大，商标所承载的商誉越高，其价值也就越高。

潮流吻合度：有些品牌可能做了很多年，但是收产品特性后者其他原因所限，跟不上潮流，而有些商标缺能够常做常新。

支持度：商标资产的价值与商标声誉的维护有关。商标资产维护时间越长，价值越大。但如不维护商标的声誉，商标的价值就会贬值。商标的广告宣传是扩大商标知名度、影响力及维护商标的重要因素，通过广告宣传使大众熟悉该种产品或服务，刺激和维持消费需求，从而扩大产品销量，为企业带来更多超额利润。另外，商标的广告宣传费用，也是商标成本的重要组成部分。因而商标的广告宣传对其价值产生重大影响。商标资产的价值并不等于商标的广告宣传费用，但商标资产的价值与商标的广告宣传费的多少有一定的关系。

国际化：这个因素不是单纯的考虑商标产品在海外市场的表现，而是这个商标跨文化接受度的问题。

受保护程度：商标侵权和假冒商标一直是生产经营者防不胜防的问题，商标保护是维护商标价值的保证，因为假冒产品和侵权产品直接损害商标的信誉，破坏了其价值。在考察商标的保护情况时，不仅要考虑相关市场侵权行为的多寡，还要考察生产经营者的防范措施和打击力度，比如企业是否为商标注册了其它防御性商标，侵权行为发生后企业的诉讼频率和诉讼效果。

对于上述各影响因素，按其实际情况，确定相应的分值，根据各指标的取值及权重系数，采用加权算术平均计算确定许可费率的调整系数，即所估

商标许可费率在可能取值的范围内所处的位置。

c.确定待估商标强度系数。根据商标强度系数的取值范围及调整系数，可最终得到许可费率。计算公式为：

$$\beta = m + (n - m) \times r$$

式中： β - 待估商标强度系数

m - 强度系数取值下限

n - 强度系数取值上限

r - 强度系数调整系数

B. 商标强度系数

纳入评估范围的兰州黄河企业股份有限公司系列商标，根据其自身的特征，按商标强度系数测评表，确定各影响因素的取值。

市场：企业产品的主要销售市场为中国西北地区，其他地区市场比较分散，在当地市场所占市场份额较大。黄河商标依附的啤酒产品属于成熟产品。根据其区域性市场表现以及啤酒市场较为稳定，取值确认为 50.00。

稳定性：黄河”啤酒是甘肃省著名商标，商标注册时间久，最早的商标注册时间为 1986 年。“黄河”啤酒是甘肃省著名商标。2010 年 6 月，兰州黄河企业股份有限公司被国家工商行政管理总局确定为“国家商标战略实施示范企业”。2014 年 10 月，兰州黄河企业股份有限公司“黄河”商标也被认定为“甘肃省著名商标”。这是“黄河”连续 5 届蝉联“甘肃省著名商标”。稳定性取值 90.00。

领导力：兰州黄河在区域品牌中认知度较高，市场份额较高，但相对行业标准的影响力小，考虑到啤酒行业额的区域性比较强，商标领导力取 30.00。

潮流吻合度：黄河啤酒工艺不断提升，产品也在持续推新，推新力度较强，取值 60.00。

支持度：在企业发展的过程中，黄河股份通过各种方式打造品牌形象的渠道较丰富，地区影响力较为丰富，但后续仍需要投入，维持市场份额，支持度取值 60.00。

国际化：黄河股份通过各种方式打造品牌形象，但产品销售在国内，暂未实现国家化。除了国际啤酒巨头，其他啤酒商标跨文化接受度较低，取值为 25.00。

受保护程度：兰州黄河企业股份有限公司拥有注册商标 93 项，目前均在正常使用，商标保护状况正常，且为驰名商标，申请了诸多保护商标，取值为 95.00。

经逐项调整，确定各因素的调整系数。商标许可费率调整系数测评结果见下表。

序号	因素	权重	评分	加权分值
1	市场	10%	50.00	5.00
2	稳定性	15%	90.00	13.50
3	领导力	25%	30.00	7.50
4	潮流吻合度	10%	60.00	6.00
5	支持度	10%	60.00	6.00
6	国际化	25%	25.00	6.25
7	受保护程度	5%	95.00	4.75
合计		1.00		49.00

测评结果， $r = 49.00\%$

$$K = m + (n - m) \times r$$

$$= 1\% + (20\% - 1\%) \times 49.00\%$$

$$= 10.31\%$$

黄河啤酒商标强度系数为 10.31%。

3. 折现率

折现率又称报酬率，即投资者期望获得的报酬率，一般情况下，投资者期望获得的报酬率与投资者承担的风险程度相关，承担的投资风险程度高，则期望的报酬率也高，反之则低。商标作为无形资产，与企业的流动资产、固定资产等共同构成了企业的整体资产，与流动资产、固定资产相比，商标资产不具有实物形态，并且一般不能单独发挥作用，需要与其他有形资产一起发挥作用。因此，一般认为，无形资产的投资风险要高于其他资产的投资风险，即无形资产的投资报酬率要高于其他资产的投资报酬率，也就高于企业整体资产的平均报酬率。而企业整体资产的平均报酬率可以企业加权平均资本成本(WACC)来反映，WACC 综合反映了评估基准日的利率、投资回报率以及各资本成本对投资报酬率的影响，因此本次评估折现率取企业加权平均资本成本(WACC)与商标资产风险溢价之和，其中商标风险溢价的确定中，由于技术因素已在分成率中得以体现，因此主要考虑市场、资金、经营等因素

的影响。由于本次商标收益额取销售收入分成额，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用税前折现率。折现率计算式如下：

$$r = \frac{WACC + R_w}{1 - T}$$

式中： r ——折现率；

$WACC$ ——企业加权平均资本成本；

R_w ——专利资产风险溢价系数；

T ——所得税率。

(1) 企业加权平均资本成本 (WACC)

经计算，被评估企业加权平均资本成本 (WACC) 为 10.49%，具体测算过程详见兰州黄河企业股份有限公司评估技术说明相关章节。

(2) 商标资产风险溢价系数

商标资产风险溢价系数主要考虑商标使用过程中的市场、经营、资金等因素，以各因素风险系数之和确定。根据商标资产的特点，确定各因素风险系数取值范围为 0-5%，各因素风险系数的取值系数采用综合评价法。

① 市场风险系数

市场风险系数取值表

风险因素			权重		评分	分值	备注	
市场容量风险			0.4		70.0	28.0		
市场竞争风险	市场现有竞争风险		0.6	0.7		75.0	31.5	
	市场潜在竞争风险	规模经济性		0.3	50.0	2.7	企业存在一定的规模经济	
		投资额			50.0	3.6		
		销售网络			70.0	3.8		
合计			1.0			69.58		

取值说明：

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)。

市场现有竞争风险：市场为新市场，无其他厂商 (0)；市场中厂商数量较少，实力无明显优势 (20)；市场中厂商数量较多，但仅有其中有几个厂商具有较明显的优势 (60)；市场中厂商数量较多，且无明显优势 (100)。

市场潜在竞争风险由以下三个因素决定：

a. **规模经济性**：市场存在明显规模经济(0)；市场存在一定的规模经济(40)；市场基本不具备规模经济(100)。

b. **投资额**：项目的投资额高(0)；项目的投资额中等(40)；项目的投资额低(100)。

c. **销售网络**：产品的销售依赖固有的销售网络(0)；产品的销售在一定程度上依赖固有的销售网络(40)；产品的销售不依赖固有的销售网络(100)。

$$\begin{aligned}\text{市场风险系数} &= 0\% + (5\% - 0\%) \times 69.58\% \\ &= 3.48\%\end{aligned}$$

② 经营风险系数

经营风险系数取值表

风险因素	权重	评分	分值	备注
销售服务风险	0.40	50.00	20.00	
质量管理风险	0.30	30.00	9.00	质保体系已经建立
技术开发风险	0.30	30.00	9.00	
合计	1.00		38.00	

取值说明：

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(20)；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)；需全新开辟新网点(100)。

质量管理风险：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，大部分生产过程实施质量控制(40)；质保体系尚待建立(100)。

技术开发风险：技术力量强，R&D投入高(0)；技术力量较强，R&D投入较高(40)；技术力量一般，有一定的R&D投入(60)；技术力量弱，R&D投入少(100)。

$$\begin{aligned}\text{经营风险系数} &= 0\% + (5\% - 0\%) \times 38.00\% \\ &= 1.90\%\end{aligned}$$

③ 资金风险系数

资金风险系数取值表

风险因素	权重	评分	分值	备注
融资风险	0.70	35.00	25.00	项目投资额较低
流动资金风险	0.30	30.00	9.00	本无形资产还需追加的资本较低
合计	1.00		34.00	

取值说明：

融资风险：项目投资额低(0)；项目投资额中等(40)；项目投资额高(100)。

流动资金风险：项目所需流动资金少(0)；项目所需流动资金中等(40)；项目所需流动资金多(100)。

$$\begin{aligned}\text{资金风险系数} &= 0\% + (5\% - 0\%) \times 34.00\% \\ &= 1.70\%\end{aligned}$$

④ 商标风险溢价系数

参照各类风险对无形资产的影响，市场风险系数、经营风险系数、资金风险系数权重分别为 40.00%、30.00%、30.00%。

$$\begin{aligned}\text{商标资产风险溢价系数} &= \text{市场风险系数} \times \text{权重系数} + \text{经营风险系数} \times \text{权重系数} + \text{资金风险系数} \times \text{权重系数} \\ &= 3.48\% \times 40.00\% + 1.90\% \times 30.00\% + 1.70\% \times 30.00\% \\ &= 2.47\%\end{aligned}$$

(3) 折现率测算结果

$$\begin{aligned}\text{折现率} &= (\text{企业加权平均资本成本} + \text{商标风险溢价系数}) / (1 - \text{所得税率}) \\ &= (10.49\% + 2.47\%) / (1 - 25\%) \\ &= 17.28\%\end{aligned}$$

4. 评估值测算结果

评估值=评估基准日至未来年度商标收益分成率现值之和，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估商标的评估值

Rt：第 t 年使用商标的商品当期年收益额

t：计算的年次

k：商标强度系数

i：折现率

n：商标的收益期

详细计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	稳定
销售收入	26.52	3,972.35	4,238.81	4,473.68	4,376.24	4,304.59	3,166.87
分成率	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%
商标收益额	3.00	410.00	437.00	461.00	451.00	444.00	327.00
折现率	17.28%	17.28%	17.28%	17.28%	17.28%	17.28%	17.28%

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	稳定
折现年期	0.04	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58
折现系数	0.9934	0.9112	0.7769	0.6624	0.5648	0.4816	2.7866
分成额现值	2.98	373.59	339.51	305.37	254.72	213.83	911.22
现值合计	2,401.22						

通过上述评估过程，得出待估商标的总价值为 24,012,200.00 元。

(六) 评估结果

1. 无形资产——商标评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值	增值额	增值率
商标	7,645.83	24,012,200.00	24,004,554.17	313,956.16

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

商标评估增值的原因主要是商标账面值主要反映其历史取得成本，而商标带来的收益往往大大高于其实际取得成本，本次采用收益法评估，评估结果考虑了商标未来可能获得的收益导致评估增值。

七、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

流动负债主要包括：应付职工薪酬、其他应付款等。

上述负债在评估基准日账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	329,144.49
其他应付款	8,443,100.05
流动负债合计	8,772,244.54

(二) 流动负债各科目核实、评估的方法和结果

1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 329,144.49 元，是企业已计提而未付的职工工资及工会经费。

评估人员查阅了相关账簿和凭证，了解企业员工构成与职工薪酬制度，核实其计算标准及依据。核实无误后，以账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 329,144.49 元。

2. 其他应付款

其他应付款账面值 8,443,100.05 元，内容包括企业应付的职工养老金、董事费等。评估人员查阅了相关账簿和凭证，核实其核算内容、发生时间、款项性质及金额，并对部分项目发函询证。经核实，未发现有无需支付的款项，则以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 8,443,100.05 元。

(三) 流动负债评估结果

流动负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付职工薪酬	329,144.49	329,144.49	0.00	0.00
其他应付款	8,443,100.05	8,443,100.05	0.00	0.00
流动负债合计	8,772,244.54	8,772,244.54	0.00	0.00

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

评估对象为兰州黄河企业股份有限公司因资产重组拟出售的资产和负债。

二、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

被评估企业提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，我们认为，被评估企业具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测，因此可以采用收益法对被评估企业股权价值进行评估。

三、收益预测的尽职调查

收益法评估中的尽职调查工作的步骤及内容如下：

(1) 查阅历年财务报表及其他相关资料，分析被评估企业历年的营业收入、成本及相关费用的构成及变动原因，分析企业各项经济技术指标、财务指标变动原因。

(2) 调查收集影响被评估企业经营的有关信息和资料，内容包括宏观经济形势、被评估企业所处行业的政策、现状及发展前景、被评估企业税收及其他优惠政策等。

(3) 分析企业的资产和负债，核实是否存在溢余资产、非经营性资产及负

债。

(4) 与被评估企业有关人员就被评估企业的未来经营规划、发展前景进行访谈。

(5) 分析被评估企业提供的预测未来经营收益的有关数据和资料。

四、收益预测的假设条件

收益预测时遵循的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后宏观经济形势不会出现重大变化，被评估企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业造成重大影响。

2. 假设评估基准日后影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

3. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等在评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设被评估企业在评估基准日后持续经营。

5. 假设委托方、被评估企业及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

6. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7. 假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

8. 假设被评估企业在经营过程中完全遵守相关法律、法规。

9. 假设被评估企业管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

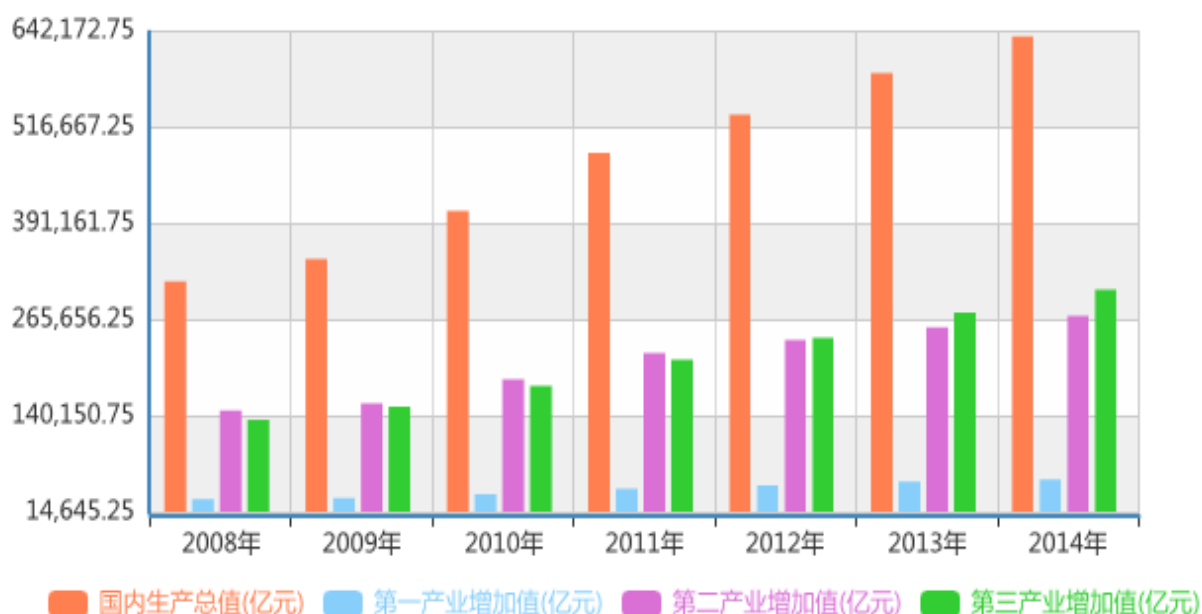
10. 假设评估基准日后被评估企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

五、企业经营、资产、财务分析

(一) 宏观经济形势分析

根据国家统计局数据分析，2015 年前三季度国内生产总值 487774 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度

增长 7.0%，三季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 39195 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 197799 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 250779 亿元，增长 8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%。



数据来源：国家统计局

进入三季度以来，第三季度经济增长速度有所回落，是由于国际和国内经济金融形势出现新变化。

从国际因素分析，世界经济的复苏不及预期。世界银行、货币基金组织等国际机构纷纷下调了世界经济增长的预期，普遍下调 0.2 至 0.3 个百分点。此外，美国的加息预期进一步强化，造成世界大宗商品的价格、股市、汇市出现动荡，许多国家货币进一步贬值，加大了中国出口下行压力。

从国内情况分析，我国仍处于结构调整的关键阶段，传统产业在去库存的同时也在去产能。钢铁、水泥、建材这些传统产能过剩行业的增速均出现下滑。短期内对工业下行产生了压力。此外，前期增长比较快（诸如汽车、手机）的行业，市场容量进入调整期。

国际和国内层面的因素相互叠加，加大了第三季度经济下行的压力，造成第三季度经济增长速度有所回落。但经济运行总体平稳的基本面不变，稳中有进和稳中向好的态势不变。一方面，经济运行仍在合理区间，就业指标总体表现不错的，前三季度新增就业超额完成全年的计划目标。居民消费价格 1-9 月份上涨 1.4%，居民收入保持较快增长，增速高于 GDP，这些指标充分说明经济总体运行还是比较平稳的，仍在合理区间。另一方面，产业结构

持续是在继续优化，产业结构的调整也在不断推进的，转型升级的势头良好。在中央一系列“大众创业、万众创新”政策的推动下，中国的新产业、新业态、新产品、新经济、新动力成长较快。1-9 月份，网上零售额增长还是在 36%左右，将近 40%，新产品像新能源汽车都在翻倍增长。在工业结构中，1-9 月份高技术产业增加值增长速度达到 10.4%，比规模以上工业增长速度高出 4.2 个百分点。

在经济的新常态下，增速换挡、结构优化、动力转换，都在有序地推进，调整符合规律，转型符合方向，发展符合预期。因此中国经济的总体发展大势没有变化，国民经济运行总体平稳，增速有所回落。

（二）区域经济发展状况

2015 年前三季度，甘肃省实现生产总值 4630.46 亿元，同比增长 8.0%，增速与上半年持平。其中：第一产业增加值 719.93 亿元，增长 5.5%；第二产业增加值 1898.40 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 2012.13 亿元，增长 9.0%。

1. 农业经济发展良好

2015 年，甘肃省粮食种植面积 4274.43 万亩，比上年增长 0.8%；预计粮食总产量 1180.29 万吨，增长 1.9%，连续 12 年实现丰收。种植蔬菜 790.75 万亩，比上年增长 4.0%；前三季度蔬菜产量 1519.15 万吨，同比增长 6.8%。

2. 工业生产增速回落

2015 前三季度，甘肃省规模以上工业企业实现工业增加值 1240.6 亿元，同比增长 7.2%，增速较上半年回落 0.4 个百分点。从轻重工业看，重工业增长 7.7%，轻工业增长 4.5%。从重点支柱行业看，有色、机械、食品和石化工业增速高于规模以上工业平均水平，建材、电力、冶金和煤炭工业增速低于规模以上工业平均水平。工业企业效益由盈转亏。甘肃省规模以上工业企业由 1-7 月的盈利 9.9 亿元转为 1-8 月的亏损 0.2 亿元。其中，8 月份全省规模以上工业企业亏损 10.1 亿元。

3. 固定资产投资增速回升

前三季度，甘肃省计划总投资 500 万元及以上项目和房地产开发共完成固定资产投资 6704.25 亿元，同比增长 9.8%，增速比上半年提高 4.2 个百分点。其中：项目投资 6140.49 亿元，增长 10.5%；房地产开发投资 563.76 亿元，增长 2.7%。

从三次产业看，前三季度甘肃省第一产业投资 463.62 亿元，同比增长

36.4%，增速比上半年提高 6.7 个百分点；第二产业投资 2741.48 亿元，下降 11.3%，降幅收窄 0.2 个百分点；第三产业投资 3499.15 亿元，增长 30.8%，增速提高 8.1 个百分点。

4. 消费品市场保持平稳

前三季度，甘肃省实现社会消费品零售总额 2106.96 亿元，同比增长 8.7%，增速比上半年提高 0.1 个百分点。其中：城镇实现消费品零售额 1690.68 亿元，增长 8.1%；乡村实现消费品零售额 416.29 亿元，增长 10.9%。

从限额以上企业主要商品零售情况看，粮油、食品类零售额同比增长 63.4%，饮料类增长 14.6%，烟酒类增长 9.2%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 6.2%，日用品类增长 9.3%，金银珠宝类增长 9.1%，汽车类增长 3.0%，石油及其制品类下降 16.1%，煤炭及其制品类下降 45.6%。

（三）啤酒市场行业分析

我国是酒的故乡，也是酒文化的发源地，是世界上酿酒最早的国家之一。在中国数千年的文明发展史中，酒与文化的发展基本上是同步进行的，酒的种类包括白酒，啤酒，葡萄酒，黄酒，药酒等其他酒类等。

近年来，随着消费者购物能力和消费意识的提高，包括白酒、啤酒等在内的酒类行业获得了飞速的发展，不仅产销量获得一定的增长，而且在产品研发、渠道开发、营销模式等方面都有了新的突破和发展。

啤酒是人类最古老的酒精饮料，是水和茶之后世界上消耗量排名第三的饮料。啤酒于二十世纪初传入中国，属外来酒种。啤酒以大麦芽、酒花、水为主要原料，经酵母发酵作用酿制而成的富含二氧化碳的低酒精度酒。19 世纪末，啤酒输入中国。1900 年俄国人在哈尔滨市首先建立了乌卢布列希夫斯基啤酒厂；1949 年后，中国啤酒工业发展较快，逐步摆脱了原料依赖进口的落后状态，并于 1954 年进入国际市场。经过数十年的发展，中国已成为世界上第一大啤酒生产国和消费国。

1. 行业集中度高

目前，我国啤酒企业基本分为三大阶梯：第一阶梯是青岛、华润雪花和燕京三大全中国品牌；第二阶梯是珠江、重庆、哈尔滨等区域地品牌；第三阶梯是各地的中小啤酒厂。目前我国啤酒行业寡头竞争格局日趋明显，预计 2015 年 CR5 将超过 80%，形成了华润雪花、青岛啤酒、百威英博、燕京啤酒、嘉士伯五大啤酒集团，未来行业整合可能在巨头之间展开，以加速行业整合进程。

2. 地域效应明显

国内几大啤酒厂商营业收入在很大程度上依赖于本地市场的占有率。

3. 品牌效应显著

由于国内啤酒产品差异化较小，行业中各企业都很重视本企业的品牌推广。比如燕京啤酒的“1+3”品牌与青岛啤酒公司创立的“三位一体”营销模式等，除此之外，诸如重庆啤酒、珠江啤酒等位于啤酒行业第二阶梯的企业也纷纷推出各种营销策略来提升自己的品牌知名度。

4. 企业间竞争激烈

统计数据表明，诸如美国、日本等啤酒行业发达的国家行业状态为少数几家企业的市场占有率总和高达 90%。近几年来，我国各啤酒企的市场扩张愈演愈烈，更激化了企业间的竞争，2013 年以来，啤酒行业并购明显加剧内外资都快了的步伐。行业第一梯队都加快了扩展的步伐，行集中度快速上升。在国内啤酒近年增速放缓，同质化竞争加剧的背景下，最终会有几大啤酒集团瓜分市场。

(四) 啤酒行业结构分析

1. 新进入者的威胁

(1) 规模效应明显

行业前期投入大，产品生产标准化，规模效应显著。一般业内认为，啤酒生产企业的的生产最小经济规模在 20 万千升左右，产销量低于最小经济规模的企业很难在行业中生存下去，行业壁垒相对较高。

(2) 产品差异化低

国内啤酒市场，各种品牌的产品不论在口感上还是质量上都没有多大差别，没有形成显著的细分市场，产品的差异化程度较低，增加了市场竞争的激烈程度。

(3) 资本需要大

啤酒生产需要高额的固定资产投入。啤酒行业上市公司平均注册资本达到了 7.99 亿，这使得资金量较少的中小企业，特别是个体投资者难以涉足该行业。

(4) 企业转换成本高：行业前期的资本投入，使得企业的转换成本很高，激化现有企业的市场竞争。

(5) 分销渠道开拓难度大：行业中现有的企业已经拥有各自的销售渠道，

新进入者要开辟一个新的分销渠道需要更高的资本投入，新公司的进入壁垒增大。

综上所述，啤酒行业中新进入者威胁不大。

2. 供应商议价能力

(1) 供应商数量少

啤酒的主要原材料包括大麦麦芽，小麦麦芽，大米，淀粉，啤酒花，酵母等。我国是世界上第一大大麦进口国，生产啤酒用的大麦主要依赖进口，供应商数量少，啤酒企业多，以致于每间啤酒企业都不可能成为供方的重要客户，并且这些供应商主要来自澳大利亚，法国，加拿大，产地集中，供应商的议价能力强。

(2) 企业转换成本高

在啤酒行业中，生产啤酒用的原材料一般都不能用其他产品替代，而且其成本占总成本的比重都在 70%左右，价格变动对成本的影响巨大。除此之外，供应商提供的产品有很大的差异化，以大麦为例，我国国产大麦成本高，品质差，多为饲料大麦，而生产啤酒用的优质大麦主要集中于澳洲。这使得啤酒企业很难找到可与供应商企业产品竞争的替代品，转换成本很高。

3. 购买者议价能力

(1) 产品差异化小

在啤酒行业中，由于不同品牌的啤酒差异化不大，购买者所购买的基本上是一种标准化产品，同时向多个卖主购买产品在经济上也完全可行。所以购买者有较强的议价能力。

(2) 购买者转换成本低

啤酒行业市场竞争激烈，消费者可以轻而易举的转换另一种品牌的产品，转换成本低，所以购买者有较强的议价能力。

综上所述，啤酒行业中购买者有较强的议价能力。

4. 替代品威胁

(1) 替代品价格高

啤酒行业的替代品主要是白酒、葡萄酒、黄酒，保健酒等行业中其他酒类，在各种酒类中，啤酒属于价格较低的品种，其他酒类在价格上不会对啤酒行业构成威胁。

(2) 购买者转换意愿小

由于各种酒类面向的消费群体不同，其中白酒，葡萄酒主要是中高级宴会用酒，而黄酒，米酒受地域影响较为明显，啤酒一般为普通的朋友同事聚餐用酒，购买者转换意愿不强，所以啤酒受其他酒类替代风险较小。

(3) 替代品质量可比性小

由于各种酒类不论酿造工艺，还是原材料使用上都有较大的不同，不具备可比性，所以在产品质量上其他酒类也不会对啤酒构成威胁。

5. 啤酒行业发展的优劣及劣势

(1) 发展优势

1) 经济持续发展

经济增长，消费能力增强我国“十二五”期间 GDP 有望保持持续稳定增长，人均消费水平有望持续提高，为啤酒行业，特别是优质啤酒行业的发展提供了良好的经济环境。中国经济持续稳定增长为啤酒行业发展提供了充足空间。分析啤酒与其它酒精饮料数据，可以发现啤酒之所以发展如此壮大，这主要得益于国家产业政策支持，巨大的产业资金参与使得培养消费者工作得以有效实施，啤酒行业发展更体现出消费人群巨大的特色。

2) 原材料成本下降

就啤酒行业的成本来说，啤酒瓶等包装物占比 40%，大麦占比 20%，但因啤酒瓶以回收为主，新瓶占比不到 20%，供需较为稳定，成本弹性小，因此大麦的成本弹性最大。2012 年以来至今，进口大麦价格呈现回落趋势，大米、啤酒花等其余原材料价格基本维持稳定。2015 年 9 月海关最新进口啤酒大麦均价为 270.59 美元/吨，符合我们前期的判断。2011 年 2 月以来，我国啤酒大麦进口平均单价出现了明显上扬，保持在 320 美元/吨以上水平。2011 年 4-5 月及 8-11 月均保持在 350 美元/吨左右。全年来看，2011 年大麦进口的平均价格比 2010 年涨幅达到 48%，对我国啤酒行业毛利率造成一定压力。进入 2012 年以来，我国海关进口啤酒大麦价格开始出现持续性的回落，但至 2012 年底啤酒大麦进口单价再次回升到 300 美元/吨以上的水平，并于 2013 年全年保持在 300 美元/吨以上。2014 年，大麦价格开始下滑并在 2 月份跌破 300 美元/吨，虽于 10 月曾短暂出现单月重回 300 美元/吨的反弹，但是，随着中澳自贸协定等的逐步实施与推广，长期进口啤麦价格将进一步回落。目前国际大麦价格及国内主要啤酒企业的采购价格自 2014 年初有所回落，啤酒大麦整体价格呈下行趋势。在全球采购成本下降的背景下，有望长期利好

啤酒企业制造成本控制。

(2) 发展劣势

最新公布的行业数据显示，2014 年 1-12 月，中国啤酒行业累计产量 4921.85 万千升，同比下降 0.96%。其中，2014 年下半年，连续 6 月单月产量同比持续下滑。对此，业内认为是由于“天气比较异常”、“消费环境不景气”啤酒销量是宏观经济的晴雨表之一，其增幅变化与大环境有着密切的关系。此外，‘三公’消费受限政策的多米诺骨牌效应 2014 年刚传导到啤酒业，对 2015 年的影响还会持续。

6. 啤酒行业未来发展趋势

(1) 产品差异化拉大

在啤酒行业发达的国家，各种啤酒产品差异化相对较高。以世界第二大啤酒生产国德国为例，其生产的啤酒种类高达五千多种，大致可分为可以分为白啤酒，清啤酒，黑啤酒，科什啤酒，出口啤酒和无酒精啤酒这六大类。反观我国目前行业现状，产品同质化相对明显。随着经济的发展，追求时尚、个性化、差异化的新生群体成为啤酒消费群体的重要组成部分，他们的消费理念也促使啤酒生产企业不断开发新产品。

(2) 吨酒收入进一步提升

随着近年来啤酒原材料价格上涨，啤酒行业的利润被压缩。行业中的大型企业纷纷调整产品结构，提高中高档酒的比例，使得啤酒吨酒收入呈上涨趋势。此外，在追求“品质生活”的当代社会，消费者品牌意识逐渐增强，并且，随着居民收入水平的提高，也使得中高档啤酒得到市场的进一步认可。

(3) 行业集中度进一步提高

近几年来，随着啤酒市场的需求量放缓，行业市场供过于求，“僧多粥少”的局面使得行业竞争更加激烈。大型啤酒企业凭借自身的品牌效应，充分发挥规模经济的优势，抢占市场份额，中小企业不论是在资金上还是规模上都无法与大企业抗衡，生存空间缩小，行业集中度会进一步提高。

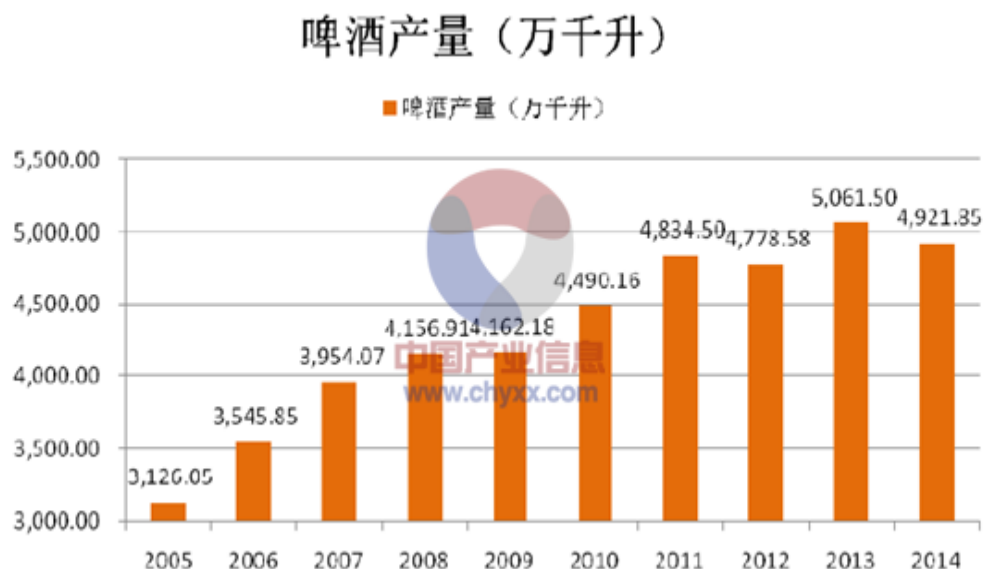
(4) 重视重组并购

啤酒行业是微利行业，销量的下滑将使得行业产能利用率水平继续下降，小企业加速退出行业。啤酒行业已经走过行业顶点，行业周期开始逐步向下。啤酒行业前 5 家占据 80% 的市场份额，但抢占市场份额的阶段还没有结束，2014 年行业内有两家百吨产能企业被百威收购，国内啤酒行业并购将会提

速，未来应更加重视并购战略。2013 年 7 月，百威英博完成了对菲律宾著名华商陈永栽的菲律宾亚洲啤酒旗下在江西、河南、山东等 4 家啤酒厂的股份，其中包括江西最大品牌南昌啤酒。2014 年 4 月 8 日，百威英博公司与吉林四平金士百纯生啤酒股份有限公司签订并购协议。2014 年 7 月 5 日，商务部的一份通报显示，百威英博(佛山)啤酒有限公司收购江苏大富豪酿酒科技发展有限公司、盐城大富豪酿酒科技发展有限公司和苏州大富豪啤酒有限公司 100% 股权案已在 5 月 21 日无条件获得商务部的批准。2015 年 5 月 13 日，嘉士伯完成对重庆啤酒的要约收购。

(5) 啤酒产量呈下降趋势

根据中国产业信息网发布的数据显示，自 2005 年以来，国内啤酒产量增速最低为 2012 年，同比增长 0.06%，最高为 2006 年，增速为 14.79%，2013 年，国内啤酒产量完成 5,061.5 万千升，同比增长 4.6%。2014 年 12 月，中国啤酒行业产量 242.1 万千升，同比下降 17.18%。由此，国内啤酒产量 10 多年来首次出现下滑。该网站同日发布的数据还显示，2014 年 1-12 月，中国啤酒行业累计产量 4,921.85 万千升，同比下降 0.96%。2015 年 6 月中国啤酒产量为 515.09 万千升，同比下降 9.74%。2015 年 1-9 月生产啤酒 3,886.10 万千升，同比下降 5.95 %。2005-2014 年啤酒产量情况如下：



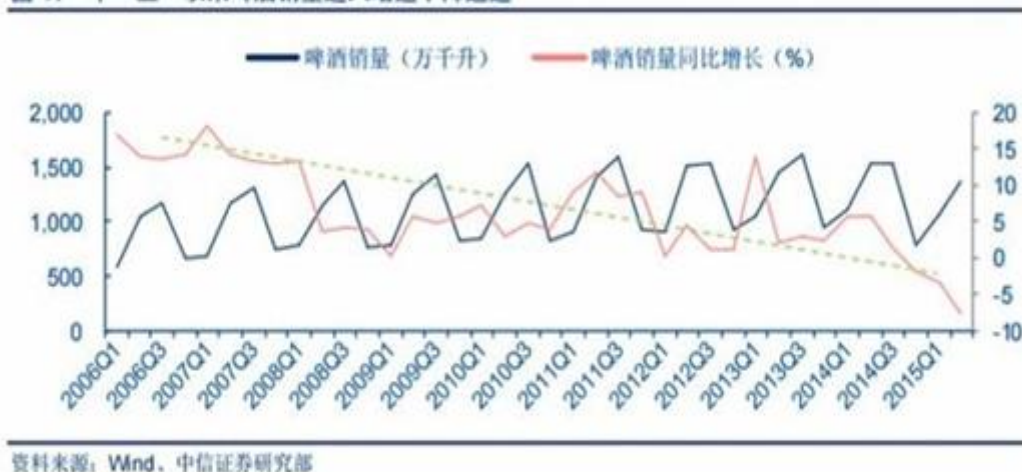
数据来源：中国产业信息网

(6) 啤酒销量下滑态势进一步扩大

经过 20 年的快速增长，中国啤酒业总体消费已经到达瓶颈，2014 年国内

啤酒行业产量首次出现负增长。截至 2015 年第二季度，中国啤酒销量同比下滑 11%，下滑态势进一步扩大。根据市场上公布的数据显示，2013 年国内啤酒行业亏损企业的覆盖面要比其他酒种高，达 28.3%，而且从竞争格局来看，2014 年华南、华北、西北的竞争相对激烈，华南的利润总额同比增长率只有 7.8%。

图 1：“十一五”以来啤酒销量进入增速下降通道



数据来源：中信证券研究部

国内啤酒产销量十分趋近，终端消费直接影响啤酒产量。因餐饮、夜场等渠道消费下滑，导致啤酒产量轻微下滑，下滑主要因消费环境变化的影响，天气等因素的影响相对有限。我国人均啤酒消费量达 34.2 升/年，已经略高于世界平均水平约 33 升/年，国内啤酒消费量正趋于饱和。未来 10 年国内啤酒人均消费量不会有太大变化，因为人口老龄化抵消新增消费量，啤酒人均消费量已达到消费量阶段性的峰值，5 年内变化不大。

(7) 市场容量趋于饱和，农村和西部市场还有发展空间

从高速增长时代进入增速放缓的时代，中国啤酒业的“零和竞争”状态乍现，这也意味着中国啤酒市场的容量在趋于饱和，行业格局稳定，市场竞争趋缓，盈利水平得到了提升，整个中国啤酒市场的容量已经趋于饱和的，增长空间也不会太大。虽然总的市场容量趋于饱和，但是，从啤酒区域人均消费量的角度分析，其市场容量仍有一定的成长空间，预计未来几年销量增速保持在 3%~5%。

从各个地区来分析，东部地区目前已经饱和，地域相对封闭，尚未被充分开发的西部地区也意味着有更大的市场，啤酒五大集团已经相继发力，失

之东隅，收之桑榆。这也意味着在西部市场，有更加激烈的啤酒狙击战。西部，包括西南、西北，由两个因素决定其市场容量大小：一是客观因素，二是主观因素。客观因素是原来的基数比较低，主观因素是地域的相对封闭性，两个因素的存在，可能会保持未来西部还会增长。

随着城乡差距缩小，城镇和农村的恩格尔体系相差 1.9%，城市是提高的，农村是降低的，可以看出农村的需求是加大的。

(五) 被评估企业的业务分析

1. 被评估企业的主要产品或服务的用途

兰州黄河企业股份有限公司主营啤酒、饮料、大麦、麦芽、饲草的生产、加工和销售。

2. 被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

(1) 被评估企业在行业中的地位

兰州黄河企业股份有限公司立足区位优势、企业经营优势和地方资源优势，啤酒饮料、大麦麦芽、包装印刷三大业务并举，依靠内联外引、大资金投入和高技术装备，逐步做强做大，实现规模效益。2004 年 8 月，黄河集团引入啤酒主业的战略投资者丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司和丹麦发展中国家工业化基金会，按照合资合同约定，不仅引入外资 1.5 亿元，在甘肃和青海两省组建了四家合资的啤酒企业，使公司啤酒产能近期达到 40 万吨，而且借鉴世界第五大啤酒商丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司，提升兰州黄河的企业管理、技术工艺、市场营销理念。

(2) 被评估企业的竞争优势

1) 核心竞争力

兰州黄河企业股份有限公司主营业务啤酒和啤酒麦芽，属于成熟度较高的传统产业，其核心竞争力主要在于“黄河”这一中国驰名商标的市场影响力、较强的新品研发能力和良好的产品质量的市场亲和力。鉴于此，黄河集团将继续借助合作方嘉士伯啤酒的力量，通过优化梳理产品线、全面改进品牌设计包装、提高市场美誉度、重新定位消费群等措施，努力提高主营业务的核心竞争力。

2) 地域优势

我国是一个农业大国，在 13 亿人口中，农村人口占 72%，农村市场是一个极具潜力的市场。据预测，近两年啤酒的消费增长将逐渐向农村深入和过

渡,消费人口每年以 20%的速度增长。开发农村市场已被众多啤酒企业所认同。

当前,公司的发展战略是,通过自身产品结构的优化、高效的整合管理、以及独特的品牌营销策略,完善产品档次结构的市场布局,用高端产品来提升主流产品市场竞争力的同时,带动中档产品的销量增长,从而继续保持属地市场的领先优势。

3) 市场容量持续增长

兰州黄河企业股份有限公司布局西部市场,依据地域优势抢占西部市场容量,随着西部市场容量的挖掘,公司还能拥有稳定的市场容量,短期内的市场需求不会萎缩,然而伴随着各大知名啤酒品牌进军西部,比如华润雪花、燕京、珠啤都在加大中西部地区的投资力度,目的非常明确,就是要趁机划定势力范围,占领广阔的西部市场空间。公司立足区位优势对西部市场容量的占领有着不可忽视的优势。

(3) 被评估企业的竞争劣势

1) 市场风险

2015 年,在我国啤酒市场日趋饱和的影响下,公司啤酒主业面临的市场形势仍然是十分严峻的。从我国啤酒市场的发展趋势来看,大集团垄断竞争的格局已经形成,啤酒行业面临着新一轮的洗牌。

目前百万吨以上产能的啤酒企业中,雪花、青岛、燕京占据了行业超过五成的份额,啤酒行业前 20 家企业效益占行业的 80%以上,呈现出啤酒行业集中化、规模化的发展趋势。一线啤酒大集团对西北地区啤酒市场的不断蚕食,以及消费持续低迷、啤酒产品利润空间越来越小、啤酒企业并购和产业集中度将进一步提高,2015 年的啤酒市场的激烈竞争格局仍将继续延续。

2) 其他劣势

生产经营所需原辅材料、物流费用等价格波动及人力成本上升对企业生产成本影响较大,而且具有很大的不确定性,将给公司业绩提升带来较大困难。公司仍将面临市场份额争夺、原辅材料上涨、物流费用增长、人力资源成本增加、行业产能过剩导致的低价竞争以及预调酒等新品类的竞争冲击、等诸多不利因素。

(六) 企业历史年度财务分析

1. 历史年度财务状况与经营业绩

被评估企业近年资产负债表如下:

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
流动资产	2,554.58	6,826.98	6,567.10	6,289.11
长期股权投资	35,260.10	35,321.14	35,367.62	35,410.07
固定资产	253.03	212.54	181.18	151.02
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	2,408.78	2,242.25	2,075.72	1,923.06
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	40,476.49	44,602.91	44,191.62	43,773.26
流动负债	2,729.29	1,690.05	1,128.32	568.49
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,729.29	1,690.05	1,128.32	568.49
所有者权益	37,747.21	42,912.87	43,063.30	43,204.77

被评估企业近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012年	2013年	2014年	2015年1-11月
一、营业收入	356.25	293.33	600.00	600.00
减：营业成本	165.85	110.56	165.85	152.02
减：营业税金及附加	20.13	16.57	33.90	33.90
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	686.40	846.61	794.75	661.40
财务费用	-2.49	-0.85	-11.39	-5.71
资产减值损失	301.60	209.65	-16.91	-87.23
加：投资收益	-67.42	6,061.04	1,079.83	302.44
二、营业利润	-882.66	5,171.83	713.63	148.05
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	10.00	6.17	0.00	0.58
三、利润总额	-892.66	5,165.66	713.63	147.47
减：所得税	0.00	0.00	6.00	6.00
四、净利润	-892.66	5,165.66	707.63	141.47

2. 资产负债结构及变化分析

(1) 资产结构及变化分析

近年资产结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日		2013年12月31日		2014年12月31日		2015年11月30日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,554.58	6.31%	6,826.98	15.31%	6,567.10	14.86%	6,289.11	14.37%
非流动资产	37,921.91	93.69%	37,775.93	84.69%	37,624.52	85.14%	37,484.15	85.63%
合计	40,476.49	100.00%	44,602.91	100.00%	44,191.62	100.00%	43,773.26	100.00%

随着企业业务规模的扩张，近几年资产总额稳步增长。其中，流动资产占总资产比重较大，非流动资产比重大，主要是由于公司的长期股权投资的账面金额大。

(2) 流动资产结构及变化分析

近年流动资产结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	449.39	17.59%	5,096.31	74.65%	919.27	14.00%	357.90	5.69%
应收股利	0.00	0.00%	1,000.00	14.65%	1,000.00	15.23%	1,000.00	15.90%
其他应收款	2,105.19	82.41%	730.67	10.70%	4,647.83	70.77%	4,931.21	78.41%
合计	2,554.58	100.00%	6,826.98	100.00%	6,567.10	100.00%	6,289.11	100.00%

从流动资产构成来看，企业货币资金、其他应收款占流动资产的比例较大，两项合计占流动资产比例各年均在 80%以上，这是由于企业为平台公司的经营特点所决定的。

(3) 非流动资产结构及变化分析

近年非流动资产结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	35,260.10	92.98%	35,321.14	93.50%	35,367.62	94.00%	35,410.07	94.47%
固定资产	253.03	0.67%	212.54	0.56%	181.18	0.48%	151.02	0.40%
无形资产	2,408.78	6.35%	2,242.25	5.94%	2,075.72	5.52%	1,923.06	5.13%
合计	37,921.91	100.00%	37,775.93	100.00%	37,624.52	100.00%	37,484.15	100.00%

非流动资产中长期股权投资及无形资产占比较大，无形资产主要为土地使用权。

(4) 负债结构及变化分析

近年负债结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付职工薪酬	9.91	0.36%	8.74	0.52%	7.74	0.69%	32.91	5.79%
应交税费	-307.15	-11.25%	-306.82	-18.15%	-303.40	-26.89%	-308.73	-54.31%
其他应付款	3,026.53	110.89%	1,988.13	117.64%	1,423.98	126.20%	844.31	148.52%
流动负债	2,729.29	100.00%	1,690.05	100.00%	1,128.32	100.00%	568.49	100.00%
非流动负债合计	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
负债合计	2,729.29	100.00%	1,690.05	100.00%	1,128.32	100.00%	568.49	100.00%

负债中，预收账款、其他应付款占比较大，随着业务规模的逐渐扩大，其他应付款所占比例逐年上升，其余负债占比总体基本稳定。

3. 偿债能力分析

近年主要偿债能力指标如下：

项目	2012 年	2013 年	2014 年
流动比率	0.94	4.04	5.82
速动比率	0.94	4.04	5.82
资产负债率	6.74%	3.79%	2.55%

企业流动比率和速动比率合理，历史年度变化幅度不大，短期偿债能力较强。

4. 营运能力分析

近年主要营运能力指标如下：

项目	2012 年	2013 年	2014 年
总资产周转率(次)	0.88%	0.66%	1.36%

企业为平台公司，无主营业务，导致总资产周转率低。

5. 盈利能力分析

(1) 营业收入分析

近年营业收入结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-11 月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他业务收入	356.25	100.00%	293.33	100.00%	600.00	100.00%	600.00	100.00%
营业收入合计	356.25	100.00%	293.33	100.00%	600.00	100.00%	600.00	100.00%

近年企业的收入均为其他业务收入，历史年度包括租赁及服务收入。

(2) 营业成本分析

近年营业成本结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-11 月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他业务成本	165.85	100.00%	110.56	100.00%	165.85	100.00%	152.02	100.00%
营业收入成本	165.85	100.00%	110.56	100.00%	165.85	100.00%	152.02	100.00%

近年企业的成本均为其他业务成本，历史年度包括摊销成本等。

(3) 期间费用分析

近年期间费用构成如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-11 月	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
管理费用	686.40	192.67%	846.61	288.62%	794.75	132.46%	661.40	110.23%
财务费用	-2.49	-0.70%	-0.85	-0.29%	-11.39	-1.90%	-5.71	-0.95%
合计	683.91	191.97%	845.75	288.32%	783.36	130.56%	655.69	109.28%

近几年企业期间费用总体呈下降趋势,但随着近年度费用管控的力度增加,三项费用的占比下降。

(七) 资产配置分析

1. 经营性资产分析

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的,企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经分析,被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债权和债务、固定资产(包括房产类资产、设备类资产)、无形资产(土地)以及其他经营性资产。

2. 非经营性资产分析

非经营性资产是指与企业正常经营无关的,企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债。

经分析,被评估企业的非经营性资产和负债主要包括非经营性债权与债务等。

3. 溢余资产分析

溢余资产是指超过企业正常经营所需的,企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点,采用适当的方法进行评估。

六、收益模型的选取

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法,经综合分析,本次收益法评估采用现金流量折现法,并采用企业自由现金流折现模型,该模型的计算式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是股东全部权益价值和付息债务价值之和，计算式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——经营性资产价值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

r——终值折现系数。

① 收益期和预测期

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估企业的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

② 预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③ 折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中： K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

$E / (D + E)$ ——权益资本占全部资本的比重；

$D / (D + E)$ ——债务资本占全部资本的比重；

T ——所得税率。

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定，计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；

β_L ——股东权益的系统风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

④ 预测期后企业自由现金流量 (终值)

预测期后企业自由现金流量 (终值) 是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估企业永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量 (终值) 计算式如下：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{i}$$

式中： P_n ——预测期后企业自由现金流量 (终值)；

R_{n+1} ——预测期后年度的企业自由现金流量。

其中预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行评估。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

被评估企业不包含付息债务。

七、测算过程

(一) 收益期与预测期的确定

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估企业的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段，第一阶段预测期自评估基准日至 2020 年，预计 2020 年之后，企业经营收益将趋于稳定，第二阶段为 2020 年至永续。

(二) 预测期企业自由现金流量的预测

1. 主营业务收入及成本的预测

兰州黄河企业股份有限公司为平台公司，无主营业务，未来年度不做预测。

2. 其他业务利润的预测

被评估单位历史年度的其他业务收支主要为土地租赁及技术服务业务对应的收入及支持。近年度仅有土地租赁业务，参照历史年度收入预测。

土地租赁的成本为土地的摊销成本，根据会计核算惯例，计提的摊销额分摊计入其他业务支出。

其他业务利润预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务收入	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
其他业务成本	13.82	165.85	165.85	165.85	165.85	165.85
其他业务利润	-13.82	434.15	434.15	434.15	434.15	434.15

3. 业务税金及附加的预测

企业适用的营业务税金及附加包括：营业税、城建税、价格调节基金等。

营业税为收入的 5%，城建税为应缴流转税额的 3%、价格调节基金为应缴流转税额的 1%。

主营业务税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业税	0.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
城市维护建设税	0.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
价格调控基金	0.00	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30

合计	0.00	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
----	------	-------	-------	-------	-------	-------

4. 管理费用的预测

(1) 以前年度管理费用情况

管理费用主要包括为职工工资、差旅费、办公费、业务招待费、折旧及税金等。

(2) 未来年度管理费用的预测

管理费用的预测原则及方法如下：

①对于职工工资，先预测未来年度管理部门的职工人数和人均工资，将职工人数和人均工资相乘，得到预测期的工资费用总额。

②差旅费、办公费、业务招待费等各项费用根据被评估单位历年情况，分析其形成原因，结合未来年份被评估单位业务发展的趋势来进行测算。

③对于折旧，先预测被评估预测期每年的新增固定资产，进而得到预测期期末的固定资产原值，将固定资产原值与综合折旧率相乘即可得到预测期各年度的固定资产折旧额。根据业务单元的会计核算惯例，计提的折旧额计入管理费用中。

④税金按照税法相关规定及企业历史年度数据预测。

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
管理费用合计	131.15	759.43	741.73	749.60	757.54	759.46

5. 财务费用的预测

由于本次评估采用的是企业自由现金流模型，不考虑未来年度的财务费用。

6. 营业外收支的预测

营业外收支核算的业务内容不是企业的主营业务，营业外收支企业以前年度的该项目的发生概率很小，且金额很小，故营业外收支净额预测为零。

7. 所得税的预测

企业按照 2008 年 1 月 1 日起实行的《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定缴纳企业所得税，企业所得

税率为 25%。

则：未来年度所得税预测如下：

所得税预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
利润总额	-144.97	-356.47	-338.77	-346.65	-354.59	-356.50
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8. 折旧和摊销的预测

此次评估按照固定资产原值来进行折旧的预测，以保证与被评估单位预测期的实际情况一致。

(1) 折旧金额的预测

区分电子设备、车辆、房产等几大类固定资产，分别按照其分类折旧率计算折旧金额。

假设每年的维持原有规模资本性支出规模与该年度固定资产报废规模相同，即维持原有规模资本性支出不会增加固定资产原值，仅扩大生产规模资本性支出增加固定资产原值。扩大生产规模资本性支出形成相应的固定资产，增加固定资产原值并相应计提折旧。据此测算被评估单位未来各年度年末固定资产原值及所计提的折旧额。

(2) 折旧及摊销的分配

根据被评估单位的会计核算惯例，计提的折旧额和摊销额分摊计入相关科目中。

折旧及摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
折旧及摊销	39.11	183.73	184.86	186.48	188.11	183.64

9. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出）。

(1) 扩大生产规模资本性支出的预测

扩大生产规模资本性支出主要根据公司资产现状和预计使用年限，为补充未来年度报废或需扩大经营规模增加资产引起的资本性支出。未来年度企业无扩大规模的经营规划，因此扩大生产规模资本性支出不作预测。

(2) 维持原有规模资本性支出的预测

根据对被评估单位的资产构成、固定资产更新周期、评估基准日固定资产现状等的分析。详见资本性支出预测表。

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
资本性支出	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

10. 营运资金变动额的预测

结合企业经营情况以及行业的经营特点并和企业财务人员现场沟通后，未来各年度营运资金变动额的预测方法如下。

(1) 基准日营运资金的确定

企业基准日营运资金根据资产基础法评估结果计算确定。

基准日营运资金=流动资产(不含溢余货币资金和短期投资)-流动负债(不含带息负债)

(2) 未来年度营运资金的预测

营运资金一般和企业营业收入、成本有一定的比例关系，本次估值根据企业以前年度的营运资金状况确定其正常经营所需的营运资金。

(3) 以后年度需要追加的营运资金

=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

则，未来年度营运资金的预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营运资金增加额	153.17	0.18	-1.57	0.52	0.53	0.53

11. 预测期企业自由现金流量预测结果

根据上述各项预测，预测期企业自由现金流量预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015年12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
-----	----------	-------	-------	-------	-------	-------

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1、主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、其他业务收入	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
二、营业总成本	144.97	956.47	938.77	946.65	954.59	956.50
1、营业成本	13.82	165.85	165.85	165.85	165.85	165.85
（1）主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）其他业务成本	13.82	165.85	165.85	165.85	165.85	165.85
2、主营业务税金及附加	0.00	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
3、营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、管理费用	131.15	759.43	741.73	749.60	757.54	759.46
5、财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6、资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7、公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8、投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-144.97	-356.47	-338.77	-346.65	-354.59	-356.50
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	-144.97	-356.47	-338.77	-346.65	-354.59	-356.50
减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-144.97	-356.47	-338.77	-346.65	-354.59	-356.50
加：折旧费用	39.11	183.73	184.86	186.48	188.11	183.64
减：资本性支出	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
营运资金变动	153.17	0.18	-1.57	0.52	0.53	0.53
六、净现金流量	-259.03	-182.92	-162.34	-170.69	-177.01	-183.39

（三）预测期折现率的确定

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取加权平均资本成本（WACC）。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

1. 权益资本成本 K_e

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f —— 无风险报酬率；

β_L —— 股东权益的系统风险系数；

MRP —— 市场风险溢价；

R_c —— 企业特定风险调整系数。

（1）无风险报酬率 R_f

经查询 Wind 资讯，评估基准日 10 年期国债平均到期收益率为 3.0404%，

则本次评估无风险报酬率取 3.0404%。

(2) 股东权益的系统风险系数 β_L

股东权益的系统风险系数 β_L 的计算式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - T) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：T——所得税率；

D/E——被评估企业的目标资本结构；

β_U ——无财务杠杆的股东权益系统风险系数。

通过查询 Wind 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业，利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_U ，并取其均值作为被评估企业的 β_U ，被评估企业 D/E 同样取上述可比企业的平均 D/E。

可比企业具体数据如下：

序号	股票代码	公司简称	β_U	D/E
1	000729.SZ	燕京啤酒	0.8996	2.83%
2	002461.SZ	珠江啤酒	1.0104	0.04%
3	600132.SH	重庆啤酒	1.0530	7.50%
4	600600.SH	青岛啤酒	0.6764	2.04%
均值			0.9099	3.10%

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - 25.0\%) \times 3.10\%] \times 0.9099 \\ &= 0.9311\end{aligned}$$

(3) 市场风险溢价 MRP

市场风险溢价是指对于一个风险充分分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据我公司的研究成果，本次评估市场风险溢价取 7.15%。具体计算过程如下：

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2014 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.25%；国家风险补偿额取 0.90%。

则：MRP=6.25%+0.90%

=7.15%

(4) 企业特定风险调整系数 R_c

经分析，企业特定风险调整系数主要考虑以下因素：

团队变更风险，被评估企业与可比企业相比近年度团队变更，未来抵御市场风险的能力较低。

根据上述分析，企业特定风险调整系数 R_c 确定为 1.00%。

(5) 权益资本成本 K_d

根据上述确定的参数，权益资本成本计算如下：

$K_e = 3.0404\% + 0.9311 \times 7.15\% + 1.00\%$

=10.70%

2. 债务资本成本 K_d

债务资本成本取五年以上金融机构人民币贷款基准利率 4.90%。

3. 加权平均资本成本 WACC

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

=10.70% × 1 / (1+3.10%) + 4.90% × (1-25.0%) × 3.10% / (1+3.10%)

=10.70% × 96.99% + 4.90% × (1-25.0%) × 3.01%

=10.49%

(四) 预测期后企业自由现金流量(终值)的测算

预测期后企业自由现金流量(终值)是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估企业永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量(终值)计算式如下：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{i}$$

式中： P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

R_{n+1} ——预测期后年度的企业自由现金流量。

1. 预测期后折现率的确定

在本次评估设定的假设条件下，预计预测期后企业的经营收益、经营风

险均趋于稳定，则预测期后折现率取 10.49%。

2. 预测期后年度企业自由现金流量的预测

预测期后年度企业自由现金流量根据预测期末年企业自由现金流量调整确定，调整项目及金额如下：

(1) 资本性支出的调整

按照预测期末资产的规模，以简单再生产为前提，综合考虑各类资产的更新周期、更新成本等因素并将资本性支出年金化后计算得出预测期后年度资本性支出为 34.74 万元。

(2) 折旧及摊销的调整

考虑企业预测期末存量资产的

折旧及摊销和各类资产经济寿命年限到期后更新所形成资产的折旧及摊销，将各类折旧及摊销年金化后计算得出预测期后年度折旧及摊销为 64.21 万元。

(3) 营运资金变动额的调整

考虑在预测期后企业经营规模趋于稳定，预测期末年的营运资金与其经营规模相匹配，因此预测期后年度营运资金变动额调整为 0。

经上述调整后，预测期后年度企业自由现金流为-207.60 万元。

3. 预测期后企业自由现金流量(终值)测算结果

$$\begin{aligned}\text{预测期后企业自由现金流量(终值)} &= -207.60 / 10.49\% \\ &= -1,979.02 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(五) 经营性资产价值

经营性资产价值=预测期企业自由现金流量折现值+预测期后企业自由现金流量(终值)折现值

企业自由现金流量折现值计算结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年期
净现金流量	-259.03	-182.92	-162.34	-170.69	-177.01	-183.39	-1,979.02
折现期	0.04	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	0.00
折现率	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%
折现系数	0.9959	0.9435	0.8539	0.7728	0.6995	0.6330	0.6330
营业现金流量折现值	-257.96	-172.58	-138.62	-131.92	-123.81	-116.10	-1,252.81
营业现金流量现值合计	-2,193.79						

经营性资产价值测算结果为-2,193.79 万元。

(六) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，企业的溢余资产主要为溢余货币资金。溢余货币资金计算式如下：

溢余货币资金=评估基准日企业持有的货币资金（不含保证金）-最低现金保有量

企业评估基准日持有的货币资金合计为 357.90 万元。

经分析，最低现金保有量以一个月的付现成本计算，经测算评估基准日年度月付现成本为 64.22 万元。

溢余货币资金的测算方法如下：

$$\begin{aligned}\text{溢余货币资金} &= 357.90 - 64.22 \\ &= 293.69 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(七) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。经分析，非经营性资产和负债主要包括长期股权投资、非经营性债权和债务等。各项资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。非经营性资产净值评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目-明细项目	金额	备注
	非经营性资产：	72,905.66	
1	应收股利	1,000.00	与日常经营无关
2	其他应收款	4,900.40	与日常经营无关
3	长期股权投资	67,005.26	未纳入收益预测
	非经营性负债：	693.53	
1	其他应付款	693.53	与日常经营无关
	非经营性资产合计	72,212.13	

(八) 付息债务价值

基准日，被评估企业无付息债务。

八、评估结果

(一) 企业整体价值

$$\begin{aligned}\text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产净值} \\ &= -2,193.79 + 293.69 + 72,212.13 \\ &= 70,312.03 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(二) 股东全部权益价值

$$\begin{aligned}\text{股东全部股权价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 70,312.03 - 0.00 \\ &= 70,312.03 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对兰州黄河企业股份有限公司因资产重组拟出售的资产和负债进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，并选用资产基础法及收益法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

截至评估基准日，兰州黄河企业股份有限公司申报评估的资产账面值为 43,773.26 万元，评估值为 91,603.96 万元，增值额为 47,830.7 万元，增值率为 109.27%；申报评估的负债账面值为 877.22 万元，评估值为 877.22 万元，无增值；净资产账面值为 42,896.04 万元，评估值为 90,726.73 万元，评估增值 47,830.69 万元，增值率为 111.5%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	6,289.11	6,288.82	-0.29	0.00
非流动资产	2	37,484.15	85,315.13	47,830.99	127.60
其中：长期股权投资	3	35,410.07	78,615.97	43,205.91	122.02
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	151.02	743.23	592.21	392.15
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	1,923.06	5,955.93	4,032.87	209.71
其中：土地使用权	8	1,922.30	3,554.71	1,632.41	84.92
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	43,773.26	91,603.96	47,830.70	109.27
流动负债	11	877.22	877.22	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	877.22	877.22	0.00	0.00
净资产	14	42,896.04	90,726.73	47,830.69	111.50

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日，兰州黄河企业股份有限公司资产账面值为 43,773.26 万元，负债账面值为 877.22 万元，净资产账面值为 42,896.04 万元，净资产评估值为 70,312.03 万元，评估增值 27,415.99 万元，增值率为 63.91%。

(三) 评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估企业的被评估企业申报评估的资产和负债进行评估，资产基础法的评估结果为 90,726.73 万元，收益法的评估结果为 70,312.03 万元，两者相差 20,414.70 万元，差异率 29.03%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产质量等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

通过分析两种方法的测算过程和所采用数据的质量，我们注意到，被评估企业主要从事啤酒生产，近年度公司团队不稳定，且该类业务受宏观经济形势和国家及当地有关行业政策影响较大，这将导致企业未来收益存在较大的不确定性。评估师在采用收益法测算时，根据宏观经济形势、企业所处行业市场状况以及被评估企业自身情况对影响被评估企业未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。因此我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，则本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估企业净资产的评估结论，即兰州黄河企业股份有限公司评估范围内的净资产评估结论为 90,726.73 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估值与账面价值相比较发生变动的科目包括其他应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产等，各科目评估值与账面价值比较变动情况及原因如下：

(一) 其他应收款评估增减值分析：

其他应收款减值，评估按照评估基准日其他应收款账面余额确定风险损失与企业按照 2015 年期初余额计提的坏账准备产生差异造成减值。

(二) 长期股权投资评估增减值分析：

长期股权投资增值，部分长期股权投资采用成本法核算，未包含以实现的收益。

(三) 设备类资产评估增减值分析：

1. 车辆增减值原因分析

车辆评估原值减值的主要原因是车辆更新换代较快，价格呈逐年下降趋势。车辆净值减值的原因是车辆报废处置价值小于车辆折旧后净值导致。

2. 电子设备评估减值原因：一是电子设备价格整体呈下降趋势，导致评估原值减值；二是电子设备二手市场价值小于企业折旧后账面值导致。。

(四) 房屋建筑物评估增减值分析：

1. 由于基准日建筑材料、人工费、机械使用费比建造时有较大幅度上涨，造成评估增值；

2. 企业财务账面值大部分为与与丹麦嘉士伯公司合资时摊余价值后的折旧额，造成评估增值；

3. 企业财务折旧年限低于评估中采用的经济寿命年限，造成评估增值。

(五) 无形资产-土地使用权评估增减值分析

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。

(六) 无形资产-商标评估增减值分析

商标评估增值的原因主要是商标账面值主要反映其历史取得成本，而商标带来的收益往往大大高于其实际取得成本，本次采用收益法评估，评估结果考虑了商标未来可能获得的收益导致评估增值。

评估说明附件

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件二：长期股权投资——兰州黄河嘉酿啤酒有限公司评估技术说明

附件一

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估企业概况

本评估项目委托方与被评估企业均为兰州黄河企业股份有限公司。企业概况如下：

1. 企业名称：兰州黄河企业股份有限公司（以下简称“黄河股份”）

2. 注册地址：兰州市七里河区郑家庄 108 号

3. 注册资本：18,576.60 万元

4. 法定代表人：杨世江

5. 企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

6. 经营范围：啤酒、麦芽的生产批发零售，仓储，建筑材料、普通机械的批发零售，技术咨询：农业技术开发及推广、农产品的深加工及利用，高效模式化农作物栽培（不含种子），养殖、秸秆氮化养牛（不含种畜禽），高新技术的开发、服务及转化，资产租赁（非金融性）。（食品卫生许可证有效期截止 2018 年 4 月 24 日）

7. 股权结构及变更情况

兰州黄河企业股份有限公司系 1993 年 9 月经甘肃省经济体制改革委员会以体改委发[1993] 77 号文批准设立的一家以法人和内部职工共同持股的定向募集公司，黄河股份设立时的股本为 8,680.00 万股，其中：主要发起人兰州黄河企业集团公司（以下简称“黄河集团”）以其所拥有的兰州黄河啤酒有限公司 51%的股权及货币资金 4.04 万元（合计 5,000.00 万元）出资，占总股本的 57.60%。

经 1995 年度股东大会通过并报经甘肃省体改委以体改委发[1995] 14 号文批准，黄河股份以股份回购方式核减股本 2,160.00 万股；经 1996 年度股

东大会通过并报经甘肃省体改委以体改委发[1996]11 号文批准，黄河股份再次核减股本 1,200.00 万股，两次核减股本后，黄河股份股本变更为 5,320.00 万股。

经中国证监会证监发字[1999]49 号文批准，黄河股份于 1999 年 5 月 13 日向社会公开发行每股面值 1.00 元的人民币普通股股票 4,500.00 万股，发行后，黄河股份总股本变更为 9,820.00 万股，其中黄河集团持股比例为 40.73%。

经 2000 年 5 月 30 日公司 1999 年度股东大会审议通过，以资本公积按每 10 股转增 2 股转增股本，转增后，黄河股份股本变更为 11,784.00 万股。2002 年 4 月 30 日，黄河集团公司出让 2,000.00 万股发起人法人股给中国长城资产管理公司，持股比例降为 23.76%，但仍为公司控股股东。

经 2003 年 4 月 29 日公司召开的 2002 年年度股东大会审议通过，以转增前的公司总股本 11,784.00 万股为基数，以资本公积按 10 转 4 的比例向全体股东转增股本。转增后，黄河股份股本变更为 16,497.60 万股。2003 年 5 月 22 日股本转增后，黄河集团公司持股数增加为 3,920.00 万股。

黄河股份于 2006 年 11 月实施了股权分置改革方案：用资本公积金 2,079.00 万元向流通股股东定向转增，转增后黄河股份的股本为人民币 18,576.60 万元。

2006 年 3 月 6 日黄河集团与甘肃新盛工贸有限公司签订《股东出资协议书》，黄河集团以其拥有的黄河股份 3,920.00 万股股权出资，设立兰州黄河新盛投资有限公司（以下简称“黄河新盛”），黄河新盛设立后成为黄河股份新的控股股东，拥有黄河股份 3,920.00 万股；2006 年 8 月 8 日北京首都国际机场商贸公司因司法退还黄河集团 840.00 万法人股股权，2006 年 8 月 20 日黄河集团协议将其所获得 840.00 万股黄河股份股权转让给黄河新盛，并于 2006 年 11 月正式办理了过户登记手续，至此黄河新盛持有黄河股份 21.29% 股份。

兰州黄河新盛投资有限公司之第二大股东黄河集团与湖南鑫远投资集团有限公司于 2008 年 6 月 18 日签订股权转让协议：黄河集团将持有的兰州黄

河新盛投资有限公司 49%的股权、甘肃新盛工贸有限公司 45.95%的股权转让给湖南鑫远投资集团有限公司，上述股东变更工商登记手续已于 2008 年 6 月 25 日办理完毕，湖南鑫远投资集团有限公司成为甘肃新盛工贸有限公司和兰州黄河新盛投资有限公司的第二大股东。

根据甘肃新盛工贸有限公司、兰州黄河新盛投资有限公司 2015 年 11 月 9 日股东会决议，湖南鑫远投资集团有限公司将其持有甘肃新盛工贸有限公司 45.95%及兰州黄河新盛投资有限公司 49.30%的股权转让给其子公司湖南昱成投资有限公司，至此，湖南昱成投资有限公司成为甘肃新盛工贸有限公司和兰州黄河新盛投资有限公司的第二大股东。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万股）	占注册资本比例
兰州黄河新盛投资有限公司	3,954.74	21.29%
湖南昱成投资有限公司	1,650.27	8.88%
甘肃省工业交通投资公司	697.89	3.76%
芜湖长元股权投资基金（有限合伙）	600.00	3.23%
其他股东	11,673.70	62.84%
合计	18,576.60	100.00%

8. 产权和经营管理结构

兰州黄河企业股份有限公司设总经理办公室、证券部、财务部、审计部、人力资源部、发展规划部、投资管理部等职能管理部门，并持有兰州黄河嘉酿啤酒有限公司、青海黄河嘉酿啤酒有限公司、天水黄河嘉酿啤酒有限公司、酒泉西部啤酒有限公司、兰州黄河投资担保有限公司、兰州黄河高效农业发展有限公司、兰州黄河（金昌）麦芽有限公司、兰州黄河源食品饮料有限公司 8 个子公司和民乐县顺程农产品购销有限公司 1 个孙公司的股权。黄河股份及各子公司主要从事啤酒、麦芽的生产、批发零售，证券投资、企业投资担保等业务。

9. 近年资产、财务和经营状况

被评估企业近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产	2,554.58	6,826.98	6,567.10	6,289.11
长期股权投资	35,260.10	35,321.14	35,367.62	35,410.07
固定资产	253.03	212.54	181.18	151.02
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	2,408.78	2,242.25	2,075.72	1,923.06
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	40,476.49	44,602.91	44,191.62	43,773.26
流动负债	2,729.29	1,690.05	1,128.32	568.49
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,729.29	1,690.05	1,128.32	568.49
所有者权益	37,747.21	42,912.87	43,063.30	43,204.77

被评估企业近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	356.25	293.33	600.00	600.00
减：营业成本	165.85	110.56	165.85	152.02
减：营业税金及附加	20.13	16.57	33.90	33.90
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	686.40	846.61	794.75	661.40
财务费用	-2.49	-0.85	-11.39	-5.71
资产减值损失	301.60	209.65	-16.91	-87.23
加：投资收益	-67.42	6,061.04	1,079.83	302.44
二、营业利润	-882.66	5,171.83	713.63	148.05
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	10.00	6.17	0.00	0.58
三、利润总额	-892.66	5,165.66	713.63	147.47
减：所得税	0.00	0.00	6.00	6.00
四、净利润	-892.66	5,165.66	707.63	141.47

被评估企业评估基准日、2014 年度、2013 年度、2012 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

二、关于经济行为的说明

根据《兰州黄河企业股份有限公司关于筹划重大资产重组事项临时停牌的公告》，兰州黄河企业股份有限公司因资产重组拟出售其资产及负债，兰州黄河企业股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的兰州黄河企业股份有限公司的资产及负债价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

兰州黄河企业股份有限公司申报评估的资产及负债。

(二) 评估范围

1. 评估范围内容

根据本次资产置换方案，兰州黄河企业股份有限公司账面应交税费科目不纳入资产置换范围，因此本次评估范围为兰州黄河企业股份有限公司 2015 年 11 月 30 日的资产负债表中不包含应交税费科目的剥离后的资产及相关负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、流动负债等。至评估基准日 2015 年 11 月 30 日，各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	6,289.11
非流动资产	37,484.15
长期投资	35,410.07
固定资产	151.02
在建工程	0.00
无形资产	1,923.06
其他非流动资产	0.00
资产总计	43,773.26
流动负债	877.22
非流动负债	0.00
负债总计	877.22
净资产	42,896.04

上述账面值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。纳入评估范围的资产与上述经济行为所涉及的资产范围一致。

2. 账面未记录的无形资产及其他表外资产

无。

3. 账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账

无。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

该评估基准日由委托方确定，确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日、会计期末等因素。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

评估范围内的大米、谷物由于实物形态以堆积形式存放，无法现场勘察核实实物的具体数量，本次评估通过查阅相关采购发票、出库、入库单、盘点表等资料的方式进行了核实。本报告评估结论是在假设上述存货核实情况符合实际情况的前提下作出的。

六、资产及负债清查情况说明

(一) 清查内容

根据本次资产置换方案，兰州黄河企业股份有限公司账面应交税费科目不纳入资产置换范围，因此列入本次清查范围的包括兰州黄河企业股份有限公司 2015 年 11 月 30 日的资产负债表中不包含应交税费科目的剥离后的资产及相关负债。具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产(房屋建筑物、设备)、土地使用权、流动负债等。在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	6,289.11
非流动资产	37,484.15
长期投资	35,410.07

项目	账面价值
固定资产	151.02
在建工程	0.00
无形资产	1,923.06
其他非流动资产	0.00
资产总计	43,773.26
流动负债	877.22
非流动负债	0.00
负债总计	877.22
净资产	42,896.04

其中长期股权投资共 8 项，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	核算方法	投资比例%	账面价值
兰州黄河高效农业发展有限公司	成本法	100.00	23,568,803.80
兰州黄河投资担保有限公司	成本法	100.00	85,996,200.00
兰州黄河(金昌)麦芽有限公司	成本法	73.33	54,437,629.81
青海黄河嘉酿啤酒有限公司	成本法	33.33	28,333,330.00
兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	成本法	50.00	105,000,000.00
酒泉西部啤酒有限公司	成本法	50.00	17,386,475.98
天水黄河嘉酿啤酒有限公司	成本法	50.00	29,866,462.59
兰州黄河源食品饮料有限公司	权益法	36.12	9,511,767.71
合计			354,100,669.89

(二) 实物资产分布地点

清查范围内的实物资产主要为房屋建筑物类资产、设备类资产等，实物资产主要分布在位于兰州市城关区庆阳路 359 号的兰州黄河企业股份有限公司内。

(三) 清查工作的组织安排

为了组织好资产清查，兰州黄河企业股份有限公司专门成立了资产清查领导小组，由公司主要领导人担任领导小组组长，相关部门也组成了综合组、财务组、固定资产组等专业组配合本次清查。清查工作自 2015 年 10 月 20 日至 2015 年 12 月 12 日，清查过程大体分以下几个阶段：

1. 制定清查计划

根据清查范围内资产的数量及特点，制定资产清查工作计划，列出时间表，落实责任人并提出验收标准。

2. 现场清查

在清查领导组的统一部署下，各专业组对各类资产及负债进行了全面清查。清查的内容主要包括核实资产的数量、使用状态、呆坏账损失情况以及是否有无需偿付的负债等。

3. 填报申报评估明细表

根据资产清查的结果，分类填写申报评估明细表。

(四) 清查结论

根据上述清查，确认兰州黄河企业股份有限公司截至评估基准日 2015 年 11 月 30 日申报评估的资产总额 43,773.26 万元，负债总额 877.22 万元，净资产 42,896.04 万元，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	6,289.11
非流动资产	37,484.15
长期投资	35,410.07
固定资产	151.02
在建工程	0.00
无形资产	1,923.06
其他非流动资产	0.00
资产总计	43,773.26
流动负债	877.22
非流动负债	0.00
负债总计	877.22
净资产	42,896.04

在清查过程中，我们发现如下事项：

1. 被评估企业的股权投资企业兰州黄河（金昌）麦芽有限公司采用担保方式向中国农业发展银行金昌市分行营业部贷款 5,000.00 万元，贷款明细如下：合同编号：62039901-2015 年（金营）字 0003 号，贷款期限：2015 年 9 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日，贷款金额：5,000.00 万元。签订的担保合同明

细如下：(1)合同号为 62039901-2015 年金营（保）字 0002 号的保证担保合同，保证人为杨世江。(2)合同号为 62039901-2015 年金营（质）字 0001 号的质押担保合同，抵押物为评估价值 9,500 万元，保险单号 13411031900194326747 的 50,000 吨的啤酒大麦和评估价值 1,500 万元，保险单号 13411031900194326707 的 5,000 吨大麦麦芽，抵押物质量状况良好。(3)合同号为 62039901-2015 年金营（质）字 0002 号的质押担保合同，质押物为应收账款，出质人为兰州黄河（金昌）麦芽有限公司，权利登记机关为：人民银行应收账款登记系统，总价值 11,000 万元，有效期为一年。

2. 评估基准日，被评估企业的股权投资企业兰州黄河（金昌）麦芽有限公司向兰州银行股份有限公司德隆支行贷款余额共 12,500.00 万元，贷款明细如下：(1)合同编号：兰银借字 2015 年第 0142201500446 号，贷款期限：2015 年 8 月 11 日至 2016 年 8 月 11 日，贷款金额：8,000.00 万元，由兰州黄河企业股份有限公司、贡文杰提供担保。截止评估基准日，已偿还 4,500.00 万元，余 3,500.00 万元；(2)合同号为兰银借字 2015 年第 12142201500487 号，贷款期限：2015 年 8 月 21 日至 2016 年 8 月 21 日，贷款金额：6,000.00 万元，由兰州黄河企业股份有限公司提供担保；(3)合同号为兰银借字 2015 年第 101422015000534 号，贷款期限：2015 年 9 月 2 日至 2016 年 9 月 2 日，贷款金额：3,000.00 万元，由兰州黄河企业股份有限公司提供担保。

3. 兰州黄河企业股份有限公司评估范围内土地使用权 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司将该宗土地部分内部转让于兰州黄河企业股份有限公司，转让面积为 51,893.59 平方米(约 77.84)亩，至评估基准日，该宗土地尚未进行分割，证载权利人尚未变更。评估中采用的宗地用途、使用权类型、面积等数据根据兰国用(2010)第 Q2320 号《国有土地使用证》以及 2003 年 12 月 29 日兰州黄河企业集团公司与兰州黄河企业股份有限公司签订的《土地使用权转让合同》确定。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的土地面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述土地使用权不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

4. 被评估企业的股权投资企业中部分房屋建筑物尚未取得权属证书，报告中采用的建筑面积是根据企业的申报数并经查阅相关工程图纸、现场核实后确定的。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的建筑面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。详细情况见下表：

企业名称	未办证房屋项数	房屋建筑面积 (m ²)
兰州黄河高效农业发展有限公司	11	12,491.46
兰州黄河（金昌）麦芽有限公司	15	24,209.30
青海黄河嘉酿啤酒有限公司	1	107.45
兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	5	12,949.40
酒泉西部啤酒有限公司	21	3,872.42
天水黄河嘉酿啤酒有限公司	15	40,553.43
民乐县顺程农产品购销有限公司	2	260.13

5. 被评估企业的股权投资企业的兰州黄河（金昌）麦芽有限公司评估范围内库房用地（原二氧化碳厂用地）土地使用权，尚未办理权属证书，报告中采用的土地面积是根据被评估企业的申报数并经查阅相关资料核实后确定的。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述土地使用权不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

6. 被评估企业的股权投资企业的兰州黄河嘉酿啤酒有限公司房屋产权证内共计 18 幢房屋建筑物，建筑面积合计 20,066.28 平方米，由于历史原因，该部份房屋建筑物系配套厂自建，非兰州黄河嘉酿啤酒有限公司产权所有，其占用的土地使用权系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供，至评估基准日该部份房屋尚未进行产权分割。本次评估上述房屋不纳入评估范围。

7. 被评估企业的股权投资企业的天水黄河嘉酿啤酒有限公司评估范围内的土地使用权（共 6 项，面积合计 126,115.03 平方米），证载权利人非被评估企业。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本

报告评估结论是在假设上述土地使用权不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 其他资料。

(此页无正文，为签字盖章页)

被评估企业(公章): 兰州黄河企业股份有限公司



企业负责人(签名):

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the company representative, written over the signature line.

二〇一六年一月十一日

评估说明附件二

**长期股权投资
兰州黄河嘉酿啤酒有限公司
评估技术说明**

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年二月一日

目 录

第一章 企业简介	1
一、企业基本情况	1
二、股权结构及变更情况	1
三、产权和经营管理结构	2
四、近年资产、财务和经营状况	2
第二章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围内容	4
二、实物资产的分布情况及特点	6
三、企业申报的无形资产情况	7
四、企业申报的表外资产情况	8
五、引用其他机构报告的情况	8
第三章 资产核实情况总体说明	9
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	9
二、影响资产核实的事项及处理方法	10
三、核实结论	10
第四章 资产基础法评估技术说明	12
一、流动资产评估技术说明	12
二、设备类资产评估技术说明	20
三、房屋建筑物类资产评估技术说明	34
四、在建工程评估技术说明	47
五、无形资产——土地使用权评估技术说明	50
六、递延所得税资产评估技术说明	62
七、流动负债评估技术说明	62
八、非流动负债评估技术说明	65
第五章 收益法评估技术说明	67
一、评估对象	67
二、收益法适用性分析	67
三、收益预测的尽职调查	67
四、收益预测的假设条件	68
五、企业财务分析	68
六、收益模型的选取	73
七、测算过程	75
八、评估结果	89
第六章 评估结论及分析	90
一、评估结论	90
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	91

第一章 企业简介

一、企业基本情况

1. 企业名称：兰州黄河嘉酿啤酒有限公司
2. 注册地址：兰州市七里河区郑家庄 108 号
3. 注册资本：2537.27 万美元
4. 法定代表人：杨世江
5. 企业类型：有限责任公司
6. 经营范围：啤酒(熟啤酒、鲜啤酒、生啤酒、特种啤酒)、饮料[碳酸饮料(汽水类)]生产和销售；初级农副产品的收购与销售；道路普通货物运输、搬运装卸、仓储服务、货运配载、交通物流服务。(以上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、股权结构及变更情况

兰州黄河嘉酿啤酒有限公司成立于 2004 年 10 月 18 日，系由兰州黄河企业股份有限公司、嘉士伯啤酒厂有限公司和丹麦发展中国家工业化基金会三方共同出资组建。公司注册资本为 2,537.27 万美元，其中：兰州黄河企业股份有限公司出资 1,268.635 万美元，占出资总额的 50.00%；嘉士伯啤酒厂有限公司出资 761.181 万美元，占出资总额的 30.00%；丹麦发展中国家工业化基金会出资 507.454 万美元，占出资总额的 20.00%。

2012 年 7 月 9 日经公司董事会表决通过，丹麦发展中国家工业化基金会将持有的企业百分之二十股权转让给丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	占注册资本比例
兰州黄河企业股份有限公司	1,268.635	50.00%
嘉士伯啤酒厂有限公司	1,268.635	50.00%
合计	2,537.27	100.00%

三、产权和经营管理结构

公司设总经理办公室、企业综合管理部、人力资源部、财务部、生产部、设备管理部等职能管理部门和动力车间、酿造车间、包装车间等生产单位，目前主要从事啤酒和饮料的生产、加工和销售。

四、近年资产、财务和经营状况

被评估企业近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
流动资产	39,834.35	47,193.37	54,488.26	60,326.82
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	8,571.07	7,150.26	6,653.64	5,958.20
在建工程	96.28	1.66	67.76	305.95
无形资产	4,695.13	4,562.88	4,430.62	4,309.38
其他非流动资产	58.35	66.74	66.65	66.65
资产总计	53,255.18	58,974.91	65,706.93	70,967.00
流动负债	10,269.33	11,393.95	14,345.63	17,079.63
非流动负债	31.55	2,363.11	1,116.25	182.89
负债合计	10,300.88	13,757.06	15,461.88	17,262.52
所有者权益	42,954.30	45,217.85	50,245.05	53,704.48

被评估企业近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	45,141.43	47,806.81	45,760.28	39,923.49
减：营业成本	28,314.10	31,492.23	27,534.95	25,023.61
减：营业税金及附加	4,764.19	4,503.73	3,614.68	3,152.97
营业费用	6,922.51	7,735.91	6,816.77	6,513.57
管理费用	2,204.12	2,493.16	3,264.45	2,942.17
财务费用	-712.23	-1,096.02	-1,340.89	-1,798.66
资产减值损失	-380.56	36.65	1.78	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	4,029.31	2,641.15	5,868.55	4,089.82
加：营业外收入	31.28	584.33	934.10	1,022.50
减：营业外支出	254.84	233.85	41.57	73.12
三、利润总额	3,805.75	2,991.63	6,761.07	5,039.20
减：所得税	976.04	728.08	1,733.87	1,579.78
四、净利润	2,829.70	2,263.55	5,027.20	3,459.42

被评估企业评估基准日、2014 年度、2013 年度、2012 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

第二章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象与评估范围

评估对象为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的全部资产及负债。

(二) 评估范围内的资产类型和账面金额

评估范围包括流动资产、固定资产(房屋建筑物、设备)、在建工程、无形资产、流动负债以及非流动负债。在评估基准日 2015 年 11 月 30 日, 各类资产、负债的账面金额如下:

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	60,326.82
非流动资产	10,640.18
长期投资	0.00
固定资产	5,958.20
在建工程	305.95
无形资产	4,309.38
其他非流动资产	66.65
资产总计	70,967.00
流动负债	17,079.63
非流动负债	182.89
负债总计	17,262.52
所有者权益	53,704.48

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致。上述账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。

(三) 资产权属状况

经核实, 评估范围内资产权属证明资料存在如下瑕疵:

1. 构筑物明细表序号 22-烟囱工程、序号 56-污水处理厂房, 其占用的土地属于兰州黄河企业股份有限公司所有, 兰州黄河嘉酿啤酒有限公司系租赁使用该宗地;

2. 兰州黄河嘉酿啤酒有限公司房屋产权证内部份房屋建筑物由于历史原因, 该部份房屋建筑物系配套厂自建, 非兰州黄河嘉酿啤酒有限公司产权所有, 其占用的土地使用权系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供, 至评估基准日该部份房屋产权尚未进行产权分割, 明细如下:

宗地号	证号	证载幢号	建筑面积(m ²)
兰国用(2005)第 Q1816 号	兰房(七中)产字第 32709 号	3	1,322.50
兰国用(2005)第 Q1816 号	兰房(七中)产字第 32709 号	4	522.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32712 号	24	448.50
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	1	413.25
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	2	533.28
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	3	927.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	4	278.80
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	5	48.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	6	405.60
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	7	174.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	8	1,096.14
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	8	5,480.71
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	9	4,692.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32716 号	11	198.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32720 号	49	1,025.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七里河区)字第 389880	仓库	150.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七里河区)字第 389883	办公楼	2,304.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七里河区)字第 392210	生产车间	47.50
		合计	20,066.28

3. 部分车辆已在已在评估基准日前被处置但相关账务未作调整, 目前该批车辆已无实物, 具体明细如下:

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆型号	数量	账面原值(元)	账面净值(元)
车辆	12	甘 C17301	江淮货车	1	64,332.76	6,433.28
车辆	13	甘 C20792	长安厢货	1	40,499.23	4,049.92
车辆	14	甘 C21020	长安小客	1	42,050.44	4,205.04
车辆	15	甘 C21121	长安单排	1	39,630.85	3,963.09
车辆	19	甘 AY0016	奔驰越野车	1	1,724,028.00	172,402.80
车辆	21	甘 AA8558	途观越野车	1	250,762.62	25,076.26
车辆	29	甘 ABV997	五菱客车	1	38,794.00	15,517.60
合计				7	2,200,097.90	231,647.99

4. 部分车辆因长期在厂内使用, 行驶证已遗失, 未年检, 具体明细如下:

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆型号	数量	账面原值(元)	账面净值(元)
-------	-------	------	------	----	---------	---------

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆型号	数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
车辆	1	甘 A43201	庆铃越野吉普	1	87,208.69	8,720.87
车辆	8	甘 A60292	摩托车	1	3,235.00	323.50
车辆	9	甘 A60293	摩托车	1	3,235.00	323.50
车辆	25	甘 A79392	农用摩托车	1	6,095.00	1,432.07
合计				4	99,773.69	10,799.94

除上述情况外，其余资产的权属证明资料未发现瑕疵。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要包括存货(原材料、在库周转材料、产成品、在产品、在用周转材料)、房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程等，实物资产主要分布在位于兰州市七里河区郑家庄 108 号的兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的厂区内。

各类实物资产的特点如下：

(一) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、库存商品、在产品、在用周转材料。

1. 原材料：主要是库存的原材料和辅助材料等，库存的材料基本为近期购置。

2. 在库周转材料：企业的在库周转材料，主要为辅助生产使用的低值易耗品和包装物，包括啤酒瓶、塑料桌椅、展示柜等，基本为近期购置。

3. 库存商品：企业的库存商品，大多为正常销售产品，包括黄河易拉罐、青稞王易拉罐、黑啤易拉罐等。

4. 在产品：是投入到产品生产中的原材料、自制半成品及生产费用，包括酿造半成品、动力半成品。

5. 在用周转材料：企业的在用周转材料，主要为辅助生产使用的低值易耗品和包装物，包括啤酒瓶、塑料桌椅、周转箱等，目前均正常使用。

(二) 设备类

设备类资产主要由机器设备、电子设备及车辆构成。

1. 机器设备

机器设备主要是用于啤酒酿造的相关设备及配套辅助设备，主要机器设备包括灌装机、杀菌机、贴标机、洗瓶机、灌装封盖机、糖化自控系统及发

酵罐等。以上主要设备购置并启用于 2005 年至 2015 年间，目前均可正常使用。

2. 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)、其他办公用品及测量用仪器仪表等。以上主要设备购置并启用于 2004 年至 2015 年间，目前均可正常使用。

3. 车辆

评估范围内的车辆均属非营运车辆，主要用于公务、运输等方面，包括轿车、轻型客车、小型货车、摩托车、农用车等。以上车辆大多购置并启用于 2005 年至 2015 年间，目前除 7 辆车辆已报废处置外，其余车辆均可正常使用。

(三) 房屋建筑物类

房屋建筑物类为位于兰州市七里河区郑家庄 108 号的兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的厂区内的房屋及构筑物，共 103 项，房屋建筑面积合计 46,002.47 平方米，至评估基准日已取得权属证书的房屋共计 40 项，建筑面积合计 33,053.07 平方米；未取得权属证书的房屋共计 5 项，建筑面积合计 12,949.40 平方米。

房屋结构类型主要为钢混结构、砖混结构，少量附属用房结构类型为砖木结构。构筑物主要包括厂区内的道路、围墙、简易库棚、立仓等。上述房屋建筑物主要建成于 1985 年至 2014 年间，目前除构筑物烟囱已闲置待报废外，其余均可正常使用，未见有异常毁损。

(四) 在建工程类

设备安装工程共 9 项，为在安装的灌装机项目、卸瓶垛机项目、5L 桶灌装设备项目、扎啤 1.6L 项目、纸包机项目、DRP 项目、OA 办公追加项目、视频会议项目及服务器项目，至评估基准日，上述在建设设备安装工程均处于已设备购置、安装阶段。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权。

土地使用权共 2 宗，账面值 43,093,837.69 元，土地面积合计 64,990.20

平方米，土地用途均为工业，土地使用权类型均为出让。各宗土地使用权均已取得权属证书，证载土地使用权人均为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司。

四、企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

五、引用其他机构报告的情况

本评估报告的资产类型与账面金额以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2015 年 1-11 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度审计报告为依据。除上述情况外，本评估报告未引用其他机构报告。

第三章 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

(一) 资产核实组织工作及实施时间

在接受委托后，评估机构成立了资产核实工作组，制定了资产核实方案，项目工作组分为房地产小组、设备小组、财务小组、损益类小组及综合小组共五个小组分别就企业的资产、负债及损益情况进行核实与调查。资产核实与调查工作自 2015 年 10 月 20 日至 2015 年 12 月 12 日。

(二) 资产核实主要过程

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步核实企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场核实与调查

评估人员按照评估程序准则和其他相关规范的要求，通过询问、核对、函证、现场勘察、抽查、盘点等方式对各类资产及负债进行核实与调查。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成过程和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。在进行现场调查的同时，评估人员通过各种可能的途径收集评估相关资料，包括相关权属资料、使用状况资料、相关市场信息等。

4. 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

评估范围内的大米、谷物由于实物形态以堆积形式存放，无法现场勘察核实实物的具体数量，本次评估通过查阅相关采购发票、出库、入库单、盘点表等资料的方式进行了核实。本报告评估结论是在假设上述存货核实情况符合实际情况的前提下作出的。

三、核实结论

通过资产核实，我们发现以下事项：

1. 构筑物明细表序号 22-烟囱工程、序号 56-污水处理厂房，其占用的土地属于兰州黄河企业股份有限公司所有，兰州黄河嘉酿啤酒有限公司系租赁使用该宗地；

2. 兰州黄河嘉酿啤酒有限公司房屋产权证内部份房屋建筑物由于历史原因，该部份房屋建筑物系配套厂自建，非兰州黄河嘉酿啤酒有限公司产权所有，其占用的土地使用权系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供，至评估基准日该部份房屋产权尚未进行产权分割，本次评估上述房屋不纳入评估范围。具体明细如下：

宗地号	证号	证载幢号	建筑面积(m ²)
兰国用(2005)第 Q1816 号	兰房(七中)产字第 32709 号	3	1,322.50
兰国用(2005)第 Q1816 号	兰房(七中)产字第 32709 号	4	522.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32712 号	24	448.50
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	1	413.25
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	2	533.28
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	3	927.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	4	278.80
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32714 号	5	48.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	6	405.60
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	7	174.00

宗地号	证号	证载幢号	建筑面积(m ²)
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	8	1,096.14
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	8	5,480.71
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32715 号	9	4,692.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32716 号	11	198.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七中)产字第 32720 号	49	1,025.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七里河区)字第 389880	仓库	150.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七里河区)字第 389883	办公楼	2,304.00
兰国用(2005)第 Q1815 号	兰房(七里河区)字第 392210	生产车间	47.50
		合计	20,066.28

3. 评估基准日构筑物第 22 项烟囱工程已闲置待报废;

4. 部分车辆已在已在评估基准日前被处置但相关账务未作调整, 目前该批车辆已无实物, 具体明细如下:

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆型号	数量	账面原值(元)	账面净值(元)
车辆	12	甘 C17301	江淮货车	1	64,332.76	6,433.28
车辆	13	甘 C20792	长安厢货	1	40,499.23	4,049.92
车辆	14	甘 C21020	长安小客	1	42,050.44	4,205.04
车辆	15	甘 C21121	长安单排	1	39,630.85	3,963.09
车辆	19	甘 AY0016	奔驰越野车	1	1,724,028.00	172,402.80
车辆	21	甘 AA8558	途观越野车	1	250,762.62	25,076.26
车辆	29	甘 ABV997	五菱客车	1	38,794.00	15,517.60
合计				7	2,200,097.90	231,647.99

4. 部分车辆因长期在厂内使用, 行驶证已遗失, 未年检, 具体明细如下:

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆型号	数量	账面原值(元)	账面净值(元)
车辆	1	甘 A43201	庆铃越野吉普	1	87,208.69	8,720.87
车辆	8	甘 A60292	摩托车	1	3,235.00	323.50
车辆	9	甘 A60293	摩托车	1	3,235.00	323.50
车辆	25	甘 A79392	农用摩托车	1	6,095.00	1,432.07
合计				4	99,773.69	10,799.94

除上述事项外, 被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符, 账面值与经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日会计报表的账面值一致。

第四章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	445,454,658.92
应收账款	1,563,855.90
预付账款	2,105,037.62
其他应收款	7,305,747.80
存货	146,838,936.14
流动资产合计	603,268,236.38

(二) 核实过程及方法

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料。

2. 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场核实与调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的各类资产进行了现场核实与调查。针对不同资产的性质及特点，采用了不同的核实方法。

(1) 非实物类资产的核实

非实物类资产核实内容主要包括各类资产的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人员以

及函证等。

(2) 实物类资产的核实

实物类流动资产主要包括现金、存货等，各类资产的核实方法如下：

① 现金

评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实。

② 存货

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点并根据存货出入库记录倒推至评估基准日以核实账面数据，同时核实其是否存在残、次、冷、背等情况。

4. 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

(三) 评估方法

1. 货币资金

货币资金由现金、银行存款及其他货币资金组成，账面价值445,454,658.92元。

(1) 现金

现金账面值808.36元，均为人民币，存放于企业财务部。评估人员在企业出纳员的陪同下，对库存现金进行了盘点，并采取倒推方法推算评估基准日现金余额，同评估基准日的现金日记账和总账现金账户余额进行核对，倒推公式如下：

评估基准日现金评估值=盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-评估基准日至盘点日前现金收入数+截至盘点日未记账支出数-截至盘点日未记账收入数

经核实，倒推推算结果与评估基准日账面值相符，未发现异常情况，则以核实后账面值作为评估值。

现金评估值为808.36元。

(2) 银行存款

银行存款账面值 106,852,403.86 元,是企业存放在当地兰州银行、招商银行、交通银行等银行的人民币及美元存款。

评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡,同时向银行进行函证。经核实,各银行账户账面记录准确,未发现影响净资产的未达账项事宜,则以核实后的账面值作为评估值。

银行存款评估值为 106,852,411.03 元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面值 338,601,446.70 元,核算内容为票据保证金,评估人员通过查阅相关账簿、凭证、对账单,必要时通过函证进行核实。经核实,各账户账面记录准确,未发现异常情况,则以核实后账面值作为评估值。

其他货币资金评估值为 338,601,446.70 元。

2. 应收账款

应收账款的核算内容为企业应收的销售货款,账面余额 1,613,529.41 元,计提坏账准备 49,673.51 元,账面值 1,563,855.90 元。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、合同,以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实,并借助于历史资料和现场调查核实的情况,具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。经核实,未发现账实不符等异常情况。

经分析,本次评估采用个别认定和账龄分析的方法估计应收款的风险损失,应收款的账面余额扣减风险损失即得出应收款评估值,同时将账面计提的坏账准备评估为零。根据各应收款的特点将其分为两种类型,各类型应收款的风险损失确定方法如下

(1) 预计可全额回收的应收款

该部分款项包括评估基准日为关联方往来款项等,账面余额合计 1,442,574.80 元。

金额单位:人民币元

款项类别	明细表序号	欠款单位	账面余额
关联方往来款项	1	青海黄河嘉酿啤酒有限公司	1,352,859.54
	5	兰州黄河源食品饮料有限公司	56,108.00
	11	天水黄河嘉酿啤酒有限公司	33,607.26
合计			1,442,574.80

上述应收款预计无回收风险和回收价值减损，则风险损失为零。

(2) 可能有部分不能回收或有回收风险的应收款

该部分款项是指既无充分证据表明可全额回收也无充分证据表明将全额损失的款项。对于此类应收款，本次评估采用账龄分析法，参考企业计提坏账准备的方法对该部分应收款按账龄确定风险损失。风险损失计算过程如下：

金额单位：人民币元

账龄	金额（元）	评估风险损失率	评估风险
1 年内	121,281.10	5%	6,064.06
1-2 年	0.00	30%	0.00
2-3 年	0.00	60%	0.00
3-4 年	0.00	90%	0.00
4-5 年	0.00	100%	0.00
5 年以上	49,673.51	100%	49,673.51
合计	170,954.61		55,737.57

根据上述评估工作，各类应收款评估结果如下：

金额单位：人民币元

款项类别	账面余额	风险损失	评估值
预计可全额回收的应收款	1,442,574.80	0.00	1,442,574.80
可能有部分不能回收或有回收风险的应收款	170,954.61	55,737.57	115,217.04
合计	1,613,529.41	55,737.57	1,557,791.85

综上，应收账款评估值为 1,557,791.85 元。

3. 其他应收款

其他应收款核算内容包括往来款等，账面余额 8,929,274.39 元，计提坏账准备 1,623,526.59 元，账面值 7,305,747.80 元。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他应收款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。

经分析，本次评估范围内的应收账款既无充分证据表明可全额回收也无充分证据表明将全额损失，对于此类应收款，本次评估采用账龄分析法，参考企业计提坏账准备的方法对该部分应收款按账龄确定风险损失。风险损失计算过程如下：

金额单位：人民币元

账龄	金额（元）	评估风险损失率	评估风险
1 年内	6,255,416.49	5%	312,770.82
1-2 年	1,841,305.30	30%	552,391.59
2-3 年	150,390.00	60%	90,234.00
3-4 年	269,000.71	90%	242,100.64
4-5 年	36,528.70	100%	36,528.70
5 年以上	376,633.19	100%	376,633.19
合计	8,929,274.39		1,610,658.94

根据上述评估工作，应收款评估结果如下：

金额单位：人民币元

款项类别	账面余额	风险损失	评估值
可能有部分不能回收或有回收风险的应收款	8,929,274.39	1,610,658.94	7,318,615.45
合计	8,929,274.39	1,610,658.94	7,318,615.45

综上，其他应收款评估值为 7,318,615.45 元。

4. 预付账款

预付账款账面值 2,105,037.62 元，核算内容包括货款、设备款等。评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 2,105,037.62 元。

5. 存货

(1) 存货概况

存货由原材料、在库周转材料、库存商品、在产品、在用周转材料五类构成，各类存货的账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
原材料	15,611,380.69
在库周转材料	120,309,471.67
产成品（库存商品）	4,160,215.40
在产品（自制半成品）	1,158,716.20
在用周转材料	6,315,315.97

科目名称	账面价值
存货合计	147,555,099.93
减：存货跌价准备	716,163.79
存货净额	146,838,936.14

(2) 存货核实方法及结果

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点并根据存货出入库记录倒推至评估基准日以核实账面数量，同时核实其是否存在残、次、冷、背等情况。

经核实，企业提供的存货申报表数量与核实结果基本相符。

(3) 评估方法

① 原材料

原材料主要为企业外购的生产所需的材料等，主要包括碎米、国产麦芽、澳麦等，原材料大多为评估基准日近期购入，部分存货的购置时间较长，账面值主要由材料购置费、运杂费等构成。评估时以经核实的各类原材料的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。

经评估，原材料评估值为 15,611,380.69 元。

② 在库周转材料

在库周转材料主要为啤酒瓶、塑料桌椅等，购入时间较短。

对于购入时间较短正常领用的在库周转材料，市场价格变化不大，其账面价值基本反映了市场行情，因此评估值按核实后的账面值确定。

经评估，在库周转材料评估值为 120,309,471.67 元。

③ 库存商品

库存商品是在评估基准日尚未实现销售的产成品，主要包括黑啤易拉罐、黄河易拉罐、黄河王易拉罐等。本次评估采用售价倒算法，即以库存商品预计销售价格减去必要的销售费用、销售税费及所得税，并根据商品的适销程度扣除适当比例的销售净收益后的余额作为评估值。计算式如下：

评估单价=库存商品不含税销售单价×(1-必要的销售费用率-销售税费率)-应交所得税-应扣除的销售净收益

评估值=评估单价×数量

相关费率、比率参照 2014 年度报表数据，计算过程如下：

金额单位：人民币元

项 目	计算式或依据	计算值
主营业务收入	摘自 2014 年度报表当年累计数	420,094,678.76
销售费用	摘自 2014 年度报表当年累计数	68,167,662.92
销售费用率	销售费用/主营业务收入×100%	16.23%
销售税费	摘自 2014 年度报表当年累计数（扣除消费税及附加）	4,138,032.15
销售税费率	销售税费/主营业务收入×100%	0.99%
管理费用	摘自 2014 年度报表当年累计数	32,644,452.85
财务费用	摘自 2014 年度报表当年累计数	-13,408,905.56
管理费用、财务费用占销售收入的比例	（管理费用+财务费用）/主营业务收入	4.58%

案例：酷爽 330*24，表 3-9-5 序号 12-1

该产品账面值 167,660.55 元，账面数量 102.70 KL，账面成本单价 1,632.55 元/KL。评估人员查阅评估基准日近期的同型产品的合同，取其平均价为 2,750.45 元/KL（不含税），确定扣除 50% 的销售净收益。

评估测算过程如下：

金额单位：人民币元

项目序号	项 目	计算式	计算值
A	不含税销售单价		2,750.45
B	必要的销售费用率		16.23%
C	销售税费率		0.99%
D	账面成本单价		1,632.55
E	消费税		222.67
F	销售毛收益	$A \times (1-B-C) - D - E$	421.60
G	销售毛收益占销售收入的比例		15.33%
H	管理费用、财务费用占主营业务收入的比率		4.58%
I	应交所得税	$A \times (G-H) \times 25\%$	73.92
J	应扣除的销售净收益	$(F-I) \times 50\%$	173.84
K	评估单价	$A \times (1-B-C) - I - J$	2,029.06
L	数量		102.70
M	评估值	$J \times K$	208,382.00

经评估，库存商品评估值为 5,214,214.00 元。

④在产品

在产品核算的内容主要是投入到产品生产中的原材料、自制半成品及生

产费用等。评估人员通过了解企业成本核算程序和方法，查阅相关账簿和凭证，核实企业账面价值合理性，以核实后的实际成本作为评估值。

在产品评估值为 1,158,716.20 元。

③在用周转材料

在用周转材料主要为包装箱、啤酒瓶、办公桌椅等。

对于包装物押金，评估值按核实后的账面值确定。对于其他备品备件、维修材料、低值易耗品等，主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

I. 重置成本的确定

对于备品备件、维修材料、低值易耗品等，一般通过市场调查确定市场购置价作为重置成本。

II. 成新率的确定

采用理论成新率(年限法成新率)确定。

经评估，在用周转材料评估值为 6,207,545.16 元。

存货评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
原材料	15,611,380.69	15,611,380.69	0.00	0.00
在庫周转材料	120,309,471.67	120,309,471.67	0.00	0.00
产成品(库存商品)	4,160,215.40	5,214,214.00	1,053,998.60	25.34
在产品(自制半成品)	1,158,716.20	1,158,716.20	0.00	0.00
在用周转材料	6,315,315.97	6,207,545.16	-107,770.81	0.00
存货合计	147,555,099.93	148,501,327.72	946,227.79	0.64
减：存货跌价准备	716,163.79	0.00	-716,163.79	-100.00
存货净额	146,838,936.14	148,501,327.72	1,662,391.58	1.13

存货中的库存商品及发出商品采用售价倒算法，评估值中包含了商品销售可能实现的收益。

(四)流动资产评估结果

1. 流动资产评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	445,454,658.92	445,454,666.09	7.17	0.00
应收账款	1,563,855.90	1,557,791.85	-6,064.05	-0.39
预付账款	2,105,037.62	2,105,037.62	0.00	0.00

其他应收款	7,305,747.80	7,318,615.45	12,867.65	0.18
存货	146,838,936.14	148,501,327.72	1,662,391.58	1.13
流动资产合计	603,268,236.38	604,937,438.72	1,669,202.34	0.28

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

货币资金中的银行存款包括外币，根据评估基准日汇率确定的评估值包含汇率变动带来的价值变动。

应收账款风险损失参考企业计提坏账准备的方法，与企业按照 2015 年期初余额计提的坏账准备存在差异。

其他应收账款风险损失参考企业计提坏账准备的方法，与企业按照 2015 年期初余额计提的坏账准备存在差异。

存货中的库存商品及发出商品采用售价倒算法，评估值中包含了商品销售可能实现的收益。

二、设备类资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围内的设备类资产账面原值 189,782,484.83 元，账面净值 39,562,453.62 元，未计提减值准备。各类设备资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
机器设备	175,396,668.75	37,146,294.97
车辆	7,397,502.23	1,107,791.56
电子设备	6,988,313.85	1,308,367.09
设备类资产合计	189,782,484.83	39,562,453.62

(二) 设备类资产概况

1. 设备基本情况及特点

兰州黄河嘉酿啤酒有限公司是由兰州黄河企业股份有限公司与丹麦嘉士伯啤酒厂有限公司、丹麦国发展中国家工业化基金会共同出资创建的一家啤酒生产经营企业。年啤酒产能 25 万 KL，产品畅销西北、华北、东北等部分地区。并获准进出口经营权和出口食品注册，产品先后出口蒙古、缅甸等国家。1998 年获得 ISO9000 质量体系 and 产品质量认证。“黄河”啤酒系甘肃省“名牌产品”。黄河商标系甘肃省著名商标、中国驰名商标。

公司拥有西北地区唯一一条全套设备德国 KHS 公司生产的瓶装生啤酒生

产线。同时拥有易拉罐等其他啤酒生产线四条，灌装机、贴标机等关键设备国外进口，并保持每年 500 万元以上技术创新资金，硬件设施达到了国内领先水平。成立了由甘肃省人民政府批准挂牌的首批省级“技术中心”，多项技术创新成果荣获国家“星火奖”。

设备类资产主要由机器设备、电子设备及车辆构成。

(1) 机器设备

机器设备主要是用于啤酒酿造的相关设备及配套辅助设备，主要机器设备包括灌装机、杀菌机、贴标机、洗瓶机、灌装封盖机、糖化自控系统及发酵罐等。以上主要设备购置并启用于 2005 年至 2015 年间，目前均可正常使用。

主要机器设备如下：

设备类别	设备数量	单位	设备类型
洗瓶机	4	台	国产设备，其中一台为进口设备
理瓶机	4	台	均为国产设备
验瓶机	1	台	国产设备
空瓶检验机	1	台	国产设备
灌装封盖机	4	台	国产设备，其中一台为进口设备
清酒罐	14	个	国产设备
发酵罐	93	个	国产设备
燃气锅炉	8	台	国产设备
膜包机	4	台	国产设备，其中一台为进口设备
杀菌机	4	台	国产设备
贴标机	5	台	均为进口设备
冲瓶机	1	台	进口设备
卸箱机	4	台	国产设备，其中一台为进口设备
码垛机器人	3	台	国产设备

(2) 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)、其他办公用品及测量用仪器仪表等。以上主要设备购置并启用于 2004 年至 2015 年间，目前均可正常使用。

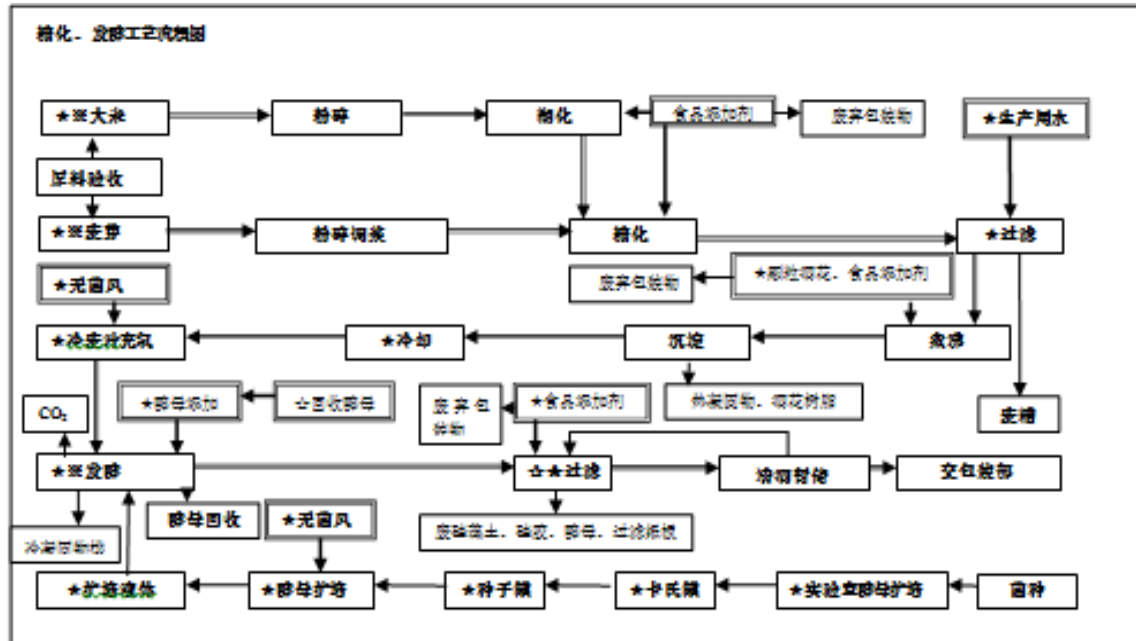
(3) 车辆

评估范围内的车辆均属非营运车辆，主要用于公务、运输等方面，包括轿车、轻型客车、小型货车、摩托车、农用车等。以上车辆大多购置并启用于 2005 年至 2015 年间，目前除 7 辆车已报废处置外，其余车辆均可正常使用。目前除 4 辆车因长期在厂内使用，行驶证已遗失，未年检外，其余

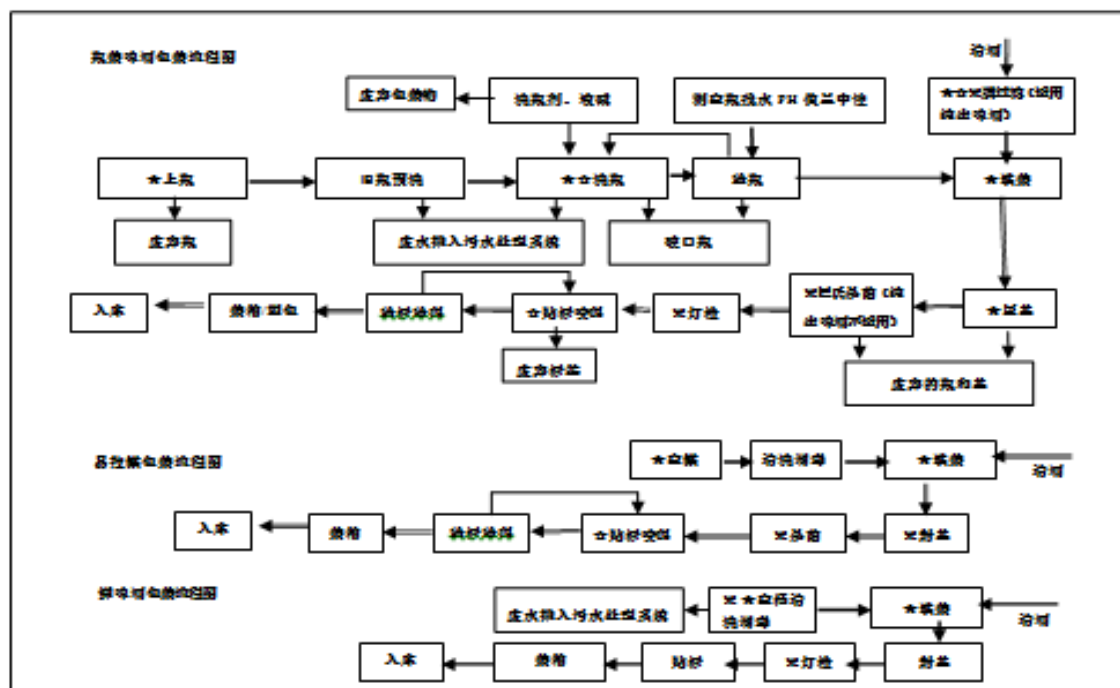
所有车辆行驶证至评估基准日均在年检有效期内，证载所有人均为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司。

2. 主要工艺流程

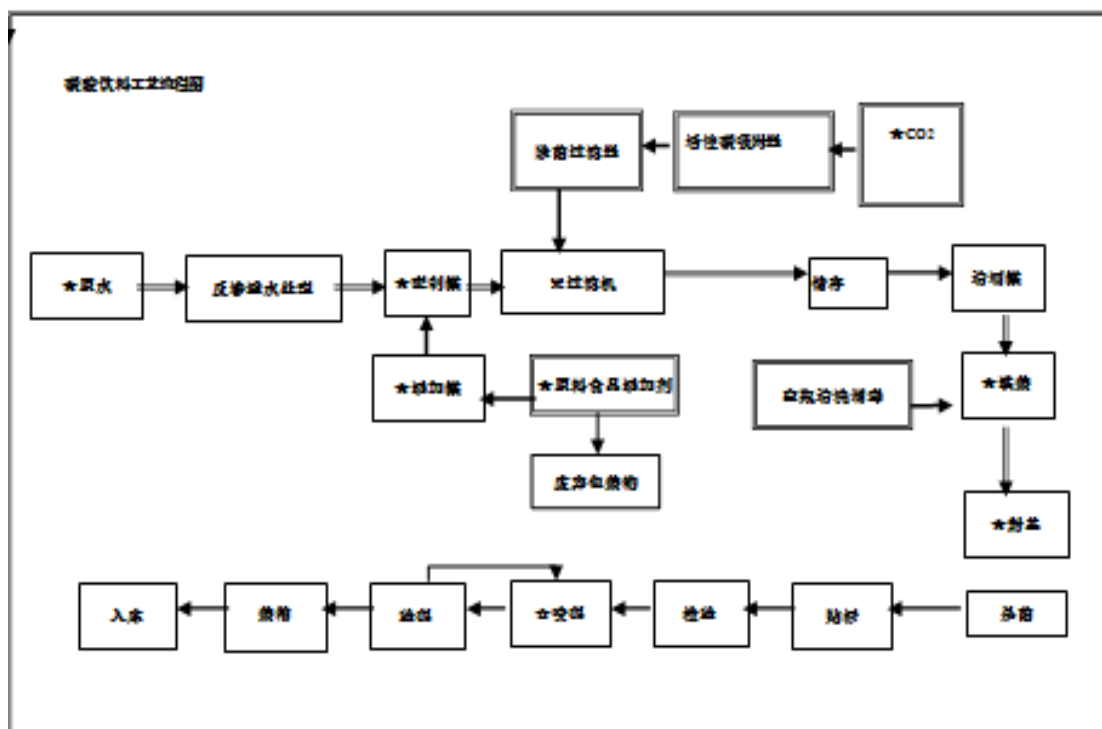
糖化、发酵工艺流程图



瓶装啤酒包装流程图



碳酸饮料工艺流程图



3. 企业设备管理制度

企业制定了一系列设备管理制度及标准，具体规定各类设备的管理、维护、维修、保养等。根据相关设备管理规定，企业结合各设备在生产中的作用、价值量等对各类设备进行分类管理。

4. 账面原值的构成

设备类资产因设备类别和购建方式的不同，其账面原值的构成亦不相同，具体情况如下：

(1) 机器设备账面原值

①2005 年以前的设备为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司与丹麦嘉士伯公司合资时设备摊余价值;

②2005 年后购置的设备账面原值包括设备购置费、运杂费、安装调试费以及其他相关分摊工程费用等；

(2) 电子设备账面原值

①2005 年以前购置的电子设备为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司与丹麦嘉士伯公司合资时设备摊余价值;

②2005年后购置的设备账面原值构成相对简单,一般仅包括设备购置价,少数的含有运杂费、安装费;

(3) 车辆账面原值

①2005 年以前购置的车辆为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司与丹麦嘉士伯公司合资时设备摊余价值;

②2005 年后购置的车辆账面原值中含车辆购置费、车辆购置税、牌照费。

5. 设备类资产折旧政策

企业目前设备类资产折旧政策如下:

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	10-20 年	10.00%	2.25-4.50
车辆	5-10 年	10.00%	9.00-18.00
其他设备	5-10 年	10.00%	9.00-18.00

6. 设备占用的房屋及土地情况

评估范围内主要设备均位于兰州市七里河区郑家庄 108 号的公司厂区内,设备占用的房屋及土地使用权均已纳入评估范围。

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法与过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求,进行登记填报,同时收集设备购置合同、发票、技术说明书以及反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料,了解评估范围内设备类资产的概况,审阅资产评估申报明细表及相关资料,检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象,提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

评估人员根据经过初步核对的资产评估申报明细表以及相关技术资料对设备类资产进行了现场勘察,勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括:现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致;了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况以及设备的完损程度、预计剩余使用年限等。在现场勘察的同时,通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式,了解企业设备管理制度,设备类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果,进一步完善资产评估申报明细表,以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内设备类资产的权属资料进行必要的查验,如:重大设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2. 核实结果

经核实,我们发现,部分设备已报废无实物,具体明细如下:

无实物设备明细表如下:

明细表科目	明细表序号	车辆牌号	车辆型号	数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
车辆	12	甘 C17301	江淮货车	1	64,332.76	6,433.28
车辆	13	甘 C20792	长安厢货	1	40,499.23	4,049.92
车辆	14	甘 C21020	长安小客	1	42,050.44	4,205.04
车辆	15	甘 C21121	长安单排	1	39,630.85	3,963.09
车辆	19	甘 AY0016	奔驰越野车	1	1,724,028.00	172,402.80
车辆	21	甘 AA8558	途观越野车	1	250,762.62	25,076.26
车辆	29	甘 ABV997	五菱客车	1	38,794.00	15,517.60
合计				7	2,200,097.90	231,647.99

除上述设备外,企业提供的设备类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符,各设备均可正常使用。

(四) 评估方法

由于评估范围内主要设备类资产的市场交易案例难以获取,无法采用市场法评估;由于评估范围内设备类资产不具备独立获利能力,未来收益及风险难以准确预测,亦无法采用收益法评估,根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点,本次评估主要采用成本法。计算式如下:

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

(1) 机器设备

需要安装的机器设备重置成本计算式如下:

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下:

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

设备购置费：国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定；进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价（或离岸价）并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装调试费：若设备购置费不包含安装调试费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

前期及其他费用：前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用费率、计费基数、计费依据如下：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	设备费	0.30%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	设备费	0.06%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	设备费	2.40%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	设备费	0.14%	计价格[2002]1980号
5	建设单位管理费	设备费	0.91%	财建[2002]394号
6	工程监理费	设备费	1.50%	发改价格[2007]670号
7	联合试运转费	设备费	0.50%	机械计[1995]1041号
合计			5.81%	

资金成本：根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为2年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为4.75%。

可抵扣增值税：根据相关法规，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置成本扣除可抵扣增值税。

(2) 车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用（如牌照费）确定其重置成本，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置成本扣除可抵扣增值税。

(3) 电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本，部分需要安装的电子设备参照机器设备评估。

对于部分老旧电子设备(如电脑等)、车辆，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

2. 成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

(1) 对于重大及主要设备，依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(2) 对于一般设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

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

(3) 对于车辆，根据相关报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(五) 典型案例

案例一：3.6 万线理瓶机

明细表序号：固定资产—机器设备评估明细表(表 4-6-4)序号 605-1

1. 设备概况

规格型号：LP56-4.0B

数量：1 台

购置日期：2013 年 7 月

启用日期：2013 年 7 月

生产厂家：德州市科盛机械设备有限公司

技术参数:

稳定生产能力: 50000 瓶/小时; 压缩空气耗气量 $\leq 12\text{m}^3/\text{h}$;

装机总容量: 19.79KW; 出瓶标高: 720mm; 理瓶道数量: 56 道;

顺瓶装置总长度: 2900mm; 适用瓶颈: $\phi 59\text{mm}-80\text{mm}$;

适用瓶高: 220mm-290mm; 外形尺寸: $10000 \times 5200 \times 1500\text{mm}$; 重量: 9t。

2. 重置成本

(1) 设备购置费

通过查询有关报价手册并通过向销售厂商询价结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该设备的购置费为 80.2 万元/台(含税)。

(2) 运杂费

上述购置费不含运杂费, 参考有关概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费取设备购置费的 4%。

$$\text{运杂费} = 802000 \times 4\%$$

$$= 32,080 (\text{元})$$

(3) 安装调试费

上述购置费不含安装调试费, 参考有关概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费取设备购置费的 10%。

$$\text{安装调试费} = 802000 \times 10\%$$

$$= 80,200 (\text{元})$$

(4) 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等, 根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。经测算, 前期及其他费用合计为设备费(包括设备购置费、运杂费、安装调试费)的 5.81%。

$$\text{前期及其他费用} = (802000 + 32080 + 80200) \times 5.81\%$$

$$= 53,120 (\text{元})$$

(5) 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率, 以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析, 该项目合理建设工期为 2 年, 评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.75%。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (802000 + 32080 + 80200 + 53120) \times 4.75\% \times 2/2 \\ &= 45,952 (\text{元})\end{aligned}$$

(6) 可抵扣增值税

根据相关法规，可抵扣增值税包括设备购置费和运杂费的进项税。

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= 802000/1.17 \times 17\% + 32,080/1.11 \times 11\% \\ &= 119,709 (\text{元})\end{aligned}$$

(7) 重置成本

重置成本 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

$$\begin{aligned}&= 802000 + 32080 + 80200 + 53120 + 45952 - 119709 \\ &= 893,643 (\text{元})\end{aligned}$$

3. 成新率

该设备经济寿命年限 14 年，2013 年 7 月启用，至评估基准日已使用 2.4 年。评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，查阅了设备日常维护及保养的记录，并实地对设备进行了勘察，勘察内容及结果如下：

该设备铭牌、标牌完整，设备表面局部轻微划痕、污损，设备构件未见明显锈蚀，运行负荷基本正常，运行时无明显异响，未见异常温升、振动，设备使用环境与维修保养状况良好。

根据上述勘察与了解，评估人员预计该设备在保持正常负荷与维修保养状态下，尚可使用 11.5 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 11.5 / 14 \times 100\% \\ &= 82\%\end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 893,643 \times 82\% \\ &= 732,787 (\text{元})\end{aligned}$$

案例二：洗瓶机

明细表序号：固定资产—机器设备评估明细表(表 4-6-4)序号 616

1. 设备概况

规格型号：YPXP30

数量：1 台

账面原值：2,063,310.74 元

账面净值：1,954,986.93 元

购置日期：2015 年 4 月

启用日期：2015 年 4 月

生产厂家：南京轻机机械设备销售有限公司

技术参数：

形式：单端式洗瓶机(瓶型为：330ml、500ml、518ml、600ml)；

公称能力：26400 瓶/小时；适应瓶种：瓶径 $\phi 60-\phi 80.5\text{mm}$ ，

瓶高 160-295mm；变频调速范围：6000-28000 瓶/小时；

移动节拍：4.09 秒/排；每一载瓶架瓶盒数：30 只；

载瓶架数量：283 拍，装机容量：56.92 千瓦；耗水：0.42L/瓶；

蒸汽耗量：2000 兆焦耳/小时；设备净重：60 吨；运行重量：110 吨；

外形尺寸(长×宽×高)：13750×5300×3115mm。

2. 重置成本

(1) 设备购置费

通过查询有关报价手册并通过向销售厂商询价结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该设备的购置费为 187 万元/台(含税)。

(2) 运杂费

上述购置费不含运杂费，参考有关概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费取设备购置费的 6%。

$$\text{运杂费} = 1870000 \times 6\%$$

$$= 112,200 (\text{元})$$

(3) 安装调试费

上述购置费不含安装调试费，参考有关概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费取设备购置费的 16.5%。

$$\text{安装调试费} = 1870000 \times 16.5\%$$

$$= 308,550 (\text{元})$$

(4) 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等，根据有关定

额和计费标准结合项目的实际情况计取。经测算，前期及其他费用合计为设备费(包括设备购置费、运杂费、安装调试费)的 5.81%。

$$\begin{aligned}\text{前期及其他费用} &= (1870000 + 112200 + 308550) \times 5.81\% \\ &= 133,093 (\text{元})\end{aligned}$$

(5) 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为 2 年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.75%。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (1870000 + 112200 + 308550 + 133093) \times 4.75\% \times 2/2 \\ &= 115,133 (\text{元})\end{aligned}$$

(6) 可抵扣增值税

根据相关法规，可抵扣增值税包括设备购置费和运杂费的进项税。

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= 1870000/1.17 \times 17\% + 112200/1.11 \times 11\% \\ &= 282,828 (\text{元})\end{aligned}$$

(7) 重置成本

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$\begin{aligned}&= 1870000 + 112200 + 308550 + 133093 + 115133 - 282828 \\ &= 2,256,148 (\text{元})\end{aligned}$$

3. 成新率

该设备经济寿命年限 12 年，2015 年 4 月启用，至评估基准日已使用 0.7 年。评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，查阅了设备日常维护及保养的记录，并实地对设备进行了勘察，勘察内容及结果如下：

该设备铭牌、标牌完整，设备表面局部轻微划痕、污损，设备构件未见明显锈蚀，运行负荷基本正常，运行时无明显异响，未见异常温升、振动，设备使用环境与维修保养状况良好。

根据上述勘察与了解，评估人员预计该设备在保持正常负荷与维修保养状态下，尚可使用 11.5 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 11.5 / 12 \times 100\%\end{aligned}$$

=96%

4. 评估值

评估值=重置成本×成新率

=2,256,148×96%

=2,165,902(元)

案例三：迈腾轿车

明细表序号：固定资产—车辆评估明细表(表 4-6-5)序号 27

1. 设备概况

规格型号：大众牌 FV7187TFATG

数量：1 辆

账面原值：261,230.00 元

账面净值：88,762.72 元

购置日期：2012 年 3 月

启用日期：2012 年 3 月

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

主要技术参数：

发动机：CEA；排量(ml)：1798；功率(kw)：118；油耗(L/100Km)：7.80；

轴距：2812(mm)；额定载客：5；整备质量：1545(Kg)；

外形尺寸：4865×1820×1475(mm)。

2. 重置成本

重置成本=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-可抵扣的增值税

车辆购置费通过调查有关报价信息结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定车辆购置费为 19.74 万元(含税)。

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》，车辆购置税按照车辆购置费扣除增值税后的 10%计算。

其他费用主要考虑牌照费等办证手续费用，根据当地此类费用的规定取 500 元。

根据相关法规，车辆可抵扣的增值税按照车辆购置费扣除增值税后的 17%计算。

重置成本=197400+197400/1.17×10%+500-197400/1.17×17%

=186,090(元)

3. 成新率

(1) 年限法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车无使用年限限制，经济寿命年限按 15 年计，该车 2012 年 3 月启用，至评估基准日已使用 3.8 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (15 - 3.8) / 15 \times 100\% \\ &= 75\%\end{aligned}$$

(2) 里程法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车引导报废里程为 60 万公里，该车至评估基准日已行驶 81,500 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (600000 - 81500) / 600,000 \times 100\% \\ &= 86\%\end{aligned}$$

(3) 理论成新率

以年限法成新率和里程法成新率两者孰低作为理论成新率，根据以上计算结果，理论成新率确定为 75%。

(4) 调整系数

评估人员对该车进行了现场勘察，勘察结果如下表：

勘察项目		勘察结果
现场勘察结果	车身	车体骨架无明显变形；车身表面无明显凹陷、锈蚀，局部有划痕；前后保险杠完整；风挡、风窗玻璃完好；轮胎磨损情况正常。
	发动机总成	主要构件未见明显凹凸、修复痕迹；散热器格栅基本完好；未见明显机油渗漏；油管、水管、线束等有基本完好。
	座舱	车顶及周边内饰基本完好；座椅轻度磨损；仪表台配件齐备无破损；玻璃升降器、门窗等工作正常。
	底盘	变速箱、减震器等未见明显渗漏；转向节、传动轴等主要构件无明显松动、松框或擦痕。
	其他	功能性零部件基本齐备或工作正常。
	启动	启动基本顺畅，发动机无明显异响，发动机怠速基本稳定；仪表板指示灯显示正常，各类灯光和调节功能基本正常；车辆排气无明显异常；空调、音响、中控系统等工作基本正常。
	路试	发动机运转、加速基本正常；行驶中发动机、底盘、转向等部位无明显异响；制动系统工作正常有效；行驶未见明显跑偏。

根据上述勘察结果，评估人员认为该车辆的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据车辆的实际情况，确定调整系数取 100%。

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

$$=75\% \times 100\%$$

$$=75\%$$

4. 评估值

评估值=重置成本×成新率

$$=186,090 \times 75\%$$

$$=139,568 (\text{元})$$

(六) 评估结果

1. 设备类资产评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	175,396,668.75	37,146,294.97	167,701,486.00	54,789,983.00	-4.39	47.50
车辆	7,397,502.23	1,107,791.56	3,335,069.00	2,206,648.00	-54.92	99.19
电子设备	6,988,313.85	1,308,367.09	3,749,468.00	1,493,085.05	-46.35	14.12
合计	189,782,484.83	39,562,453.62	174,786,023.00	58,489,716.05	-7.90	47.84

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

(1) 机器设备增减值原因分析

①机器设备评估原值减值的主要原因是由于企业2009年以前购置的设备账面价值含增值税，而评估过程根据相关法规，该企业增值税可抵扣，所以评估值不含增值税部分。

②机器设备评估净值增值的主要原因是企业机器设备折旧年限低于评估采用的经济使用年限，导致评估净值增值。

(2) 车辆增减值原因分析

车辆评估原值减值的主要原因是车辆更新换代较快，价格呈逐年下降趋势；车辆评估净值增值原因：一是企业车辆折旧年限低于评估采用的经济使用年限；二是部分车辆二手市场价值大于企业折旧后账面净值。

(3)电子设备评估原值减值原因是：电子设备价格整体呈下降趋势，导致评估原值减值；电子设备评估净值增值原因是企业设备折旧年限低于评估采用的经济使用年限。

三、房屋建筑物类资产评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的房屋建筑物类资产包括固定资产--房屋建筑物、固定资产--构筑物，账面原值 48,141,049.68 元，账面净值 20,019,510.18 元，未计提减值准备。各类房屋建筑物类资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

项 目	项数	建筑面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	47	46,002.47	32,887,351.37	14,285,270.31
构筑物	56		15,253,698.31	5,734,239.87
合计	103		48,141,049.68	20,019,510.18

(二) 房屋建筑物类资产概况

1. 总体概况

评估范围内的房屋建筑物类资产位于兰州市七里河区郑家庄 108 号兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的厂区内。房屋建筑物的主要用途包括厂房、综合楼、职工宿舍等，建筑结构包括钢混结构、砖混结构、砖木结构等；构筑物主要为道路、围墙、污水处理厂、各类立仓、库棚等。以上房屋建(构)筑物大多数于 1985 年-2014 年建成投入使用，均为企业自建房。

主要房屋建筑物概况如下：

(1) 糖化楼(35 幢)：建成于 1994 年 1 月，建筑面积 1,599.00 平方米，建筑层数为 2 层，为砖混结构，现浇梁及现浇柱；墙体为粘土砖砌筑；外墙部分为清水墙，内墙水泥砂浆打底、水泥石灰砂浆面层。楼地面为水泥砂浆抹光地坪，天棚表面水泥漆粉刷。楼梯面层为水泥砂浆，镀锌钢管扶手、栏杆；车间入口为铝合金卷帘门，其他用房门为钢门或铝门金门。窗为钢窗，车间内水电、照明、消防等配套设施齐全。

(2) 一车间厂房(46 幢)：建成于 1992 年 3 月，建筑面积 3,375.80 平方米，建筑层数为 4 层，为钢筋混凝土结构，现浇钢筋砼楼板、梁及现浇柱；内墙为粘土砖砌筑；外墙部分为黄色涂料，内墙水泥砂浆打底、水泥石灰砂浆面层。楼地面为水泥砂浆抹光地坪，天棚表面水泥漆粉刷。楼梯面层为水泥砂浆，镀锌钢管扶手、栏杆；车间入口为铝合金卷帘门，其他用房门为钢门或铝门金门。窗为钢窗，车间内水电、照明、消防等配套设施齐全。

(3) 综合楼：建成于 1990 年 5 月，建筑面积 3,147.00 平方米，建筑层数为 5 层，为钢筋混凝土结构，现浇钢筋砼楼板、梁及现浇柱；内墙粘土砖砌

筑；外墙为涂料，内墙水泥砂浆打底、水泥石灰砂浆面层。楼地面为为大理石地坪，天棚表面水泥漆粉刷，部分为吸音棉轻钢龙骨吊顶。楼梯面层为大理石，镀锌钢管扶手、栏杆；车间入口为平推钢化玻璃门，其他用房门为镶板门或铝门金门。窗为银灰色铝合金窗，白色透明玻璃。屋面防水等级为三级。楼内内水电、照明、消防等配套设施齐全。

(4)包装车间：建成于1994年5月，建筑面积4,671.25平方米，建筑层数为2层，建筑总高度约10m，为钢筋混凝土结构，现浇钢筋砼楼板、梁及现浇柱；内墙240mm厚粘土砖砌筑；外墙部分为磁砖贴面层、部分为蓝色涂料，内墙水泥砂浆打底、水泥石灰砂浆面层。楼地面为部分为大理石、部分为水泥砂浆抹光地坪及环氧树脂地坪，天棚表面水泥漆粉刷。楼梯面层为大理石，镀锌钢管扶手、栏杆；车间入口为平推钢门，其他用房门为镶板门或铝门金门。窗部分为银灰色铝合金窗，白色透明玻璃；部分为钢窗。屋面防水等级为三级。车间内分为理机间、包装车间、纯生啤车间等，车间内水电、照明、消防等配套设施齐全。

(5)八层综合楼：建成于1996年7月，八层框架结构，建筑面积4,530.008,147.11平方米，层高均约3米，高强度预制管桩基础，粘土砖墙体，现浇钢筋砼楼板、梁及柱；屋面采用柔性防水层，外墙面为面砖；室内部分地面铺大理石砖，部分地面为水泥砂浆抹光；楼梯面层为水泥砂浆抹光，镀锌钢管扶手、栏杆；内墙面及天棚面为水泥漆，部分天棚面为硅酸钙板吊顶；卫生地面为防滑地砖、内墙面贴瓷砖、PVC扣板吊顶。铝合金钢玻璃窗，铝合金推拉门及实木门。楼内水电、照明、消防等配套设施齐全。

现一层为职工食堂，二层以上均为职工宿舍。

(6)易拉罐车间(25幢)：建成于2000年4月，建筑面积2,869.22平方米，建筑层数为4层，为钢筋混凝土结构，现浇钢筋砼楼板、梁及现浇柱；内墙粘土砖砌筑；外墙磁砖贴面层，内墙水泥砂浆打底、水泥石灰砂浆面层。楼地面为部分为大理石、部分为水泥砂浆抹光地坪及环氧树脂地坪，天棚表面水泥漆粉刷。楼梯面层为大理石，镀锌钢管扶手、栏杆；车间入口为平推钢门，其他用房门为镶板门或铝门金门。窗为银灰色铝合金窗，白色透明玻璃。屋面防水等级为三级。车间内水电、照明、消防等配套设施齐全。

(7)大麦库房(48幢)：建成于1996年6月，单层砖混结构，建筑面积1,174.50平方米，采用钢筋混凝土独立基础，普通粘土砖墙体，现浇钢筋砼

板、梁及柱，高 9.8 米，；屋面采用刚性防水层，外墙面为涂料喷涂，内墙面为普通粉刷，地面为水泥砂浆地面，钢窗，平推钢门；库房内水电等配套设施齐全。

2. 权属状况

评估范围内的房屋共计47项，至评估基准日已取得权属证书的房屋共40项，证载房屋所有权人均为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司，建筑面积合计33,053.07平方米；未取得权属证书的房屋共5项，建筑面积合计12,949.40平方米。

3. 房屋建筑物类资产利用状况

评估范围内的房屋建筑物类资产大多数于1985年-2014年建成投入使用，建筑物质量合格，日常维护和管理，主要房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况一般，未发现有异常毁损。目前均由被评估企业自用。

4. 账面原值的构成

评估范围内自建的房屋建筑物账面原值分为：

(1) 2005 年以前自建的房屋建筑物账面原值为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司与丹麦嘉士伯公司合资时房屋摊余价值的折旧额；

(2) 2005 年后购置的自建的房屋建筑物账面原值主要包括建安造价、设计费、勘察费、利息以及其他分摊的费用。

5. 房屋建筑物类资产占用的土地情况

评估范围内的房屋建筑物类资产占用的土地使用权共2宗，均已取得权属证书，证载土地使用权人为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司，本次单独评估，具体情况详见无形资产——土地使用权评估技术说明。

6. 房屋建筑物类资产折旧政策

企业目前房屋建筑物类资产折旧政策如下：

类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40年	10.00%	2.25-4.50
构筑物	20-40年	10.00%	2.25-4.50

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法与过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求,进行登记填报,同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料,了解评估范围内房屋建筑物类资产的概况,审阅资产评估申报明细表及相关资料,检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象,提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表,评估人员对评估范围内的房屋建筑物类资产进行了现场勘察。对于房屋建筑物,重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况;对于构筑物,重点勘察结构特征、材质以及有关尺寸数据等,同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况,是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时,通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式,了解房屋建筑物类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策,通过市场调查,收集当地同类房屋建筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果,进一步完善资产评估申报明细表,以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验,查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等,同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

2. 核实结果

经核实,我们发现以下事项:

1. 构筑物明细表序号 22-烟囱工程、序号 56-污水处理厂房,其占用的土地属于兰州黄河企业股份有限公司所有,兰州黄河嘉酿啤酒有限公司系租赁使用该宗地;

2. 厂区用地 1 地上另有 2 幢房屋,建筑面积合计 1,844.50 平方米、厂区

用地 2 地上另有 16 幢房屋,建筑面积合计 18,221.78 平方米,由于历史原因,该部份房屋建筑物系配套厂自建,其占用的土地使用权系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供,至评估基准日该部份房屋产权尚未进行产权分割。

除上述事项外,房屋建筑物类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

(四) 评估方法

评估范围内的房屋建筑物类资产均为自建,主要为工业用房及配套附属设施,由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少,不适宜采用市场法和收益法评估,因此本次评估采用成本法。

根据本项目的性质和特点,本次评估采用房地分估。计算式如下:

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

重置成本=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物,根据企业提供的工程图纸等相关资料,结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息,采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总,计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物主要采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费等,根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用的费率、计费基数、计费依据如下:

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	建安造价	0.30%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	建安造价	0.06%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	建安造价	2.40%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	建安造价	0.14%	计价格[2002]1980号
5	建设单位管理费	建安造价	0.91%	财建[2002]394号
6	工程监理费	建安造价	1.50%	发改价格[2007]670号
合计			5.31%	

(3) 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为 2 年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.75%。

2. 成新率

依据房屋建筑物的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物使用状况的现场调查，综合考虑房屋建筑物的实际使用状况、历史改造情况、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

(1) 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对各部位的使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(2) 对于价值小、结构相对简单的建(构)筑物，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如实际使用状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

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

(五) 典型案例

案例 1：包装车间(1 幢)

明细表序号：固定资产—房屋建筑物评估明细表(表 4-6-1)序号 33-1

账面原值：3,155,700.12 元(含包装车间 30 幢)

账面净值：1,217,737.57 元(含包装车间 30 幢)

1. 房屋概况

建成于 1994 年 5 月，建筑面积 4,671.25 平方米，建筑层数为 2 层，建筑总高度约 10m，为钢筋混凝土结构，现浇钢筋砼楼板、梁及现浇柱；内墙粘土砖砌筑；外墙部分为磁砖贴面层、部分刷蓝色涂料，内墙水泥砂浆打底、水泥石灰砂浆面层。楼地面为部分为大理石、部分为水泥砂浆抹光地坪及环氧树脂地坪，天棚表面水泥漆粉刷。楼梯面层为大理石，镀锌钢管扶手、栏杆；车间入口为平推钢门，其他用房门为镶板门或铝门金门。窗部分为银灰色铝合金窗，白色透明玻璃；部分为钢窗。屋面防水等级为三级。车间内分为理机间、包装车间、纯生啤车间等，车间内水电、照明、消防等配套设施

齐全。

该车间已取得权属证书，证书编号：房权证兰房(七中)产字第 32709 号《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司。

利用状况：该车间于 1994 年 5 月建成启用，于 2004 年 12 月对生产车间进行改造，使用期间日常维护和管理正常。车间基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件、墙体节点牢固，未发现倾斜、变形、裂缝等现象，楼地面部分中度磨损、车间地面中度磨损，内外饰面基本完好，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况一般，未发现有异常毁损。

2. 重置成本

(1) 建筑安装综合造价单价

根据企业提供的工程图纸等相关资料，通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价单价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下：

金额单位：元/平方米

序号	项目	工程特征	单位 造价
1	基础工程	土石方、钢筋混凝土柱下独立基础	87
2	砌筑工程	实心砖	94
3	钢筋砼及钢筋工程	现浇柱、梁、板	706
4	门窗工程	钢板门；铝合金门、窗；钢窗；部分合金防火板材隔断	95
5	内外装饰工程	石板材地面、水泥砂浆加地坪漆；内墙面普通抹灰；外墙为部分为釉面砖、部分为涂料；	243
6	电气工程	电气、照明、防雷接地等	87
7	给排水、消防工程	钢塑给水管、UPVC 排水管	34
8	其他工程	屋面防水、保温、隔热及其他工程	97
9	措施项目费	模板、垂直运输、脚手架等	146
10	规费		38
11	税金		57
12	合计		1,684

(2) 重置成本

重置成本计算表

金额单位：人民币元

项目	计算式	计算值	说明
房屋建安单价		1,684	
前期及其他费用	$1684 \times 5.31\%$	89	建安造价 $\times$ 费率
资金成本	$(1684+89) \times 4.75\% \times 2/2$	84	(建安造价+前期及其他费) $\times$ 利率 $\times$ 工期/2
重置单价	$1684+89+84$	1,857	建安造价+前期及其他费+资金成本
重置成本	1857×4671.25	8,674,511	重置单价 $\times$ 建筑面积

则重置成本为 8,674,511 元。

3. 成新率

该建筑物经济寿命年限 50 年，1994 年 5 月建成启用，至评估基准日已使用 21.6 年。

评估人员对该建筑物进行了现场勘察，勘察结果如下：

项目	勘察结果
结构	基础
	基础基本稳定，未发现明显不均匀沉降
	承重构件
	节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等
	墙体
装饰	墙体牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝
	屋面
	基本完好，有少许渗漏
	其他
	基本完好，无异常毁损
设施	门窗
	基本完好，开关灵活，玻璃、五金件齐全
	外墙面
	基本完好，无明显破损、空鼓、裂缝
	内墙面
设备	局部有污损、剥落
	天棚
	局部有污损、裂纹
	楼地面
	基本平整，部分有中度磨损，局部有破损
设施	水卫
	上下水畅通，无明显渗漏
	电照
	线路装置基本完好
设备	消防
	设备、设施基本完好
其他	基本完好，无异常毁损

经综合分析，评估人员预计该厂房在保持正常使用及维修保养状态下，尚可使用 30 年。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\
 &= 30 / 50 \times 100\% \\
 &= 60\%
 \end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 8,674,511 \times 60\% \\
 &= 5,204,707 \text{ (元, 取整)}
 \end{aligned}$$

案例 2：大麦库房（48 幢）

明细表序号：固定资产—房屋建筑物评估明细表(表 4-6-1)序号 20

账面原值：401,769.82 元

账面净值：119,819.62 元

1. 房屋概况

建成于 1996 年 6 月，单层砖混结构，建筑面积 1,174.50 平方米，采用钢筋混凝土独立基础，普通粘土砖墙体，现浇钢筋砼板、梁及柱，高 9.8 米；屋面采用刚性防水层，外墙面为涂料喷涂，内墙面为普通粉刷，地面为水泥砂浆地面，钢窗，平推钢门；库房内水电等配套设施齐全。

该库房已取得权属证书，证书编号：兰房（七中）产字第 32720 号《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司。

利用状况：该库房于 1996 年 6 月建成启用使用期间日常维护和管理正常。车间基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件、墙体节点牢固，未发现倾斜、变形、裂缝等现象，楼地面中度磨损，内外饰面均有明显污损、部分窗五件缺失，配套附属设施设备均尚可正常使用，总体状况一般，未发现有异常毁损。

2. 重置成本

(1) 建筑安装综合造价单价

根据企业提供的工程图纸等相关资料，通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价单价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下：

金额单位：元/平方米

序号	项目	工程特征	单位造价
1	基础工程	土石方、钢筋砼独立基础	65
2	砌筑工程	钢筋砼柱、实心砖墙；钢筋砼有梁屋面板	425
3	钢筋砼及钢筋工程	外墙涂料饰面；楼地面为水泥砂浆地面	55
4	门窗工程	平推钢门、铁窗	25
5	内外装饰工程	电气照明、防雷接地等	35
6	电气工程	给水管、排水管等	28
7	给排水、消防工程	消防栓等	11

序号	项目	工程特征	单位造价
8	其他工程	屋面防水、保温、隔热及其他工程	54
9	措施项目费	模板、垂直运输、脚手架等	66
10	规费		18
11	税金		27
12	合计		809

(2) 重置成本

重置成本计算表

金额单位：人民币元

项目	计算式	计算值	说明
房屋建安单价		809	
前期及其他费用	$809 \times 5.31\%$	43	建安造价 $\times$ 费率
资金成本	$(809+43) \times 4.75\% \times 2/2$	40	(建安造价+前期及其他费) $\times$ 利率 $\times$ 工期/2
重置单价	$809+43+40$	892	建安造价+前期及其他费+资金成本
重置成本	892×1174.5	1,047,654	重置单价 $\times$ 建筑面积

则重置成本为 1,047,654 元。

3. 成新率

该建筑物经济寿命年限 40 年，1996 年 6 月建成启用，至评估基准日已使用 19.5 年。

评估人员对该建筑物进行了现场勘察，勘察结果如下：

项目	勘察结果
结构	基础
	基础基本稳定，未发现明显不均匀沉降
	承重构件
	节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等
	墙体
装饰	墙体牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝
	屋面
	基本完好，有少许渗漏
	其他
	基本完好，无异常毁损
设施	门窗
	部分玻璃、五金件缺失
	外墙面
	有少许破损、空鼓
	内墙面
设备	局部有污损、剥落
	天棚
	局部有污损、裂纹
	楼地面
设施	基本平整，中度磨损，局部有破损
	水卫
	上下水畅通，基本无渗漏
	电照
设备	线路装置基本完好
	消防
	设备、设施基本完好
其他	基本完好，无异常毁损

经综合分析，评估人员预计该厂房在保持正常使用及维修保养状态下，尚可使用 20 年。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\
 &= 20 / 40 \times 100\% \\
 &= 50\%
 \end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 1,047,654 \times 50\% \\
 &= 523,827 (\text{元, 取整})
 \end{aligned}$$

案例三：厂区水泥马路

明细表序号：固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表(表 4-6-2)
序号 37

1. 道路概况

委估道路面积为 12,500.00 平方米。具体做法为，素土夯实，20cm 厚碎石垫层人工铺装，20cm 厚 C20 砼面层，无路缘石。道路日常维护保养一般，目前能正常使用。

至评估基准日，该道路占用的土地已办理了兰国用(2005)第 Q1815 号《国有土地使用证》，证载权利人名称为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司。

2. 重置成本的确定

(1) 建筑安装综合造价

根据企业提供的工程图纸等相关资料，通过实地勘察所掌握的道路工程特征、技术数据，结合当地执行的定额标准和有关取费文件，计算得出道路的建筑安装综合造价。测算过程如下表：

道路工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	计量单位	工程量	金 额(元)	
				综合单价	合价
1	机械操作原槽土掺石灰	10m ³	1,250.00	46.5	58,125.00
2	人机配合砂基层(厚度15cm)	m ²	12,500.00	22.31	278,875.00
3	路床整形	m ²	12,500.00	1.35	16,875.00
4	碎石底层人工铺装(厚度20cm)	m ²	12,500.00	44.26	553,250.00
5	水泥砼路面现场拌制(厚度20cm)	m ²	12,500.00	63.81	797,625.00
6	砼路面真空吸水(厚度	m ²	12,500.00	0.79	9,875.00

	15-24cm)				
7	人工切缝(伸缩缝)	m ²	12,500.00	6.41	80,125.00
8	水泥砼路面草袋养护	m ²	12,500.00	1.28	16,000.00
合计					1,810,750.00

道路建安工程造价汇总表

金额单位：人民币元

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程费	1,810,750.00
2	措施项目费	44,543.93
2.1	安全施工	13,037.16
2.2	文明施工	9,053.84
2.3	临时设施	11,950.68
2.4	其他增加费	10,502.25
3	规费	3,524.97
4	人工费价差	180,953.80
5	税金	70,922.90
合计		2,110,695.60

(2) 重置成本

重置成本计算表

金额单位：人民币元

项目	计算式	计算值	说明
建安造价		2,110,696	
前期及其他费用	$2110695.6 \times 5.31\%$	112,078	建安造价 × 费率
资金成本	$(2110695.6 + 112078) \times 4.75\% \times 2/2$	105,582	(建安造价+前期及其他费) × 利率 × 工期/2
重置成本	$2110695.6 + 112078 + 105582$	2,328,356	建安造价+前期及其他费+资金成本

则重置成本为 2,328,356 元。

3. 成新率

砼道路的经济耐用年限为 30 年，至评估基准日已使用 28.1 年。

经评估人员现场勘察并向企业相关人员了解，该道路企业历年均有维护翻新，目前基础较稳定，有足够承载力，路面面层较坚固，面层有磨损、但无明显裂纹等现象，维护状况一般，经综合分析，评估人员预计该道路在保持正常使用及维修保养状态下，尚可使用 10 年，则：

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\
 &= 10 / 30 \times 100\% \\
 &= 33\%
 \end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 2,328,356 \times 33\% \\
 &= 768,357 \text{ (元, 取整)}
 \end{aligned}$$

(六) 评估结果

1. 房屋建筑物类资产评估结果

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	32,887,351.37	14,285,270.31	58,691,050.00	33,432,499.00	78.46	134.03
构筑物	15,253,698.31	5,734,239.87	21,798,437.00	9,410,095.00	42.91	64.10
房屋建筑物类合计	48,141,049.68	20,019,510.18	80,489,487.00	42,842,594.00	67.20	114.00

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

房屋建筑物原值评估增值 32,348,437.32 元, 增值率 67.20%; 净值评估增值 22,823,083.82 元, 增值率 114.00%。评估增值原因主要如下:

1. 由于基准日建筑材料、人工费、机械使用费比建造时有较大幅度上涨, 造成评估增值;

2. 企业财务账面值大部分为与与丹麦嘉士伯公司合资时摊余价值后的折旧额, 造成评估增值;

3. 企业财务折旧年限低于评估中采用的经济寿命年限, 造成评估增值。

(七) 特殊说明

兰州黄河嘉酿啤酒有限公司房屋产权证内共计 18 幢房屋建筑物, 建筑面积合计 20,066.28 平方米, 由于历史原因, 该部份房屋建筑物系配套厂自建, 非兰州黄河嘉酿啤酒有限公司产权所有, 其占用的土地使用权系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供, 至评估基准日该部份房屋尚未进行产权分割。本次评估上述房屋不纳入评估范围。

四、在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的在建工程为设备安装工程, 账面值 3,059,505.93 元, 未计提减值准备。各类在建工程账面价值如下:

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
在建工程合计	3,059,505.93
设备安装工程	3,059,505.93

(二) 在建工程概况

设备安装工程中 9 项，为在安装的灌装机项目、卸瓶垛机项目、5L 桶灌装设备项目、扎啤 1.6L 项目、纸包机项目、DRP 项目、OA 办公追加项目、视频会议项目及服务器项目，至评估基准日，上述在建设设备安装工程均处于已设备购置、安装阶段。

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法和过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料，包括设计图纸、有关合同或协议等，了解各在建工程的项目概况、建设方式、规划审批情况、总投资概算、预计工期等内容。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内在建工程的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

对评估范围内的在建工程进行现场勘察，了解各工程的所处位置、形象进度、工程质量等情况。在现场勘察的同时，通过查阅有关账簿及凭证，核实各在建工程账面记录中相关费用的支出情况，已支付工程款的构成以及未付工程款的情况。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内在建工程的权属资料进行必要的查验。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，在建工程资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

(四) 评估方法

此次在建工程采用成本法评估，采用以下评估方法：

开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程的账面金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日超过半年的在建工程，按成本法进行评估，其中资金成本按下列原则确定：

- ①利率按评估基准日金融机构人民币贷款基准利率确定；
- ②工期根据项目规模和实际完工率，参照相关工期定额合理确定。

(五) 典型案例

案例：DRP 项目

明细表序号：在建工程—设备安装工程评估明细表(表 4-7-2)序号 6

账面价值：1,267,119.14 元

1. 设备费

通过查阅相关合同、发票及其他凭证，该设备的账面值 1,267,119.14 元，核算内容主要为设备购置费、安装费及其他等，该类设备购置日期与基准日较近，本次评估以其账面购置成本作为设备费，即 1,267,119.14 元。

2. 资金成本

该在安装设备开工日期至评估基准日 0.8 年，经评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.35%。以设备费、为基数按照资金均匀投入计算。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= 1,267,119.14 \times 4.35\% \times 0.8 / 2 \\ &= 22,047.87 (\text{元})\end{aligned}$$

3. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{设备费} + \text{资金成本} \\ &= 1,267,119.14 + 22,047.87 \\ &= 1,289,167.01 (\text{元})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

1. 在建工程评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

在建工程评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率
设备安装工程	3,059,505.93	3,110,430.96	50,925.03	1.66
合计	3,059,505.93	3,110,430.96	50,925.03	1.66

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

在建工程账面值 3,059,505.93 元, 评估增值 50,925.03 元, 增值率 1.66%, 评估增值的主要原因是: 在安装设备账面值中未包含资金成本, 评估时按照评估基准日利率和合理工期重新计取资金成本, 导致评估增值。

五、无形资产——土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的土地使用权共 2 宗, 原始入账价值 57,531,926.79 元, 摊余价值 43,093,837.69 元, 未计提减值准备。

(二) 土地使用权概况

1. 土地使用权登记状况如下:

序号	宗地名称	土地证号	证载使用权人	证载用途	使用权类型	面积(m ²)
1	厂区用地 1	兰国用(2005)第 Q1815 号	兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	工业	出让	34,374.40
2	厂区用地 2	兰国用(2005)第 Q1816 号	兰州黄河嘉酿啤酒有限公司	工业	出让	30,615.80

2. 土地权利状况及利用现状如下:

序号	宗地名称	剩余使用年限	他项权利	实际开发程度	土地利用现状
1	厂区用地 1	32.6	无	七通一平	地上共建有 25 幢建筑物, 建筑面积合计 20,592.9 平方米
2	厂区用地 2	32.6	无	七通一平	地上共建有 38 幢建筑物, 建筑面积合计 45,475.9 平方米

其中: 厂区用地 1 地上另有 2 幢房屋, 建筑面积合计 1,844.50 平方米、厂区用地 2 地上另有 16 幢房屋, 建筑面积合计 18,221.78 平方米, 由于历史原因, 该部份房屋建筑物系配套厂自建, 其占用的土地使用权系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供, 至评估基准日该部份房屋产权尚未进行产权分割。

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法和过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求,进行登记填报。同时收集土地证、土地出让合同或协议以及其他相关资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员根据所收集的相关资料,与企业填报的土地使用权资产评估申报明细表进行了核对,核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据,提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表,评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察,了解宗地的位置、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及区位条件。现场勘察的同时,通过市场调查,了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果,进一步完善资产评估申报明细表,以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行必要的查验。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后,土地使用权资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符,地上建筑物除配套厂自建部份外均已纳入本次评估范围。

(四) 评估方法

评估范围内的土地使用权用途均为工业,通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况,结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料,分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析,确定采用成本逼近法,选择上述方法的理由如下:

1. 由于当地没有成熟的工业用地的租赁市场,难以准确测算待估宗地的土地客观收益,不宜采用收益还原法评估;

2. 由于近期与待估宗地类似的土地交易案例极少，不宜采用市场比较法评估；

3. 待估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，且在待估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用剩余法评估；

4. 当地土地取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估算确定，因此可采用成本逼近法。

5. 兰州市现行的基准地价基准日为 2009 年 12 月 31 日，距本次评估基准日较远，因此不宜选用基准地价修正法进行评估。

(五) 典型案例

案例 1：厂区用地 1

明细表序号：无形资产—土地使用权评估明细表(表 4-12-1)序号 1

1. 宗地概况

(1) 土地登记状况

土地使用权人：兰州黄河嘉酿啤酒有限公司

位置：兰州市七里河区郑家庄 108 号

用途：工业

面积：34,374.40 平方米

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2048 年 6 月 21 日

国有土地使用证编号：兰国用(2005)第 Q1815 号

登记时间：2005 年 9 月 9 日

地籍图号：52.75-41.25

宗地号：3-7-(8)-102

(2) 土地权利状况

待估宗地所有权属国家所有，兰州黄河嘉酿啤酒有限公司以出让方式取得土地使用权，土地批准用途为工业，使用权终止日期为 2048 年 6 月 21 日。截至评估基准日，待估宗地未设定抵押、担保等他项权利。

(3) 土地利用状况

宗地上共建有 25 幢房屋建筑物，建筑面积合计 20,592.90 平方米，现状容积率 0.60，其中有 2 幢房屋，建筑面积合计 1,844.50 平方米，为兰州黄河

嘉酿啤酒有限公司配套厂自建，产权归属配套厂所有，其占用的土地系兰州黄河嘉酿啤酒有限公司无偿提供。

2. 地价影响因素分析

(1) 一般因素

一般因素是影响城市地价总体水平的社会、经济政策和自然因素，包括地理位置、人口与行政区域、自然条件、城市性质和规划、社会经济状况和房地产市场等。

①地理位置

兰州地处我国西北地区东部，位于东经 $102^{\circ}36'$ 至 $104^{\circ}34'$ ，北纬 $35^{\circ}34'$ 至 $37^{\circ}07'$ ，北与武威市毗邻，西靠青海省，西南接临夏回族自治州，东南和东部与定西市接壤。兰州市总面积13085.60平方公里。

②行政区划与人口

兰州市现管辖五区三县，即：城关区、七里河区、西固区、安宁区、红古区及皋兰县、榆中县、永登县、至2006年末全市常住人口327.01万人。户籍总人口313.64万人，其中，市区人口203.8万人，非农业人口185.69万人，农业人口127.95万人。

③自然条件

I. 气候条件

兰州属温带半干旱大陆性季风气候，日照强、降水少、蒸发量大、昼夜温差大。由于受地形影响，各县区之间气候有所不同，依地形大致有低至高，自南向北分为半湿润、半干旱、干旱三个区域。年平均气温为 $6\sim 9^{\circ}\text{C}$ ，年降水量357.60毫米，兰州日照强，年日照时数在2497~2713小时之间，兰州地区风速小，常年偏东风较多，风力一般为1~3级，最大9级，平均风速仅0.94米/秒。

II. 地形地貌

兰州市海拔一般1400米以上，地形呈东北高、西南低，全是自南向北由高渐低，向中部倾斜，平均倾斜度0.5~1%。兰州市最主要的地貌特征是黄土丘陵，全市按地貌类型划分为石质山地、黄土沟谷和河谷川台地三种类型，其中黄土沟谷底占66%，河谷川台盆地占15%，石质山地占19%。在这15%的河谷川台地上高度集中着灌溉条件优越，土地集经营程度高，土地生产力和商品生产率高的城郊型农业。同时，兰州市的主要建设用地也集中分布在这

些有限的河谷川台地上，形成了兰州市用地的突出矛盾。使兰州市的地价长期处于增长趋势。

④城市性质与规划

兰州是甘肃省省会，西北地区重要的工业基地和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市之一，丝绸之路经济带的重要节点城市；兰州也是中国七大军区之一的兰州军区和中国 18 个铁路局之一的兰州铁路局的办公所在地；2012 年 8 月 28 日，国务院批复设立西北地区第一个、中国第五个国家级新区——兰州新区。文件中明确提出，要把建设兰州新区作为深入实施西部大开发战略的重要举措，并于 2020 年将兰州发展为西北地区现代化大都市。

⑤社会经济状况及房地产市场

近年来兰州市国民经济综合实力显著增强。2014 年兰州市完成生产总值 1913.5 亿元，比上年增长 10.4%。其中，第一产业增加值 53.6 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 829.2 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值 1030.7 亿元，增长 11.8%。文化产业完成增加值 51.3 亿元，比上年增长 25.5%，占生产总值的 2.68%。按常住人口计算，人均生产总值 52378 元，比上年增长 9.9%。三次产业结构由上年的 2.76:46.19:51.05 调整为 2.80:43.34:53.86，与上年相比，第一产业所占比重上升 0.04 个百分点，第二产业所占比重下降 2.85 个百分点，第三产业所占比重上升 2.81 个百分点。

2014 年完成全部工业增加值 594.3 亿元，比上年增长 8.2%。规模以上工业企业完成工业增加值 565 亿元，比上年增长 8.1%。规模以上市属工业完成增加值 125.9 亿元，比上年增长 14.5%。规模以上工业企业产品销售率 93.8%，比上年下降 0.7 个百分点。2014 年完成固定资产投资 1610.68 亿元，比上年增长 22.31%。其中，项目投资 1274.14 亿元，增长 23.70%。按三次产业分，第一产业投资 19.24 亿元，增长 79.71%；第二产业投资 409.40 亿元，增长 12.76%，其中工业投资 405.31 亿元，增长 13.69%；第三产业投资 1182.04 亿元，增长 25.34%。

(2) 区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

①区域位置

待估宗地位于兰州市七里河区郑家庄 482 号，火星街路南侧，在兰州市

中心城区的西北部区域。

②基础设施状况

待估宗地地所处区域的供水由城市自来水公司供水，供水保证率较高，排水连接市政排污管网；供电由市供电局供应，供电保证率较高；区域内通讯与市政通讯网相连，市话普及率高，通讯线路畅通。基础设施整体条件已达“七通”，基本能够满足用地需要。

③环境条件

区域环境质量属该地区轻度污染区，主要污染物为噪音污染及车辆排放的尾气，该区域整体环境质量一般。

④交通条件

宗地所在区域内主要由交通型主干道南滨河路、火星杆等主要道路构成交通网络，道路通达度较高；宗地距汽车南站约 6 公里，距兰州火车站 13 公里，对外交通较为便捷。

⑤产业集聚规模

待估宗地所处的工业区内有较多同类工业企业用地，如兰州宏伟食品有限责任公司、巨峰山宝机械设备公司，已形成一定的聚集规模。

(3)个别因素

个别因素是指与宗地直接相关的自然条件、基础设施条件、土地权利状况、规划条件等。

宗地位置：宗地位于兰州市七里河区郑家庄 108 号，东至代征道路、西至兰州宏伟食品有限责任公司、南至兰州电力修造厂铁路专用线、北至郑家庄路。

宗地面积、形状：宗地面积 34,374.40 平方米(合 51.56 亩)，形状呈狭长形，但对建设布局无影响。

地质条件：(地质状况较稳定，地基承载力对工程建设基本无影响。

地势坡度：宗地地势平坦。

基础设施条件：宗地红线外“七通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)，供水、供电等基础设施保障率 98%以上。

交通条件：宗地临郑家庄路，交通较便捷。

土地权利状况：土地所有权为国家所有，兰州黄河嘉酿啤酒有限公司以出让方式取得土地使用权，证载使用权终止日期为 2048 年 6 月 21 日，证载

用途为工业。评估设定用途为工业，设定剩余使用年限为 32.6 年(至 2048 年 6 月 21 日)，设定无他项权利限制。

利用条件：宗地证载用途为工业，目前地上建有 25 幢房屋建筑物，建筑面积合计 20,592.90 平方米，现状容积率 0.60。

土地开发程度：待估宗地实际开发程度为“七通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气，红线内场地平整)，评估设定开发程度为“七通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气，红线内场地平整)。。

3. 地价定义

待估宗地证载用途为工业、实际用途为工业，实际开发程度为“七通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气，红线内场地平整)，证载使用权类型为出让，证载土地使用权终止日期为 2048 年 6 月 21 日。根据本评估项目的性质及待估宗地的具体情况，本次评估设定宗地用途为出让，设定使用权类型为出让，设定土地剩余使用年限为 32.6 年，设定在现状利用条件下，设定土地开发程度为“七通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气，红线内场地平整)。

综上，该宗地的评估结果是指待估宗地在满足上述设定的用途、使用年期、利用条件、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2015 年 11 月 30 日的公开市场条件下的土地使用权价格。

4. 评估测算过程

经分析，本次采用成本逼近法对待估宗地进行评估，评估测算过程如下。

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方法。基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：V——土地使用权价格；

E_a ——土地取得费(征地补偿费)；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值收益;

V_E ——土地成本价格。

土地取得费、相关税费及土地开发费以目前兰州市相同区域取得开发土地平均费用为依据,并参照区域同等类型的拆迁费,经综合比较来确定。

①土地取得费(征地补偿费)

经过对委估宗地所在区域调查,该区域拆迁补偿费平均为 1,600.00 元/ m^2 ,待估宗地拆迁补偿区域平均容积率为 0.45,则

拆迁补偿费=区域平均拆迁补偿费×区域平均容积率

$$=1,600 \times 0.45$$

$$=720 \text{ 元}/m^2$$

②税费

I. 拆迁管理费

根据甘肃省物价局、甘肃省财政厅联合颁发的甘价房地[2001]222 号文《关于降低征收管理费等收费标准的通知》,兰州市的拆迁管理费为 3.5 元/ m^2 至 4.9 元/ m^2 。待估宗地实际容积率为 0.45,本次评估拆迁管理费取 3.5 元/ m^2 ,则:

$$\text{拆迁管理费} = 3.5 \times 0.45$$

$$=1.58 \text{ 元}/m^2$$

II. 拆迁费用

根据兰州市拆迁办公室公布有关资料,每建筑平方米拆除费用为 25 元。待估宗地实际容积率为 0.45,故对拆迁费用进行修正。

$$\text{拆除费用} = 25 \times 0.45$$

$$=11.25 \text{ 元}/m^2$$

$$\text{土地取得费} = \text{拆迁补偿费} + \text{拆迁管理费} + \text{拆除费用}$$

$$=720 + 1.58 + 11.25$$

$$=732.83 \text{ 元}/m^2$$

③土地开发费

I. 土地开发费用

土地开发费用通常是指宗地红线外基础设施配套费,即宗地红线外通路、通上水、下水、通电、通讯等费用。本次评估根据各委估宗地设定开发程度及区域实际情况确定委估宗地土地开发费,详见下表:

单位：元/平方米

设定开发程度	通路	电力	供水	排水	通讯	供暖	通气	合计
宗地红线外“七通”及宗地红线内“场地平整”	20	10	15	10	5	10	10	80

②场地平整费

根据兰州市目前土地开发平均水平及待估宗地所在区域的实际开发状况，场地平整费一般在 20-30 元/m²，委估宗地地势较平整，取 20 元/m²。

$$\begin{aligned}\text{土地开发费} &= 80 \text{ 元/m}^2 + 20 \text{ 元/m}^2 \\ &= 100 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

④利息

根据待估宗地的开发规模，确定其开发周期为 1 年。征地补偿费和税费设定为开发期初一次性投入，土地开发费设定为在开发期内均匀投入，利率取评估基准日 1 年期金融机构人民币贷款基准利率 4.35%。

⑤利润

利润是指在公开市场的前提下，应计取的同类投资项目的平均投资利润。通过调查当地同类土地开发项目的平均利润水平并综合考虑待估宗地的用途、土地开发的规模、开发周期等因素，确定以征地补偿费、税费、土地开发费之和为基数，投资利润率取 5%。

⑥土地增值收益

土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。本次评估通过调查当地同类土地出让地价(土地使用年限为最高出让年限 50 年)与成本价格的平均差额水平结合待估宗地实际情况，确定以征地补偿费、税费、土地开发费、投资利息、投资利润为基数，土地增值收益率取 30%。

⑦地价修正

I. 个别因素修正

个别因素修正是指根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，对地价测算结果进行的修正。

i. 编制宗地因素条件说明表及修正系数表

参考《城镇土地估价规程》并结合现场勘查，按照对待估宗地的影响程

度，编制宗地因素条件说明表及修正系数表。

宗地因素条件说明表

影响因素 \ 优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业用地类型	大型工业区	中型工业区	小型工业区	混合型工业区	独立工业用地
	城市内部交通便捷度	好	较好	一般	较差	差
	聚集效益	好	较好	一般	较差	差
	与原料地、市场配合情况	好	较好	一般	较差	差
	产业关联度	强	较强	较弱	弱	无
	区域土地利用限制	无限制	稍有限制	一般	有较大限制	强烈限制
	区域道路级别	交通型主、次干道	混合型主干道	混合型次干道	生活型主、次干道	支路
个别因素	地基状况与地基承载力	良好	较好	一般	较差	差
	容积率	高	较高	一般	较低	低
	宗地临路条件	多面临路	两面临路	一面临路	离路较远	离路远
	宗地长度	适中	一般	有一定影响	较长或较短	过长或过短
	宗地宽度	宽度适中	稍有影响	一般	较宽或较窄	过宽或过窄
	宗地面积	大	较大	一般	较小	小
	规划土地用途	工业仓储用地	行政、工业用地	住宅用地	商业金融用地	其他用地
	供水及排水保证度	>95%	90%-95%	85%-90%	80%-85%	<80%
	供电保证度	100%	95%-100%	90%-95%	85%-90%	<85%

宗地因素修正系数表

影响因素 \ 优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业用地类型	0.0101	0.005	0	-0.0054	-0.0109
	城市内部交通便捷度	0.006	0.003	0	-0.0033	-0.0065
	聚集效益	0.0081	0.004	0	-0.0044	-0.0087
	与原料地、市场配合情况	0.0071	0.0035	0	-0.0038	-0.0076
	产业关联度	0.0101	0.005	0	-0.0054	-0.0109
	区域土地利用限制	0.003	0.0015	0	-0.0016	-0.0033
	区域道路级别	0.0111	0.0055	0	-0.006	-0.012

个别因素	地基状况与地基承载力	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
	容积率	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0022
	宗地临路条件	0.003	0.0015	0	-0.0016	-0.0033
	宗地长度	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
	宗地宽度	0.004	0.002	0	-0.0022	-0.0044
	宗地面积	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0022
	规划土地用途	0.006	0.003	0	-0.0033	-0.0065
	供水及排水保证度	0.0081	0.004	0	-0.0044	-0.0087
	供电保证度	0.0121	0.006	0	-0.0065	-0.0131

ii. 宗地因素修正系数

通过分析待估宗地的宗地因素，确定宗地因素修正系数如下：

影响因素 \ 优劣程度		待估宗地指标值	指标优劣度	修正系数
区域因素	工业用地类型	大型工业区	优	0.0101
	城市内部交通便捷度	较好	较优	0.003
	聚集效益	较好	较优	0.004
	与原料地、市场配合情况	较好	较优	0.0035
	产业关联度	较弱	一般	0
	区域土地利用限制	无限制	优	0.003
	区域道路级别	混合型主干道	较优	0.0055
个别因素	地基状况与地基承载力	良好	优	0.004
	容积率	一般	一般	0
	宗地临路条件	一面临路	一般	0
	宗地长度	一般	较优	0.002
	宗地宽度	一般	一般	0
	宗地面积	一般	一般	0
	规划土地用途	工业仓储用地	优	0.006
	供水及排水保证度	>95%	优	0.0081
	供电保证度	95%-100%	较优	0.006
合计				0.0552

则修正系数为 5.52%。

II. 年期修正

本次评估设定宗地剩余使用年限为 32.6 年，土地增值收益的测算是以同类土地出让地价(土地使用年限为最高出让年限 50 年)与成本价格的平均差额水平确定，因此须进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中：K 为年期修正系数，n 为待估宗地剩余使用年限，m 为工业用地最

高出让年限， r 为土地还原利率。其中土地还原利率的测算采用累加法，即将还原利率视为包含安全利率和风险调整值两大部分，通过对待估宗地和当地地产市场状况的综合分析，分别确定各部分取值，再将它们相加得出。计算过程如下：

项目		取值说明	取值
安全利率		取一年期金融机构人民币存款基准利率	1.50%
风险调整值	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿	3.90%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿	0.10%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿	1.50%
	不动产增值预期带来的折扣率	不动产增值预期所带来的对不动产收益回报率的折扣	-1.00%
合计			6%

$$\text{则年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{32.6}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}]$$

$$= 0.8992$$

⑧成本逼近法评估结果

成本逼近法测算过程如下：

项目序号	项目名称	计算式	计算值 (元/m ²)
①	征地补偿费		732.83
②	税费		0.00
③	土地开发费		100.00
④	利息	$(①+②) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发期}} - 1]$ $+ ③ \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发期}/2} - 1]$	34.03
⑤	利润	$(①+②+③) \times 5\%$	41.64
⑥	土地成本价格	$①+②+③+④+⑤$	908.50
⑦	土地增值收益	$⑥ \times 30\%$	272.55
⑧	个别因素修正	$(⑥+⑦) \times 1.0552$	1246.24
⑨	年期修正	$⑧ \times 0.8992$	1121

成本逼近法评估结果为 1,121 元/平方米。

5. 评估结果

经过评估测算，成本逼近法的评估结果为 1,121 元/平方米。通过我们对该区域调查，并考虑待估宗地在该区域内的具体位置、使用状况等因素我们认为上述评估结果能够客观反映当地土地市场行情，也符合区域平均地价水

平。

通过上述分析、测算，我们确定委估土地使用权于评估基准日的评估结果为：

$$\begin{aligned}\text{宗地地价} &= \text{评估单价} \times \text{面积} \\ &= 1,121 \times 34,374.40 \\ &= 38,533,702 \text{ (元, 取整)}\end{aligned}$$

(六) 评估结果

(1) 土地使用权评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
土地使用权	43,093,837.69	72,854,014.00	29,760,176.31	69.06

(2) 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

土地使用权账面值为 43,093,837.69 元，经评估，评估值为 72,854,014.00 元，评估增值 29,760,176.31 元，评估增值率为 69.06%。评估增值的原因：

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。

六、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 666,451.76 元，核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

经评估，递延所得税资产评估值为 664,750.86 元。

七、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

流动负债主要包括：应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。

上述负债在评估基准日账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付票据	9,194,446.70
应付账款	17,306,639.74
预收款项	8,380,941.26
应付职工薪酬	19,759,826.38
应交税费	2,658,306.72
其他应付款	110,365,794.80
其他流动负债	3,130,346.84
流动负债合计	170,796,302.44

(二) 流动负债各科目核实、评估的方法和结果

1. 应付票据

评估基准日应付票据账面价值 9,194,446.70 元。核算内容为被评估单位购买材料和商品等开出、承兑的商业汇票，均为银行承兑汇票。

评估人员查阅了被评估单位的应付票据备查簿，逐笔核对了应付票据的种类、号数和出票日期、到期日、票面金额、交易合同号和收款人姓名或单位名称等资料。应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付票据评估值为 9,194,446.70 元。

2. 应付账款

应付账款账面值为 17,306,639.74 元，核算内容是企业购买材料等业务应付供货方的款项。

评估人员通过查阅有关合同、协议等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，并对部分大额款项发函询证。经核实，未发现有无需支付的款项，则以核实后账面值作为评估值。

应付账款评估值为 17,306,639.74 元。

3. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 8,380,941.26 元。核算内容为预收的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 8,380,941.26 元。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 19,759,826.38 元，是企业已计提而未付的职工工资及各种工资性的津贴奖励等。

评估人员查阅了相关账簿和凭证，了解企业员工构成与职工薪酬制度，核实其计算标准及依据。核实无误后，以账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 19,759,826.38 元。

5. 应交税费

应交税费账面值 2,658,306.72 元，内容包括企业所得税、印花税、个人所得税等。评估人员查阅了相关账簿和凭证，了解企业负担的税种、税率以及相关税收政策。核实无误后，以账面值作为评估值。

应交税费评估值为 2,658,306.72 元。

6. 其他应付款

其他应付款账面值 110,365,794.80 元，内容包括企业应付的往来款等。评估人员查阅了相关账簿和凭证，核实其核算内容、发生时间、款项性质及金额，并对部分项目发函询证。经核实，未发现有无需支付的款项，则以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 110,365,794.80 元。

7. 其他流动负债

其他流动负债账面价值 3,130,346.84 元，核算内容为 2015 年 12 月预计摊销的政府拨款。

查阅了其他流动负债拨款文件及相关资料，核实了其他流动负债评估基准日的实际用途、已使用金额及记账凭证。

其他流动负债评估值为 3,130,346.84 元。

(三) 流动负债评估结果

流动负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
------	------	------	-----	------

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付票据	9,194,446.70	9,194,446.70	0.00	0.00
应付账款	17,306,639.74	17,306,639.74	0.00	0.00
预收款项	8,380,941.26	8,380,941.26	0.00	0.00
应付职工薪酬	19,759,826.38	19,759,826.38	0.00	0.00
应交税费	2,658,306.72	2,658,306.72	0.00	0.00
其他应付款	110,365,794.80	110,365,794.80	0.00	0.00
其他流动负债	3,130,346.84	3,130,346.84	0.00	0.00
流动负债合计	170,796,302.44	170,796,302.44	0.00	0.00

八、非流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

非流动负债包括专项应付款和其他非流动负债。

上述负债在评估基准日账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
专项应付款	634,266.34
其他非流动负债	1,194,666.66
非流动负债合计	1,828,933.00

(二) 非流动负债各科目核实、评估的方法和结果

1. 专项应付款

评估基准日专项应付款账面价值 634,266.34 元，核算内容为政府拨款。

查阅了其他非流动负债拨款文件及相关资料，核实了专项应付款评估基准日的实际用途、已使用金额及记账凭证。已核实后的账面值确认评估值。

专项应付款评估值为 634,266.34 元。

2. 其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债账面价值 1,194,666.66 元，核算内容为政府拨款。

查阅了其他非流动负债拨款文件及相关资料，核实了其他非流动负债评估基准日的实际用途、已使用金额及记账凭证。

其他非流动负债评估值为 1,194,666.66 元。

(三) 非流动负债评估结果

非流动负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
专项应付款	634,266.34	634,266.34	0.00	
其他非流动负债	1,194,666.66	1,194,666.66	0.00	0.00
非流动负债合计	1,828,933.00	1,828,933.00	0.00	0.00

第五章 收益法评估技术说明

一、评估对象

评估对象为兰州黄河嘉酿啤酒有限公司股东全部权益价值。

二、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

被评估企业提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，我们认为，被评估企业具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测，因此可以采用收益法对被评估企业股权价值进行评估。

三、收益预测的尽职调查

收益法评估中的尽职调查工作的步骤及内容如下：

(1) 查阅历年财务报表及其他相关资料，分析被评估企业历年的营业收入、成本及相关费用的构成及变动原因，分析企业各项经济技术指标、财务指标变动原因。

(2) 调查收集影响被评估企业经营的有关信息和资料，内容包括宏观经济形势、被评估企业所处行业的政策、现状及发展前景、被评估企业税收及其他优惠政策等。

(3) 分析企业的资产和负债，核实是否存在溢余资产、非经营性资产及负

债。

(4) 与被评估企业有关人员就被评估企业的未来经营规划、发展前景进行访谈。

(5) 分析被评估企业提供的预测未来经营收益的有关数据和资料。

四、收益预测的假设条件

收益预测时遵循的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后宏观经济形势不会出现重大变化，被评估企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业造成重大影响。

2. 假设评估基准日后影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

3. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等在评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设被评估企业在评估基准日后持续经营。

5. 假设委托方、被评估企业及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

6. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7. 假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

8. 假设被评估企业在经营过程中完全遵守相关法律、法规。

9. 假设被评估企业管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

10. 假设评估基准日后被评估企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

五、企业财务分析

(一) 宏观、行业及被评估企业分析

宏观、行业及被评估企业分析详见母公司兰州黄河评估技术说明第五点。

(二) 企业历史年度财务分析

1. 历史年度财务状况与经营业绩

被评估企业近年资产负债表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
流动资产	39,834.35	47,193.37	54,488.26	60,326.82
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	8,571.07	7,150.26	6,653.64	5,958.20
在建工程	96.28	1.66	67.76	305.95
无形资产	4,695.13	4,562.88	4,430.62	4,309.38
其他非流动资产	58.35	66.74	66.65	66.65
资产总计	53,255.18	58,974.91	65,706.93	70,967.00
流动负债	10,269.33	11,393.95	14,345.63	17,079.63
非流动负债	31.55	2,363.11	1,116.25	182.89
负债合计	10,300.88	13,757.06	15,461.88	17,262.52
所有者权益	42,954.30	45,217.85	50,245.05	53,704.48

被评估企业近年利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
一、营业收入	45,141.43	47,806.81	45,760.28	39,923.49
减: 营业成本	28,314.10	31,492.23	27,534.95	25,023.61
减: 营业税金及附加	4,764.19	4,503.73	3,614.68	3,152.97
营业费用	6,922.51	7,735.91	6,816.77	6,513.57
管理费用	2,204.12	2,493.16	3,264.45	2,942.17
财务费用	-712.23	-1,096.02	-1,340.89	-1,798.66
资产减值损失	-380.56	36.65	1.78	0.00
加: 投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	4,029.31	2,641.15	5,868.55	4,089.82
加: 营业外收入	31.28	584.33	934.10	1,022.50
减: 营业外支出	254.84	233.85	41.57	73.12
三、利润总额	3,805.75	2,991.63	6,761.07	5,039.20
减: 所得税	976.04	728.08	1,733.87	1,579.78
四、净利润	2,829.70	2,263.55	5,027.20	3,459.42

2. 资产负债结构及变化分析

(1) 资产结构及变化分析

近年资产结构如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	39,834.35	74.80%	47,193.37	80.02%	54,488.26	82.93%	60,326.82	85.01%
非流动资产	13,420.83	25.20%	11,781.54	19.98%	11,218.67	17.07%	10,640.18	14.99%
合计	53,255.18	100.00%	58,974.91	100.00%	65,706.93	100.00%	70,967.00	100.00%

随着企业业务规模的扩张,近几年资产总额稳步增长。其中,流动资产占总资产比重较大,非流动资产比重较低,主要是公司业务的经营特点决定的。

(2) 流动资产结构及变化分析

近年流动资产结构如下:

金额单位:人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	27,804.02	69.80%	34,411.69	72.92%	41,632.50	76.41%	44,545.47	73.84%
应收账款	374.28	0.94%	417.22	0.88%	691.68	1.27%	156.39	0.26%
预付款项	1,682.26	4.22%	1,673.90	3.55%	1,481.18	2.72%	210.50	0.35%
其他应收款	614.80	1.54%	565.64	1.20%	575.34	1.06%	730.57	1.21%
存货	9,358.99	23.49%	10,124.93	21.45%	10,107.55	18.55%	14,683.89	24.34%
合计	39,834.35	100.00%	47,193.37	100.00%	54,488.26	100.00%	60,326.82	100.00%

从流动资产构成来看,企业货币资金、存货占流动资产的比例较大,两项合计占流动资产比例各年均在 80%以上,这是由企业经营的特点所决定的。

(3) 非流动资产结构及变化分析

近年非流动资产结构如下:

金额单位:人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	8,571.07	63.86%	7,150.26	60.69%	6,653.64	59.31%	5,958.20	56.00%
在建工程	96.28	0.72%	1.66	0.01%	67.76	0.60%	305.95	2.88%
无形资产	4,695.13	34.98%	4,562.88	38.73%	4,430.62	39.49%	4,309.38	40.50%
递延所得税资产	58.35	0.43%	66.74	0.57%	66.65	0.59%	66.65	0.63%
合计	13,420.83	100.00%	11,781.54	100.00%	11,218.67	100.00%	10,640.18	100.00%

非流动资产中固定资产占比较大,固定资产主要为啤酒生产设备;无形资产主要为土地使用权。

(4) 负债结构及变化分析

近年负债结构如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 11 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据	100.00	0.97%	150.00	1.09%	35.71	0.23%	919.44	5.33%
应付账款	2,753.48	26.73%	2,518.59	18.31%	2,171.33	14.04%	1,730.66	10.03%
预收款项	1,035.44	10.05%	223.63	1.63%	1,812.54	11.72%	838.09	4.85%
应付职工薪酬	1,023.09	9.93%	941.52	6.84%	1,971.29	12.75%	1,975.98	11.45%
应交税费	264.90	2.57%	469.43	3.41%	455.72	2.95%	265.83	1.54%
其他应付款	5,087.83	49.39%	7,070.19	51.39%	7,520.87	48.64%	11,036.58	63.93%
其他流动负债	4.60	0.04%	20.60	0.15%	378.17	2.45%	313.03	1.81%
流动负债	10,269.33	99.69%	11,393.95	82.82%	14,345.63	92.78%	17,079.63	98.94%
专项应付款	0.00	0.00%	2,204.16	16.02%	715.26	4.63%	63.43	0.37%
预计负债	0.00	0.00%	158.95	1.16%	400.99	2.59%	0.00	0.00%
其他非流动负债	31.55	0.31%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	119.47	0.69%
非流动负债合计	31.55	0.31%	2,363.11	17.18%	1,116.25	7.22%	182.89	1.06%
负债合计	10,300.88	100.00%	13,757.06	100.00%	15,461.88	100.00%	17,262.52	100.00%

负债中, 应付账款、预收账款、其他应付款占比较大, 随着业务规模的逐渐扩大, 其他应付款所占比例逐年上升, 其余负债占比总体基本稳定。

3. 偿债能力分析

近年主要偿债能力指标如下:

项目	2012 年	2013 年	2014 年
流动比率	3.88	4.14	3.80
速动比率	2.97	3.25	3.09
资产负债率	19.28%	19.32%	21.83%

企业流动比率和速动比率合理, 历史年度变化幅度不大, 短期偿债能力较强。

4. 营运能力分析

近年主要营运能力指标如下:

项目	2012 年	2013 年	2014 年
应收账款周转率(次)	111.76	111.90	75.77
存货周转率(次)	2.49	2.54	2.12
总资产周转率(次)	0.79	0.79	0.67

企业应收账款周转率逐年下降, 应收账款回收周期短, 资金流动性强, 存货周转率逐年下降收近年来啤酒市场行业不景气影响, 存货销量受阻, 总资产周转率也受到影响逐年下降, 企业营运能力整体趋弱。

5. 盈利能力分析

(1) 营业收入分析

近年营业收入结构如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-11 月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	41,830.32	92.67%	44,282.10	92.63%	42,009.47	91.80%	38,221.15	95.74%
高端啤酒	5,417.86	12.00%	4,778.83	10.00%	3,984.91	8.71%	6,699.47	16.78%
中端啤酒	14,304.18	31.69%	17,885.95	37.41%	16,672.03	36.43%	14,316.28	35.86%
低端啤酒	16,264.30	36.03%	16,334.66	34.17%	13,563.25	29.64%	9,228.19	23.11%
外购酒	3,338.41	7.40%	2,038.80	4.26%	4,335.57	9.47%	4,579.39	11.47%
饮料	2,505.57	5.55%	3,243.86	6.79%	3,453.71	7.55%	3,397.82	8.51%
物流运输费	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
物流服务费	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他业务收入	3,311.11	7.33%	3,524.71	7.37%	3,750.81	8.20%	1,702.34	4.26%
营业收入合计	45,141.43	100.00%	47,806.81	100.00%	45,760.28	100.00%	39,923.49	100.00%

近年企业主营业务收入主要为啤酒的销售收入,近几年收入总额受到整体市场环境和企业自身转型调整的影响总体呈下降趋势,分为低端啤酒、中端啤酒、高端啤酒、饮料和外购酒。

(2) 营业成本分析

近年营业成本结构如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-11 月	
	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅
主营业务成本	23,293.04	82.27%	24,778.86	78.68%	21,466.18	77.96%	21,075.92	84.22%
1. 直接人工	1,776.17	6.27%	1,519.02	4.82%	1,195.40	4.34%	914.02	3.65%
2. 原料成本	17,001.04	60.04%	17,569.01	55.79%	14,273.52	51.84%	13,428.57	53.66%
3. 辅助生产	786.10	2.78%	304.45	0.97%	408.88	1.48%	336.40	1.34%
4. 制造费用	2,076.66	7.33%	2,436.38	7.74%	2,148.89	7.80%	2,261.09	9.04%
5. 外调酒成本	1,653.07	5.84%	2,949.99	9.37%	3,439.49	12.49%	4,135.84	16.53%
其他业务成本	5,021.06	17.73%	6,713.37	21.32%	6,068.77	22.04%	3,947.70	15.78%
营业成本合计	28,314.10	100.00%	31,492.23	100.00%	27,534.95	100.00%	25,023.61	100.00%

营业成本中,主营业务成本基本稳定在营业成本的 80%左右,主营业务成本中,原材料、制造费用和外购酒成本占了较大比重。

(3) 期间费用分析

近年期间费用构成如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-11 月	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业费用	6,922.51	15.34%	7,735.91	16.18%	6,816.77	14.90%	6,513.57	16.32%
管理费用	2,204.12	4.88%	2,493.16	5.22%	3,264.45	7.13%	2,942.17	7.37%
财务费用	-712.23	-1.58%	-1,096.02	-2.29%	-1,340.89	-2.93%	-1,798.66	-4.51%
合计	8,414.40	18.64%	9,133.05	19.10%	8,740.32	19.10%	7,657.08	19.18%

近几年企业期间费用总体呈上升趋势, 三项费用规模逐年上升, 但随着近年度费用管控的力度增加, 三项费用的占比下降。

(三) 资产配置分析

1. 经营性资产分析

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的, 企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经分析, 被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债权和债务、固定资产(包括房产类资产、设备类资产)、无形资产(土地)以及其他经营性资产。

2. 非经营性资产分析

非经营性资产是指与企业正常经营无关的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债。

经分析, 被评估企业的非经营性资产和负债主要包括非经营性债权与债务等。

3. 溢余资产分析

溢余资产是指超过企业正常经营所需的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点, 采用适当的方法进行评估。

六、收益模型的选取

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法, 经综合分析, 本次收益法评估采用现金流量折现法, 并采用企业自由

现金流折现模型，该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是股东全部权益价值和付息债务价值之和，计算式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——经营性资产价值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

r——终值折现系数。

① 收益期和预测期

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估企业的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

② 预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③ 折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中: K_e ——权益资本成本;

K_d ——债务资本成本;

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重;

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重;

T ——所得税率。

其中, 权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定, 计算式如下:

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中: R_f ——无风险报酬率;

β_L ——股东权益的系统风险系数;

MRP ——市场风险溢价;

R_c ——企业特定风险调整系数。

④ 预测期后企业自由现金流量 (终值)

预测期后企业自由现金流量 (终值) 是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值, 本次评估设定被评估企业永续经营, 且预计至预测期后, 企业的经营收益趋于稳定, 则预测期后现金流量 (终值) 计算式如下:

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{i}$$

式中: P_n ——预测期后企业自由现金流量 (终值);

R_{n+1} ——预测期后年度的企业自由现金流量。

其中预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点, 采用适当的方法进行评估。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点, 分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

被评估企业不包含付息债务。

七、测算过程

(一) 收益期与预测期的确定

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估企业的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段，第一阶段预测期自评估基准日至 2020 年，预计 2020 年之后，企业经营收益将趋于稳定，第二阶段为 2020 年至永续。

(二) 预测期企业自由现金流量的预测

1. 主营业务收入的预测

主营业务收入预测是根据被评估单位提供的 2012 年至 2015 年 11 月共三年一期经营年度的营业收入资料和对未来五年一期的经营预测资料，在正常经营管理前提下，排除偶然因素和不可比因素后的正常收益或客观收益，以现有的人员储备量、市场情况的发展情况为基础进行预测的。

兰州黄河嘉酿啤酒有限公司历史年度的主营业务收入按照产品分为五大类，分别为高端啤酒、中端啤酒、低端啤酒、外购酒和饮料。历史年度主营业务收入具体情况如下：

历史年度主营业务收入表

金额单位：人民币万元

序号	类别	项目	单位	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
1	高端啤酒	销售量	KL	10,444.11	10,734.60	8,933.94	15,799.68
		单价	元/KL	5,187.48	4,451.80	4,460.41	4,240.25
		金额	万元	5,417.86	4,778.83	3,984.91	6,699.47
2	中端啤酒	销售量	KL	51,328.95	56,871.90	50,131.92	45,888.21
		单价	元/KL	2,786.77	3,144.95	3,325.63	3,119.82
		金额	万元	14,304.18	17,885.95	16,672.03	14,316.28
3	低端啤酒	销售量	KL	106,341.97	88,055.59	62,052.19	46,276.89
		单价	元/KL	1,529.43	1,855.04	2,185.78	1,994.13
		金额	万元	16,264.30	16,334.66	13,563.25	9,228.19
3	外购酒	销售量	KL	7,018.70	15,657.69	18,751.87	17,641.46
		单价	元/KL	4,756.45	1,302.11	2,312.07	2,595.81
		金额	万元	3,338.41	2,038.80	4,335.57	4,579.39
4	饮料	销售量	KL	11,948.83	17,718.06	15,518.24	15,094.72
		单价	元/KL	2,096.92	1,830.82	2,225.58	2,251.00
		金额	万元	2,505.57	3,243.86	3,453.71	3,397.82
主营业务收入合计				41,830.32	44,282.10	42,009.47	38,221.15

根据被评估企业提供的财务资料，从兰州黄河嘉酿啤酒有限公司近几年的经营情况看，主营业务规模逐有所波动，2014 年由于公司管理层及销售团队的波动导致销售下滑，主营业务收入也有所下降。

对于营业收入的预测，预测主要根据兰州黄河嘉酿啤酒有限公司已经取得的销售合同或订单和 2015 年度及 2016 年度生产销售计划及发展规划，从销售数量和销售价格两方面本着谨慎性原则进行预测，其中：销售数量以兰州黄河嘉酿啤酒有限公司未来产能为前提，对西北地区啤酒未来市场需求、市场份额及其竞争情况进行充分分析判断，依据销售合同或订单和 2016 年度及 2015 年度生产销售计划、发展规划，并参照历史数据和变动趋势进行测算；销售价格是以兰州黄河嘉酿啤酒有限公司啤酒销售合同或订单的价格为主要依据，同时参考各类产品的市场价格水平、兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的销售定价策略，及现行行业政策的基础上，对未来五年一期的营业收入进行预测。

(1) 企业产能及产量的预测

根据兰州黄河嘉酿啤酒有限公司目前的生产能力并进行预测企业产能及产量。根据兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的规划及现有固定资产状态，未来产能满足产品的销售量及产量。

(2) 销售量

近年来，啤酒行业整体市场环境遇冷，公司销售量也因此遭挫有所波动，但是，公司布局西部市场，依据地域优势抢占西部市场容量，随着西部市场容量的挖掘，啤酒市场的需求并不会萎缩，2015 年是黄河集团重组转型的关键期，预期重组之后公司还能拥有稳定的市场容量，未来年度啤酒销量将会有所增长，并逐步趋稳。

(3) 销售单价

销售价格是以公司 2015 年产品销售合同或订单的价格为主要依据，同时参考各类产品的市场价格水平、公司的销售定价策略及现有的估价政策，本着谨慎性原则进行预测，预测销售单价未来销售价格基本持平。

综合考虑历史年度企业的经营情况及未来年度行业发展情况，未来年度主营业务收入预测如下。

预测年度主营业务收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	类别	项目	单位	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	高端啤酒	销售量	KL	2,385.17	18,549.00	18,734.00	18,921.00	18,921.00	18,921.00
		单价	元/KL	4,240.00	4,240.00	4,240.00	4,240.00	4,240.00	4,240.00
		金额	万元	1,011.31	7,864.78	7,943.22	8,022.50	8,022.50	8,022.50
2	中端啤酒	销售量	KL	9,315.20	56,307.00	56,870.00	57,439.00	57,439.00	57,439.00
		单价	元/KL	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00
		金额	万元	2,906.34	17,567.78	17,743.44	17,920.97	17,920.97	17,920.97
3	低端啤酒	销售量	KL	9,039.56	56,423.00	56,987.00	57,557.00	57,557.00	57,557.00
		单价	元/KL	1,994.00	1,994.00	1,994.00	1,994.00	1,994.00	1,994.00
		金额	万元	1,802.49	11,250.75	11,363.21	11,476.87	11,476.87	11,476.87
3	外购酒	销售量	KL	1,603.77	19,630.00	19,826.00	20,024.00	20,024.00	20,024.00
		单价	元/KL	2,596.01	2,596.00	2,596.00	2,596.00	2,596.00	2,596.00
		金额	万元	416.34	5,095.95	5,146.83	5,198.23	5,198.23	5,198.23
4	饮料	销售量	KL	1,000.00	16,417.00	16,581.00	16,747.00	16,747.00	16,747.00
		单价	元/KL	2,251.00	2,251.00	2,251.00	2,251.00	2,251.00	2,251.00
		金额	万元	225.10	3,695.47	3,732.38	3,769.75	3,769.75	3,769.75
主营业务收入合计				6,361.58	45,474.73	45,929.08	46,388.32	46,388.32	46,388.32

2. 主营业务成本的预测

被评估单位主营业务成本主要是高端啤酒、中端啤酒、低端啤酒、外购酒和饮料对应的生产成本。历史年度主营业务成本情况如下：

金额单位：人民币万元

类别	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-11 月
1. 直接人工	1,776.17	1,519.02	1,195.40	914.02
2. 原料成本	17,001.04	17,569.01	14,273.52	13,428.57
3. 辅助生产	786.10	304.45	408.88	336.40
4. 制造费用	2,076.66	2,436.38	2,148.89	2,261.09
5. 外调酒成本	1,653.07	2,949.99	3,439.49	4,135.84
主营业务成本合计	23,293.04	24,778.86	21,466.18	21,075.92

根据公司提供的经营情况财务资料，从企业近几年的经营情况看，从 2012 年-2015 年 11 月毛利率有所下滑，主要是由于销售单价下滑，物料消耗等固定成本增加。

预测年度随着生产经营时间的增加，啤酒生产工艺及管理等各方面更加完善，且伴随着产量增加导致固定费用分摊降低，毛利率略有上升。主营业务成本包括直接人工、原料成本、辅助生产、制造费用和外调酒成本。未来预测假设当年投入的生产费用当年完工结转产成品，而且产销平衡。预测方

法如下:

①原料成本和辅助生产: 预计随着啤酒生产工艺更加完善、管理日益精细, 对于材料投入的控制更加科学以及近年来用于生产的原材料成本下降的趋势, 得出预测期原材料和辅助生产的成本。

②直接人工: 对于职工工资, 先预测未来年度生产部门的职工人数和人均工资, 将职工人数和人均工资相乘, 得到预测期的工资费用总额。

③制造费用: 制造费用中车间管理人员工资、低值易耗品损耗、水电费、修理费、折旧将随产量的增加而增加, 折旧费与未来资本性支出的增加保持同步(具体详见下文“折旧与摊销”)。

④外购酒成本: 外购酒成本主要为采购酒的购置成本, 将随着外购酒数量的增加而增加, 按照历史年度增长的趋势得出预测期的外购酒成本。

根据上述预测的各生产成本要素增减变动情况, 测算得出企业在未来的销售成本的具体情况见下表:

预测年度主营业务成本预测表

金额单位: 人民币万元

类别	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1. 直接人工	138.40	1,660.39	1,660.39	1,660.39	1,660.39	1,660.39
2. 原料成本	2,199.69	15,767.17	15,924.73	16,083.98	16,083.98	16,083.98
3. 辅助生产	55.81	400.06	404.04	408.10	408.10	408.10
4. 制造费用	342	2,595	2,625	2,642	2,699	2,750
5. 外调酒成本	333.07	4,076.76	4,117.46	4,158.58	4,158.58	4,158.58
主营业务成本合计	3,069.36	24,499.70	24,731.38	24,953.22	25,009.62	25,060.94

3. 其他业务利润的预测

被评估单位历史年度的其他业务收支主要为瓶子的摊销成本, 未来年度参照历史年度与收入的比例关系预测。

其他业务利润预测表

金额单位: 人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务收入	2,760.20	2,514.44	2,539.56	2,564.96	2,564.96	2,564.96
其他业务成本	3,725.54	5,417.93	5,472.06	5,526.77	5,526.77	5,526.77
其他业务利润	-965.34	-2,903.49	-2,932.50	-2,961.81	-2,961.81	-2,961.81

4. 主营业务税金及附加的预测

企业适用的营业税税金及附加包括：消费税、城建税、教育费附加等。

啤酒类产品计缴消费税：吨出厂价格在 3000 元，含包装物及包装物押金（不含 3000 元，不含增值税）以下的，单位税额为 220 元/吨；吨出厂价格在 3000 元（含 3000 元，不含增值税）以上的，单位税额为 250 元/吨。城建税为应缴流转税额的 7%、教育费附加（含地方教育费附加）为应缴流转税额的 5%。

主营业务税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
消费税	497.35	3,150.51	3,182.00	3,213.82	3,213.82	3,213.82
城市维护建设税	74.77	561.98	567.59	573.27	573.27	573.27
教育费附加	32.04	240.85	243.25	245.69	245.69	245.69
地方教育费附加	21.36	160.56	162.17	163.79	163.79	163.79
价格调控基金	10.68	80.28	81.08	81.90	81.90	81.90
合计	636.21	4,194.18	4,236.10	4,278.46	4,278.46	4,278.46

5. 营业费用的预测

(1) 以前年度营业费用情况

营业费用主要包括为进行产品销售所发生的工资、运输费、装卸费、差旅费等支出。

(2) 未来年度营业费用的预测

营业费用的预测原则及方法如下：

①对于职工工资，先预测未来年度销售部门的职工人数和人均工资，将职工人数和人均工资相乘，得到预测期的工资费用总额。

②运输费、装卸费、差旅费等各项费用根据被评估单位历年情况，分析其形成原因，结合未来年份被评估单位业务发展的趋势来进行测算。

营业费用预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
合计	520.10	7,315.02	7,390.39	7,458.62	7,494.76	7,527.65
工资	259.22	3,141.78	3,173.20	3,204.93	3,204.93	3,204.93
折旧费	38.14	363.82	369.72	367.73	403.87	436.76
车辆费	12.42	762.40	770.02	777.72	777.72	777.72
办公费	2.50	153.66	155.19	156.75	156.75	156.75

差旅费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输费	28.47	1,748.19	1,765.66	1,783.32	1,783.32	1,783.32
市场促销费	90.60	649.45	655.94	662.50	662.50	662.50
市场费	4.95	303.96	306.99	310.06	310.06	310.06
装卸费	3.05	187.51	189.38	191.28	191.28	191.28
社会保险费	65.77	4.25	4.29	4.33	4.33	4.33
房租、取暖费	14.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6. 管理费用的预测

(1) 以前年度管理费用情况

管理费用主要包括为职工工资、差旅费、办公费、业务招待费、税金。

(2) 未来年度管理费用的预测

管理费用的预测原则及方法如下：

①对于职工工资，先预测未来年度管理部门的职工人数和人均工资，将职工人数和人均工资相乘，得到预测期的工资费用总额。

②差旅费、办公费、业务招待费等各项费用根据被评估单位历年情况，分析其形成原因，结合未来年份被评估单位业务发展的趋势来进行测算。

③税金按照税法相关规定及企业历史年度数据预测。

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
管理费用合计	388.52	2,322.15	2,343.22	2,356.02	2,363.68	2,370.64
工资	63.59	727.07	734.34	741.68	741.68	741.68
折旧	8.07	77.02	78.27	77.85	85.50	92.46
修理费	79.37	571.87	574.59	580.34	580.34	580.34
办公费	2.44	29.88	30.48	30.48	30.48	30.48
差旅费	3.24	39.67	40.46	40.46	40.46	40.46
业务招待费	2.59	31.67	32.30	32.30	32.30	32.30
车辆费	3.36	41.14	41.96	41.96	41.96	41.96
社会保险费	0.00	109.06	110.15	110.15	110.15	110.15
职工教育经费	0.00	65.44	66.09	66.09	66.09	66.09
无形资产摊销	11.02	132.26	132.26	132.26	132.26	132.26
中介机构费用	3.20	39.18	39.96	39.96	39.96	39.96
税金	1.91	181.75	181.89	182.03	182.03	182.03
保险费	4.97	59.61	59.61	59.61	59.61	59.61

技术开发费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
通讯费	1.27	15.52	15.83	15.83	15.83	15.83
拆迁费	187.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	16.42	201.01	205.03	205.03	205.03	205.03

7. 财务费用的预测

由于本次评估采用的是企业自由现金流模型，不考虑未来年度的财务费用。

8. 营业外收支的预测

营业外收支核算的业务内容不是企业的主营业务，营业外收支企业以前年度的该项目的发生概率很小，且金额很小，故营业外收支净额预测为零。

9. 所得税的预测

企业按照 2008 年 1 月 1 日起实行的《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定缴纳企业所得税，企业所得税率为 25%。

则：未来年度所得税预测如下：

所得税预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
利润总额	782.05	4,240.19	4,295.50	4,380.19	4,279.99	4,188.82
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税	195.51	1,060.05	1,073.87	1,095.05	1,070.00	1,047.21

10. 折旧和摊销的预测

此次评估按照固定资产原值来进行折旧的预测，以保证与被评估单位预测期的实际情况一致。

(1) 折旧金额的预测

区分电子设备、机器设备、车辆、房产等几大类固定资产，分别按照其分类折旧率计算折旧金额。

假设每年的维持原有规模资本性支出规模与该年度固定资产报废规模相同，即维持原有规模资本性支出不会增加固定资产原值，仅扩大生产规模资本性支出增加固定资产原值。扩大生产规模资本性支出形成相应的固定资

产，增加固定资产原值并相应计提折旧。据此测算被评估单位未来各年度年末固定资产原值及所计提的折旧额。

(2) 折旧及摊销的分配

根据被评估单位的会计核算惯例，计提的折旧额和摊销额分摊计入相关科目中。

折旧及摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
折旧及摊销	116.75	1,140.79	1,157.14	1,151.63	1,251.82	1,342.99

11. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出）。

(1) 扩大生产规模资本性支出的预测

扩大生产规模资本性支出主要根据公司资产现状和预计使用年限，为补充未来年度报废或需扩大经营规模增加资产引起的资本性支出。未来年度企业无扩大规模的经营规划，因此扩大生产规模资本性支出不作预测。

(2) 维持原有规模资本性支出的预测

根据对被评估单位的资产构成、固定资产更新周期、评估基准日固定资产现状等的分析。详见资本性支出预测表。

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
资本性支出	481.09	6,936.24	481.16	1,059.53	1,144.45	3,201.67

12. 营运资金变动额的预测

结合企业经营情况以及行业的经营特点并和企业财务人员现场沟通后，未来各年度营运资金变动额的预测方法如下。

(1) 基准日营运资金的确定

企业基准日营运资金根据资产基础法评估结果计算确定。

基准日营运资金=流动资产（不含溢余货币资金和短期投资）-流动负债

(不含带息负债)

(2) 未来年度营运资金的预测

营运资金一般和企业营业收入、成本有一定的比例关系，本次估值根据企业以前年度的营运资金状况确定其正常经营所需的营运资金。

(3) 以后年度需要追加的营运资金

=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

则，未来年度营运资金的预测如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金增加额	-107.42	470.36	145.72	141.84	21.13	18.96

13. 预测期企业自由现金流量预测结果

根据上述各项预测，预测期企业自由现金流量预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	9,121.78	47,989.17	48,468.64	48,953.28	48,953.28	48,953.28
1、主营业务收入	6,361.58	45,474.73	45,929.08	46,388.32	46,388.32	46,388.32
2、其他业务收入	2,760.20	2,514.44	2,539.56	2,564.96	2,564.96	2,564.96
二、营业总成本	8,339.73	43,748.98	44,173.14	44,573.09	44,673.29	44,764.46
1、营业成本	6,794.90	29,917.63	30,203.44	30,479.99	30,536.39	30,587.71
（1）主营业务成本	3,069.36	24,499.70	24,731.38	24,953.22	25,009.62	25,060.94
（2）其他业务成本	3,725.54	5,417.93	5,472.06	5,526.77	5,526.77	5,526.77
2、主营业务税金及附加	636.21	4,194.18	4,236.10	4,278.46	4,278.46	4,278.46
3、营业费用	520.10	7,315.02	7,390.39	7,458.62	7,494.76	7,527.65
4、管理费用	388.52	2,322.15	2,343.22	2,356.02	2,363.68	2,370.64
5、财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6、资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7、公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8、投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	782.05	4,240.19	4,295.50	4,380.19	4,279.99	4,188.82
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	782.05	4,240.19	4,295.50	4,380.19	4,279.99	4,188.82
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	195.51	1,060.05	1,073.87	1,095.05	1,070.00	1,047.21
五、净利润	586.54	3,180.14	3,221.62	3,285.14	3,209.99	3,141.62
加：折旧费用	116.75	1,140.79	1,157.14	1,151.63	1,251.82	1,342.99
财务费用						

减：资本性支出	481.09	6,936.24	481.16	1,059.53	1,144.45	3,201.67
营运资金变动	-107.42	470.36	145.72	141.84	21.13	18.96
六、净现金流量	329.62	-3,085.66	3,751.89	3,235.40	3,296.23	1,263.98

(三) 预测期折现率的确定

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取加权平均资本成本(WACC)。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

1. 权益资本成本 K_e

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；

β_L ——股东权益的系统风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

(1) 无风险报酬率 R_f

经查询 Wind 资讯，评估基准日 10 年期国债平均到期收益率为 3.0404%，则本次评估无风险报酬率取 3.0404%。

(2) 股东权益的系统风险系数 β_L

股东权益的系统风险系数 β_L 的计算式如下：

$$\beta_L = [1 + (1-T) \times D/E] \times \beta_u$$

式中： T ——所得税率；

D/E ——被评估企业的目标资本结构；

β_u ——无财务杠杆的股东权益系统风险系数。

通过查询 Wind 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业，利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_u ，并取其均值作为被评估企业的 β_u ，被评估企业 D/E 同样取上述可比企业的平均 D/E 。

可比企业具体数据如下：

序号	股票代码	公司简称	β_u	D/E
1	000729.SZ	燕京啤酒	0.8996	2.83%
2	002461.SZ	珠江啤酒	1.0104	0.04%

3	600132.SH	重庆啤酒	1.0530	7.50%
4	600600.SH	青岛啤酒	0.6764	2.04%
均值			0.9099	3.10%

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - 25.0\%) \times 3.10\%] \times 0.9099 \\ &= 0.9311\end{aligned}$$

(3) 市场风险溢价 MRP

市场风险溢价是指对于一个风险充分分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据我公司的研究成果，本次评估市场风险溢价取 7.15%。具体计算过程如下：

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2014 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.25%；国家风险补偿额取 0.90%。

$$\begin{aligned}\text{则：} MRP &= 6.25\% + 0.90\% \\ &= 7.15\%\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数 R_c

经分析，企业特定风险调整系数主要考虑以下因素：

团队变更风险，被评估企业与可比企业相比近年度团队变更，未来抵御市场风险的能力较低。

根据上述分析，企业特定风险调整系数 R_c 确定为 1.00%。

(5) 权益资本成本 K_d

根据上述确定的参数，权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned}K_e &= 3.0404\% + 0.9311 \times 7.15\% + 1.00\% \\ &= 10.70\%\end{aligned}$$

2. 债务资本成本 K_d

债务资本成本取五年以上金融机构人民币贷款基准利率 4.90%。

3. 加权平均资本成本 WACC

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T) \\ &= 10.70\% \times 1 / (1+3.10\%) + 4.90\% \times (1-25.0\%) \times 3.10\% / (1+3.10\%) \\ &= 10.70\% \times 96.99\% + 4.90\% \times (1-25.0\%) \times 3.01\% \\ &= 10.49\% \end{aligned}$$

(四) 预测期后企业自由现金流量(终值)的测算

预测期后企业自由现金流量(终值)是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值,本次评估设定被评估企业永续经营,且预计至预测期后,企业的经营收益趋于稳定,则预测期后现金流量(终值)计算式如下:

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{i}$$

式中: P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值);

R_{n+1} ——预测期后年度的企业自由现金流量。

1. 预测期后折现率的确定

在本次评估设定的假设条件下,预计预测期后企业的经营收益、经营风险均趋于稳定,则预测期后折现率取 10.49%。

2. 预测期后年度企业自由现金流量的预测

预测期后年度企业自由现金流量根据预测期末年企业自由现金流量调整确定,调整项目及金额如下:

(1) 资本性支出的调整

按照预测期末资产的规模,以简单再生产为前提,综合考虑各类资产的更新周期、更新成本等因素并将资本性支出年金化后计算得出预测期后年度资本性支出为 2,886.66 万元。

(2) 折旧及摊销的调整

考虑企业预测期末存量资产的

折旧及摊销和各类资产经济寿命年限到期后更新所形成资产的折旧及摊销,将各类折旧及摊销年金化后计算得出预测期后年度折旧及摊销为 2,488.50 万元。

(3) 营运资金变动额的调整

考虑在预测期后企业经营规模趋于稳定, 预测期末年的营运资金与其经营规模相匹配, 因此预测期后年度营运资金变动额调整为 0。

经上述调整后, 预测期后年度企业自由现金流为 1,884.32 万元。

3. 预测期后企业自由现金流量(终值)测算结果

$$\begin{aligned}\text{预测期后企业自由现金流量(终值)} &= 1,884.32 / 10.49\% \\ &= 17,963.02 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(五) 经营性资产价值

经营性资产价值=预测期企业自由现金流量折现值+预测期后企业自由现金流量(终值)折现值

企业自由现金流量折现值计算结果如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2015 年 12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年期
净现金流量	329.62	-3,085.66	3,751.89	3,235.40	3,296.23	1,263.98	17,963.02
折现期	0.04	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	0.00
折现率	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%
折现系数	0.9959	0.9435	0.8539	0.7728	0.6995	0.6330	0.6330
营业现金流量折现值	328.25	-2,911.23	3,203.72	2,500.40	2,305.56	800.16	11,371.45
营业现金流量现值合计	17,598.32						

经营性资产价值测算结果为 17,598.32 万元。

(六) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析, 企业的溢余资产主要为溢余货币资金。溢余货币资金计算式如下:

溢余货币资金=评估基准日企业持有的货币资金(不含保证金)-最低现金保有量

企业评估基准日持有的货币资金合计为 44,545.47 万元。

经分析, 最低现金保有量以一个月的付现成本计算, 经测算评估基准日年度月付现成本为 5,918.51 万元, 其他货币资金中承兑汇票保证金为 1,596.31 万元。

溢余货币资金的测算方法如下:

$$\begin{aligned} \text{溢余货币资金} &= 44,545.47 - 5,918.51 - 1,596.31 \\ &= 37,030.65 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(七) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。经分析，非经营性资产和负债主要包括非经营性债权和债务等。各项资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。非经营性资产净值评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目-明细项目	金额	备注
	非经营性资产：	664,750.86	
1	递延所得税资产	664,750.86	与日常经营无关
	非经营性负债：	6,661,732.04	
1	其他应付款	4,832,799.04	与日常经营无关
2	专项应付款	634,266.34	与日常经营无关
3	其他非流动负债	1,194,666.66	与日常经营无关
	非经营性资产合计	-5,996,981.18	

(八) 付息债务价值

被评估企业无付息债务。

八、评估结果

(一) 企业整体价值

$$\begin{aligned} \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产净值} \\ &= 17,598.32 + 37,030.65 - 599.70 \\ &= 54,029.27 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(二) 股东全部权益价值

$$\begin{aligned} \text{股东全部股权价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 54,029.27 - 0.00 \\ &= 54,029.27 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

第六章 评估结论及分析

一、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，并选用资产基础法和收益法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

截至评估基准日，兰州黄河嘉酿啤酒有限公司资产账面值为 70,967.00 万元，评估价值为 78,289.89 万元，增值额为 7,322.89 万元，增值率为 10.32%；总负债账面价值为 17,262.52 万元，评估价值为 17,262.52，无增值；所有者权益账面价值为 53,704.48 万元，评估价值为 61,027.37 万元，评估增值 7,322.89 万元，增值率为 13.64%。

资产基础法具体评估结果详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	60,326.82	60,493.74	166.92	0.28
非流动资产	2	10,640.18	17,796.15	7,155.97	67.25
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	5,958.20	10,133.23	4,175.03	70.07
在建工程	6	305.95	311.04	5.09	1.66
无形资产	7	4,309.38	7,285.40	2,976.02	69.06
其中：土地使用权	8	4,309.38	7,285.40	2,976.02	69.06
其他非流动资产	9	66.65	66.48	-0.17	-0.26
资产总计	10	70,967.00	78,289.89	7,322.89	10.32
流动负债	11	17,079.63	17,079.63	0.00	0.00
非流动负债	12	182.89	182.89	0.00	0.00
负债总计	13	17,262.52	17,262.52	0.00	0.00
所有者权益	14	53,704.48	61,027.37	7,322.89	13.64

2. 收益法评估结果

截至评估基准日，兰州黄河嘉酿啤酒有限公司资产账面值为 70,967.00 万元，负债账面值为 17,262.52 万元，所有者权益账面值为 53,704.48 万元，股东全部权益评估值为 54,029.27 万元，评估增值 324.79 万元，增值率为 0.6%。

3. 评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对兰州黄河嘉酿啤酒有限公司的股东全部权益价值进行评估，收益法评估后的股东全部权益价值为 54,029.27 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 61,027.37 万元，两者相差 6,998.10 万元，差异率为 12.95%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产质量等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

通过分析两种方法的测算过程和所采用数据的质量，我们注意到，被评估企业主要从事啤酒生产，近年度公司团队不稳定，且该类业务受宏观经济形势和国家及当地有关行业政策影响较大，这将导致企业未来收益存在较大的不确定性。评估师在采用收益法测算时，根据宏观经济形势、企业所处行业市场状况以及被评估企业自身情况对影响被评估企业未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。因此我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，则本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估企业股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，兰州黄河嘉酿啤酒有限公司股东全部权益评估值确定为 61,027.37 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法、收益法对兰州黄河嘉酿啤酒有限公司股东全部权益价值进行评估，经分析后，采用资产基础法的评估结果 61,027.37 万元作为评估结论，该评估结论较所有者权益账面值 53,704.48 万元增值

7,322.89 万元,增值率 13.64%。评估值与账面价值相比较发生变动的科目包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、固定资产,各科目评估值与账面价值比较变动情况及原因如下:

(一)货币资金评估增减值分析:

货币资金中的银行存款包括外币,根据评估基准日汇率确定的评估值包含汇率变动带来的价值变动。

(二)应收账款评估增减值分析:

应收账款风险损失参考企业计提坏账准备的方法,与企业按照 2015 年年初余额计提的坏账准备存在差异。

(三)其他应收款评估增减值分析:

其他应收账款风险损失参考企业计提坏账准备的方法,与企业按照 2015 年年初余额计提的坏账准备存在差异。

(四)存货评估增减值分析:

存货中的库存商品及发出商品采用售价倒算法,评估值中包含了商品销售可能实现的收益。

(五)设备评估增减值分析:

1.机器设备增减值原因分析

(1)机器设备评估原值减值的主要原因是由于企业账面值大部分为与与丹麦嘉士伯公司合资时摊余价值后的折旧额,造成评估增值;

(2)2009 年以前购置的设备账面价值含增值税,而评估过程根据相关法规,该企业增值税可抵扣,所以评估值不含增值税部分。

(3)机器设备评估净值增值的主要原因是企业机器设备折旧年限低于评估采用的经济使用年限,导致评估净值增值。

2.车辆增减值原因分析

车辆评估原值减值的主要原因是车辆更新换代较快,价格呈逐年下降趋势;车辆评估净值增值原因是企业车辆折旧年限低于评估采用的经济使用年限。

3.电子设备评估原值减值原因是:电子设备价格整体呈下降趋势,导致评估原值减值;电子设备评估净值增值原因是企业设备折旧年限低于评估采用的经济使用年限。

(六)房屋建筑物评估增减值分析:

1. 由于基准日建筑材料、人工费、机械使用费比建造时有较大幅度上涨，造成评估增值；

2. 企业财务账面值大部分为与与丹麦嘉士伯公司合资时摊余价值后的折旧额，造成评估增值；

3. 企业财务折旧年限低于评估中采用的经济寿命年限，造成评估增值。

(七) 在建工程评估增减值分析：

在安装设备账面值中未包含资金成本，评估时按照评估基准日利率和合理工期重新计取资金成本，导致评估增值。

(八) 无形资产-土地使用权评估增减值分析

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。