

重庆啤酒宜宾有限责任公司委估的机器设备市场 价值评估报告

本报告防伪编码为3082 4182 0428号

请登陆 www.cqicpa.org.cn 查询

评估项目名称：重庆啤酒宜宾有限责任公司委估的机器设备市场价
值评估

委 托 方：重庆啤酒宜宾有限责任公司

评 估 方：重庆勤业五联资产评估房地产土地估价有限公司

评 估 人 员：王萍 陈定文

评估作业日期：2016 年 5 月 15 日至 2016 年 7 月 12 日

评估报告编号：渝勤业五联评报字(2016)第 086 号

目 录

一、注册评估师声明	2
二、评估报告摘要	4
三、评估报告正文	6
（一）委托方及权属方	6
（二）评估目的	6
（三）评估对象和评估范围	6
（四）价值类型及其定义	6
（五）评估基准日	6
（六）评估依据	7
（七）评估方法	7
（八）评估程序实施过程 and 情况	8
（九）评估假设	9
（十）评估结论	11
（十一）评估报告使用期限说明	11
（十二）特别事项说明	11
（十三）评估报告日	12
四、附件	13

注册评估师声明

我们郑重声明：

1. 我们所提供的评估服务是依据中国资产评估协会中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则——评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》所颁布的 7 项资产评估准则（以下简称：“《7 项资产评估准则》”）来进行的，请仔细阅读本评估报告全部内容及有关附件；

2. 注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；除有足够时间和必要外，本机构人员不承诺在报告使用过程中参与与本次评估项目无关的事项；

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

4. 我们与本评估报告书的估价对象无利害关系，也与有关当事人无个人利害关系或偏见；

5. 我们依照《评估准则—机器设备》、《评估准则—评估报告》和其他相关评估的法律法规对估价对象进行分析，结合评估人员对评估对象的认识和估价经验，形成评估对象市场价值估算的观点，并据此撰写本评估报告；

6. 本公司评估人员已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，并向有关人员进行了解，本次评估范围仅依据委托方提供的范围进行评估。

7. 我们在遵守相关法律、法规和资产评估准则条件下，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、测算、估计并发表专业意见，且不对评估对象的法律权属提供保证；委托方和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性、完整性并合理使用该估价报告承担全部责任；

8. 本次评估中运用的法律权属及其证明资料由委托方提供，本公司估价人员仅能对其进行一般核对并建议：有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若确认的资料与本估价报告中存在差异，本公司保留对报告书的修正权；

9. 本评估报告有效性仅限于报告有效期内，我们对逾期使用本估价报告中的分析、意见和结论所造成的后果免责；

10. 出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本评估报告使用不当的情况发生，提示

评估报告使用者合理并恰当使用评估报告，并声明不承担相关当事人决策的责任；

11. 本评估报告及相关部分的解释权属本公司，本公司有权保留本次评估中收集的资料、数据和
相关档案至少两年，未经本公司书面同意，有关本评估报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人
以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法
规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的业务资料。

中国注册资产评估师：王萍

中国注册资产评估师：陈定文

二〇一六年七月十二日

评估报告摘要

重庆勤业五联资产评估房地产土地估价有限公司接受重庆啤酒宜宾有限责任公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，于 2016 年 5 月 15 日对嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司所属的机器设备进行了评估，我公司评估人员按照必要的评估程序对评估对象实施了实地查勘，市场调查，对评估对象在 2016 年 5 月 15 日这一评估基准日所表现的市场价值作出公允评估结论。

本次评估采用的基本方法为重置成本法。在评估过程中，重庆勤业五联资产评估房地产土地估价有限公司对指定评估范围内的机器设备进行了必要的勘察核实，对嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司的财务记录等相关资料进行了必要的验证审核，实施了必要的资产评估程序。经评估，我们确认纳入委估范围的固定资产在评估基准日 2016 年 5 月 15 日所表现的市场价值反映如下：

评估结果：1193.39 万元；

大写（人民币）：壹仟壹佰玖拾叁万叁仟玖佰元整；

详见《机器设备评估明细表》。

本资产评估报告有效期为一年，自评估报告出具之日起 2016 年 7 月 12 日起计算，至 2017 年 7 月 11 日止。超过 2017 年 7 月 11 日，需聘请评估机构对评估对象重新评估。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的以及报送有关部门审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示

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

（本页无正文）

重庆勤业五联资产评估房地产

评估机构法定代表人：王萍

土地估价有限公司

中国注册资产评估师：王萍

中国·重庆

中国注册资产评估师：陈定文

二〇一六年七月十二日

评估报告正文

（一）委托方及权属方

- ①：委托方名称：重庆啤酒宜宾有限责任公司；
- ②：权属方：嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司。

（二）评估目的

此次评估的目的：为重庆啤酒宜宾有限责任公司拟了解委估机器设备在评估基准日 2016 年 5 月 15 日所具有的市场价值提供参考意见。

（三）评估对象和评估范围

列入评估范围的资产是嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司所属的并在评估基准日 2016 年 5 月 15 日已停产的机器设备。

详见《机器设备评估明细表》。

（四）价值类型及其定义

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

（五）评估基准日

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出公允价值结论，根据现场勘查时间，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，我们确定评估基准日为 2016 年 5 月 15 日。

本次评估的取价标准均为基准日的市场价格或执行的标准。

（六）评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

本次评估的主要依据有：

1. 行为依据

《评估业务约定书》。

2. 法规依据

①《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）

②原国家国有资产管理局国资办发【1996】236 号文《资产评估操作规范意见(试行)》；

③财政部关于印发《资产评估准则-基本准则》和《资产评估职业道德准则-基本准则》的通知（财企[2004]20 号）；

④《评估准则-机器设备》、《评估准则-评估报告》等资产评估准则。

3. 产权依据

委估方提供的《机器设备合同书》；

4. 取价依据

①委估方提供的《机器设备合同书》；

②机械工业信息研究院编辑、机械工业出版社发行的 2015 年机电产品价格信息查询系统；

③《资产评估常用数据与参数手册》；

④互联网所公开发布的价格信息；

⑤国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

⑥我公司收集的有关询价资料和取价资料；

⑦其他与评估有关的文件资料等。

（七）评估方法

根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，本次资产评估采用的基本方法为重置成本法。

在具体评估过程中，我们对评估进行了全面的清查和必要的核查及技术鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，现在对评估情况报告如下：

评估方法：

1、设备重置全值=设备购价+运杂费+安装调试费+设备基础费+资金成本+其他间接费用。

2、机器设备购价确定的依据。

（1）评估人员向销售商直接询价；

（2）评估人员通过查阅 2015 年机电产品价格信息查询系统或日常搜集的价格信息后确定其重置全值；

（3）评估人员通过查阅资产评估价格信息网站以及设备生产厂家；

3、对于设备运杂费、安装调试费依据参考《资产评估常用数据与参数手册》的有关内容结合设备的实际情况，通过估测、计算确定。

4、设备评估值确定：

（1）评估值=重置全值×成新率。

5、成新率的确定方法：

评估人员在现场对设备逐台地观察、逐台检查设备的技术状态（包括性能、动力、磨损、外观成色、电器仪表等情况），并了解其历史情况以及目前使用中的情况，结合使用年限等因素综合计算出技术打分法得到的成新率。

然后根据设备的可能使用经济使用年限按下述公式计算出年限法成新率：

年限法确定的成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100% ,

在采用上式计算出理论成新率后，评估人员结合实际情况进行适当修正，从而确定其综合成新率。

（八）评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和一般原则，我们接受委托方委托，对委托方及权属方提供的法律性文件以及其他相关资料进行验证审核，同时按照公认的产权界定原则对权利方申报的资产进行了必要的产权验证和实地核对勘验，并取得相关产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

1. 接受委托

接受委托后，我们即成立了本项目的资产评估小组，确定了有关资产评估人员，并与委托方相关人员就本次资产评估的评估目的、评估范围、评估基准日及委估资产特点等问题进行了认真讨论后，确定评估方法，拟定评估方案。

2. 资产清查

根据权利方提供的机器设备合同书等资料，评估人员对委估机器设备产权进行权属验证。

3. 评定估算

在机器设备合同书所记载的资产与实际核实相符的基础上，评估人员对委估资产进行实地勘查，调查了委估资产的管理、使用、维护及检修状况，同时通过市场调查，网上询价及征求专家意见等方法，对评估对象的技术等级、目前所处实际状况及市场价格变动趋势等因素进行详尽调研，最后根据国家有关部门关于资产评估的评估规范、原则及评定情况，采用重置成本法计算评估值。

4. 评估汇总

根据评估小组对委估机器设备的初步评估结果，进行汇总分析工作，确定评估工作中没有发生重评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

5. 提交报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并进行三级复核后，向委托方和权属方提交资产评估报告书初稿，并依据委托方和权属方的意见，进行必要的修改，经委托方及权属方确认无误后，向委托方提交正式的资产评估报告书。

具体步骤分类说明如下

①查阅资产评估申报材料，拟定现场勘查计划和调研提纲。

②现场勘查。清查和核实财产、调查资产的管理、使用、维护、检修状况，设备现实功能、现实性能、现实等级、完好率、使用率、工作环境等况等，为确定设备成新率收集资料和依据。

③征求专家意见，以确定各重大资产的技术等级及其目前所处的实际水平；听取专家意见，了解以现实市场价格为基础的资产价值。

④对重点资产进行专项调研。并通过广泛的市场询价，掌握重要资产的价格及价格变动趋势。

⑤计算资产的评估值，编写资产评估说明。

（九）评估假设

评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在本评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

1. 委托方和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据可变现市场原则确定的现行公允价格，没有考虑交易、担保事宜以及特殊交易方式可能追加付出的价格对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 资产评估的结果是注册资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值分析，估算并发表的专业意见，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估报告中对特别事项说明和评估基准日期后重大事项的列示披露，仅以委托方和权属方向我们提供资料所反映事项为限。如获取进一步资料表明有新事项可能对评估结论产生重大影响，有关当事人应充分关注其对评估结论的影响。

5. 在本评估报告有效期内，如纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对估值金额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6. 本报告评估结果经资产评估主管机关备案或核准后，自评估报告日起一年内有效。即评估目的在评估报告日后的一年内实现时，可以评估结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

7. 本报告应委托方要求，为本报告列明的目的而作，不能用于其他目的，本评估机构及评估人员仅在委托方和相关当事方正确使用评估报告的前提下承担相应责任。

8. 本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

9. 除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本次报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

10、本次评估报告中对评估对象市场价值的分析只仅使用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

11. 未经本公司书面许可，本工作报告及附件的全部或部分内容不得被抄录或见诸任何书面性媒体上。

（十）评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

委估范围内的资产在本评估报告书给定的评估目的下，于评估基准日2016年5月15日所表现的公允市场价值为：

评估结果：1193.39 万元；

大写（人民币）：壹仟壹佰玖拾叁万叁仟玖佰元整；

详见《机器设备评估明细表》。

评估结果风险提示：

（1）据委托方介绍评估对象已取得购置发票，应当属于完整的产权，在进行转让交易时，应当符合资产转让方面的相关规定；

（2）评估对象外观条件较久，其保养部分较差，由于使用年代关系，其维护、管理等费用将会逐年增高，经营收入与支出比例合理性逐年降低，剩余经济寿命、耐用年限（建议聘请专业技术人员测定）等情况需要加强投资测算分析，以期获得合理的经营收益；

（3）评估对象作为变现交易时，变现时间的限定是变速速度的最重要影响，变现时间越短，价值越低，但变现时间过长，价值同样会降低，变现时间要求与变现价值之间的存在重要关系，建议当事各方注意合理安排变现时间；

（十一）评估报告使用期限说明

若无特别约定，本评估报告应用的有效期为从出具报告之日起壹年，即从二〇一六年七月十二日到二〇一七年七月十一日止。超过时限需另行评估。

（十二）特别事项说明

1、本次评估权属方为嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司。委托方为重庆啤酒宜宾有限责任公司，经委托方提供《评估业务约定书》显示嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司同意提供相关机器设备评估可变现价值即为市场价值。

2、本次评估结果是以产权所有方权属合法占有，评估资产无抵押、典当等其他他项权利为估价前提条件下的价值。

3、本次评估的机器设备重置全价是包含购入机器设备所含增值税额，特提请报告使用方予以关注。

4、本次评估内容是按照委托方提供的《机器设备申报清查明细表》为准，请有关方予以关注。

（十三）评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 7 月 12 日。

谨此报告！

重庆勤业五联资产评估房地产

评估机构法定代表人：王萍

土地估价有限公司

中国注册资产评估师：王萍

中国·重庆

中国注册资产评估师：陈定文

二〇一六年七月十二日

附 件

- （一）《机器设备申报清查明细表》、《机器设备评估明细表》；
- （二） 估价对象相片；
- （三）委托方提供的《机器设备申报明细表》；
- （四）委托方提供的《机器设备合同书》；
- （五）《资产评估机构及注册资产评估师承诺函》复印件；
- （六）《资产评估委托方承诺函》复印件；
- （七）评估机构企业法人营业执照复印件；
- （八）评估机构《评估机构资质证书》复印件；
- （九）评估人员资格证书复印件。