

**重庆啤酒股份有限公司拟处置
重庆啤酒安徽九华山有限公司涉及的相关
资产及负债价值评估项目**

评估报告

开元评报字[2017]004号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年一月二十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
评估报告附件	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

**重庆啤酒股份有限公司拟处置
重庆啤酒安徽九华山有限公司涉及的相关
资产及负债价值评估项目**

评估报告摘要

开元评报字[2017]004号

开元资产评估有限公司接受重庆啤酒股份有限公司的委托，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，采用资产基础法，对重庆啤酒股份有限公司拟快速处置重庆啤酒安徽九华山有限公司所涉及的相关资产及负债在评估基准日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：重庆啤酒股份有限公司拟快速处置重庆啤酒安徽九华山有限公司，本次评估的目的是为重庆啤酒股份有限公司提供重庆啤酒安徽九华山有限公司相关资产及负债在 2016 年 12 月 31 日的清算价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估对象为重庆啤酒安徽九华山有限公司相关资产及负债价值。评估范围为重庆啤酒安徽九华山有限公司申报并经审计的相关资产及负债。

三、价值类型：本次评估选取清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次采用资产基础法（成本法）进行评估。

六、评估结论

重庆啤酒安徽九华山有限公司申报评估的资产账面值 1,407.13 万元，负债账面值 15,977.48 万元，净资产账面值-14,570.36 万元

考虑到资产的变现率受市场需求、处置时间、处置费用、使用状态、资产质量、资产性能、处置方式、买方心理等因素影响，本次评估通过对与重庆啤酒安徽九华山有限公司相类似的资产变现情况进行分析，结合本次评估目的及评估对象的具体情况，综合确定重庆啤酒安徽九华山有限公司的变现率，其中：流动资产中有货币资金故变现率为 100%，其他应收款保证金系普通债权，考虑 80-90%的变现率；对于非流动资产的变现率，评估人员考虑工业类房地产、住宅、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业房地产 80%-90%，通用设备 65%—75%，商品住宅 80%-90%，工业厂房和专用设备已按

可变现价值评估，故变现率为 100%。则重庆啤酒安徽九华山有限公司相关资产及负债的变现价值如下表：

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	变现系数		变现价值	
	A	B	最低	最高	最低	最高
1 流动资产	50.65	51.15			49.15	50.15
其中：货币资金	41.15	41.15	100%	100%	41.15	41.15
其他应收款	9.50	10.00	80%	90%	8.00	9.00
2 非流动资产	1,356.47	2,573.95			2,118.52	2,344.66
其中：工业建筑	370.60	5.67	100%	100%	5.67	5.67
商品住宅		106.99	80%	90%	85.59	96.29
通用设备		21.07	65%	75%	13.70	15.81
专用设备		306.95	100%	100%	306.95	306.95
7 土地使用权	985.88	2,133.27	80%	90%	1,706.62	1,919.94
8 资产总计	1,407.13	2,625.10			2,167.68	2,394.81
9 流动负债	15,974.48	15,974.48			15,974.48	15,974.48
10 非流动负债	3.00	3.00			3.00	3.00
11 负债合计	15,977.48	15,977.48			15,977.48	15,977.48
12 净资产（所有者权益）	-14,570.36	-13,352.38			-13,809.80	-13,582.67

综上所述，重庆啤酒安徽九华山有限公司资产减负债的净额于评估基准日的清算价值的最终评估结论为-13,809.80 万元至-13,582.67 万元。

重庆啤酒安徽九华山有限公司的资产负债率为 1135%，已严重资不抵债，目前已停止经营，从公司的股权价值来说已为零，资产变现值为 2,167.68 万元至 2,394.81 万元，负债为 15,977.48 万元（其中欠股东 15,868.51 万元），优先负债包括应付职工薪酬和应交税费等共 101.05 万元，剩余负债为 7.92 万元。

七、评估结论使用有效期：按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，该有效使用期限从评估基准日起计算。

八、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

（二）产权瑕疵

1、根据被评估单位提供的《国有土地使用权》记载，委估宗地产权归重庆啤酒安徽九华山有限公司所有，权属清晰。但，根据园区管委会和国土局提供《关于申请出具土地面积证明的报告》，被评估单位《国有土地使用权》证载面积比实际使用面积多

4, 173. 13 平方米, 多出部分土地使用面积其产权为政府所有。故本次评估土地面积按照 106, 663. 67 平方米进行计算。

2、下表所列示的土地使用权, 评估人员所查验的产权证未登记证号:

序号	土地权证编号	土地位置	土地终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	权证未记载	贵池工业园	2057/03	工业用地	50 年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	35, 177. 00
2	权证未记载	贵池工业园	2057/03	工业用地	50 年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	37, 099. 00

(三) 评估程序受到限制的情况

评估程序未受到限制。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现重大的未决、法律纠纷等不确定事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

重庆啤酒安徽九华山有限公司于 2006 年 8 月与安徽省池州市贵池区政府签订“生产产地搬迁及易地技改协议书”, 由原生产场地(池州市白牙东路 99 号)迁建至池州市高新技术产业开发区。贵池区政府按 500 万元价格回购原场地, 并给予公司包括经营损失、搬迁费用和再建费用补偿小计 8, 500 万元。截至评估基准日, 公司累计收到土地回购款 500 万元、经营损失补贴 1, 400 万元、搬迁费用补贴 3, 600 万元和再建费用补偿 1, 300 万元, 尚余 2, 200 万元待支付。明细如下:

补偿款分类	补偿金额	收到金额
老厂土地回购补偿款	500	500
2006 年经营损失补贴	600	600
2007 年经营损失补贴	800	800
搬迁费用补偿	3, 600	3, 600
再建费用补偿	3, 500	1, 300
合计:	9, 000	6, 800

本次评估, 上述或有资产或收入 2200 万元未纳入评估。

(七) 重大期后事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 1 月 21 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

**重庆啤酒股份有限公司拟处置
重庆啤酒安徽九华山有限公司涉及的相关
资产及负债价值评估项目**

评 估 报 告

开元评报字[2017]004 号

重庆啤酒股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受重庆啤酒股份有限公司的委托，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，采用资产基础法，对重庆啤酒股份有限公司拟快速处置重庆啤酒安徽九华山有限公司所涉及的相关资产及负债在评估基准日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方简介

本项目委托方为重庆啤酒股份有限公司。

1、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

名称：重庆啤酒股份有限公司

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：重庆市北部新区大竹林恒山东路9号

法定代表人：陈松

注册资本：43500万人民币整

成立日期：2011年6月27日

营业期限：2011年6月27日至2061年6月26日

经营范围：咨询服务；以下经营范围限于有经营资格的分支机构使用：预包装食品、散装食品批发；啤酒的生产、销售。

2、企业基本概况

重庆啤酒股份有限公司成立于2011年6月，目前主要从事投资经营业务，下属公司包括重庆啤酒集团成都勃克啤酒有限公司、重庆啤酒安徽九华山有限公司、重庆啤酒攀枝花有限责任公司、重庆嘉威啤酒有限公司、湖南重庆啤酒国人有限责任公司、

柳州山城啤酒有限责任公司、重庆啤酒宜宾有限责任公司等。

重庆啤酒股份有限公司系 A 股上市公司，股东所持股份均为流通股。前 4 大股东及持股比例如下：

编号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股本性质
1	嘉士伯啤酒厂香港有限公司	205883000	42.54	境外法人股
2	CARLSBERG CHONGQING LIMITED	84500000	17.46	境外法人股
3	中央汇金资产管理有限责任公司	11461700	2.368	国有股
4	UBS AG	5875570	1.214	境外法人股

(二) 被评估单位简介

本项目被评估单位为重庆啤酒安徽九华山有限公司。

1、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

企业名称：重庆啤酒安徽九华山有限公司（简称：“九华山公司”或“公司”）

名称：重庆啤酒安徽九华山有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：安徽省池州市高新技术产业开发区通港路 98 号

法定代表人：陈太夫

注册资本：壹仟玖佰万圆整

成立日期：2003 年 12 月 22 日

营业期限：2003 年 12 月 22 日至 2033 年 12 月 22 日

经营范围：制造、销售啤酒及原料、酒精饮料、非酒精饮料、啤酒设备，销售啤酒副产品，玻璃瓶、大米收购。（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）。

2. 历史沿革

2003 年 12 月 22 日，重庆啤酒股份有限公司和重庆啤酒集团常州天目湖有限公司共同出资设立九华山公司。注册资本 1,900.00 万元，实收资本 1,900.00 万元。其中重庆啤酒股份有限公司实缴 1,805.00 万元，占比 95%；重庆啤酒集团常州天目湖有限公司实缴 95 万元，占比 5%。

2006 年 3 月，重庆啤酒集团常州天目湖有限公司将所持公司 5% 股份转让给重庆啤酒股份有限公司。截至评估基准日，股东出资及股权比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实际出资额	持股比例
1	重庆啤酒股份有限公司	1,900.00	100%

2	合计	1,900.00	100%
---	----	----------	------

3. 企业经营业务和经营现状

九华山公司自 2007 年迁建，至 2008 年完成 10 万千升啤酒生产建设项目。

公司自投产以来截至 2015 年 9 月，已累计亏损 11,165 万元。其中，2015 年 1-9 月产量不到 1 万吨。根据 2015 年 10 月《重庆啤酒安徽九华山有限公司董事会决议》、《重庆啤酒股份有限公司关于全资子公司停止生产业务的公告》，现重庆啤酒安徽九华山有限公司已全面停止啤酒生产业务。

4. 其他

公司于 2006 年 8 月与安徽省池州市贵池区政府签订“生产产地搬迁及易地技改协议书”，有原有生产场地（池州市白牙东路 99 号）迁建至池州市高新技术产业开发区。贵池区政府按 500 万元价格回购元场地，并给予公司包括经营损失、搬迁费用和再建费用补偿小计计 8,500 万元。截至评估基准日，公司累计收到土地回购款 500 万元、经营损失补贴 1,400 万元、搬迁费用补贴 3,600 万元和再建费用补偿 1,300 万元，尚余 2200 万元待支付。

自 2015 年 11 月执行关闭后，公司未再计提折旧。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

本次评估的委托方系重庆啤酒股份有限公司，被评估单位系委托方的全资子公司。

（四）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位及其国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门、国有资产管理部门等）。

二、评估目的

重庆啤酒股份有限公司拟快速处置重庆啤酒安徽九华山有限公司，本次评估的目的是为重庆啤酒股份有限公司提供重庆啤酒安徽九华山有限公司相关资产及负债在 2016 年 12 月 31 日的清算价值参考依据。

上述经济行为已经重庆啤酒股份有限公司总经理办公会决议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为重庆啤酒安徽九华山有限公司的相关资产及负债价值。

（二）评估范围

本次评估范围为重庆啤酒安徽九华山有限公司申报并经审计的于评估基准日的相关资产和负债。具体包括流动资产、房屋建筑物、设备、无形资产、负债等。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致；天健会计师事务所重庆分所对重庆啤酒安徽九华山有限公司 2016 年 12 月 31 日的资产负债表及 2016 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了天健渝审（2017）10 号《审计报告》，本次评估中的账面价值是审计后的账面值。

1、对价值影响较大的主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

A、经济情况

截止至评估基准日，被评估单位的资产总额为 1,407.13 万元（其中：流动资产为 50.65 万元，非流动资产为 1,356.47 万元）；负债总额为 15,977.48 万元，其中：流动负债为 15,974.48 万元，非流动负债为 3.00 万元）；净资产为-14,570.36 万元。

B、权属状况

（1）房屋建筑物

截止评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物共 11 项，产权人为重庆啤酒安徽九华山有限公司，房屋坐落于安徽九华山贵池工业园和安徽贵池区汇景花园，建筑面积共 19,136.72 平方米，均已办理产权证。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
1	池字第 01046606A 号	原料库、啤酒处理车间	钢结构	2008-05	15274.97
2	池字第 01046606A 号	糖化车间	框架结构/钢结构	2008-05	
3	池字第 01046606A 号	包装车间、成品库	钢结构	2008-05	
4	池字第 04046609A 号	锅炉房	钢、钢混	2008-05	452.39
5	池字第 01046608A 号	办公楼	钢混	2008-05	1178.92
6	池字第 01046607A 号	东门卫	砖混	2008-05	24.595
7	池字第 01046607A 号	主门卫	砖混	2008-05	24.595
8	池字第 01046605A 号	厕所	砖混	2008-05	94.7
9	池字第 016633B 号	汇景房产	混合/复式	2008-05	248.85
10	池字第 04046604A 号	生产办公楼（纸箱库）	钢、钢混	2008-05	1065.8
11	池字第 2014028540A 号	综合宿舍楼	钢、钢混	2008-05	771.9
合 计					19,136.72

（2）无形资产—土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共3宗，位于安徽九华山贵池工业园，土地使用权面积共计为106,663.67平方米（证载土地证面积比实际面积多6.25亩，其产权为政府所有，公司有园区管委会和国土局的证明。本次评估土地面积按照实际面积106,663.67平方米测算），土地使用权人为重庆啤酒安徽九华山有限公司。具体如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	权证未记载	贵池工业园	2057/03	工业用地	50年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	35,177.00
2	权证未记载	贵池工业园	2057/03	工业用地	50年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	37,099.00
3	池土国用(2010)第1604316195CHZ-193/2010号	贵池工业园	2060/08	工业用地	50年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	38,560.80
4	合计						110,836.80

2、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次评估的对象是权属于重庆啤酒安徽九华山有限公司，位于池州市贵池工业园区紧密相连的三宗工业出让用地，共同组成了重庆啤酒安徽九华山有限公司生产厂区。

宗地一，国有建设用地使用权面积为35,177.00平方米，宗地二国有建设用地使用权面积为3,7099.00平方米，宗地三国有建设用地使用权面积为38,560.80平方米。

3、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

1、资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、清算价值的定义：本评估报告书所称清算价值是指评估对象处于快速变现条件下处置的非正常市场条件下的价值估计数额。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估目的是为重庆啤酒股份有限公司拟快速处置重庆啤酒安徽九华山有限公司，提供重庆啤酒安徽九华山有限公司相关资产及负债于评估基准日的清算价值参考，该经济行为是一个快速处置的经济行为，属于非正常市场条件下的交易行为，故不适宜采用市场价值类型，而宜选用清算价值类型。从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于快速变现的市场而设定的；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型，而本次评估是快速变现的处置，对市场条件有特别要求，故不宜选用市场价值，而应选择清算价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为2016年12月31日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。此基准日是委托方在充分考虑注册资产评估师的以下建议的基础上确定的：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的即编制会计报表需要对应的会计报表日一致，以利于评估结论有效服务于评估目的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《资产评估业务约定书》；
- 2、《重庆啤酒股份有限公司总经理办公会议纪要》。

（二）法律、法规依据

- 1、《资产评估法》
- 2、（参照）国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、（参照）国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、（参照）原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 5、（参照）国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 6、（参照）国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加

强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号），中华人民共和国财政部令（第14号）《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、（参照）国务院国有资产监督管理委员会国资委产权〔2006〕274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

8、《中华人民共和国公司法》；

9、《中华人民共和国土地管理法》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11、其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》；

4、《资产评估准则——评估报告》；

5、《资产评估准则——评估程序》；

6、《资产评估准则——业务约定书》；

7、《资产评估准则——工作底稿》；

8、《资产评估准则——机器设备》；

9、《资产评估准则——不动产》；

10、《企业国有资产评估报告指南》；

11、《资产评估准则——企业价值》；

12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

13、《资产评估价值类型指导意见》；

14、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

15、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

16、财政部颁布的相关《企业会计准则》。

（四）资产权属依据

1、企业法人营业执照（复印件）；

2、房产证、土地证、重大设备购置合同、发票等；

3、其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（五）取价依据

1、机械工业出版社出版《2016机电产品报价手册》；

- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
- 4、《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税[2009]9号）；
- 5、《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税[2014]57号）；
- 6、地方修缮定额；
- 7、委估房屋建筑物有关的建筑工程相关资料；
- 8、评估人员对各类资产的现场勘察记录；
- 9、评估人员通过英特网、市场调查、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
- 10、评估人员收集、查询、整理的其他与测算有关的询价资料、参数资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取资产基础法（成本法）进行评估。

1、评估思路：本次评估价值类型为市场价值之外的价值类型—清算价值，即指评估对象处于快速变现条件下处置的非正常市场条件下的价值估计数额。评估人员对能够直接取得清算价值的流动资产，直接按清算价值进行作价，对无法直接取得清算价值的非流动资产，则采取先求取市场条件下的正常价值，再考虑快速变现处置条件下非流动资产的变现系数，以此求得非流动资产的清算价值。

2、市场价值方法的选取

重庆啤酒股份有限公司为调结构、去产能，改善公司经营状况、提升市场竞争能力、优化资源配置，启动了生产网络优化项目，对辐射能力弱、可替代性强、运行效率低的部分分、子公司实施关停。

公司自投产以来截至2015年9月，已累计亏损11,165万元。其中，2015年1-9月产量不到1万吨。根据2015年10月《重庆啤酒安徽九华山有限公司董事会决议》、《重庆啤酒股份有限公司关于全资子公司停止生产业务的公告》，现重庆啤酒安徽九华山有限公司已全面停止啤酒生产业务。除留守人员外，其余员工已基本安置。

同时，部分啤酒生产设备、物资、材料，已处置或调拨至关联公司，剩余啤酒生产相关长期资产处于闲置中。因此本次评估不适宜采用收益法和市场法。

根据以上情况分析，市场价值适宜采用资产基础法（成本法）。

（二）运用成本法进行评估的思路和方法

1、资产基础法（成本法）评估的思路

资产基础法（成本法）是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

净资产价值评估值 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

2、各类主要资产及负债的评估方法

1) 货币资金

对于现金和银行存款，以核实无误的账面值确定评估值。

2) 其他应收款，以核实无误的账面值确定评估值。

3) 其他非流动资产

系因公司停产转入本科目的闲置房屋建筑物及设备资产。其评估方法如下：

①厂区内报废房屋建筑物

评估值 = Σ (可变现材料变现单价 $\times$ 可变现材料重量) - 拆除费用

②厂区外商品房

采用市场比较法进行评估，市场比较法，是以替代原理为基础，通过选择与估价对象可比的交易实例并建立比较基准，然后将可比实例与估价对象的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等各方面进行比较修正，从而确定估价对象价值。基本公式如下：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—估价对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

③可转让设备

评估值 = 重置全价 × 成新率

A、重置全价的估算

考虑到对外转让设备需移地按原有用途持续使用，本次评估不考虑运杂费、安装调试费、管理费、资金成本等费用，即重置全价等于设备购价。则：

重置全价 = 设备购置价

被评估单位为增值税一般纳税人，故设备购置价不含增值税。

B、成新率的估算

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于主要设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

对于价值小的如电脑、手机等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

④ 报废设备评估方法

设备评估值 = Σ (可变现材料变现单价 × 可变现材料重量) - 拆除费用

委估设备设施的主要材质分别为不锈钢、废钢铁和废铜，评估时按设备主要材质和重量分别计算可变现价值，再根据设备体积、重量、安装状态考虑拆除费用。

当某项设备的拆除后材料变现收入小于或等于拆除费用时，其评估值为 0。

4) 无形资产—土地使用权

纳入评估范围的土地使用权为工业出让用地，根据其所处市场特点，采用市场比较法评定土地市场价值。

市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的地块作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估地块分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估土地评估值的一种方法。基本公式如下：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E：待估宗地年期修正指数 / 比较实例宗地年期修正指数

◆ 资产变现率的确定

(1) 流动资产

流动资产中货币资产变现率取 100%，其他应收账款按可回收性进行的评估，故变现率取 100%，存货本次评估时已按可变现价值进行评估，故变现率为 100%。

(2) 非流动资产变现率的确定

本次评估价值类型为清算价值，即是指评估对象处于快速变现条件下处置的非正常市场条件下的价值估计数额。

评估人员考虑工业类房地产、住宅、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业房地产 75%—85%，通用设备 65%—75%，住宅 80%—90%，工业厂房和专用设备已按可变现价值评估，变现率 100%。

5) 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后公司实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的公司实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：前期准备、现场核查、评定估算及提交报告。

（一）前期准备阶段

开元资产评估有限公司与重庆啤酒股份有限公司就资产评估委托事宜进行了洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场核查阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，未来利用规划，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总提交报告阶段

在核实确认初步评估结果准确无误、评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 清算假设：清算假设假定被评估企业面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。在清算假设前提下，企业正在面临或即将面临破产清算，企业的经济资源将按规定变卖出售，企业不能按原有计划考虑资产的继续使用。此时，企业的债务清偿金额只能依赖于清算资产变卖所得的多少，而不能按原有的承诺进行清偿。

本次评估假设被评估企业终止其现有经营业务，并对现有业务涉及的相关资产及

负债进行有序清算。

2. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

（二）特殊假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化。
- 4、被评估单位的资产不能按原有用途继续经营，且，委托方期望短时间内予以变现。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方及被评估单位提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜引起的相关责任。

2、本次列入评估范围的设备可以正常启用，即不存在功能上的故障。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

重庆啤酒安徽九华山有限公司申报评估的资产账面值 1,407.13 万元，负债账面值 15,977.48 万元，净资产账面值 -14,570.36 万元

考虑到资产的变现率受市场需求、处置时间、处置费用、使用状态、资产质量、资产性能、处置方式、买方心理等因素影响，本次评估通过对与重庆啤酒安徽九华山有限公司相类似的资产变现情况进行分析，结合本次评估目的及评估对象的具体情况，综合确定重庆啤酒安徽九华山有限公司的变现率，其中：流动资产中有货币资金故变现率为 100%，其他应收款保证金系普通债权，考虑 80-90% 的变现率；对于非流动资产的变现率，评估人员考虑工业类房地产、住宅、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业房地产 80%-90%，通用设备 65%-75%，商品住宅 80%-90%，工业厂房和专用设备已按可变现价值评估，故变现率为 100%。则重庆啤酒安徽九华山有限公司相关资产及负债的变现价值如下表：

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	变现系数		变现价值	
	A	B	最低	最高	最低	最高
1 流动资产	50.65	51.15			49.15	50.15
其中：货币资金	41.15	41.15	100%	100%	41.15	41.15
其他应收款	9.50	10.00	80%	90%	8.00	9.00
2 非流动资产	1,356.47	2,573.95			2,118.52	2,344.66
3 其中：工业建筑	370.60	5.67	100%	100%	5.67	5.67
4 商品住宅		106.99	80%	90%	85.59	96.29
5 通用设备		21.07	65%	75%	13.70	15.81
6 专用设备		306.95	100%	100%	306.95	306.95
7 土地使用权	985.88	2,133.27	80%	90%	1,706.62	1,919.94
8 资产总计	1,407.13	2,625.10			2,167.68	2,394.81
9 流动负债	15,974.48	15,974.48			15,974.48	15,974.48
10 非流动负债	3.00	3.00			3.00	3.00
11 负债合计	15,977.48	15,977.48			15,977.48	15,977.48
12 净资产（所有者权益）	-14,570.36	-13,352.38			-13,809.80	-13,582.67

综上所述，重庆啤酒安徽九华山有限公司资产减负债的净额于评估基准日的清算价值的最终评估结论为 -13,809.80 万元至 -13,582.67 万元。

重庆啤酒安徽九华山有限公司的资产负债率为 1135%，已严重资不抵债，目前已停止经营，从公司的股权价值来说已为零，资产变现值为 2,167.68 万元至 2,394.81 万元，负债为 15,977.48 万元（其中欠股东 15,868.51 万元），优先负债包括应付职工薪酬和

应交税费等共 101.05 万元，剩余负债为 7.92 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立。

2、本评估结论仅为本评估目的服务。

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）产权瑕疵

1、根据被评估单位提供的《国有土地使用权》记载，委估宗地产权归重庆啤酒安徽九华山有限公司所有，权属清晰。但，根据园区管委会和国土局提供《关于申请出具土地面积证明的报告》，被评估单位《国有土地使用权》证载面积比实际使用面积多 4,173.13 平方米，多出部分土地使用面积其产权为政府所有。故本次评估土地面积按照 106,663.67 平方米进行计算。

2、下表所列示的土地使用权，评估人员所查验的产权证未登记证号：

序号	土地权证编号	土地位置	土地终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	权证未记载	贵池工业园	2057/03	工业用地	50 年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	35,177.00
2	权证未记载	贵池工业园	2057/03	工业用地	50 年	红线外“五通”、红线内“五通一平”	37,099.00

（三）评估程序受到限制的情况

评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现重大的未决、法律纠纷等不确定事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

重庆啤酒安徽九华山有限公司于 2006 年 8 月与安徽省池州市贵池区政府签订“生

产产地搬迁及易地技改协议书”，由原生产场地（池州市白牙东路 99 号）迁建至池州市高新技术产业开发区。贵池区政府按 500 万元价格回购元场地，并给予公司包括经营损失、搬迁费用和再建费用补偿小计计 8,500 万元。截至评估基准日，公司累计收到土地回购款 500 万元、经营损失补贴 1,400 万元、搬迁费用补贴 3,600 万元和再建费用补偿 1,300 万元，尚余 2,200 万元待支付。明细如下：

补偿款分类	补偿金额	收到金额
老厂土地回购补偿款	500	500
2006 年经营损失补贴	600	600
2007 年经营损失补贴	800	800
搬迁费用补偿	3,600	3,600
再建费用补偿	3,500	1,300
合计：	9,000	6,800

本次评估中，上述或有资产 2200 万元未纳入评估。

（七）重大期后事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托方、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。

2、评估报告的使用者仅包括委托方和业务约定书中明确的其他报告使用者和国家法律、法规明确的其他报告使用者。

3、未征得评估机构同意，报告使用人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方或其他相关方不当引用评估结果于其他经济行为而造成的后果，评估机构不承担任何法律责任。

4、报告评估结论自评估基准日起一年内有效。评估基准日后、评估报告有效期内，资产状况、市场状况及评估依据的特殊假设前提与评估基准日相比发生重大变化，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 1 月 21 日。

(本页无正文)

开元资产评估有限公司



法定代表人（授权代表）：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年一月二十一日

评 估 报 告 附 件

- 1、重庆啤酒股份有限公司总经理办公会议纪要；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 5、评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 8、业务报告签发签署授权书。