

甘肃金山啤酒原料有限公司
净资产清算价值评估项目

评估报告

开元评报字[2017]031号



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

二〇一七年五月二日

目 录

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 ----- 10

三、评估对象和评估范围 ----- 10

四、价值类型及其定义 ----- 11

五、评估基准日 ----- 10

六、评估依据 ----- 13

七、评估方法 ----- 11

八、评估程序实施过程 and 情况 ----- 21

九、评估假设 ----- 22

十、评估结论 ----- 23

十一、特别事项说明 ----- 24

十二、评估报告使用限制说明 ----- 24

十三、评估报告日 ----- 26

评估报告附件 ----- 28

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。

甘肃金山啤酒原料有限公司

净资产清算价值评估项目

评估报告摘要

开元评报字[2017]031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，在清算假设前提下，采用资产基础法，对甘肃金山啤酒原料有限公司的净资产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：本次评估目的是为重庆啤酒股份有限公司制定资产处置方案提供甘肃金山啤酒原料有限公司相关资产及负债在 2017 年 3 月 31 日的清算价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估对象为甘肃金山啤酒原料有限公司相关资产及负债价值。评估范围为甘肃金山啤酒原料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：2017 年 3 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

甘肃金山啤酒原料有限公司申报评估的资产账面值 2,275.09 万元，负债账面值 567.20 万元，净资产账面值 1,707.89 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，本次评估通过对与甘肃金山啤酒原料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，综合确定甘肃金山啤酒原料有限公司的变现率，其中：流动资产中除存货外，其余流动资产均为非实物性资产，其变现能力较强，变现率为 100%，存货变现率为 60%；评估人员考虑工业类房地产、商业用地、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业房地产变现率 60%，商业用地变现率 80%、生产设备变现率 60%，运输设备和电子设备变现率 80%。则甘肃金山啤酒原料有限公司相关资产及负债的变现价值如下表：

评估基准日：2017 年 3 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	C	D=B×C
1 流动资产	76.19	112.88		80.73
2 存货	43.68	80.37	0.60	48.22
3 除存货以外的流动资产	32.51	32.51	1.00	32.51
4 非流动资产	2,198.90	3,337.57		2,188.67
5 无形资产	347.73	1,079.59		827.93
6 其中：商业用地		900.89	0.80	720.71
7 工业用地		178.70	0.60	107.22
8 固定资产	1,851.17	2,257.98		1,360.74
9 其中：房屋建筑物	1,042.81	1,051.69	0.60	631.01
10 构筑物	832.96	693.65	0.60	416.19
11 机器设备	550.74	482.84	0.60	289.70
12 车 辆	28.35	26.56	0.80	21.25
13 电子设备	3.86	3.25	0.80	2.59
14 固定资产减值准备	607.55			
15 资产总计	2,275.09	3,450.45		2,269.40
16 流动负债	567.20	567.20		567.20
17 非流动负债	-	-		-
18 负债合计	567.20	567.20		567.20
19 净资产（所有者权益）	1,707.89	2,883.25		1,702.20

综上所述，甘肃金山啤酒原料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 1,702.20 万元（大写为人民币壹仟柒佰零贰万贰仟圆整）。

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，即自 2017 年 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 日止。

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

截至评估基准日，金山公司申报的房屋建筑物有 3 项未办理产权证，公司承诺房屋产权归其所有，无产权纠纷。无证房屋情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积(m²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	无证	配电室	砖混	213.15	200,098.00	130,576.85
2	无证	锅炉房	钢混	602.00	1,110,711.22	731,104.99
3	无证	五金仓库	砖混	227.00	337,731.20	282,397.08
合 计				1042.15	1,648,540.42	1,144,078.92

（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

2013 年 9 月，甘肃金山啤酒原料有限公司与信立泰国际贸易江苏有限公司（以下简称“信立泰公司”）签订麦芽购销合同，合同价款 2170 万元。金山公司已支付 2100 万元，但信立泰公司未交付麦芽。2014 年 7 月 19 日，信立泰公司向金山公司做出一份付款承诺函，承诺信立泰公司于 2014 年 8 月 20 日前向金山公司付清全部货款及利息，江苏新金威麦芽集团有限公司（以下简称“新金威公司”）对上述合同债务承担连带保证责任，因信立泰公司和新金威公司未能在承诺期限内支付货款，金山公司向江苏省盐城市中级人民法院起诉，根据江苏省盐城市中级人民法院民事调解书[（2015）盐商初字第 00161 号]，主要内容如下：信立泰公司向金山公司支付货款 2170 万元及利息，新金威公司对上述款项承担连带赔偿责任。

根据江苏省盐城市中级人民法院 2016 年 2 月 29 日出具的执行裁定书[（2015）盐执字第 00362-1 号]，因信立泰公司和新金威公司无可供执行的财产，法院终结本次执行程序。截至评估基准日，金山公司尚未收到上述款项，公司将其全额计提减值准备。本次评估根据前述法院终结执行裁定和最新的收款情况，按核实后账面值确认评估值，未考虑上述应收款项后期回收对评估结论的影响。

（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

无

（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）其他特别事项

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方拟进行清算所涉及的各项资产及负债的价值参考依据，而不能取代交易各方对资产交易价格的决定。

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 5 月 2 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。

甘肃金山啤酒原料有限公司

净资产清算价值评估项目

评估报告

开元评报字[2017]031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，对甘肃金山啤酒原料有限公司的净资产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：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：重庆市北部新区高新园大竹林街道恒山东路9号

法定代表人：柯俊财

注册资本：48397.1198万人民币整

成立日期：1993年12月20日

营业期限：1993年12月20日至永久

经营范围：啤酒、非酒精饮料（限制类除外）的生产、销售；啤酒设备、包装物、原辅材料的生产、销售；普通货运（不含危险品运输）。

2、企业基本概况

重庆啤酒股份有限公司成立于1993年12月，是我国啤酒行业中仅有的四家上市公司之一，主要从事啤酒的生产和销售。主要产品山城啤酒、重庆啤酒等在国内具有很高的知名度。下属公司包括重庆嘉酿啤酒有限公司、湖南重庆啤酒国人有限责任公司、重庆啤酒安徽亳州有限责任公司、甘肃金山啤酒原料有限公司等。

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。截至评估基准日，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	205882718	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	2.37	国有股
4	UBS AG	8502970	1.76	境外法人股

(二)被评估单位简介

本项目被评估单位为甘肃金山啤酒原料有限公司(以下简称“金山公司”或“公司”)。

1、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

名称：甘肃金山啤酒原料有限公司

类型：有限责任公司

住所：甘肃省张掖市山丹县兰新公路（山丹火车站旁）

法定代表人：陈昌黎

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2008 年 4 月 3 日

营业期限：2008 年 4 月 3 日至 2018 年 4 月 2 日

经营范围：啤酒麦芽制造与销售；酒花、大麦、玉米、杂粮收购与销售

2、企业基本概况

甘肃金山啤酒原料有限公司成立于 2008 年 4 月 3 日，注册资本 5000 万元，由重庆啤酒股份有限公司出资 3000 万元，江苏新金威啤酒原料有限公司出资 2000 万元。

公司现有员工 60 余人，设计产能年产麦芽 3 万吨，是一家啤酒麦芽生产公司。自 2014 年以来，公司管理机制发生了巨大变化，大股东管理层正逐步关闭非啤企业。2015 年以来国际市场麦芽价格持续下滑，金山公司已连续两年处于亏损状态，麦芽产量逐年下降。截止 2016 年 5 月份，公司库存产成品全部生产完毕，至目前为止一直处于停产状态。

截至评估基准日，甘肃金山啤酒原料有限公司注册资本 5000 万元，实收资本 5000 万元，其中，重庆啤酒股份有限公司出资 3000 万元，占比 60%；江苏新金威麦芽集团有限公司出资 2000 万元，占比 40%。

3、被评估单位近三年一期财务、经营状况

(1) 近三年一期资产负债表(单位:元)

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年3月31日
总资产	155,984,114.43	115,343,018.18	24,447,789.37	22,750,870.89
总负债	107,155,698.46	92,700,529.15	4,177,988.01	5,671,978.55
净资产	48,828,415.97	22,642,489.03	20,269,801.36	17,078,892.34

(2) 近三年一期利润表(单位:元)

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-3月
一、营业收入	80,660,290.06	94,637,923.55	58,388,096.68	
减:营业成本	62,673,583.35	79,722,752.40	46,936,574.73	
营业税金及附加	299,703.60	217,459.41	215,973.74	
销售费用	9,284,355.39	10,284,952.55	5,420,709.73	34,359.00
管理费用	4,369,871.92	3,424,258.84	890,276.87	3,028,343.16
财务费用	4,884,687.07	3,021,879.48	1,587,506.90	37,045.93
资产减值损失	1,520,543.25	24,368,562.21	5,610,830.19	100.00
加:投资收益				
二、营业利润	-2,372,454.52	-26,401,941.34	-2,273,775.48	-3,099,848.09
加:营业外收入	7,361.60	222,808.40	32,760.00	621.58
减:营业外支出	165,753.37	6,794.00	131,672.19	91,682.51
三、利润总额	-2,530,846.29	-26,185,926.94	-2,372,687.67	-3,190,909.02
减:所得税				
四、净利润	-2,530,846.29	-26,185,926.94	-2,372,687.67	-3,190,909.02

上述财务数据业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审计,并出具天健渝审[2015]579号、天健渝审[2016]168号、天健渝审[2017]1323号《审计报告》。

4、其他需要说明的被评估单位状况

1) 被评估单位现采用的主要会计政策

- (1) 会计期间:会计年度为自公历1月1日起至12月31日止;
- (2) 记账本位币:以人民币为记账本位币;
- (3) 会计制度:执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定;
- (4) 记账基础和计价原则:以权责发生制为记账基础,以实际成本原则为计价原则;

(5) 坏账损失的核算方法:

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单项金额重大的判断依据或金额标准	单个客户欠款余额占应收款项账面余额5%以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

B、按组合计提坏账准备应收款项：

①确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
重啤股份合并范围内关联方款项组合	重啤股份并表范围内关联方款项
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
重啤股份合并范围内关联方款项组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的，确定计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,以下同)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(6) 存货计价方法：主要原材料按实际成本法核算，发出时采用加权平均法结转成本；包装物采用计划成本法核算；产成品采用实际成本法核算，发出时按加权平均法结转成本。采用永续盘存制。

(7) 固定资产

A、固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量是予以确认。

B、固定资产的折旧方法

项目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20	4、5	4.75/4.80
机器设备	平均年限法	10	5	9.50
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
其他设备	平均年限法	5	5	19.00

(8) 无形资产计价及摊销政策

A、无形资产包括土地使用权等，按成本进行初始计量。

B、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	预计使用寿命（年）	摊销年限（年）
土地使用权	40/50	40/50

C、使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

2) 税项及税收优惠政策

税目	计税依据	税（费）率
增值税	销售货物	17%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	0%

根据财政部、国家税务总局《关于享受企业所得税优惠的农产品初加工的有关范围的补充通知》（财税[2011]26号）规定，公司生产销售的麦芽产品符合免征企业所得税的条件，经主管税务机关审核批准，公司免缴企业所得税。

（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，被评估单位系甘肃金山啤酒原料有限公司，委托方持有被评估单位 60%的股权。

（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制定资产处置方案，本次评估的目的是为重庆啤酒股份有限公司提供甘肃金山啤酒原料有限公司相关资产及负债在 2017 年 3 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

本次评估对象为甘肃金山啤酒原料有限公司的相关资产及负债价值。

（二）评估范围

本次评估范围为甘肃金山啤酒原料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、固定资产、无形资产、流动负债等。

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，评估范围内的资产业经审计。

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

截至评估基准日，被评估单位的资产总额为 2,275.09 万元（其中：流动资产为 76.19 万元，非流动资产为 2,198.90 万元）；负债总额为 565.55 万元，其中：流动负债为 565.55 万元）；净资产为 1,709.54 万元。

（1）流动资产：其中货币资金 323,187.70 元、其他应收款 1,900.00 元、存货 436,794.75 元。

（2）固定资产：账面价值 18,511,678.36 元，为公司闲置的房屋建筑物和设备。

（3）无形资产：账面价值 3,477,310.08 元，系土地使用权。

（4）负债：应付账款 300,277.76 元，应付职工薪酬 1,829,837.00 元，应交税费 114,686.52 元，其他应付款 3,410,698.40 元。

B、权属状况

公司申报评估的建筑物共 5 项，有 2 项办理了《房屋所有权证》，有 3 项未办理权证。申报评估的房屋建筑面积共计 15303.30 平方米，对于有房屋所有权证的房屋按房屋所有权证上的证载面积确认其房屋面积；对于未办理房屋所有权证的房屋，其房屋申报面积按企业提供的施工面积或现场实际测量并确认的面积。

房屋所有权证证载权利人为“甘肃金山啤酒原料有限公司”，房屋所有权证上无设定他项权利的记录。其中有证和无证房屋明细分别见以下表 1 和表 2。

表 1：有证房屋

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	山房权证私字第 011252 号	综合办公楼	砖混	5057.98	3,071,766.80	2,386,999.52
2	山房权证私字第 011252 号	制麦车间	框架.轻钢	9203.17	11,774,581.32	7,138,353.40
合 计				14261.15	14,846,348.12	9,525,352.92

表 2：无证房屋

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	无证	配电室	砖混	213.15	200,098.00	132,978.02

2	无证	锅炉房	钢混	602	1,110,711.22	744,194.86
3	无证	五金仓库	砖混	227	337,731.20	286,450.68
合 计				1042.15	1,648,540.42	1,163,623.56

除上述资产存在权属瑕疵外，委托评估的资产均归被评估单位所有，相应的负债为被评估单位应当承担的债务。

C、物理状况

(1) 委估的房屋建筑物位于山丹县火车站的甘肃金山啤酒原料有限公司厂区内。该厂区建成于 2009 年 12 月，房屋有厂房、综合楼仓库等生产及生产辅助用房，结构主要有钢结构、钢混结构、混合结构；构筑物主要有各类钢棚、污水处理、水池等等；房屋建构筑物正常维护维修，处于可以正常使用状态。

(2) 委估设备位于位于甘肃金山啤酒原料有限公司厂区内，分布于各生产车间和库房内，按麦芽生产工艺流程安装和布置，办公设备分布于办公区域内，设备完好。根据其母公司重庆啤酒股份有限公司长远规划和安排，甘肃金山啤酒原料有限公司委估设备已于 2016 年 5 月停止生产，截止评估基准日，设备维护保养一般。

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

纳入本次评估范围的委估土地使用权共 1 宗，土地使用权人甘肃金山啤酒原料有限公司。宗地位于山丹县火车站，土地面积为 48645.08 平方米。土地原始入账价值 4,200,000.00 元，账面价值为 3,477,310.08 元。基本概况如下：

序号	宗地证号	宗地位置	四至	使用权类型	面积	用途	终止日期
1	山国用(2010)第 312 号	山丹县火车站	东北:火车站;东南:矿业公司;西南:国道312线;西北:道路	出让	48645.08(其中工业 26672.12, 商业 21972.96)	工业、商业	工业 2058/5/2; 商业 2048/5/2

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、价值类型及其选取：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在评估对象处于被迫出售、快速变现等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：从本次经济行为背景来看，被评估单位甘肃金山啤酒原料有限公司已停止了生产经营，处于非持续经营状态，在没有处置掉之前将会产生大量的维护成本。同时甘肃金山啤酒原料有限公司的另一股东债务官司缠身，对重庆啤酒股份有限公司处置股权有一定的负面影响；从评估目的看，重庆啤酒股份有限公司希望了解甘肃金山啤酒原料有限公司净资产于评估基准日的快速变现价值，为其制定资产处置方案做好前期工作准备，本次评估的假设是立足于快速变现的市场而设定的，故选择清算价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估基准日为2017年3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、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，第十二届人大常委会第二十一次会议审议通过）；
- 2、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、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、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施行细则》；
- 5、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、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、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、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

12、《资产评估价值类型指导意见》；

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

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

15、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《2017 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、《全国国产及进口汽车报价》（月刊）；
- 5、商务部、发改委、公安部、环境保护部令(2012 年第 12 号)《机动车强制报废标准规定》(2013 年 5 月 1 日实施)；
- 6、中华人民共和国国务院令(第 294 号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 7、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)；
- 8、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号)；
- 9、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 10、住房城乡建设部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号）；
- 11、关于建筑业营业税改征增值税调整甘肃省建设工程计价依据的实施意见；
- 12、评估人员收集的类似建筑工程项目的造价案例及有关参数；
- 13、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 14、《房屋完损等级评定标准》；
- 15、评估人员对各类资产的现场勘察记录；
- 16、中国土地市场网；
- 17、城市地价动态监测网；
- 18、评估人员调查获取的土地开发成本等资料；
- 19、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；
- 20、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》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。

（一）评估方法的选取理由

1、评估思路：本次评估假设前提为非持续经营的假设前提，本次评估价值类型为清算价值，即指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。评估人员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各类资产的变现系数，以此求得资产的清算价值。

2、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

受国际市场麦芽价格持续下滑的影响，包括重庆啤酒股份有限公司在内的国内啤酒生产企业大多转为采购进口麦芽，导致甘肃金山啤酒原料有限公司陷入生产经营困境，并于2016年5月停止生产经营，未来持续经营存在重大不确定性；其次，甘肃金山啤酒原料有限公司的营业期限到2018年4月2日结束，到期后大股东根据整体部署不准备再继续经营下去；再次，重庆啤酒股份有限公司希望了解被评估单位的净资产快速变现价值，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，本次评估仅适宜采用资产基础法（成本法）。

3、本评估项目选取成本法进行评估的适用性判断

（1）从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位已经经营多年，其管理有序，会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

（2）从委估资产的价值可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法（成本法）进行评估。

（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) 债权类往来款项

债权为其他应收款，对其他应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值。

3) 存货

存货为原材料和周转材料。由于金山公司已经停止生产，本次采用重置成本法进行评估，即以各类材料的现行市场价格为基础，再加上合理的运杂费及其它合理费用，与实际数量相乘作为评估值。

4) 机器设备

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置全价的估算：

1) 国产设备评估原值的估算：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

其中：

①设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

②运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5%计费；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备的运杂费按估算的运杂费减去可抵扣的 7%估算；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

③安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30%计费；

④资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 4.35%；

建设期一年至五年（含五年），利率为 4.75%；

⑤其他费用：按具体情况考虑。

2) 对于运输设备，根据车辆现行购价，车辆购置费税及牌照手续费确定其重置全价。其计算公式：

运输车辆重置全价=车辆购价（不含税）+车辆购置税+牌照手续费用

3) 电子设备以计算机、传真机、空调等小型电子设备为主，设备购置价主要通过市场询价取得，运杂费和安装调试费因设备供应商一般都提供免费送货和安装调试服务，可以忽略不计，故从市场上所询得设备市场价（不含税）即为其评估重置全价。

（2）实体成新率的估算：

1) 对于主要设备，采用综合分析法确定其实体成新率。即以使用年限法为基础，根据评估对象综合状况评定经济寿命年限N，并据此初定评估对象的尚可使用年限n，从而确定年限成新率。再考虑设备的负荷情况、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等因素对年限成新率进行修正，进而得到设备的实体成新率。

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修正系数的范围。各修正系数范围如下：

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

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

2) 对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2）分别估算其成新率，并以二者中较低者作为理论成新率，然后根据上述系数修正体系对其理论成新率加以修正，得到车辆综合成新率。

根据 2013 年 5 月 1 日实施的《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的相关规定，分别确定不同类型车辆的经济寿命年限和规定行驶里程。对于无使用年限限制的车辆，直接将里程成新率作为理论成新率。

其估算公式如下：

成新率 1 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

3) 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%

5) 委估房屋建筑物为工业用房及工业辅助用房，其所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，同时委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其评估公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(1) 评估原值 = 综合建安工程费用 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

① 建安综合造价

主要指房屋建筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常指土建工程造价和安装工程造价。

② 前期费用

主要指可行性研究等咨询费、工程勘察设计费、工程造价咨询费、招投标交易服务费、工程保险费等，评估人员根据房屋建筑物所在地区的实际情况予以取舍。

③ 其他费用

其他费用包括等工程监理费、建设单位管理费、城市配套费、白蚁防治费等。

④ 资金成本

按能形成独立产能的主要建筑物的建设周期计算资金成本，建设期间，资金按均匀投入计算。根据投资建设规模及建筑面积，本次评估假定建设期为一年，利率按一年期贷款利率 4.35% 计取。

(2) 成新率的估算

① 对于相对价值大、重要的建(构)筑物采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 50% + 理论成新率 × 50%

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%

现场勘察成新率：将影响房屋成新程度的主要因素分为几部分。通过建(构)筑物各部位所占的比重，确定不同结构形式建筑各部位的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各部位评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

②对于单价价值极小、结构相对简单的建(构)筑物,采用理论成新率,即:

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

B、构筑物的评估方法

委估构筑物主要为各类钢棚、污水处理、管网、道路、绿化等等,根据评估目的及委估资产的实际用途、状况,采用成本法进行评估。其估算公式为:

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(1) 评估原值 = 工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

(2) 构筑物成新率的估算

与房屋评估中使用年限法的成新率估算方法相同。

(3) 评估净值的估算

评估净值 = 评估原值 × 成新率

6) 无形资产—土地使用权

纳入评估范围的土地使用权为出让用地,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%,存货变现率为 60%。

(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市场

条件下的价值估计数额。

评估人员考虑工业类房地产、商业用地、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业房地产的变现率为 60%，商业用地的变现率为 80%、生产设备的变现率为 60%，运输设备和电子设备的变现率为 80%。

7) 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快速清算。

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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、委托方拟快速变现处置甘肃金山啤酒原料有限公司相关资产。

2、国家和地方有关法律、法规、行业政策、宏观经济环境等无重大变化。

3、有关信贷利率、赋税基准及税率和政策性征收费用等与评估基准日相比不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（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

甘肃金山啤酒原料有限公司申报评估的资产账面值 2,275.09 万元，负债账面值 567.20 万元，净资产账面值 1,707.89 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，本次评估通过对与甘肃金山啤酒原料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，综合确定甘肃金山啤酒原料有限公司的变现率，其中：流动资产中除存货外，其余流动资产均为非实物性资产，其变现能力较强，变现率为 100%，存货变现率为 60%；评估人员考虑工业类房地产、商业用地、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业房地产变现率 60%，商业用地变现率 80%、生产设备变现率 60%，运输设备和电子设备变现率 80%。则甘肃金山啤酒原料有限公司相关资产及负债的变现价值如下表：

评估基准日：2017 年 3 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	C	D=B×C
1	流动资产	76.19	112.88		80.73
2	存货	43.68	80.37	0.60	48.22
3	除存货以外的流动资产	32.51	32.51	1.00	32.51
4	非流动资产	2,198.90	3,337.57		2,188.67
5	无形资产	347.73	1,079.59		827.93
6	其中：商业用地		900.89	0.80	720.71
7	工业用地		178.70	0.60	107.22
8	固定资产	1,851.17	2,257.98		1,360.74
9	其中：房屋建筑物	1,042.81	1,051.69	0.60	631.01
10	构筑物	832.96	693.65	0.60	416.19

项 目	账面价值	评估价值	变现系数	变现价值
	A	B	C	D=B×C
11 机器设备	550.74	482.84	0.60	289.70
12 车 辆	28.35	26.56	0.80	21.25
13 电子设备	3.86	3.25	0.80	2.59
14 固定资产减值准备	607.55			
15 资产总计	2,275.09	3,450.45		2,269.40
16 流动负债	567.20	567.20		567.20
17 非流动负债	-	-		-
18 负债合计	567.20	567.20		567.20
19 净资产（所有者权益）	1,707.89	2,883.25		1,702.20

综上所述，甘肃金山啤酒原料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 1,702.20 万元（大写为人民币壹仟柒佰零贰万贰仟圆整）。

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、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的产权持有方于评估基准日的相关资产及负债的清算价值的参考意见，该评估结论未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估结论中的资产价值为不含增值税价格，亦未考虑模拟交易过程中可能产生的税费对评估结果的影响。

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

截至评估基准日，金山公司申报的房屋建筑物有 3 项未办理产权证，公司承诺房屋产权归其所有，无产权纠纷。无证房屋情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积(m²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	无证	配电室	砖混	213.15	200,098.00	130,576.85
2	无证	锅炉房	钢混	602.00	1,110,711.22	731,104.99
3	无证	五金仓库	砖混	227.00	337,731.20	282,397.08
合 计				1042.15	1,648,540.42	1,144,078.92

（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

2013 年 9 月，甘肃金山啤酒原料有限公司与信立泰国际贸易江苏有限公司（以下简称“信立泰公司”）签订麦芽购销合同，合同价款 2170 万元。金山公司已支付 2100 万元，但信立泰公司未交付麦芽。2014 年 7 月 19 日，信立泰公司向金山公司做出一份付款承诺函，承诺信立泰公司于 2014 年 8 月 20 日前向金山公司付清全部货款及利息，江苏新金威麦芽集团有限公司（以下简称“新金威公司”）对上述合同债务承担连带保证责任，因信立泰公司和新金威公司未能在承诺期限内支付货款，金山公司向江苏省盐城市中级人民法院起诉，根据江苏省盐城市中级人民法院民事调解书[（2015）盐商初字第 00161 号]，主要内容如下：信立泰公司向金山公司支付货款 2170 万元及利息，新金威公司对上述款项承担连带赔偿责任。

根据江苏省盐城市中级人民法院 2016 年 2 月 29 日出具的执行裁定书[（2015）盐执字第 00362-1 号]，因信立泰公司和新金威公司无可供执行的财产，法院终结本次执行程序。截至评估基准日，金山公司尚未收到上述款项，公司将其全额计提减值准备。本次评估根据前述法院终结执行裁定和最新的收款情况，按核实后账面值确认评估值，未考虑上述应收款项后期回收对评估结论的影响。

（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

无。

（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）其他重要事项

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方拟进行清算所涉及的各项资产及负债的价值参考依据，而不能取代交易各方对资产交易价格的决定。

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 5 月 2 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）：

中国资产评估师：



中国资产评估师：



二〇一七年五月二日