

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆嘉酿啤酒有限公司拟处置  
柳州山城啤酒有限责任公司涉及的  
柳州山城啤酒有限责任公司净资产清算价值评估项目

# 资产评估报告

开元评报字[2018]419号

共1册，第1册

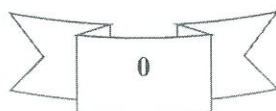


开元资产评估有限公司  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一八年七月十一日

## 目 录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 声明                                 | 1  |
| 资产评估报告摘要                           | 3  |
| 资产评估报告                             | 7  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 | 7  |
| 二、评估目的                             | 12 |
| 三、评估对象和评估范围                        | 12 |
| 四、价值类型                             | 14 |
| 五、评估基准日                            | 14 |
| 六、评估依据                             | 15 |
| 七、评估方法                             | 17 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况                  | 22 |
| 九、评估假设                             | 23 |
| 十、评估结论                             | 24 |
| 十一、特别事项说明                          | 26 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明                    | 28 |
| 十三、资产评估报告日                         | 28 |
| 资产评估报告附件                           | 30 |



## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

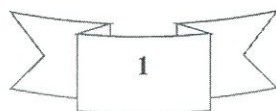
四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产处于快速变现等非正常市场条件下，以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的清算价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产处于快速变现等非正常市场条件以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及委托人拟采取的资产交易方式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料



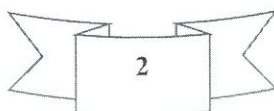


的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。





**重庆嘉酿啤酒有限公司拟处置  
柳州山城啤酒有限责任公司涉及的  
柳州山城啤酒有限责任公司净资产清算价值评估项目**

**资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]419号

重庆嘉酿啤酒有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟快速处置柳州山城啤酒有限责任公司所涉及的柳州山城啤酒有限责任公司净资产于评估基准日2018年6月30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

根据《重庆嘉酿啤酒有限公司总经理办公会议纪要》，重庆嘉酿啤酒有限公司拟快速处置柳州山城啤酒有限责任公司。本次评估的目的是为重庆嘉酿啤酒有限公司提供柳州山城啤酒有限责任公司净资产在2018年6月30日的清算价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为柳州山城啤酒有限责任公司的净资产。评估范围为柳州山城啤酒有限责任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

本次评估的基准日为2018年6月30日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法（成本法）的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，柳州山城啤酒有限责任公司申报评估的资产账面值为1,286.48万元，负债账面值为11,213.51万元，净资产账面值为-9,927.03万元。

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，本次评估通过对与柳州山城啤酒有限责任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

定柳州山城啤酒有限责任公司的变现率，其中：流动资产均为非实物性资产，其变现能力较强，故变现率为100%；对于非流动资产的变现率，评估人员考虑工业类房地产、设备的具体情况分类确定：工业土地变现率为75%-85%，工业厂房和设备已按可变现价值评估，故变现率为100%。则柳州山城啤酒有限责任公司净资产的清算价值如下表：

清算价值评估结果表

评估基准日：2018年6月30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        | 18.22     | 18.22     | 100% | 100% | 18.22     | 18.22     |
| 2 非流动资产       | 1,268.26  | 3,201.75  |      |      | 2,480.98  | 2,769.29  |
| 3 无形资产        | 1,155.26  | 2,883.08  | 75%  | 85%  | 2,162.31  | 2,450.62  |
| 4 其他非流动资产     | 113.01    | 318.67    |      |      | 318.67    | 318.67    |
| 5 其中：         |           |           |      |      | -         | -         |
| 6 专用设备及待报废设备  |           | 311.86    | 100% | 100% | 311.86    | 311.86    |
| 7 工业厂房        |           | 6.81      | 100% | 100% | 6.81      | 6.81      |
| 8 资产总计        | 1,286.48  | 3,219.97  |      |      | 2,499.20  | 2,787.51  |
| 9 流动负债        | 11,213.51 | 11,213.51 |      |      | 11,213.51 | 11,213.51 |
| 10 非流动负债      | -         | -         |      |      | -         | -         |
| 11 负债合计       | 11,213.51 | 11,213.51 |      |      | 11,213.51 | 11,213.51 |
| 12 净资产（所有者权益） | -9,927.03 | -7,993.54 |      |      | -8,714.31 | -8,426.00 |

综上所述，柳州山城啤酒有限责任公司净资产于评估基准日的清算价值的最终评估结论为-8,714.31万元至-8,426.00万元（大写为人民币负捌仟柒佰壹拾肆万叁仟壹佰元整至负捌仟肆佰贰拾陆万元整）。

柳州山城啤酒有限责任公司的资产负债率为871.64%，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2,499.20万元至2,787.51万元，负债为11,213.51万元（其中欠关联方10,993.53万元），优先负债包括应付职工薪酬和应交税费等共216.98万元，剩余负债为10,996.53万元，剩余负债的清偿率为20.75%至23.38%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目中评估范围内资产、负债的账面值引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）



重庆分所于2018年7月10日出具的天健渝审[2018]1429号《审计报告》，经审计柳州山城啤酒有限责任公司截至2018年6月30日资产账面价值为1,286.48万元，负债账面价值为11,213.51万元，净资产账面价值为-9,927.03万元。本评估机构及资产评估师承担引用不当的相关责任。

## （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入本次评估范围的下列房屋建筑物尚未办理产权证，无证房产的面积由柳州山城啤酒有限责任公司进行测量并申报，评估人员在现场进行了核实，明细如下：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------|-------|----|------------------------|
| 1  | 无权证  | 宿舍食堂  | 钢混 | 1,548.00               |
| 2  | 无权证  | 传达室   | 砖混 | 34.80                  |
| 3  | 无权证  | 后门卫   | 砖混 | 12.11                  |
| 4  | 无权证  | 厕所    | 砖混 | 45.47                  |
| 5  | 合计   |       |    | 1,640.38               |

柳州公司已出具产权承诺函，承诺拥有上述无证房屋的所有权，产权明晰，与任何第三方不存在产权纠纷，若因产权纠纷引起的一切法律后果概由公司承担。故本次评估对上述房屋建筑物按公司申报面积，将其视为公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷，实际面积与申报面积不一致等对评估结论的影响。

## （三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估专业人员未对各种建（构）筑物以及管网的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物、管网的评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、检测报告等进行现场核实。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本次评估考虑的范围之内。

## （四）评估资料不完整的情形

无。

## （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据柳州山城啤酒有限责任公司提供的相关说明，截至评估基准日，公司无重大未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（六）抵押、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) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

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

(九) 其他特别说明事项

1. 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号)、《关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》(财税[2016]47号), “纳税人转让2016年4月30日前取得的土地使用权, 可以选择适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用减去取得该土地使用权的原价后的余额为销售额, 按照5%的征收率计算缴纳增值税。”本次评估土地使用权的评估值中已包含增值税, 提请报告使用者注意。

2. 本次评估结论非流动资产(房屋建构筑物、设备)评估值中未考虑资产转让时向买方收取的增值税额。

3. 纳入评估范围的土地使用权位于柳州市马厂路1号, 属于柳州市白露片, 该片区内有柳州钢铁股份有限公司、柳州化工股份有限公司、广西柳州发电有限责任公司等对城市环境有一定污染的企业。我们注意到: 2018年6月15日, 柳州市规划局发布了《柳州市白露片控制性详细规划局部调整通告》“结合柳钢新基地建设、柳化退城入园和柳电关停……白露片区的功能定位是一个以工业为主, 配套居住、医疗卫生及文体科技等服务功能的新型工业片区……将柳化、柳电片区原规划工业、仓储用地调整为居住、商业、教育科技、文化娱乐等居住及配套服务设施用地。”

评估人员预计上述企业关停、搬迁及片区规划调整, 将较大程度改善白露片城市环境, 或对委估宗地价值提升产生有利影响。但截至报告出具日, 我们未能从公开渠道获知柳钢、柳化等搬迁的具体方案和时间进度, 本次评估无法考虑该事项对评估结论的影响, 评估结论体现了基准日时点的市场价值。

## 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年7月11日。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

重庆嘉酿啤酒有限公司拟处置  
柳州山城啤酒有限责任公司涉及的  
柳州山城啤酒有限责任公司净资产清算价值评估项目

## 资产评估报告

开元评报字[2018]419号

重庆嘉酿啤酒有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆嘉酿啤酒有限公司拟快速处置柳州山城啤酒有限责任公司所涉及的柳州山城啤酒有限责任公司净资产于评估基准日2018年6月30日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

本项目委托人为重庆嘉酿啤酒有限公司（以下简称“委托人”或“嘉酿啤酒”）。其概况如下：

#### 1. 主要登记事项

名称：重庆嘉酿啤酒有限公司

统一社会信用代码：91500000577968497W

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

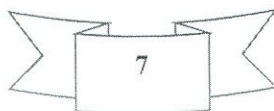
成立日期：2011年6月27日

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. 委托人概况

重庆嘉酿啤酒有限公司成立于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、柳州山城啤酒有限责任公司、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、重庆啤酒宜宾有限责任公司等。

截至评估基准日，重庆嘉酿啤酒有限公司股权结构如下：重庆啤酒股份有限公司出资22,367.70万元，占比51.42%；嘉士伯啤酒厂香港有限公司出资21,132.30万元，占比48.58%。

## （二）被评估单位概况

本项目被评估单位为柳州山城啤酒有限责任公司（以下简称“柳州公司”或“公司”）。

### 1. 主要登记事项

名称：柳州山城啤酒有限责任公司

统一社会信用代码：914502007658139350

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：柳州市马厂路1号之十

法定代表人：陈太夫

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2004 年 8 月 31 日

营业期限：2004 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 30 日止

经营范围：啤酒、啤酒原辅材料制造、销售，啤酒包装物回收，提供与啤酒相关的技术服务。

### 2. 历史沿革及经营概况

柳州公司成立于2004年，截至评估基准日，重庆嘉酿啤酒有限公司持有其100%股权。柳州公司具备年产10万千升啤酒的生产能力，2006年7月以前公司以销售重庆啤酒股份有限公司啤酒为主，2006年7月开始正式投产经营，产品以山城系列啤酒为主，市场集中在柳州、来宾地区及河池地区的宜州、罗城等。

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。由于柳州公司经营业绩不佳，重庆嘉酿啤酒有限公司于2015年4月18日召开临时董事会，审议决定停止柳州山城啤酒有限责任公司生产性业务，自此柳州公司已全面停止啤酒生产业务，啤酒生产相关长期资产处于闲置中，在可预见未来不会再就地按原有用途继续使用。

### 3. 公司近期财务、经营状况

#### （1）近三年一期资产负债表



单位：元

| 项目  | 2015年12月31日    | 2016年12月31日    | 2017年12月31日    | 2018年6月30日     |
|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 总资产 | 25,833,365.97  | 24,047,241.03  | 13,064,157.02  | 12,864,839.09  |
| 总负债 | 121,901,704.90 | 119,752,952.32 | 111,123,618.52 | 112,135,104.94 |
| 净资产 | -96,068,338.93 | -95,705,711.29 | -98,059,461.50 | -99,270,265.85 |

## (2) 近三年一期利润表

单位：元

| 项目   | 2015年          | 2016年      | 2017年         | 2018年1-6月     |
|------|----------------|------------|---------------|---------------|
| 营业收入 | 10,120,164.63  | 973,126.16 | 8,341,629.61  |               |
| 营业利润 | -53,282,429.49 | 48,779.96  | -3,177,089.06 | -1,131,445.92 |
| 利润总额 | -53,202,555.43 | 362,627.64 | -2,353,750.21 | -1,210,804.35 |
| 净利润  | -53,202,555.43 | 362,627.64 | -2,353,750.21 | -1,210,804.35 |

上述2018年度1-6月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[2018]1429号《审计报告》。

## 4. 公司主要会计、税收政策及优惠

## (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) 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、成本能够可靠计量时予以确认。

### B. 各类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 | 30      | 4.00   | 3.20       |
| 机器设备   | 平均年限法 | 12      | 4.00   | 8.00       |
| 运输工具   | 平均年限法 | 10      | 4.00   | 9.60       |
| 其他设备   | 平均年限法 | 8-12    | 4.00   | 8.00-12.00 |

C. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，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。

## 7) 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 | 50.00      | 50.00    |

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   | 16%   |
| 城市维护建设税 | 应交流转税额 | 7%    |
| 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 | 25%   |

## 5. 公司所在行业现状与发展前景

柳州公司原主要从事啤酒产品的制造与销售业务，隶属于啤酒行业。中国啤酒行业已经历以下五个发展阶段：

导入期（1900年-1978年）。该阶段酿造技术和设备主要依靠从国外引进，产品质量比较低，成本高，价格高，发展迅速。产业的进入壁垒主要来自于技术壁垒和政策壁垒。1949年前，中国大约只有10家啤酒厂，年产量1万吨左右。1967-1979年，全国啤酒厂总数达到90多家，啤酒产量达37万吨，中国啤酒产业开始初步形成。

快速发展时期（1979年-1989年）。1978年以后，啤酒开始由计划生产转向市场机制，政策鼓励和进入障碍的进一步降低，大量企业涌入啤酒产业。该时期啤酒产量CAGR高达33%。1988年，已形成813家啤酒企业，产量仅次于美国、德国。此时市场处于卖方市场，啤酒市场基本供不应求，企业经营目标是如何提高产量以满足市场的需求。该阶段啤酒市场基本不存在直接竞争。

积极调整时期（1990年-1998年）。这一阶段由于价格战、缺乏创新等因素，导致不符合市场竞争优势的企业被淘汰，啤酒总产量以CAGR14%的速度继续增长，1994年成为仅次于美国的世界第二大啤酒生产国，外资开始抢滩中国市场。

加速整合时期（1999年-2011年）。1998年开始，青岛、华润和燕京三大啤酒集团开始在全国拉开了全国市场战略竞争和行业大整合进程，中小企业成为兼并、收购的对象，同时啤酒消费开始进入低增长时期。2002年以后，外资卷土重来，缺乏领导品牌，行业座次不定，竞争无序。

下滑期（2012年-2017年）。2013年国内的销量达到历史高点之后，行业进入了四年的销量下滑期，2016-2017年下滑量收窄，下滑幅度都在1%以内。在此阶段行业龙头竞争激烈，投资意愿逐步回落，新增产能与并购意愿下降。2015年华润销售收入超过青岛啤酒，成为名副其实的行业第一名。

2017年2季度开始，经过几年价格战，行业呈现了加速集中，70%的省份行业的第一名和第二名已经变得很清晰，竞争变得理性起来。啤酒消费的主力人群年龄集中在



20-50岁，在老龄化趋势下，该年龄段人口占比不断下降。欧睿数据显示，2011年-2017年，我国20-50岁人口占比从51.74%降至48.53%。预计到2020年，这个年龄段人口占比可能降至45.7%，人口老龄化制约了啤酒消费量的增长。与此同时，市场消费需求升级，低端产品呈现出逐步被消费者淘汰的趋势，啤酒产品结构有望不断走高，华润、百威、青岛、燕京、重庆啤酒相续提价，未来啤酒行业发展将由量增转价增，行业有望进入新的增长期。

## 6. 影响公司生产经营的宏观、区域经济因素

根据国家统计局发布的数据，2017年经济运行稳中向好、好于预期。初步核算，全年国内生产总值827,122亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长6.9%，二季度增长6.9%，三季度增长6.8%，四季度增长6.8%。分产业看，第一产业增加值65,468亿元，比上年增长3.9%；第二产业增加值334,623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427,032亿元，增长8.0%。全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长6.6%，增速比上年加快0.6个百分点。全年规模以上工业企业产销率达到98.1%。

根据柳州市统计局数据，2017年柳州全市地区生产总值（GDP）2755.64亿元，比上年增长7.1%。其中，第一产业增加值189.49亿元，增长3.7%；第二产业增加值1487.08亿元，增长4.4%；第三产业增加值1079.07亿元，增长11.6%。第一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为6.88%、53.96%和39.16%，对经济增长的贡献率分别为3.7%、35.0%和61.3%。

## 7. 委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，本次评估的委托人重庆嘉酿啤酒有限公司持有被评估单位柳州山城啤酒有限责任公司100%的股权。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

## 二、评估目的

根据《重庆嘉酿啤酒有限公司总经理办公会议纪要》，重庆嘉酿啤酒有限公司拟快速处置柳州山城啤酒有限责任公司。本次评估的目的是为重庆嘉酿啤酒有限公司提供柳州山城啤酒有限责任公司净资产在2018年6月30日的清算价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）委托评估的评估对象和评估范围



本次评估对象为柳州山城啤酒有限责任公司的净资产，评估范围为柳州山城啤酒有限责任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、其他非流动资产、无形资产、流动负债等，其已经审计的资产账面价值为1,286.48万元，负债账面价值为11,213.51万元，净资产账面价值为-9,927.03万元。具体如下：

柳州公司资产总额为1,286.48万元（其中：流动资产为18.22万元，非流动资产为1,268.26万元）；负债总额为11,213.51万元（其中：流动负债为11,213.51万元）；净资产为-9,927.03万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

## （二）委估主要资产的分布及特点

委估资产主要为其他非流动资产和无形资产。

### 1. 其他非流动资产

截至评估基准日，其他非流动资产账面价值113.01万元，为公司闲置的房屋建筑物和设备，已计提减值准备。房屋建（构）筑物共33项，主要建成于2006年，其中房屋建筑物12项，构筑物21项，分布在柳州公司位于柳州市马厂路1号的厂区内，房屋建筑物主要为啤酒生产相关的生产车间、库房、办公以及宿舍等生产辅助用房，部分办理了《房屋所有权证》，建筑面积共计22556.42平方米，结构主要为钢混结构和砖混结构。构筑物主要为道路、围墙、水池、污水处理等，自公司停产后，房屋建（构）筑物已经停止使用，没有进行正常的维护。设备主要为啤酒生产设备及附属配套设备设施，包括啤酒原料及糖化设备、发酵设备、防腐保温工程、动力站房、全厂车间外工艺管道工程、锅炉设备、冷冻设备、配电设备等，主要购置于2006年至2011年期间，安置于柳州公司厂区内，分布于各生产车间和库房内，按啤酒生产工艺流程安装和布置，办公设备分布于办公区域内，自公司停产后，能继续利用的设备已调拨至关联公司，剩余设备处于闲置待报废状态，没有进行正常的维护。

### 2. 无形资产

截至评估基准日，无形资产账面价值1,155.26万元，系土地使用权2宗（宗地1、2相连构成一整个地块），委估宗地已取得《房地产权证》，证载土地使用权人均为柳州山城啤酒有限责任公司，位于柳州市马厂路1号，使用权类型均为出让，用途均为工业，土地使用权终止日期均为2055年11月25日，宗地面积共计90,372.50平方米。委估宗地开发程度均为红线外“五通”（通上水、下水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（通上水、下水、通电、通讯、通路、场地平整），地上建有柳州公司啤酒生产经营性用房、



构筑物等，其中房屋建筑物面积22,556.42平方米，实际容积率为0.25，小于1。

### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目中评估范围内资产、负债的账面值引用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所于2018年7月10日出具的天健渝审[2018]1429号《审计报告》，经审计柳州山城啤酒有限责任公司截至2018年6月30日资产账面价值为1,286.48万元，负债账面价值为11,213.51万元，净资产账面价值为-9,927.03万元。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

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。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定清算价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）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被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([ 人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状



况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》；
2. 《重庆嘉酿啤酒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》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
11. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（2011年修订）；
12. 《征收教育费附加的暂行规定》（1986年4月28日国务院发布，2011年修订）；
13. 《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）；
14. 《关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税[2016]47号）；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （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）评估取价依据

1. 中国土地市场网类似宗地成交案例信息；
2. 城市地价动态监测网关于柳州工业地价增长指数；
3. 柳州公司提供的主要设备的购置发票、合同、设备主要材质及重量申报数据等；
4. 废旧材料销售价格信息、二手设备处置价格信息；
5. 《广西壮族自治区建筑工程拆除消耗量定额》；
6. 基准日近期广西造价信息、造价信息网站资料数据；
7. 资产评估常用数据与参数手册；
8. 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
9. WIND 资讯金融终端；
10. 评估人员通过英特网、市场调查、电话等方式收集的询价资料、参数资料。



## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

#### 1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

（1）企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P - 评估对象整体价值；

r - 折现率；

t - 明确预测期；

A<sub>i</sub> - 明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub> - 未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i - 收益计算期；

B - 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

（2）股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值=未采收益期内各期股权自由现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期股权自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期股权自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销—营运资金追加额—资本性支出+付息债务增加（减：减少）

## 2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=∑被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=（比准价格1+比准价格2+比准价格3+……+比准价格n）/n

股东全部权益价值=股权的市场价值

## 3.资产基础法（成本法）



企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

## （二）评估方法的选择

1. 评估思路：本次评估价值类型为清算价值，即指评估对象处于快速变现等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. 根据评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法

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。柳州公司已于2015年4月进行关停，停止生产销售啤酒，现除留守人员外，其余员工已经与公司解除劳动关系，公司可继续使用的啤酒生产设备、包装物等已调拨至关联公司，剩余啤酒生产相关长期资产处于闲置中，在可预见未来不会按原用途恢复使用；同时根据重庆啤酒股份有限公司的战略规划和生产网络布局，为不给重啤股份的长远发展培养同业竞争对手，关停后长期资产不得按现有啤酒生产用途整体转让给其他啤酒或非啤酒生产经营企业。

本次评估目的是为重庆嘉酿啤酒有限公司拟快速处置柳州山城啤酒有限责任公司提供柳州山城啤酒有限责任公司净资产的清算价值参考，评估范围内资产未来不会按原啤酒用途持续使用，不具有持续经营的收益能力，故不适宜采用收益法进行评估；公开市场难以找到类似啤酒专用资产组的交易案例，故不适宜采用市场法进行评估；柳州公司提供了评估范围内资产负债清单，各项资产的市场价格及变现折扣可以较为准确的估算，故适宜采用资产基础法（成本法）评估。

### 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

柳州公司管理有序，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

委估房屋建（构）筑物主要为啤酒生产用非标准厂房、设备基础等，专用性较强，

转变用途可能性小，其他办公用房、仓库等虽为通用建筑，该部分资产出租、出售后改造利用可能性较小，公司计划对厂区内地上建构筑物整体拆除；设备中啤酒生产专业设备和性能状态差的通用设备，公司计划就地拆零报废，按废旧物资处理，其他可在二手市场转让的设备，按二手设备对外转让。根据委估资产的特点和具体情况，针对评估范围内各类资产分别选取适当的评估方法进行评估。

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

债权为应收账款，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）无形资产—土地使用权

评估值 = 土地使用权市场价值 - 处置税费

委估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

处置税费主要为土地使用权转让销售费用、增值税附加税费、印花税、土地增值税等。

#### (4) 其他非流动资产—房屋建（构）筑物

对拟整体拆除报废的房屋建（构）筑物，按拆除材料回收净额确定评估值。

评估值=Σ（可变现材料变现单价×可变现材料重量）-拆除费用-处置税金附加  
处置税金及附加主要为增值税附加税费。

#### (5) 其他非流动资产—设备

1) 对拟就地拆零报废、按废旧物资处理的设备，按拆除材料回收净额确定评估值。

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-处置税金附加

委估设备设施的主要材质分别为不锈钢、废钢铁，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。

2) 对通用电子设备，按二手市场可变现净额确定评估值。

设备评估值=二手市场可变现价格-处置税金附加

处置税金及附加主要为增值税附加税费。

### ◆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%，应收账款按可回收性进行的评估，故变现率取100%，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、专用设备和通用设备的具体情况分类确定：工业土地变现率为75%-85%，工业厂房和设备已按可变现价值评估，故变现率为100%。

#### (6) 负债

纳入本次评估范围的负债为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对负债，资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

### （一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

#### 1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

#### 2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

#### 3. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

### （二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

#### 1. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对。对发现的问题协同其解决。

#### 2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、



管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及产权持有人及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

#### 4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

#### 5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

#### 6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表及评估说明。

### （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委托资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此都有获得足够市场信息的机会，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理

智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 快速变现假设

快速变现假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产不存在适当的市场展示期，卖方在某一特定时期内被迫急于出售资产。

#### (二) 一般条件假设

1. 假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2. 假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

#### (三) 特殊条件假设

1. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力拒当其职务和履行其职责。

2. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

#### (四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构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。

## 十、评估结论

### (一) 评估结果分析及评估结论

截至评估基准日，柳州山城啤酒有限责任公司申报评估的资产账面值为1,286.48万元，负债账面值为11,213.51万元，净资产账面值为-9,927.03万元。

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，本次评估通过对与柳州山城啤酒有限责任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，综合确定柳州山城啤酒有限责任公司的变现率，其中：流动资产均为非实物性资产，其变现能力较强，故变现率为100%；对于非流动资产的变现率，评估人员考虑工业类房地产、设备的具体情况分类确定：工业土地变现率为75%-85%，工业厂房和设备已按可变现价



值评估，故变现率为100%。则柳州山城啤酒有限责任公司净资产的清算价值如下表：

### 清算价值评估结果表

评估基准日：2018年6月30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        | 18.22     | 18.22     | 100% | 100% | 18.22     | 18.22     |
| 2 非流动资产       | 1,268.26  | 3,201.75  |      |      | 2,480.98  | 2,769.29  |
| 3 无形资产        | 1,155.26  | 2,883.08  | 75%  | 85%  | 2,162.31  | 2,450.62  |
| 4 其他非流动资产     | 113.01    | 318.67    |      |      | 318.67    | 318.67    |
| 5 其中：         |           |           |      |      | -         | -         |
| 6 专用设备及待报废设备  |           | 311.86    | 100% | 100% | 311.86    | 311.86    |
| 7 工业厂房        |           | 6.81      | 100% | 100% | 6.81      | 6.81      |
| 8 资产总计        | 1,286.48  | 3,219.97  |      |      | 2,499.20  | 2,787.51  |
| 9 流动负债        | 11,213.51 | 11,213.51 |      |      | 11,213.51 | 11,213.51 |
| 10 非流动负债      | -         | -         |      |      | -         | -         |
| 11 负债合计       | 11,213.51 | 11,213.51 |      |      | 11,213.51 | 11,213.51 |
| 12 净资产（所有者权益） | -9,927.03 | -7,993.54 |      |      | -8,714.31 | -8,426.00 |

综上所述，柳州山城啤酒有限责任公司净资产于评估基准日的清算价值的最终评估结论为-8,714.31万元至-8,426.00万元（大写为人民币负捌仟柒佰壹拾肆万叁仟壹佰元整至负捌仟肆佰贰拾陆万元整）。

柳州山城啤酒有限责任公司的资产负债率为871.64%，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2,499.20万元至2,787.51万元，负债为11,213.51万元（其中欠关联方10,993.53万元），优先负债包括应付职工薪酬和应交税费等共216.98万元，剩余负债为10,996.53万元，剩余负债的清偿率为20.75%至23.38%。

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. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的清算价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据公平、公开市场、快速变现假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

（1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；



(2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

### (三) 评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产处于快速变现等非正常市场条件下，以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的清算价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产处于快速变现等非正常市场条件以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

### (一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目中评估范围内资产、负债的账面值引用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所于2018年7月10日出具的天健渝审[2018]1429号《审计报告》，经审计柳州山城啤酒有限责任公司截至2018年6月30日资产账面价值为1,286.48万元，负债账面价值为11,213.51万元，净资产账面价值为-9,927.03万元。本评估机构及资产评估师承担引用不当的相关责任。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入本次评估范围的下列房屋建筑物尚未办理产权证，无证房产的面积由柳州山城啤酒有限责任公司进行测量并申报，评估人员在现场进行了核实，明细如下：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------|-------|----|------------------------|
| 1  | 无权证  | 宿舍食堂  | 钢混 | 1,548.00               |
| 2  | 无权证  | 传运室   | 砖混 | 34.80                  |
| 3  | 无权证  | 后门卫   | 砖混 | 12.11                  |
| 4  | 无权证  | 厕所    | 砖混 | 45.47                  |
| 5  | 合计   |       |    | 1,640.38               |

柳州公司已出具产权承诺函，承诺拥有上述无证房屋的所有权，产权明晰，与任何第三方不存在产权纠纷，若因产权纠纷引起的一切法律后果概由公司承担。故本次评估对上述房屋建筑物按公司申报面积，将其视为公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能



存在的产权纠纷，实际面积与申报面积不一致等对评估结论的影响。

### （三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估专业人员未对各种建（构）筑物以及管网的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物、管网的评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、检测报告等进行现场核实。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本次评估考虑的范围之内。

### （四）评估资料不完整的情形

无。

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据柳州山城啤酒有限责任公司提供的相关说明，截至评估基准日，公司无重大未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（六）抵押、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）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

### （九）其他特别说明事项

1. 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）、《关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税[2016]47号），“纳税人转让2016年4月30日前取得的土地使用权，可以选择运用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去取得该土地使用权的原价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算缴纳增值税。”本次评估土地使用权的评估值中已包含增值税，提请报告使用者注意。

2. 本次评估结论非流动资产（房屋建构筑物、设备）评估值中未考虑资产转让时向买方收取的增值税额。

3. 纳入评估范围的土地使用权位于柳州市马厂路1号，属于柳州市白露片，该片区内有柳州钢铁股份有限公司、柳州化工股份有限公司、广西柳州发电有限责任公司等对城市环境有一定污染的企业。我们注意到：2018年6月15日，柳州市规划局发布了《柳

州市白露片控制性详细规划局部调整通告》“结合柳钢新基地建设、柳化退城入园和柳电关停……白露片区的功能定位是一个以工业为主，配套居住、医疗卫生及文体科技等服务功能的新型工业片区……将柳化、柳电片区原规划工业、仓储用地调整为居住、商业、教育科技、文化娱乐等居住及配套服务设施用地。”

评估人员预计上述企业关停、搬迁及片区规划调整，将较大程度改善白露片城市环境，或对委估宗地价值提升产生有利影响。但截至报告出具日，我们未能从公开渠道获知柳钢、柳化等搬迁的具体方案和时间进度，本次评估无法考虑该事项对评估结论的影响，评估结论体现了基准日时点的市场价值。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、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、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，用于其它任何目的均无效。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 5. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年7月11日。



(本页是资产评估报告的签章页，无正文)



资产评估师:



中国·北京

资产评估师:



二〇一八年七月十一日