

华润雪花啤酒（驻马店）有限公司

拟处置部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0242 号

华润雪花啤酒（驻马店）有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，对贵公司拟处置的资产按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 2 月 28 日的残余价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方暨产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方暨产权持有单位概况

企业名称：华润雪花啤酒（驻马店）有限公司

统一社会信用代码： 91411700555748004C

住所：驻马店市装备产业集聚区中原大道与东祥路交叉口东南角

法定代表人：侯孝海

注册资本： 10000.00 万人民币

营业期限自： 2010 年 06 月 04 日

营业期限至： 2060 年 06 月 03 日

公司类型：有限责任公司(外国法人独资)

成立时间： 2010 年 06 月 04 日

经营范围：生产、销售啤酒（熟啤酒、生啤酒）及副产物；旧啤酒包装物的回收*【法律法规禁止的不得经营，应经审批未获审批前不得经营】

（二）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

二、评估目的

因华润雪花啤酒（驻马店）有限公司拟处置部分资产，为此需要确定委估的资产的残余价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

华润雪花啤酒（驻马店）有限公司拟处置的部分资产。

（二）评估范围

华润雪花啤酒（驻马店）有限公司于评估基准日申报拟处置的部分资产，包括机器设备，具体已产权持有单位申报为准。上述委估资产账面原值 9,272,931.44 元，账面净值为 5,832,952.96 元。具体情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
机器设备	9,272,931.44	5,832,952.96
合 计	9,272,931.44	5,832,952.96

纳入本次委估范围的机器设备共计 16 项，序号 1、3 至 6 是华润雪花啤酒（驻马店）有限公司收购悦泉啤酒有限公司取得，序号 7 至 9 是从华润雪花啤酒（河南）有限公司调拨取得，序号 13、14 是从华润雪花啤酒（安徽）有限公司滁州分公司调拨取得，现场部分机器设备已被拆除，委估资产全部存放于华润雪花啤酒（驻马店）有限公司厂区内，主要是啤酒生产的相关设备，包括贴标机、灌装压盖机、杀菌机、洗瓶机等。上述资产截止评估基准日处于闲置待报废状态。

委估资产经产权持有单位鉴定均不能使用，设备现已停用，经批准报废，按照报废资产评估。

资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准，委托方及产权持有单位已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为残余价值，本报告书所称残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 2 月 28 日。

评估基准日是由委托方及产权持有单位确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

华润雪花啤酒（驻马店）有限公司《固定资产/无形资产报废申请审批表》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
8. 它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

（四）资产权属依据

1. 营业执照；
2. 固定资产台账；
3. 设备发票等财务资料
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 网优再生网；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此资产评估有关的其他资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 资产评估师实地勘测、核实及调查获取的其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

设备资产的评估方法一般有成本法、市场法和收益法。成本法是指在合理评估的各项成本费用的基础上，扣减资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与在市场上已有交易的案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将产权持有者的资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

由于委估设备使用时间较长，磨损严重，无继续使用价值，按照报废设备评估，故不适宜采用成本法和收益法，而适宜采用市场法评估，按照评估时点设备可回收材料的市场价，乘以报废设备的重量确定评估值。

通过上述比较分析，本次评估采用市场法。

（三）具体评估方法介绍

根据本次评估目的，委估设备使用多年，技术老化，磨损严重，无使用价值，按报废设备评估。

评估值=可回收材料重量×可回收材料单价—拆除费用

先对报废设备可回收材料的材质种类进行分类，再计算出报废设备可回收材料重量，然后根据评估时点市场上可回收材料的市场价，计算出报废设备的价值，在此基础上按照重量扣除相关的拆除费用（拆除费用由购买方承担），计算出评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 2 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4、评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。审核华润雪花啤酒驻马店公司提供的资产清单、有关说明，了解资产的取得情况及账面价值的形成过程。

2、资产实际状态的调查

通过查阅设备的运行记录，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的实际状态，在调查的基础上完善设备调查表。

该阶段的工作时间为 2017 年 3 月 12 日。

3、实物资产价值构成的调查

根据资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿等资料。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、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，选择评估方法后进行评定估算。

（四）评估汇总阶段

1、评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的残余价值。

2、评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3、工作底稿的整理归档

按《资产评估准则—工作底稿》要求，整理工作底稿，完成项目归档工作。

九、评估假设

（一）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。

（二）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。

（三）拆零变现假设：拆零变现假设是假定被评估资产已不可使用，评估时按照其尚可使用的零部件或废料的市场价格来确定其价值。

（四）交易方式假设：假设委估资产由购买方自行切割拆除，拆除费用由购

买方承担。

评估人员根据认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

经评估，截止到评估基准日 2017 年 2 月 28 日，华润雪花啤酒（驻马店）有限公司拟处置资产的账面价值为 583.30 万元，评估值 42.54 万元，减值 540.76 万元，减值率 92.71%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	名称	账面值	评估值	增减值	增值率
1	机器设备	583.30	42.54	-540.76	-92.71%
	合 计	583.30	42.54	-540.76	-92.71%

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，评估结果中包含增值税。未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次委估资产的重量由企业设备管理人员和评估人员共同现场查验，并查阅相关技术资料进行了复核，如实际处置时的重量与本次评估申报的重量不一致时，以实际处置的重量为准。

（四）本次委估资产所涉及的拆卸费用、运输费用均由购买方承担，但由于运输费用（与运输距离有关）现无法估算，故本次评估结论只考虑设备的拆卸费用，未考虑设备的运输费，建议委托方在实际交易时酌情扣减运输费。

（五）在评估基准日后，至 2018 年 2 月 27 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（六）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，方可正式使用；

（五）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 4 月 30 日。