

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西藏天路股份有限公司

拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司

位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的

商业用房地产和土地使用权价值项目

资 产 评 估 报 告

(北京)华源龙泰(2025)(评)字第 0286 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年十二月二十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111120004202600002
合同编号:	华源25650
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	(北京)华源龙泰(2025)(评)字第0286号
报告名称:	西藏天路股份有限公司拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路22号的商业用房地产和土地使用权价值项目
评估结论:	128,910,200.00元
评估报告日:	2025年12月27日
评估机构名称:	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	陈小龙 (资产评估师) 正式会员 编号: 11200195 韩壮壮 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190123

陈小龙、韩壮壮已实名认证



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年01月04日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	18
附 件	20

声 明

一、本资产评估报告依据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。

二、资产评估机构及资产评估师、资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、资产评估的工作范围是根据委托人和其他相关当事人确定的评估目的、评估对象及评估范围，对评估对象的价值发表专业意见。对评估对象的法律权属确认或发表意见或提供保证不属于资产评估的工作范围。

四、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的重要资产进行了现场调查；已经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，通过核对原件、公开的信息渠道查询、到相关产权登记部门现场查询等方式对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的情况进行了如实披露。

五、评估对象涉及的具体资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

六、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资产评估报告的使用人。

七、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师、资产评估专业人员不承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估师与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、本资产评估机构及资产评估师、资产评估专业人员提示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。资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

摘 要

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司接受西藏天路股份有限公司的委托，对西藏天路股份有限公司拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权价值进行了评估。

评估目的：为西藏天路股份有限公司拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权价值提供价值参考依据。

评估对象：林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权价值。

评估范围：林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇二五年六月三十日。

评估方法：成本法和基准地价修正法。

评估结论：林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权于评估基准日含税评估值 12,891.02 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日至二〇二六年六月二十九日。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、评估中对房屋建筑物实施了现场勘查，查看了各建筑物的外部状况，由于条件所限，建筑物内部结构、隐蔽部分无法实施勘察观测和技术检测，评估人员通过查阅产权持有人提供的工程图纸、工程施工合同和预结算等建设资料结合产权持有人介绍和经验判断，核实相关资产存在的真实性及其工程量和价值。

2、评估值为含增值税价格。

3、截至评估基准日，产权持有人纳入评估范围的 17,685.35 平方米（共 2 项，计容部分）房产尚未办理独立产权。本次评估中，该 2 项房屋建筑面积按施工图纸等资料及企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。产权持有人取得产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整；产权持有人纳入评估范围的 2,047.31 平方米（共 8 项，非计容部分），该 8 项房屋建筑面积按施工图纸等资料与

西藏天路股份有限公司拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司
位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权价值项目-资产评估报告

企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。如后期实际建筑面积与本次企业申报面积存在差异，应按照实际面积对评估结果的调整。

对上述资产，产权持有人已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。本次评估未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

4、评估明细表中的酒店配套用地面积4,400.50平方米，由企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。。如交易过程中实际分宗办证面积与评估表中的数据存在差异，以交易过程中实际测量办证面积结果为准，评估结论应作相应调整。

5、评估明细表中的酒店所占用土地面积8,842.68平方米，根据项目容积率2.0测算得出。如交易过程中实际测量结果与评估表中的数据存在差异，以交易过程中实际测量结果为准，评估结论应作相应调整。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告正文

西藏天路股份有限公司：

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对西藏天路股份有限公司拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权在二〇二五年六月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为西藏天路股份有限公司，产权持有人为林芝毛纺厂有限公司。

（一） 委托人概况

名 称：西藏天路股份有限公司（简称“西藏天路”）

统一社会信用代码：91540000710905111C

住 所：拉萨市夺底路 14 号

法定代表人：顿珠朗加

注册资本：136,246.4423 万(元)

企业性质（公司类型）：股份有限公司(上市、国有控股)

经营范围：许可项目：建设工程施工；第二类医疗器械生产；国际道路货物运输；有毒化学品进出口；公路管理与养护；路基路面养护作业；施工专业作业；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以相关部门批准为准）一般项目：建筑材料销售；建筑工程用机械销售；机动车修理和维护；工程塑料及合成树脂制造；工程塑料及合成树脂销售；第二类医疗器械销售；机械电气设备销售；机械电气设备制造；电气设备销售；电气设备修理；机械设备销售；对外承包工程；货物进出口；交通设施维修；承接总公司工程建设业务；土石方工程施工；合同能源管理；储能技术服务；充电桩销售；蓄电池租赁；电动汽车充电基础设施运营；充电控制设备租赁；

西藏天路股份有限公司拟接受抵债涉及的林芝毛纺厂有限公司
位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权价值项目-资产评估报告

太阳能热利用装备销售；太阳能热利用产品销售（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、限制的经营活动）

经营期限：1999-03-29 至 2049-03-29

注册日期：1999-03-29

（二）产权持有人概况

名称：林芝毛纺厂有限公司（简称“林芝毛纺厂”）

统一社会信用代码：91540400219671060X

住所：西藏林芝市巴宜区八一镇双拥路 22 号

法定代表人：冉春敏

注册资本：人民币 2,613 万(元)

实收资本：人民币 2,613 万(元)

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：弹毛、花卷、建材销售；当地民族手工氆氇加工；房屋租赁；羊毛被生产、加工；藏垫生产；物业管理；仓储、房地产开发。[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]

营业期限：长期有效

成立日期：1966-09-18

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟接受产权持有人的抵债资产。

（四）资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人、委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门、市场监督管理部门、产权交易及登记部门和国家法律法规规定的评估报告使用者外，评估业务委托合同中未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据西藏天路股份有限公司《总经理办公会议纪要》（2025）23 号（2025 年 12 月 25 日）和中共西藏天路股份有限公司委员会《会议纪要》（2025）28 号（2025 年 12 月 26 日）文件，西藏天路拟接受抵债，需要对涉及的林芝毛纺厂位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

评估对象：林芝毛纺厂位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权于评估基准日的市场价值。

评估范围：林芝毛纺厂位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权。

（一）委估主要资产情况

评估范围依据产权持有人提供的评估申报表，主要为商业用房地产，因尚未竣工决算，产权持有人未申报账面价值，该房地产不涉及抵押、租赁等事项，无其他项权利，具体如下：

商业用房地产共计 1 项，位于巴宜区八一镇双拥路 22 号，建筑面积合计 19,732.66 平方米（含 2,047.31 m²的不计容建筑面积），建成时间为 2022 年 4 月，主要包括 1-5 层的酒店（含商铺）和负 1 层的消控室、风井(人防)、地下室楼梯、游泳池、休息区、水处理设备用房、配套用房、卫生间、盥洗室淋浴间、更衣室、藏药水疗室，均为钢筋混凝土框架结构，不动产权证号为藏(2024)林芝市不动产权第 0001554 号，证载权利人为林芝毛纺厂有限公司，房屋证载用途为综合楼，土地证载使用期限为 2007 年 2 月 12 日至 2057 年 2 月 12 日止。截至目前酒店处于闲置状态，有两间房屋为样板间，其中室内空间：墙面为浅色布艺硬包，搭配木质饰面板，地面铺设木地板，乳胶漆吊顶；卫浴空间：墙面与地面采用灰色大理石纹理的瓷砖，台盆与柜体采用白色陶瓷台盆搭配黑色石材台面，淋浴区采用透明玻璃隔断，其余房屋内部装修为毛坯状态。

土地使用权共计 2 项，均位于巴宜区八一镇双拥路 22 号，土地证载用途为商住综合用地，其中 1 项土地使用权为酒店所占用土地，面积为 8,842.68 平方米，地上建筑物为酒店，另 1 项土地使用权为酒店配套用地，面积为 4,400.50 平方米，截至评估基准日，目前为一块空地，地面无建筑物，且尚未制定具体规划，处于待开发状态。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权，目前使用正常。其中土地使用权一宗，为出让性质，已取得不动产权证，证载权利人为林芝毛纺厂有限公司。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估未引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

四、 价值类型及其定义

本次评估采用市场价值。

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

本项目评估基准日是二〇二五年六月三十日。

评估基准日由委托人根据评估目的和满足经济行为实现的时间要求确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、 西藏天路股份有限公司《总经理办公会议纪要》〔2025〕23 号（2025 年 12 月 25 日）
- 2、 中共西藏天路股份有限公司委员会《会议纪要》〔2025〕28 号（2025 年 12 月 26 日）。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；
- 2、《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》（国务院国资委国资发产权[2009]123 号）；
- 3、《上市公司信息披露管理办法》（中国证监会令第 40 号，2016 年修订）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（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）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大

会常务委员会第六次会议修订)；

7、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

8、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，2020 年修订)；

9、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；

10、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 14 号令，2001 年)；

11、《国有资产评估项目核准管理办法》(财政部财企业[2001]801 号)；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 378 号公布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令，2005 年)；

14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274 号)；

15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号)；

16、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号)；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第 32 号令，2016 年)；

18、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 86 号，2017 年；2019 年财政部令 97 号修订)；

19、《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)；

20、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；

21、其他相关法律、法规、通知文件等。

(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[2018]36 号；

- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协[2018]35 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[2018]37 号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38 号；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2017]42 号；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协[2017]46 号；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47 号；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48 号；
- 13、《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号)；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；

（四）资产权属依据

- 1、不动产权登记证；
- 2、国有土地使用权出让合同。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）；
- 3、《关于调整增值税税率的通知》（财政部国税局财税〔2018〕32 号）；
- 4、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 5、产权持有人提供的合同、决算书、图纸等相关资料；
- 6、建设工程造价信息、建材市场信息及调价文件；
- 7、电话询价和互联网收集的有关资料；
- 8、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》和《营业税改征增值税试点有关事项的规定》财税[2013]106 号；
- 10、评估基准日有效的基准地价标准；
- 11、中国城市地价监测系统公布的地价增长率；
- 12、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司价格信息资料库；
- 13、评估人员现场勘查记录和收集的相关资料；

（六）其它参考资料

- 1、产权持有人提供的评估申报表、资产状况说明等。
- 2、iFind 资讯金融终端；
- 3、其他参考资料。
- 4、评估机构收集的其他有关资料。

七、 评估方法

评估方法包括市场法、成本法、收益法三种基本评估方法，进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择资产评估方法。

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。应用市场法的基本前提为：要有一个活跃的公开市场；公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。应用成本法的基本前提为：被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。应用收益法的基本前提为：被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估资产预期获利年限可以预测。

（一）具体评估方法

1、房屋建筑物的评估

在对建筑物勘查核实的基础上，根据评估目的、要求及掌握资料的情况选择评估方法。

由于被评估资产周边缺少类似建筑物的交易案例，无法采用市场法评估。

被评估房屋还未正式经营，客房数量、客房单价以及入住率等多项参数无法确定，且周边同类房屋出租案例较少，未来收益预测资料不足，所以未采用收益法评估。

由于能够获取各项工程预决算及费用指标、定额及文件，因此，本次采用成本

法对房屋建筑物进行评估。成本法评估公式：

评估值=重置成本×综合成新率

(A) 重置成本

房屋建筑物的重置成本根据建筑物所在地与房屋建筑物的建筑结构特征、建筑面积、层高、装饰标准、设备设施状况等，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算。重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。建安综合造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家和地区现行规费标准计取；资金成本为正常建设施工期内占用资金的筹资成本；合理利润为开发商在项目建设中应获得的正常利润。计算公式为：

重置成本=建安综合造价（含增值税）+前期及其他费用（含增值税）+资金成本+合理利润

(B) 综合成新率

综合成新率=理论成新率+现场勘查调整系数

其中：

年限成新率=（经济耐用年限-已使用年限）÷经济耐用年限×100%

经济使用年限参照行业有关资料。现场勘察调整系数是对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，结合建筑物的实际情况确定的勘察调整系数。

在综合成新率确定过程中，以委估资产能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

2、土地使用权的评估

土地使用权评估选用的评估方法应与评估目的相匹配。本评估根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

因市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例较少，所以不宜选择市场比较法评估。

因收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估宗地所在区域没有类似物业出租，通过分析比较不能确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估。

因剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。因剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。待估宗地宗地尚未确定具体规划指标，导致可开发不动产的性质和规模不确定，故本次不宜采用剩余法进行评估。

因成本逼近法适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。纳入本次评估范围的交易实例较少，又不为新开发的土地，所以不选择成本逼近法评估。

因基准地价修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域的土地价格的评估。待估宗地均处于当地土地基准地价覆盖区域，故可以参照当地公布的基准地价采用基准地价修正法进行评估。

经实地勘察及分析论证，本次评估选取基准地价修正法对被评估宗地进行评估。计算公式为：

宗地评估值=宗地评估单价×宗地面积

基准地价系数修正法是利用政府公示的城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取得待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P_i \times (1 + \sum K_{1i}) \times \sum K_{2i} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \pm a$$

式中：

P—标准宗地地价；

P_i —标准宗地所在级别的基准地价；

$\sum K_{1i}$ —区域因素修正系数之和；

$\sum K_{2i}$ —个别因素修正系数之积；

K_1 —期日修正系数；

K_2 —年期修正系数；

K_3 —容积率修正系数；

a —开发程度修正值；

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：

（一） 接受委托及前期准备

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司于二〇二五年九月接受西藏天路股份有限公司委托，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定了评估计划和方案。安排评估人员，落实委托人对评估工作的组织协调关系，提出评估所需的资料清单。

（二） 现场调查和收集整理评估资料

协助产权持有人准备评估资料，检查、完善评估申报表，收集、审核资料。

对申报评估的资产进行分析验证和调查核实。依据评估申报表对资产的内容、性质及特点逐项分析，采取询问、访谈、核对、勘查等适宜的现场调查手段进行勘查核实。

对资产评估中使用的资料进行包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式核查验证。

实物类资产通过查阅原始凭证、合同、发票、权证（不动产证）等文件和现场勘查盘点，了解核实资产的名称、数量、账面价值及构成、权属、型号、规格、外观、结构、功能、性能等现状，向资产管理人员了解资产的权属、管理、使用、运行状况，作详细的勘查记录。

对土地使用权，核实宗地的土地使用权证、相关凭证发票、合同等权属资料，调查宗地四至、红线内外的基础设施状况以及宗地的形状、现状和利用程度。

（三） 选择评估方法、收集市场信息和评定估算

进行市场调查，收集评估所需有关市场信息，取得计价依据及价格资料并进行分析。根据现场勘查了解情况、资料收集情况和资产特点选择具体评估方法。根据被评估资产的特点和实际使用情况、技术状况及尚可使用年限等资料进行评定估算。

（四） 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核

对评估结果进行汇总和分析修正，确定评估结论，撰写评估报告；经评估机构内部审核后向委托人提交报告征求意见稿，对评估报告进行完善后提交正式报告。

评估过程自接受委托日开始，至评估报告日结束。

九、 评估假设

（一）一般假设

- 1、继续使用假设：资产将原地按现行用途继续使用。
- 2、公开市场假设：进行资产交易的双方地位平等，双方都有获得足够市场信息的机会和时间，可以对资产的功能、用途及交易价格等做出理智的判断。
- 3、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）特殊假设

- 1、假设委托评估建筑物建筑工程质量符合国家有关规范和标准的规定，其隐蔽部分实际状况与年限成新率基本一致，可继续有效使用至经济寿命年限。
- 2、假设未完工程质量符合国家有关规范和标准的规定、未来能够通过工程验收并取得相关权证。
- 3、有关各方提供的资料及对资产状况的描述真实、完整、有效。
- 4、根据产权持有人的说明和相关人员的介绍，假设被评估资产在评估基准日正常使用，实际状况与理论成新率一致。

以上假设是本评估结论成立的重要条件，如上述假设发生改变，则本评估结论发生改变。

十、 评估结论

（一）评估结果

在实施了上述评估程序和方法后，得出林芝毛纺厂有限公司评估基准日位于巴宜区八一镇双拥路 22 号的商业用房地产和土地使用权含税评估价值为 12,891.02 万元。具体评估结果如下：

评估结果汇总表

单位：万元

项目	评估价值
商业用房地产	12,135.01
酒店配套用地	756.01
合计	12,891.02

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、 特别事项说明

（一） 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具报告结论的情况。

（二） 产权瑕疵事项

截至本资产评估报告出具日，尚未发现林芝毛纺厂权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三） 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

截至本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

（四） 委托人未提供的其他关键资料情况

截至本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

（五） 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（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

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（七） 重要利用专家工作情况

无。

（八） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基

准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间,未发现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期后事项。

(九) 其他需要说明的事项

1、评估中对房屋建筑物实施了现场勘查,查看了各建筑物的外部状况,由于条件所限,建筑物内部结构、隐蔽部分无法实施勘查观测和技术检测,评估人员通过查阅产权持有人提供的工程图纸、工程施工合同和预结算等建设资料结合产权持有人介绍和经验判断,核实相关资产存在的真实性及其工程量和价值。

2、评估值为含增值税价格。

3、截至评估基准日,产权持有人纳入评估范围的17,685.35平方米(共2项,计容部分)房产尚未办理独立产权。本次评估中,该2项房屋建筑面积按施工图纸等资料及企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。产权持有人取得房产证时,应按证载面积考虑对评估结果的调整;产权持有人纳入评估范围的2,047.31平方米(共8项,非计容部分),该8项房屋建筑面积按施工图纸等资料与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。如后期实际建筑面积与本次企业申报面积存在差异,应按照实际面积对评估结果的调整。

对上述资产,产权持有人已经出具声明,权属归其所有,不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。本次评估未考虑完善产权所需的各项费用,资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

6、评估明细表中的酒店配套用地面积4,400.50平方米,由企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。。如交易过程中实际分宗办证面积与评估表中的数据存在差异,以交易过程中实际测量办证面积结果为准,评估结论应作相应调整。

7、评估明细表中的酒店所占用土地面积8,842.68平方米,根据项目容积率2.0测算得出。如交易过程中实际测量结果与评估表中的数据存在差异,以交易过程中实际测量结果为准,评估结论应作相应调整。

以上特别事项可能对评估结论产生影响,提请评估报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为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）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）法定业务的资产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。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二五年十二月二十七日。

（本页以下空白）

(此页无正文)

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司



资产评估师:



陈小龙

资产评估师:



韩壮壮

二〇二五年十二月二十七日