

本报告依据中国资产评估准则编制

西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股权涉及的西藏拉萨啤酒有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2026)第 8022 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二六年一月二十九日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
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	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	34
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	45
资产评估报告附件	46

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、本资产评估机构出具的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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在

建工程等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

西藏发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对西藏拉萨啤酒有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股权，为此委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的西藏拉萨啤酒有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：西藏拉萨啤酒有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：西藏拉萨啤酒有限公司经审计后的全部资产及负债。

资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2025年7月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

西藏拉萨啤酒有限公司评估基准日总资产账面价值为 102,116.86 万元，评估价值为 126,246.78 万元，增值额为 24,129.92 万元，增值率为

23.63%；总负债账面价值为 6,972.60 万元，评估价值为 6,642.18 万元，减值额为 330.42 万元，减值率为 4.74%；净资产账面价值为 95,144.26 万元，资产基础法评估价值为 119,604.61 万元，增值额为 24,460.35 万元，增值率为 25.71%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	84,540.43	99,305.37	14,764.93	17.46
二、非流动资产	2	17,576.42	26,941.41	9,364.99	53.28
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	13,355.44	19,898.06	6,542.61	48.99
在建工程	6	1,882.95	1,882.95	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	530.42	4,808.04	4,277.62	806.46
其中：土地使用权	9	417.25	3,365.63	2,948.38	706.63
其他非流动资产	10	1,807.61	352.36	-1,455.25	-80.51
资产总计	11	102,116.86	126,246.78	24,129.92	23.63
三、流动负债	12	6,642.18	6,642.18	0.00	0.00
四、非流动负债	13	330.42	0.00	-330.42	-100.00
负债总计	14	6,972.60	6,642.18	-330.42	-4.74
净资产	15	95,144.26	119,604.61	24,460.35	25.71

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际
有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股
权涉及的西藏拉萨啤酒有限公司股东全部
权益价值项目

资产评估报告正文

西藏发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股权涉及的西藏拉萨啤酒有限公司的股东全部权益在评估基准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、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

本次评估的委托人为西藏发展股份有限公司，被评估单位为西藏拉萨啤酒有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为被评估单位的其他股东及法律法规规定的其他报告使用人。

(一)委托人简介

企业名称：西藏发展股份有限公司(以下简称：西藏发展)

注册地址：拉萨市金珠西路格桑林卡 A 区 28-5

统一社会信用代码：915400007109057360

法定代表人：罗希

注册资本：26,375.8491 万(元)

成立日期：1997-06-20

营业期限：1997-06-20 至 2047-06-17

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：啤酒(熟啤酒)生产；国内及进出口贸易；饲料、养殖业、藏红花系列产品开发；高新技术产业、现代农业、新能源、生态环保、新一代信息产业技术的开发、转让、咨询、服务；电子商务(不含电信、银行、金融的延伸业务)；人工智能开发与应用；相关产业高端装备及智能制造；实业投资、创业投资(不直接从事以上经营业务)；企业管理服务；场地租赁、房屋租赁、物业管理【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】。

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：西藏拉萨啤酒有限公司(以下简称：拉萨啤酒)

注册地址：拉萨市色拉路 36 号

统一社会信用代码：91540000741911266X

法定代表人：索朗次仁

注册资本：4,591.0354 万(美元)

成立日期：2004-03-30

营业期限：2004-03-30 至 2054-03-28

企业类型：有限责任公司(中外合资)

经营范围：啤酒(熟啤酒)生产、销售(仅限厂区内销售)；纸箱生产、销售；进出口贸易(凭备案证经营)。【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

(1)初始设立

2004 年 3 月 2 日，西藏自治区对外贸易经济合作厅签发《关于同意成立外商投资企业“西藏拉萨啤酒有限公司”的批复》(藏外经贸发外经字[2004]6 号)，同意西藏银河科技发展股份有限公司(西藏发展曾用名)和伟东太平洋有限公司(Wilton Pacific Limited)(简称“伟东太平洋”)共同出资设立中外合资企业成立“西藏拉萨啤酒有限公司”。

2004年3月23日，西藏自治区商务厅签发了《关于同意西藏拉萨啤酒有限公司增加投资总额和注册资本的批复》(藏外经贸发外经字[2004]16号)，增资后投资总额为9,665.3377万美元，增资后注册资本4,591.0354万美元。

2004年3月30日，西藏自治区工商行政管理局核准了拉萨啤酒的设立登记。

设立时，拉萨啤酒股权结构如下：

名称	认缴出资额(美元)	股权比例
西藏银河科技发展股份有限公司	22,955,177.00	50.00%
伟东太平洋有限公司	22,955,177.00	50.00%
注册资本(美元)	45,910,354.00	100.00%

(2)第一次股权转让

2004年7月28日，西藏自治区商务厅签发《关于同意西藏拉萨啤酒有限公司外方股权转让的批复》(藏商发外资字[2004]1号)，同意伟东太平洋将所持拉萨啤酒50%股权按22,955,177.00美元转让给嘉士伯。

本次股权转让后，拉萨啤酒股权结构如下：

名称	认缴出资额(美元)	股权比例
西藏银河科技发展股份有限公司	22,955,177.00	50.00%
嘉士伯国际有限公司	22,955,177.00	50.00%
注册资本(美元)	45,910,354.00	100.00%

(3)第二次股权转让

2004年12月21日，拉萨啤酒召开公司董事会，同意嘉士伯将所持拉萨啤酒17%的股权转让给丹麦发展中国家工业基金会。

2004年12月31日，西藏自治区商务厅签发《关于同意“西藏拉萨啤酒有限公司”转让外国合营者部分股权的批复》(藏商发资字[2004]33号)，同意嘉士伯国际有限公司将所持西藏拉萨啤酒有限公司17%的股权转让给丹麦发展中国家工业基金会。

2005年8月5日，拉萨啤酒领取了变更后的营业执照。

本次股权转让后，拉萨啤酒股权结构如下：

名称	认缴出资额(美元)	股权比例
西藏银河科技发展股份有限公司	22,955,177.00	50.00%
嘉士伯国际有限公司	15,150,417.00	33.00%
丹麦发展中国工业基金会	7,804,760.00	17.00%
注册资本(美元)	45,910,354.00	100.00%

(4)第三次股权转让

2012年7月9日，丹麦基金会和嘉士伯签订了股权转让合同，同意将丹麦基金会持有的17%拉萨啤酒的股权以155,281,478丹麦克朗作价转让给嘉士伯。

2013年8月15日，西藏发展和嘉士伯签订了《经修订和重述的中外合资经营企业合作合同》，约定西藏发展以年产啤酒5万吨的全部有效资产作价22,955,177美元作为出资，占注册资本的50%；嘉士伯以合营企业中50%股权作为出资，占注册资本的50%。

2013年11月4日，西藏自治区商务厅签发《关于同意西藏拉萨啤酒有限公司股权变更的批复》(藏商发资字[2013]38号)，同意“投资方丹麦基金会持有17%的股权以15,528.1478万丹麦克朗转让给嘉士伯”。

本次股权转让后，拉萨啤酒股权结构如下：

名称	认缴出资额(美元)	股权比例
西藏银河科技发展股份有限公司	22,955,177.00	50.00%
嘉士伯国际有限公司	22,955,177.00	50.00%
注册资本(美元)	45,910,354.00	100.00%

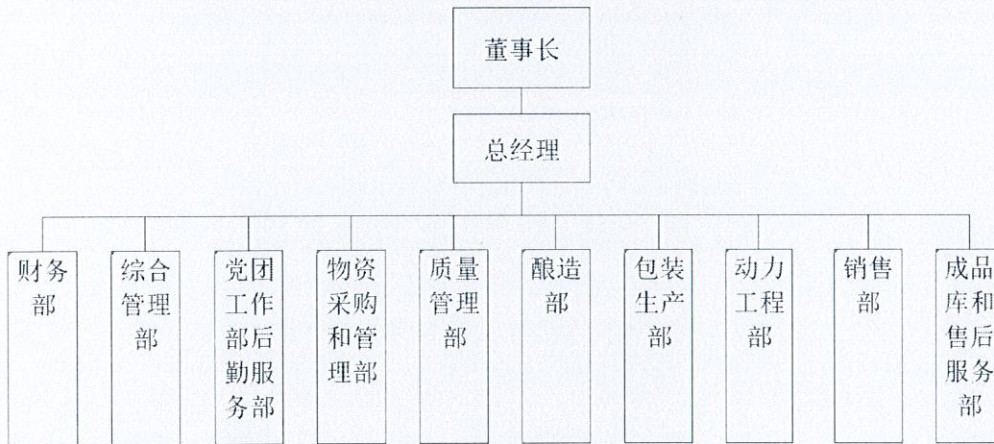
3.公司产权和经营管理结构：

(1)截至评估基准日，西藏拉萨啤酒有限公司的产权结构图如下：

西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股权涉及的西藏拉萨啤酒有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告



(2)截至评估基准日，西藏拉萨啤酒有限公司的组织架构图如下：



4.近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023/12/31	2024/12/31	2025/7/31
资产总计	90,026.08	99,963.21	102,116.86
负债总计	3,010.33	2,768.17	6,972.60
所有者权益	87,015.74	97,195.04	95,144.26

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年度	2024年度	2025年1-7月
营业收入	33,688.37	38,972.92	21,420.67
利润总额	9,442.88	11,230.17	6,539.01
净利润	8,570.20	10,179.29	5,949.22

被评估单位 2023 年、2024 年、评估基准日的会计报表均经深圳久北京中企华资产评估有限责任公司

安会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位母公司。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股权,为此委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的西藏拉萨啤酒有限公司股东全部权益进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

西藏发展股份有限公司就此事项于2025年7月21日召开了《西藏发展股份有限公司第十届董事会第三次会议决议》,审议通过了《西藏拉萨啤酒有限公司50%股权转让及其他事项的条款清单》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是西藏拉萨啤酒有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是西藏拉萨啤酒有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产,负债包括流动负债、非流动负债。总资产账面价值为102,116.86万元,总负债账面价值为6,972.60万元,净资产账面价值为95,144.26万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经深圳久安会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括为银行存款、存货、固定资产和无形资产，资产的类型及特点如下：

1.银行存款

纳入评估范围的银行存款主要为存放在中信银行拉萨营业部、农行拉萨康昂东路支行、中行拉萨夺底路支行的人民币存款。

2.存货

纳入评估范围的存货为原材料、产成品、在产品及在用周转材料。原材料主要为采购的油墨、易拉罐、进口麦芽、大米等，产成品为640ml*12普通瓶装啤酒、拉萨啤酒3650、330ml青稞啤酒、355ml*24绿色易拉罐啤酒、500ml绿听，在产品为酿造普通10度原麦汁、酿造全麦8°原麦汁、酿造青稞啤酒6°原麦汁、酿造普通12度原麦汁，在用周转材料为采购的托盘。

3.房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物与构筑物位于西藏拉萨啤酒有限公司厂区内。房屋建筑物面积共计21,645.64平方米，主要包括瓶装二线厂房、糖化车间、酿造车间、五金材料库及辅助用房等。构筑物为卫生管道系统、发酵罐基础、全厂围墙、厂区石板路及室外给排水管道等。厂区范围内房屋建筑物于1989年至2024年之间建成，结构主要为混合结构、钢结构和框架结构等。

被评估单位房屋所有权证(房权证字第009912号)证载房屋建筑面积合计10,791.00平方米，由于建成年份较早，证载房屋建筑物已无法对应目前具体房屋建筑物。

房屋所有权证证载面积为10,791.00平方米，由于改建、扩建、新建等原因，厂区实际建筑面积为21,645.64平方米，西藏拉萨啤酒有限公司承诺上述未证载面积的房屋建筑物均为西藏拉萨啤酒有限公司合法取得，无第三方对上述房产权属存在异议。房屋建筑物面积由被评估单位申报数据为准。

截至评估基准日，以上房屋建筑物未涉及抵质押等他项权利。

4.设备类资产

(1)机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 53 项，购置于 1992 至 2025 年，主要为啤酒的发酵、糖化、存放及包装等，包括锥形罐 120 吨(台)、糖化自控系统及 CIP 自控系统、36000 罐/时乐惠生产线、40000 瓶/时乐惠生产线等。截至现场清查日，机器设备为正常使用状态，使用状况良好。

(2)运输设备

纳入评估范围的运输设备共计 16 项，购置于 2001 至 2025 年，主要包括商务小轿车及叉车。运输设备分布于西藏拉萨啤酒有限公司厂区内。截至现场清查日，除广州本田已报废，其余车辆均可正常使用，使用状况良好。

(3)电子设备

纳入评估范围的电子设备共计 29 项，购置于 1989 年至 2025 年，主要包括酿造自动化控制系统、浊度计、电脑及投影机。截至现场清查日，电子设备为正常使用状态，使用状况良好。

5.在建工程

纳入评估范围的在建工程为设备安装工程，包括 10 万千升啤酒酿造冷区扩建和技术升级改造项目、酿造冷区发酵罐、电气工程、发酵罐（6 个）及电气自控配套、清酒罐等，上述项目于评估基准日部分正在建设，部分尚未开工。

6.无形资产

(1)土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权为西藏拉萨啤酒有限公司拥有的位于拉萨市色拉北路 12 号的土地使用权，土地权证编号拉城国用土登第 704-01--1，土地取得日期 2004 年 8 月 11 日，土地终止日期 2054 年 8 月 11 日，土地用途为工业用地，土地面积为 62,240.00 平方米，已进行现状利用。

西藏拉萨啤酒有限公司土地使用证(拉城国用(土登)第 704-01--1 号)证载地址为拉萨市色拉路 36 号, 实际地址为拉萨市城关区色拉北路 12 号。

(2)其他无形资产

纳入评估范围的无形资产-其他无形资产为被评估单位申报评估的软件、商标、作品著作权。纳入评估范围的软件共计 2 项, 为智慧工厂-拉啤优码、智汇数字化销售管理系统(含软件著作权证书三份)。纳入评估范围的商标共计 6 项, 商标内容为拉萨啤酒、拉萨啤酒;LHASA BEER、拉萨青稞啤酒、药王泉等。纳入评估范围的作品著作权共计 6 项, 作品著作权内容为拉萨啤酒 335 绿拉罐、拉萨啤酒 628、拉萨啤酒 3650、拉萨啤酒 335 等。商标及作品著作权具体明细如下:

无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	取得日期	备注
拉萨啤酒	32类-啤酒饮料	15182496	2015/12/7	
图形	32类-啤酒饮料	15182284	2015/10/7	
拉萨啤酒;LHASA BEER	32类-啤酒饮料	4596420	2008/5/21	
拉萨;LHASA	32类-啤酒饮料	4519497	2008/7/28	
拉萨青稞啤酒	32类-啤酒饮料	3311650	2004/3/21	
拉萨啤酒 335 绿拉罐	美术作品	国作登字-2022-F-10270659	2004/4/1	
拉萨啤酒 628	美术作品	国作登字-2022-F-10231443	1989/9/1	
拉萨啤酒 3650	美术作品	国作登字-2022-F-10231444	2022/2/1	
拉萨啤酒 335	美术作品	国作登字-2022-F-10231442	1998/2/1	
拉萨啤酒 3650 箱	美术作品	国作登字-2022-F-10218903	2021/2/1	
药王泉	32类-啤酒饮料	523495	1990/7/10	
拉萨啤酒 628 药王泉	美术作品	国作登字-2022-F-10218902	1989/8/1	

7.企业申报的其他表外资产情况

企业申报的表外资产为 6 项商标权及 6 项作品著作权。

8.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告的评估基准日为：2025年7月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《西藏发展股份有限公司第十届董事会第三次会议决议》；
- 2.资产评估委托合同。

(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》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；
- 3.《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)；
- 4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；
- 5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三

届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

13. 《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);

14. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日修订);

15. 《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第26号);

16. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会〔2020〕12号)、《银行函证及回函工作操作指引》(财办会〔2020〕21号);

17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

18. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

19. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;

20. 《上市公司重大资产管理办法》(证监会令第109号发布,证监会令第159号修改);

21. 有关其他法律、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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 8.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 9.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 16.《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
- 17.《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.商标注册证;
- 4.作品著作权登记证书;
- 5.机动车行驶证;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.《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，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；

- 3.评估基准日贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率；
- 4.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额(西藏自治区)；
- 5.房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准(西藏自治区)；
- 6.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准(西藏自治区)；
- 7.行业及地方工程造价信息；
- 8.《机电产品报价手册》(2025 年)；
- 9.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 11.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 12.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 14.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
- 15.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；
- 16.Wind 资讯金融终端；
- 17.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 4.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4 号)；
- 5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 6.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；

- 7.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 8.深圳久安会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
- 9.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

收益法：由于委估企业系持续经营的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所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，以及被评估资产预期获利年限可以预测，故委估企业也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估。

资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值，因此资产基础法对委估企业适用。

市场法：经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在服务内容、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无

法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款，通过核实银行对账单、银行函证、盘点等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法、个别分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付款项，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付款项，其评估值为零。

(4)存货，被评估单位存货包含原材料、产成品、在产品和在用周转材料。具体评估方法如下：

①原材料，被评估单位原材料采用实际成本核算，评估人员对评估基准日近期的采购合同进行了抽查。原材料根据基准日近期单价确定评估值。

②产成品，被评估单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本。评估基准日，被评估单位产成品根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具

体评估计算公式如下：

产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×[1-销售税金及附加率-销售费用率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×扣减率]

③在产品，评估人员向被评估单位调查了解了产品的生产工艺、生产流程；产品的销售模式、供需关系、市场价格信息；以及在产品的账面价值构成、生产成本结转等。评估基准日，对被评估单位在产品的账面价值进行了清查核实，故以核实无误的账面值确定评估值。

④在用周转材料，评估人员向被评估单位调查了解了在用周转材料周转方式、使用状况。对评估基准日近期的采购合同进行了抽查。被评估单位在用周转材料采用实际成本核算。评估人员考虑在用周转材料使用年限，确定在用周转材料的尚可使用年限，最终确定评估值。

2.房屋建筑物类资产

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用、可抵扣增值税和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用类比法确定其建安综合造价，即以结构面积相似的造价指标案例，对面积、层数、层高等因素进行修正，得到建安综合造价。

对于一般建筑物、资料不齐全或者价值量小、结构简单的建筑物采用指数调整法或单方造价确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

④可抵扣增值税

前期费可抵扣费率=勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究费率+环境影响评价费率

单方可抵扣进项税额=建安单价/(1+税率)×税率×前期费可抵扣费率

(2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的房屋建(构)筑物类资产，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

打分成新率根据评估人员现场实际勘查情况打分取得。

综合成新率=年限成新率×40%+打分成新率×60%

②对于价值量小、结构简单的房屋建(构)筑物类资产，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

3.设备类资产

根据企业提供的设备类资产明细清单进行核对，做到账表相符，

同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估主要选用成本法，部分选用市场法进行评估。

(1)成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

A.机器设备

对价值较大设备的重置全价，主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费、设备基础费、安装工程费、建设工程前期、可抵扣增值税及其他费用及资金成本等构成。

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置全价计算公式如下：

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

a.设备购置费

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《2025年机电产品报价目录》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。

对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

B.运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

C.电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

②综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

A.对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于已超过经济适用年限的设备，根据现场勘察确认成新率。

B.对于车辆

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、

使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

C.对于电子设备

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

(2)市场法

①车辆

对于部分年代已久的车辆采用二手车市场交易价评估。

比准价格=可比实例交易价格×(年份修正系数×50%+公里数修正系数×50%)×车况修正系数×型号修正系数×交易情况修正系数×交易时间修正系数

市场价值=(∑各案例比准价格)÷比准案例个数

②机器设备、电子设备

对于部分机器设备和电子设备，根据资产实际情况按照评估基准日的二手市场价格或废品价格确定评估值。

4.在建工程，根据在建工程的特点、市场价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。设备安装工程中未完工的设备安装工程，评估人员抽查了部分原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，设备安装工程原始发生额真实、准确，核实其形象进度与付款进度一致，在建工程设备开工均不满半年，且于评估基准日处于正常建设中，故本次评估按照账面价值确定

其评估值。

5.无形资产：无形资产分为土地使用权和其他无形资产。

(1)土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号),同时参照《城镇土地估价规程》,通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、基准地价系数修正法、剩余法等。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的,采用基准地价系数修正法进行评估。

市场法:待估宗地近年来周边相似土地的成交案例较少,无活跃的公开市场,故不适用市场法;

收益法:由于待估宗地周边土地出租案例较少,较难收集到能客观反映评估对象价格的租金资料,故不适宜采用收益法评估;

成本法:由于待估宗地为已利用的工业用地,对于取得当地有关土地补偿费、安置补偿费及土地开发成本等资料及数据已不适用于本次评估对象所处成熟区域,故不适宜采用成本法评估;

基准地价系数修正法:待估宗地位于基准地价界定范围之内,拉萨市自然资源局于2022年4月6日发布《拉萨市自然资源局关于公布拉萨市城区土地级别与基准地价更新成果、拉萨市集体经营性建设用地土地级别与基准地价成果和拉萨市国有农用地基准地价成果的公示》基准地价可以反映估价对象所处区域地价水平,故适用于基准地价法评估;

剩余法:适用于开发后用于销售或出租或未开发土地或欲重新开发项目价格评估,本次委估为企业自用工业用地,故不适宜采用剩余法评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价
 $\times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum K) + K4$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4—开发程度修正

(2)其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为软件、商标权及作品著作权。

根据本次评估目的，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析。对于没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算市场价值。对于商标权及作品著作权，资产评估人员根据调查、了解及访谈，被评估范围部分商标及作品著作权对于提高公司知名度、拓展市场方面具有显著作用，可为企业形成超额收益，故对该部分商标权及作品著作权适用于收益法评估；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对该部分商标权及作品著作权的评估不适宜采用市场法评估；对于商标权及作品著作权价值而言，历史取得成本并不能反映无形资产的内在价值，故本次评估对该部分商标权及作品著作权不采用成本法评估；对于公司未使用的商标，经访谈公司未来经营规划中也未使用该部分无形资产，无法为企业形成超额收益，本次评估对该部分商标采用成本法评估。

评估人员采用收益法评估商标权及作品著作权，收益法是通过预测未来技术类无形资产的收益额并将其折现来确定技术类无形资产价值的方法。经分析，技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测，因此本次采用收益法评估。其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V——技术类无形资产评估值；

n——收益年限；

R_i——未来第 i 年技术类资产的收益额；

r——折现率。

6. 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了所有的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

7. 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员结合相关往来科目坏账准备、评估风险损失和评估基准日被评估单位适用的所得税率，本次评估按照往来科目坏账准备、评估预计的风险损失重新计算递延所得税资产，确定递延所得税资产评估值。

8. 负债

被评估单位的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延收益。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。递延收益对应的设备升级改造补助已完工且无需缴税，本次评估递延收益评估为零。

(二) 收益法

1. 收益法具体方法和模型的选择

(1) 收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_i^n F_i(1+r)^{-i} + F_{n+1}/r \times (1+r)^{-n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值。

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量。

F_{n+1} ——永续期预期自由现金流量。

r ——折现率。

i ——收益期计算年。

n ——预测期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测

期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。企业管理层结合业务发展趋势，对企业未来收益进行了五年一期的预测，并预计在 2030 年及以后年度企业进入稳定期。

(3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值。

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本。

K_d ：债务资本成本。

T：被评估单位的所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(7)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余现金，本次评估采用成本法进行评估。

(8)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，企业无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2025年8月1日至2026年1月29日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2025年8月1日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估

范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作计划，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三)现场调查

评估人员于 2025 年 8 月 6 日至 2025 年 8 月 15 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权、商标权和作品著作权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设评估基准日后，与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不

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)收益法评估结果

西藏拉萨啤酒有限公司评估基准日总资产账面价值为 102,116.86 万元；总负债账面价值为 6,972.60 万元；净资产账面价值为 95,144.26 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 122,162.00 万元，增值额为 27,017.74 万元，增值率为 28.40%。

(二)资产基础法评估结果

西藏拉萨啤酒有限公司评估基准日总资产账面价值为 102,116.86 万元，评估价值为 126,246.78 万元，增值额为 24,129.92 万元，增值率为 23.63%；总负债账面价值为 6,972.60 万元，评估价值为 6,642.18 万元，减值额为 330.42 万元，减值率为 4.74%；净资产账面价值为 95,144.26 万元，资产基础法评估价值为 119,604.61 万元，增值额为 24,460.35 万元，增值率为 25.71%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	84,540.43	99,305.37	14,764.93	17.46
二、非流动资产	2	17,576.42	26,941.41	9,364.99	53.28
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	13,355.44	19,898.06	6,542.61	48.99
在建工程	6	1,882.95	1,882.95	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	530.42	4,808.04	4,277.62	806.46
其中：土地使用权	9	417.25	3,365.63	2,948.38	706.63

西藏发展股份有限公司拟收购嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司股权涉及的西藏拉萨啤酒有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其他非流动资产	10	1,807.61	352.36	-1,455.25	-80.51
资产总计	11	102,116.86	126,246.78	24,129.92	23.63
三、流动负债	12	6,642.18	6,642.18	0.00	0.00
四、非流动负债	13	330.42	0.00	-330.42	-100.00
负债总计	14	6,972.60	6,642.18	-330.42	-4.74
净资产	15	95,144.26	119,604.61	24,460.35	25.71

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 122,162.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 119,604.61 万元，两者相差 2,557.39 万元，差异率为 2.14%。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

资产基础法和收益法的评估结果差异较小，收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，是从企业的未来获利能力角度考虑，并受企业未来现金流、经营状况、资产质量及风险应对能力等因素的影响，企业目前主要的客户和经销商为股东公司的关联公司，销售定价存在一定的不公允性且部分销售费用也由关联公司承担，未来的经营和盈利情况也存在一定不确定性。而资产基础法对各单项有形资产和无形资产进行了评估，体现各个单项资产组合对整个公司的贡献和各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，能够更好反映企业的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估结果。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：西藏拉萨啤酒有限公司的股东全部权益价值评估结果为 119,604.61 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了深圳久安会计师事务所(特殊普通合伙)于2026年1月29日出具的久安专审字[2026]第00006号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1.纳入评估范围内的房屋建(构)筑物因建成年份较早，相关建造合同、预决算资料及概算资料等均丢失，故不能提供。被评估单位出具

情况说明承诺申报明细表中所列房屋建(构)筑物均为被评估单位出资建造,其权属归于西藏拉萨啤酒有限公司名下。

2.被评估单位房屋所有权证(房权证字第 009912 号)证载房屋建筑面积合计 10,791.00 平方米,由于建成年份较早,证载房屋建筑物已无法对应目前具体房屋建筑物。

3.房屋所有权证证载面积为 10,791.00 平方米,由于改建、扩建、新建等原因,厂区实际建筑面积为 21,645.64 平方米,西藏拉萨啤酒有限公司承诺上述未证载面积的房屋建筑物均为西藏拉萨啤酒有限公司合法取得,无第三方对上述房产权属存在异议。房屋建筑物面积由被评估单位申报数据为准。

4.部分资产入账时间较长,资料缺失,西藏拉萨啤酒有限公司无法提供资产的相关资料,评估人员根据所能获得的资料,结合现场勘查情况进行评估。

5.西藏拉萨啤酒有限公司土地使用证(拉城国用(土登)第 704-01--1 号)证载地址为拉萨市色拉路 36 号,实际地址为拉萨市城关区色拉北路 12 号。

被评估单位针对上述情况出具产权情况说明,承诺其产权无异议,上述资产归其所有和使用并承担相应的法律责任。

(六)纳入本次评估范围内的设备类资产存在报废情况。具体情况如下:车辆报废 1 台。被评估单位针对上述情况出具情况说明,具体明细详见评估明细表,本次评估考虑了该设备报废对市场价值的影响。

(七)经评估人员向被评估单位管理人员访谈,纳入评估范围的拉萨啤酒相关美术作品著作权依附于拉萨啤酒相关品牌商标,为拉萨啤酒的销售发挥作用,拉萨啤酒相关品牌商标和拉萨啤酒相关美术作品著作权深度绑定。故本次拉萨啤酒相关美术作品著作权与拉萨啤酒相关品牌商标合并评估。

(八)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

1.(2023)藏 01 民初 19 号案件

(1)诉讼基本情况

(2023)藏 01 民初 19 号：西藏道合实业有限公司作为原告就其与西藏发展控股子公司拉萨啤酒工商登记纠纷事项向拉萨市城关区人民法院提起诉讼，并申请西藏发展作为第三人参加诉讼。原告主要诉讼请求：1.判令拉萨啤酒向道合公司签发出资证明书；2.判令拉萨啤酒向其登记机关申请办理股东信息登记变更，即将 Carlsberg International A/S 持有拉萨啤酒的 50% 股权变更至道合公司名下。

(2)诉讼(仲裁)进展

西藏发展于 2024 年 1 月 3 日收到拉萨中院《民事判决书》，一审公司控股子公司拉萨啤酒胜诉，判决驳回道合公司全部诉讼请求。2024 年 1 月道合公司提起上诉，公司于 2024 年 2 月 7 日收到律师提供的《民事上诉状》，上诉人嘉士伯公司(原审第三人)不服拉萨中院作出的(2023)藏 01 民初 19 号《民事判决书》，依法向西藏高院提起上诉，请求撤销原审判决，改判支持道合公司的全部诉讼请求。西藏高院已受理该案，本案定于 2024 年 5 月 14 日再次开庭审理。

(3)诉讼(仲裁)审理结果

西藏发展于 2024 年 5 月 29 日收到西藏高院《民事判决书》2024 藏民终 4 号，主要判决结果为：嘉士伯公司和道合公司的上诉理由均不成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持，驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

(4)对评估结论的影响

西藏高院已终审判决驳回嘉士伯公司和道合公司的上诉理由，判决为终审判决。本次诉讼结果不影响本评估报告在评估基准日的评估结论。

2.(2022)成仲案字第 2368 号远征包装案件

(1)诉讼基本情况

(2022)成仲案字第 2368 号：西藏发展控股子公司西藏拉萨啤酒有

限公司就其与西藏远征包装有限公司(以下简称“远征包装”)之间的纠纷事项向成都仲裁委员会提起仲裁申请,仲裁请求:申请解除申请人与被申请人于2017年6月20日签订的《纸箱采购合作协议》;申请被申请人退还申请人预付的采购款人民币1,800万元并支付资金占用损失;申请裁决被申请人退还申请人支付的2000万元纸箱诚意保证金并支付利息;本案仲裁费用、保全费由被申请人承担。

(2)诉讼(仲裁)进展

西藏发展于2023年4月7日收到《四川省成都市中级人民法院民事裁定书》确认申请人西藏远征包装有限公司与被申请人西藏拉萨啤酒有限公司就《纸箱采购合作协议》不存在仲裁条款;西藏发展于2023年4月13日《成都仲裁委员会决定书》(2022)成仲案字第2368号,决定本案仲裁程序于2023年4月6日终结。西藏发展已向人民法院提起诉讼。2023年12月,西藏发展收到法院(2023)藏0103民初1692号民事判决书,判决驳回原告拉萨啤酒的诉讼请求,案件受理费295,180.29元由原告负担。

(3)诉讼(仲裁)审理结果

二审维持原判,西藏发展败诉,本判决为终审判决。

(4)对评估结论的影响

其中案件受理费已于2024年1月支付,拉萨啤酒对西藏远征包装有限公司的账载应收款已全额计提坏账准备。本次诉讼结果不影响本评估报告在评估基准日的评估结论。

3.(2023)藏01民初10号向拉萨啤酒返还分红案件,拉萨啤酒公司作为第三人

(1)诉讼基本情况

(2023)藏01民初10号:嘉士伯国际有限公司作为原告向西藏自治区拉萨市中级人民法院(以下简称“拉萨中院”)提交了《民事诉讼状》,原告向拉萨中院请求判决西藏发展作为被告方之一向拉萨啤酒返还分红款9500万元;西藏发展作为被告方支付9500万元的资金占用费(暂

计)24,644,041.08 元；罗希先生作为被告之一对共计约 1.2 亿元的款项返还承担连带责任。

(2)诉讼(仲裁)进展

本案于 2024 年 2 月 19 日立案，2024 年 3 月 12 日，西藏发展收到拉萨中院通过电子平台发送的《变更诉讼请求申请书》、《民事起诉状》等材料，嘉士伯公司变更诉讼请求。2024 年 7 月 24 日，西藏发展收到法院(2024)藏 01 民初 10 号民事判决书，判决驳回嘉士伯国际有限公司的全部诉讼请求。

(3)诉讼(仲裁)审理结果

一审驳回嘉士伯国际有限公司的全部诉讼请求。嘉士伯公司已向西藏高院提起上诉。

(4)对评估结论的影响

嘉士伯公司已向西藏高院提起上诉，案件尚未审结，本次评估未考虑该诉讼事项对评估基准日评估结论的影响。

4.(2023)藏 01 民初 27 号股权转让纠纷案件(与拉萨啤酒公司有系，拉萨啤酒公司非诉讼当事人)

(1)诉讼基本情况

(2023)藏 01 民初 27 号：西藏发展作为原告就与被告嘉士伯公司、西藏道合实业有限公司(以下简称“道合公司”)股权转让纠纷事项，向拉萨中院提起诉讼，2023 年 10 月 13 日，西藏发展收到拉萨中院受理案件通知书及举证通知书(2023)藏 01 民初 27 号。

(2)诉讼(仲裁)进展

2024 年 1 月，西藏发展收到拉萨中院民事裁定书，裁定依法查封冻结嘉士伯公司持有拉萨啤酒 50%的股权。查封、冻结期限为一年。2024 年 7 月 10 日，西藏发展收到西藏自治区拉萨市中级人民法院《民事判决书》(2023)藏 01 民初 27 号，判决：1.撤销嘉士伯国际有限公司与西藏道合实业有限公司于 2023 年 3 月 23 日签订的《股权转让协议》《股权转让协议补充协议》《股权认购及股东协议》；2.嘉士伯国际有

限公司于本判决生效之日起十五日内向西藏发展股份有限公司支付 50 万元律师费；3.西藏发展股份有限公司对嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司 50%的股权享有同等条件下优先购买权；4.驳回西藏发展股份有限公司的其他诉讼请求。

(3)诉讼(仲裁)审理结果

一审判决西藏发展对嘉士伯国际有限公司持有的西藏拉萨啤酒有限公司 50%的股权享有同等条件下优先购买权。上诉人西藏发展(原审原告)及嘉士伯公司(原审被告)均不服西藏自治区拉萨市中级人民法院作出的(2023)藏 01 民初 27 号民事判决，已分别向西藏高院提起上诉。

(4)对评估结论的影响

西藏发展与嘉士伯公司分别向西藏高院提起上诉，案件尚未审结，本次评估未考虑该诉讼事项对评估基准日评估结论的影响。

5.(2023)藏 01 民初 41 号起诉金脉青枫返还分红款案件

(1)诉讼基本情况

(2023)藏 01 民初 41 号：西藏发展控股子公司拉萨啤酒因股权转让纠纷事项向西藏自治区拉萨市中级人民法院起诉深圳市金脉青枫投资管理有限公司，请求判决被告金脉青枫向原告拉萨啤酒返还 2018 年分红款 9,500 万元及资金占用利息，以上分红款及利息暂计算至 2023 年 12 月 11 日为 119,321,116.44 元。

(2)诉讼(仲裁)进展

西藏发展于 2023 年 12 月 14 日，收到拉萨中院受理案件通知书与举证通知书(2023)藏 01 民初 41 号。2024 年 3 月，西藏发展收到法院通知，西藏发展作为第三人参加诉讼。2024 年 7 月 9 日，西藏发展收到拉萨中院(2023)藏 01 民初 41 号《民事裁定书》，裁定驳回西藏拉萨啤酒有限公司的起诉。

(3)诉讼(仲裁)审理结果

拉萨中院裁决驳回拉萨啤酒起诉。

(4)对评估结论的影响

拉萨啤酒对深圳市金脉青枫投资管理有限公司的收回分红款已全额计提坏账准备。本次诉讼结果不影响本评估报告在评估基准日的评估结论。

(九)期后重大事项说明

根据被评估单位提供的期后重大事项说明，被评估单位其他应收款中应收西藏远征包装有限公司、深圳市金脉青枫投资管理有限公司的借款、借款利息及收回分红款共计 146,167,566.02 元已于 2025 年 9 月 15 日收回，本次评估按照实际收回款确认评估值。

根据被评估单位提供的期后重大事项说明，被评估单位通过《西藏拉萨啤酒有限公司合营方有关利润分配一致书面决议》，于 2025 年 12 月 4 日向西藏发展股份有限公司、嘉士伯国际有限公司就公司留存利润进行利润分配，利润分配总金额为人民币 120,000,000.00 元整，其中，向西藏发展股份有限公司分配人民币 60,000,000.00 元整，向嘉士伯国际有限公司分配人民币 60,000,000.00 元整，在 2025 年 12 月 4 日进行利润分配事项实施后，预计被评估单位的所有者权益将相应减少。根据资产评估准则，本评估报告载明的评估结论仅反映被评估单位在评估基准日未考虑上述分配决议情况下的股东全部权益价值。该利润分配决议为评估基准日后发生的重要事项，报告使用者在将本评估结论作为经济行为的参考依据时，应合理关注该利润分配事项对标的资产实际价值产生的相应影响，并据此进行独立判断与决策。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

- 1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。
- 2.资产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。
- 3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委

托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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和使用评估结论，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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2026年1月29日。

资产评估师：揭健生  资产评估师：朱嘉伟 

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二六年一月二十九日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位净资产审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同。