

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购买
新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及
宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权评估项目

资产评估报告

天兴评报字[2020]第 1240 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年九月十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202000731

资产评估报告名称： 重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买 新疆乌苏啤酒有
限责任公司100%股权及 宁夏西夏嘉酿啤酒有限
公司70%股权评估项目

资产评估报告文号： 天兴评报字[2020]第1240号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李晶(资产评估师)、黄兴向(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告	10
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	10
二、评估目的.....	54
三、评估对象和评估范围.....	54
四、价值类型.....	67
五、评估基准日.....	67
六、评估依据.....	67
七、评估方法.....	67
八、评估程序实施过程和情况.....	71
九、评估假设.....	75
十、评估结论.....	78
十一、特别事项说明.....	80
十二、评估报告的使用限制说明.....	81
十三、评估报告日.....	91
资产评估报告附件.....	94

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、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。

六、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资产进行现场调查；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，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。

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。

重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权评估项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 1240 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受重庆嘉酿啤酒有限公司的委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据重庆啤酒股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告（临 2020-028），重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权，需要对重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的股权资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权。

三、评估范围：新疆乌苏啤酒有限责任公司及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司于评估基准日申报的全部资产及负债，其账面值已经审计。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论

本次评估，评估专业人员采用收益法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权资产于评估基准日汇总评估值为 179,444.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（B 包合并）51,360.92 万元，

评估增值 128,083.08 万元，增值率为 249.38%。其中：

新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权于评估基准日的评估值为 91,720.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（新疆合并）29,088.96 万元，评估增值 62,631.04 万元，增值率为 215.31%。

宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权于评估基准日的评估值为 87,724.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值 22,271.97 万元，评估增值 65,452.03 万元，增值率为 293.88%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（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就地持续使用，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，未考虑委估资产可能存在的尚未支付完的债项，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也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）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中账面值引用了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的毕马威华振审字第 2003905 号审计报告。据该审计报告的“模拟汇总财务报表编制基础”显示，模拟汇总财务报表是为重庆啤酒股份有限公司与嘉士伯啤酒厂有限公司（以下简称“嘉士伯啤酒厂”）双方就以资产及/或现金注入方式共同向重庆嘉酿增资的重大资产重组暨关联交易之目的而编制。模拟汇总财务报表以拟注入 B 包公司的历史财务信息为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时全额抵销拟注入 B 包公司和注销及处置的公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入和费用。拟注入 B 包公司的历史信息乃是指相关企业在个别财务报表中所体

现的账面财务信息，即未反映嘉士伯集团收购拟注入 B 包公司时以所支付的合并对价为基础计算的商誉及可辨认净资产的公允价值。

经审计，截至评估基准日拟注入 B 包公司模拟汇总总资产账面价值 160,481.00 万元，总负债账面价值 99,574.95 万元，所有者权益账面价值 60,906.05 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 51,360.92 万元，引用过程中无调整事项。

(四) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 新疆乌苏啤酒有限责任公司

(1) 未办证房屋事项

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒有限责任公司及下属子公司部分房屋尚未办理产权证，具体如下表所示：

序号	公司名称	资产名称	房屋结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	新疆乌苏啤酒有限责任公司	酒花厂房	钢结构	2003 年 9 月	3,244.40
2	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新罐房屋扩建	框架	2005 年 3 月	536.78
3	新疆乌苏啤酒有限责任公司	发酵大罐区房屋	框架	2009 年 12 月	1,210.00
4	新疆乌苏啤酒有限责任公司	包装车间厂房(技改)	框架	2009 年 12 月	2,661.40
5	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新增成品库	钢结构	2010 年 6 月	3,009.60
6	新疆乌苏啤酒有限责任公司	临时办公楼	砖混	1994 年 2 月	636.02
7	新疆乌苏啤酒有限责任公司	销售楼	框架	2009 年 12 月	623
8	新疆乌苏啤酒有限责任公司	上瓶间	钢结构	2009 年 12 月	1366
9	新疆乌苏啤酒有限责任公司	充电间	钢结构	2014 年 4 月	279
10	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新成品库	钢结构	2017 年 7 月	1230
11	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司	新包装车间	钢混	2020 年 1 月	2,380.00
12	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	锅炉燃气分配站	钢构	2008 年 1 月	30
13	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	氨分板换房屋	砖混	2018 年 2 月	85
14	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	卫生间	砖混	2019 年 1 月	78
15	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	污水处理系统设备房	砖混	2007 年 2 月	128
16	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	污水处理系统土建(含值班室)	砖混	2007 年 2 月	130.4
17	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	在线检测仪器室	砖混	2007 年 8 月	12
18	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	酵母扩培、高浓稀释间房屋	钢构	2008 年 1 月	325
19	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	净水处理房	砖混, 彩钢顶	2010 年 7 月	78
20	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	值班室	砖混	2010 年 4 月	26
21	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	化验室	砖混	2011 年 1 月	278.24
22	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	包装车间和成品中转间	钢混框架结构	2013 年 2 月	4,718.00
23	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	燃气锅炉房	钢构	2014 年 7 月	481.4
24	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	酵母压榨房屋	彩钢	2015 年 1 月	40
25	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	10 吨锅炉房	砖混	2011 年 1 月	260
26	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	污水除臭处理间	彩钢	2017 年 2 月	32

序号	公司名称	资产名称	房屋结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
27	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	叉车充电间	砖混, 彩钢顶	2018年11月	164.29
28	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	二氧化碳储罐房屋	砖混, 彩钢顶	2020年1月	106
29	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	办公楼	框架结构	2012年12月	1,950.00
30	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	叉车车库	砖混, 彩钢顶	2015年1月	101
31	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	围墙及各勤室	砖混	2017年8月	20.8
32	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	充电间	钢构	2013年12月	320
33	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	厂区厕所	砖混	2014年8月	60
34	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	发酵CIP间	砖混	2009年8月	38
35	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	污水操作间	砖混	2011年12月	85
36	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	彩钢库房	砖混钢架	2013年1月	2380
37	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	10吨锅炉房	砖混钢架	2014年1月	416
38	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	水冲式厕所	砖混	2014年8月	150
39	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	叉车维修间	砖混	2018年1月	160
40	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	卸瓶垛机操作间	砖混钢架	2019年11月	100

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查,未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积,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及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响,也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

(2) 土地使用权超出红线事项

截至评估基准日,新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司厂区土地使用权证载面积为 39,916.10 平方米,根据公司相关人员介绍,由于建厂时间较久,期间多次对厂区进行改造、当地政府也多次进行了规划调整,公司实际土地占地面积已超出土地使用权证证载红线,超红线部分的土地使用权面积约 4400 平方米。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(3) 土地使用权尚未办证事项

截至评估基准日,新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司部分土地使用权尚未办理产权登记,土地使用权面积为 10,802.5 平方米,位于该公司厂区东侧。根据了解,截至报告出具日,该宗土地已完成测绘,尚待当地主管部门发放产权证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(4) 产权登记信息尚未变更事项

根据新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司提供的土地使用权证及房屋产权证资料,

下列房屋、土地使用权证载权利人的产权登记信息尚未变更至该公司，该公司承诺以下资产属于该公司所有或受其控制，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构或用途	建成年月	建筑或土地使用权面积 (平方米)	证载权利人
1	房权证伊宁市字第 00032410 号	污水处理机房	砖混	2000 年 8 月	137.66	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
2	房权证伊宁市字第 00032405 号	九号库房(五金库)	砖混	1999 年 8 月	486.28	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
3	房权证伊宁市字第 00032408 号	仓储办公室	砖混	1999 年 9 月	24.00	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
4	房权证伊宁市字第 00032419 号	10 吨锅炉房	砖混	1994 年 2 月	607.60	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
5	房权证伊宁市字第 00032413 号	动力车间平房	砖混	1998 年 2 月	296.54	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
6	房权证伊宁市字第 00032448 号	一号库房(原料库)	钢架	1997 年 12 月	708.50	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
7	房权证伊宁市字第 00032406 号	三号库房(化工库)	砖木	1992 年 2 月	156.60	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
8	房权证伊宁市字第 00032412 号	职工宿舍楼	砖混	1990 年 2 月	669.69	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
9	房权证伊宁市字第 00032416 号	办公楼	砖混	1990 年 2 月	1071.76	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
10	房权证伊宁市字第 00032449 号	洗瓶机房	砖混钢架	2011 年 7 月	332.75	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
11	房权证伊宁市字第 00032409 号	警卫室	砖混	2012 年 11 月	24.00	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
12	房权证伊宁市字第 00032402 号、房权证伊宁市字第 00032407 号	七号库房(成品库)	砖混	2013 年 8 月	1,565.14	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
13	房权证伊宁市字第 00032401 号	包装车间	砖混	2013 年 12 月	2,067.93	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
14	房权证伊宁市字第 00032418 号	糖化楼	砖混	2014 年 1 月	1,533.82	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
15	房权证伊宁市字第 00032403 号	二氧化碳回收间	砖混	2011-12-14	996.00	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
16	国用(0192)字第 7771 号	厂区生产用地	划拨/工业	1985 年	28,686.80	新疆军区后勤部伊宁啤酒厂

序号	权证编号	建筑物名称	结构或用途	建成年月	建筑或土地使用权面积	证载权利人
17	国用(0193)字第 7770 号	宿舍楼对应土地使用权	划拨/住宅	1985 年	33,666.84	新疆军区后勤部伊宁啤酒厂

经了解，新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司厂区内房屋建筑物历史存在拆除等事项，部分房屋建筑面积与产权登记面积存在不一致的情况，在现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，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等对评估结论的影响；对于划拨用地，未考虑其可能无法继续使用及补缴出让金等对评估结论的影响。

2. 宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

截至评估基准日，宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司部分房屋尚未办理产权证，具体如下表所示：

序号	资产编号	对应土地证号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	14LB0000008	贺国用 2011 第 60140 号	C 线包装间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2011/8/1	m ²	6,716.00
2	14LB0000009	贺国用 2011 第 60140 号	C 线成品中转间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2011/8/1	m ²	4,800.00
3	14LB0000023	贺国用 2011 第 60140 号	员工宿舍	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢混结构	2011/12/1	m ²	2,738.40
4	14LB0000027	贺国用 2011 第 60140 号	公用工程间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢混结构	2014/1/1	m ²	1,009.00
5	14LB0000031	贺国用 2011 第 60140 号	D 线包装车间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2014/9/1	m ²	2,160.00
6	14LB0000032	贺国用 2011 第 60140 号	D 线成品中转间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2014/9/1	m ²	2,209.00
7	14LB0000033	贺国用 2011 第 60140 号	上瓶间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2014/9/1	m ²	2,209.00
8	14LB0000037	贺国用 2011 第 60140 号	叉车充电间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2017/1/1	m ²	210.00

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，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等对评估结论的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020

年 4 月 30 日起，至 2021 年 4 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权评估项目 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1240 号

重庆嘉酿啤酒有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权在 2020 年 4 月 30 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概况

（一）委托人概况

1. 工商登记情况

企业名称：重庆嘉酿啤酒有限公司（以下简称“嘉酿啤酒”）

注册号/统一社会信用代码：91500000577968497W

注册资本：43500 万元人民币

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定代表人：陈松

成立日期：2011-06-27

营业期限至：2011-06-27 至 2061-06-26

住所：重庆市北部新区大竹林恒山东路 9 号

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。

(二) 被评估单位概况

根据《重庆啤酒股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告（临 2020-028）》，嘉酿啤酒拟购买的 B 包资产包括新疆乌苏啤酒有限责任公司 100% 股权和宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70% 股权。因此，本次评估被评估单位一为新疆乌苏啤酒有限责任公司（以下简称“新疆啤酒”），被评估单位二为宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司（以下简称“西夏啤酒”），两被评估单位模拟汇总财务报表以下简称“B 包合并”。被评估单位一新疆乌苏啤酒有限责任公司下设新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司（以下简称“乌苏啤酒”）、新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司（以下简称“伊宁啤酒”）、新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司（以下简称“阿克苏啤酒”）、新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司（以下简称“库尔勒啤酒”）四家全资子公司，新疆乌苏啤酒有限责任公司及其下属子公司合并财务报表简称为“新疆合并”。近两年一期 B 包合并财务状况及经营成果如下：

财务状况表（B 包合并）

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
流动资产	76,107.14	87,711.75	88,436.36
非流动资产	73,074.79	74,584.65	72,044.64
其中：固定资产	58,913.33	60,169.22	58,224.14
在建工程	540.01	250.95	223.28
无形资产	5,556.36	5,459.05	5,235.72
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	7,932.61	8,600.36	8,256.44
其他非流动资产	132.47	105.07	105.07
资产合计	149,181.92	162,296.39	160,481.00
流动负债合计	56,465.67	67,422.63	73,616.02
非流动负债合计	31,326.79	29,296.02	25,958.93
负债合计	87,792.45	96,718.66	99,574.95
所有者权益合计	61,389.47	65,577.74	60,906.05
少数股东权益	11,431.46	12,402.30	9,545.13
归属于母公司股东权益合计	49,958.01	53,175.44	51,360.92

经营状况表（B 包合并）

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
一、营业收入	164,436.57	213,567.23	71,083.57
减：营业成本	109,526.93	142,271.52	50,520.44
税金及附加	17,675.03	20,166.72	5,977.19
销售费用	10,130.39	13,665.23	2,899.44
管理费用	8,019.89	9,123.03	2,889.45
研发费用	-	3,633.17	567.53
财务费用	507.30	465.57	138.35
信用减值损失	-	3.70	(26.66)
资产减值损失	577.63	943.88	-
加：投资收益	-	-	12,122.31
其他收益	232.07	220.63	50.52
资产处置收益	6.98	60.88	85.07
二、营业利润	18,238.47	23,575.92	20,375.74
加：营业外收入	83.84	43.02	-
减：营业外支出	515.88	458.25	-
三、利润总额	17,806.43	23,160.70	20,375.74
减：所得税费用	3,918.06	4,700.93	1,440.41
四、净利润	13,888.37	18,459.77	18,935.33
少数股东损益	2,422.53	3,520.67	833.35
归属于母公司所有者的净利润	11,465.84	14,939.10	18,101.99

上述 2018 年、2019 年和 2020 年 1-4 月财务数据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了毕马威华振审字第 2003905 号《审计报告》。

模拟合并范围内，各公司概况如下：

一）被评估单位一——新疆乌苏啤酒有限责任公司

1. 工商登记情况

企业名称：新疆乌苏啤酒有限责任公司

统一社会信用代码/注册号：916500007223782242

注册资本：10548 万元人民币

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

法定代表人：李志刚

成立时间：1999-09-01

营业期限至：2023-08-18

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路 591 号

经营范围：啤酒、饮料、麦芽的生产销售；淀粉、大麦、啤酒花的收购、加工、销售；玻璃制品的生产销售；自有暖气供应；旧瓶回收；液态二氧化碳的生产销售；五金交电、化工产品、机电产品、日用百货、针纺织品、粮油、塑料制品的销售；自有房屋租赁（以上项目须经国家专项审批的，在取得许可后方可经营，涉及国营贸易、配额许可证管理、出口配额招标、专项规定管理的商品应按国家有关规定办理）。（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）。

2. 历史沿革

新疆啤酒的前身系乌苏啤酒厂。1999 年 5 月 21 日，乌苏市企业改革领导小组办公室向乌苏啤酒厂出具了《关于对乌苏啤酒厂改制方案的批复》（乌企改字[1999]06 号），批准了乌苏啤酒厂的改制申请。1999 年 5 月 28 日，乌苏市恒力职工持股协会、乌苏市永达工贸股份合作公司、周根明签署了《新疆乌苏啤酒有限责任公司章程》，由前述主体共同出资设立新疆啤酒，设立时注册资本为 1,200 万元。

1999 年 7 月 1 日，新疆乌苏会计师事务所出具《验资报告》（乌会验字[1999]208 号），经审验，截至 1999 年 6 月 30 日止，新疆啤酒已收到其股东投资款 1,200 万元，实收资本为 1,200 万元。

1999 年 9 月 5 日，乌苏市工商行政管理局核准了新疆啤酒的设立登记。设立时，新疆啤酒的股权结构情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	乌苏市恒力职工持股协会	1,140	95%
2	乌苏市永达工贸股份合作公司	30	2.5%
3	周根明	30	2.5%
	合计	1,200	100%

2000 年 7 月经增资以及股权转让等变更事宜，于 7 月 24 日，乌鲁木齐市工商行政管理局核准了新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	王国栋	1,522	60.4%
2	乌苏市恒力职工持股协会	998	39.6%
合计		2,520	100%

2001 年 8 月经增资以及股权转让等变更事宜，于 8 月 6 日，乌鲁木齐市经济技术开发区工商行政管理局核准了新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	王国栋	1,322.4	40.66%
2	新疆乌苏啤酒有限责任公司乌苏分公司工会	1,274.488	39.19%
3	新疆乌苏啤酒（集团）伊宁有限责任公司工会	372.812	11.46%
4	新疆乌苏啤酒有限责任公司工会（乌鲁木齐分公司）	282.3	8.68%
合计		3,252	100%

2003 年 7 月经股权转让等变更事宜，于 7 月 24 日，乌鲁木齐市经济技术开发区工商行政管理局核准了新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构情况如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本（万元）	持股比例
1	王国栋	1,200	36.9000%
2	杨志向	200	6.1500%
3	李慧鸣	200	6.1500%
4	史瑞建	200	6.1500%
5	李国斌	200	6.1500%
6	王贵山	200	6.1500%
7	温光	150	4.6125%
8	母坤明	150	4.6125%
9	胡传德	70	2.1525%
10	张继伟	70	2.1525%
11	臧其军	70	2.1525%
12	陈力	70	2.1525%

序号	股东名称/姓名	注册资本（万元）	持股比例
13	王爱民	70	2.1525%
14	黄幸福	70	2.1525%
15	李伟	60	1.8450%
16	陈军	42	1.2915%
17	盛月娥	36	1.1070%
18	刘凤先	30	0.9225%
19	尹振新	30	0.9225%
20	宋拴平	22	0.6765%
21	陈新炜	20	0.6150%
22	段文萍	20	0.6150%
23	赵军	20	0.6150%
24	叶青	20	0.6150%
25	欧阳瑛	14	0.4305%
26	裴永明	10	0.3075%
27	郑建波	8	0.2460%
合计		3,252	100%

2003 年 8 月经增资以及股权转让等变更事宜，于 8 月 18 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局向新疆啤酒核发了本次变更完成后的《营业执照》。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	四川蓝剑（集团）有限责任公司	4,007.85	37.9963%
2	新加坡王氏投资私人有限公司	2,637.75	25.0071%
3	王国栋	1,440	13.6519%
4	杨志向	240	2.2753%
5	李慧鸣	240	2.2753%
6	史瑞建	240	2.2753%
7	李国斌	240	2.2753%
8	王贵山	240	2.2753%
9	温光	180	1.7065%
10	母坤明	180	1.7065%
11	胡传德	84	0.7964%
12	张继伟	84	0.7964%

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	持股比例
13	臧其军	84	0.7964%
14	陈力	84	0.7964%
15	王爱民	84	0.7964%
16	黄幸福	84	0.7964%
17	李伟	72	0.6826%
18	陈军	50.4	0.4778%
19	盛月娥	43.2	0.4096%
20	刘凤先	36	0.3413%
21	尹振新	36	0.3413%
22	宋拴平	26.4	0.2503%
23	陈新炜	24	0.2275%
24	段文萍	24	0.2275%
25	赵军	24	0.2275%
26	叶青	24	0.2275%
27	欧阳瑛	16.8	0.1593%
28	裴永明	12	0.1138%
29	郑建波	9.6	0.0910%
合计		10,548	100%

2004 年 4 月，经股权转让等变更事宜，于 4 月 12 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局向新疆啤酒核发了本次变更完成后的《营业执照》。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	四川蓝剑 (集团) 有限责任公司	5,510.25	52.2397%
2	新加坡王氏投资私人有限公司	2,637.75	25.0071%
3	新疆国昊投资有限公司	1,400	13.2727%
4	乌鲁木齐鑫艺隆投资有限公司	200	1.8961%
5	杨志向	200	1.8961%
6	李慧鸣	200	1.8961%
7	史瑞建	200	1.8961%
8	李国斌	200	1.8961%
合计		10,548	100%

2005 年 5 月，经股权转让等变更事宜，于 5 月 25 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	四川蓝剑（集团）有限责任公司	5,274	50%
2	嘉士伯啤酒厂	5,274	50%
合计		10,548	100%

2005 年 8 月，经股权转让等变更事宜，于 8 月 17 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	新疆蓝剑嘉酿投资有限公司	5,274	50%
2	嘉士伯啤酒厂	5,274	50%
合计		10,548	100%

2006 年 1 月，经股权转让等变更事宜，于 1 月 22 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	新疆啤酒花股份有限公司	5,274	50%
2	嘉士伯啤酒厂	5,274	50%
合计		10,548	100%

2016 年 5 月，经股权转让等变更事宜，于 5 月 9 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准新疆啤酒本次变更登记。本次变更完成后，新疆啤酒的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
1	嘉士伯啤酒厂	10,548	100%
合计		10,548	100%

截至本次评估基准日，上述股权结构未再发生变化。

3. 公司主要资产概况

(1) 固定资产

截至评估基准日，新疆啤酒主要固定资产（新疆合并）情况如下表所示：

单位：万元

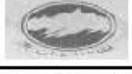
序号	资产名称	原值	累计折旧、减值准备	账面价值
1	房屋建筑物	19,526.33	8,315.93	11,210.40
2	构筑物	6,699.53	2,622.70	4,076.83
3	机器设备	47,898.52	31,385.95	16,512.57
4	运输工具	280.48	205.47	75.01
5	电子设备	2,652.10	1,506.75	1,145.35
	合计	77,056.96	44,036.80	33,020.16

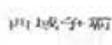
（2）土地使用权

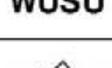
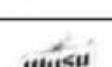
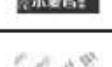
截至评估基准日，新疆啤酒拥有自有土地使用权共计9宗，总面积为662,050.72平方米，并均已取得国有土地使用权证。除伊宁的2宗土地通过划拨取得外，其他土地通过出让取得。

（3）注册商标

截至评估基准日，新疆啤酒共拥有49项中国境内注册商标，均已取得了商标注册证，具体情况如下：

序号	商标名称	商标图样	商标号	类别	注册日期	截至日期
1	新疆		125233	32	1985/3/1	2023/2/28
2	乌苏		131578	32	1983/3/1	2023/2/28
3	天山		179936	32	1983/7/5	2023/7/4
4	哈密王		313730	32	1988/5/10	2028/5/9
5	托峰		503191	32	1989/11/10	2029/11/9
6	喀鹰		639315	32	1993/4/28	2023/4/27
7	托峰		729544	32	1995/2/14	2025/2/13
8	凯帝 KAISER DER GROBE		1053021	32	1997/7/14	2027/7/13
9	乔尔玛		1028884	32	1997/6/14	2027/6/13

序号	商标名称	商标图样	商标号	类别	注册日期	截止日期
10	图形		1311687	32	1999/9/7	2029/9/6
11	USU		1331886	32	1999/11/7	2029/11/6
12	图形		1331887	32	1999/11/7	2029/11/6
13	金天山		3125039	31	2003/3/21	2023/3/20
14	菊妹		3265499	32	2004/1/21	2024/1/20
15	图形		3302948	32	2004/3/7	2024/3/6
16	新;518		3366017	32	2004/6/28	2024/6/27
17	飞狼		3408732	32	2004/6/7	2024/6/6
18	西域争霸		3498805	41	2004/9/7	2024/9/6
19	HERO		3570497	32	2004/10/28	2024/10/27
20	胡杨		3570498	32	2004/10/28	2024/10/27
21	WUSU		3570565	32	2004/10/28	2024/10/27
22	七剑		3747344	32	2005/6/14	2025/6/13
23	图形		3826079	32	2005/9/7	2025/9/6
24	天山冰爽		3826081	32	2005/10/14	2025/10/13
25	银天山		3826082	32	2005/11/14	2025/11/13
26	新天山		3826083	32	2005/9/7	2025/9/6
27	天山		3826084	32	2005/11/14	2025/11/13
28	乌苏		4142284	32	2006/9/14	2026/9/13
29	BSB		4142303	32	2006/9/14	2026/9/13
30	WUSU		4142304	32	2006/9/14	2026/9/13
31	图形		5484005	32	2009/12/28	2029/12/27

序号	商标名称	商标图样	商标号	类别	注册日期	截至日期
32	军垦啤酒;JUN KEN BEER		5796207	32	2010/12/14	2030/12/13
33	冰世纪;ICE CENTURY		5796208	32	2009/10/21	2029/10/20
34	新疆啤酒;冰世纪;SINKIANG;ICE CENTURY		5796209	32	2009/10/21	2029/10/20
35	托峰啤酒		5907945	32	2009/12/28	2029/12/27
36	托木尔峰;TOMUR		5907946	32	2009/11/21	2029/11/20
37	乌苏啤酒;WUSU		5962677	32	2010/1/7	2030/1/6
38	新疆啤酒;SINKIANG BEER		6208948	32	2010/2/7	2030/2/6
39	WUSU;TOP		6974813	32	2012/1/14	2022/1/13
40	乌苏啤酒		8097164	32	2011/3/14	2031/03/13
41	WUSU		8203154	30	2011/4/14	2021/4/13
42	WUSU		8203165	33	2011/4/14	2021/4/13
43	图形		8210766	30	2011/5/7	2021/5/6
44	天山鲜果园 天山		10563726	32	2014/5/28	2024/5/27
45	天山鲜果庄园		10563933	32	2015/8/28	2025/8/27
46	图形		11894833	32	2014/5/28	2024/5/27
47	乌苏啤酒 WUSU		19698420	32	2017/8/21	2027/8/20
48	乌苏啤酒 小麦白啤酒 WUSU		30078496	32	2020/4/28	2030/4/27
49	乌苏啤酒 小麦白啤酒 WUSU WHITE BEER		30095810	32	2020/4/28	2030/4/27

新疆乌苏啤酒有限公司与嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司（以下简称“工贸

公司”)签订了《商标使用许可合同》，新疆啤酒许可工贸公司使用并管理工贸公司及其所有分公司的“WUSU”(商标号：19698420)商标，并可转授权。嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司与嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司新疆分公司签订了《授权书》，授权嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司新疆分公司使用“WUSU”(商标号：19698420)商标，并全权管理“WUSU”商标的特许权收入。

嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司与宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司签订《商标使用许可合同》，许可宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司使用“WUSU”(商标号：19698420)商标。

新疆乌苏啤酒有限公司与重庆啤酒股份有限公司、嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司新疆分公司签订《商标使用许可合同》，许可重庆啤酒股份有限公司使用“WUSU”(商标号：131578/19698420)商标。

(4) 作品著作权

截至评估基准日，新疆啤酒及其子公司拥有 31 项作品著作权，具体情况如下：

序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
1	《碰出好兄弟》	国作登字 -2019-F-00875595	新疆啤酒	2019年08月28日	美术
2	《够兄弟 够懂你》	国作登字 -2019-F-00875596	新疆啤酒	2019年08月28日	美术
3	《乌苏啤酒》	国作登字 -2019-F-00875597	新疆啤酒	2019年08月28日	美术
4	啤酒瓶(乌苏啤酒1)	29-2010-J-109	新疆啤酒	2010年04月01日	实用艺术作品 (设计)
5	标贴(1)新疆啤酒	29-2010-J-067	新疆啤酒	2010年02月04日	实用美术作品
6	啤酒瓶(有肩棕色瓶)	29-2011-J-066	新疆啤酒	2011年01月04日	美术作品(外观设计)
7	啤酒瓶(有肩绿色瓶)	29-2011-J-067	新疆啤酒	2011年01月04日	美术作品(外观设计)
8	啤酒瓶(有肩无色瓶)	29-2011-J-068	新疆啤酒	2011年01月04日	美术作品(外观设计)
9	啤酒瓶(溜肩绿色瓶)	29-2011-J-069	新疆啤酒	2011年01月04日	美术作品(外观设计)
10	啤酒瓶(华润蓝剑啤酒)	29-2009-J-284	新疆啤酒	2009年11月11日	产品设计图
11	乌苏新特醇瓶贴	新作登字 -2013-F-00000205	新疆啤酒	2013年02月06日	美术
12	新疆冰世纪啤酒瓶	新作登字 -2013-F-00000202	新疆啤酒	2013年02月06日	美术
13	新疆黑啤瓶贴	新作登字	新疆啤酒	2013年02月06日	美术

序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
		-2013-F-00000221			
14	乌苏啤酒瓶贴	新作登字 -2013-F-00000217	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
15	真纯瓶贴	新作登字 -2013-F-00000204	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
16	新疆啤酒 518 瓶贴	新作登字 -2013-F-00000207	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
17	新疆果啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000214	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
18	红乌苏瓶贴	新作登字 -2013-F-00000211	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
19	金麦穗瓶贴	新作登字 -2013-F-00000212	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
20	天山冰爽瓶贴	新作登字 -2013-F-00000209	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
21	新疆啤酒精品 瓶贴	新作登字 -2013-F-00000210	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
22	新疆啤酒冰世 纪瓶贴	新作登字 -2013-F-00000215	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
23	金乌苏瓶贴	新作登字 -2013-F-00000218	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
24	普啤金乌苏瓶 贴	新作登字 -2013-F-00000220	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
25	乌苏精啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000206	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
26	鲜果园瓶贴	新作登字 -2013-F-00000203	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
27	乌苏纯生瓶贴	新作登字 -2013-F-00000208	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
28	纯生瓶贴	新作登字 -2013-F-00000222	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
29	乌苏普啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000219	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
30	新疆纯生瓶贴	新作登字 -2013-F-00000216	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
31	新疆啤酒瓶贴	新作登字 -2013-F-00000213	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术

4. 公司主营业务

(1) 主要产品

新疆啤酒及下属乌苏啤酒、伊宁啤酒、阿克苏啤酒、库尔勒啤酒主要生产乌苏、新疆、乐堡 3 个品牌的 20 余个产品品种。从口感上分有浓醇型如乌苏系列、淡爽型如乐堡系列、本土高端酒如纯生，特色啤酒小麦白等，从包装型式分，有瓶装、罐装、桶装；从产品规格分，有 600ml、500ml、330ml 等。

(2) 采购模式

新疆啤酒执行嘉士伯总部制定的采购制度。

嘉士伯总部主要采用集中采购、分散下单的采购模式。

嘉士伯总部制定了与采购相关的规章制度，从供应商选择、采购业务流程、采购价格及品质管理等方面对采购工作进行了专业规范。为保证采购质量和供应稳定性，嘉士伯总部建立了相关合格供应商资格认证制度，结合客户的需求，对供应商的原材料质量、交货速度、价格、交易条件、结算周期、财务状况、信用、环保等方面进行综合考核认证和评价，通过考核的厂商进入嘉士伯的合格供应商清单。

为降低采购成本，控制原材料质量，嘉士伯总部对主要原材料实行集中采购的管理模式。由客户供应链部门结合客户需求计划、各工厂自身产能确定预计采购需求；由采购中心整体制定原材料采购计划，在合格供应商范围内通过询价比价、竞价招标等方式确定供应商，签订框架性协议，确定统一采购价格和采购量；后续，各地方工厂根据分配与相关供应商签订年度采购合同，在全年的生产过程中根据实际情况向供应商下达采购订单，跟进原材料交付的时间安排；供应商按照订单约定时间交货，各地方工厂的质量部门实施来料检验，确保原材料的质量符合要求，对于不合格的原材料协同内部团队和供应商进行分析，进行有效解决。

新疆啤酒主要采购的原材料包括两类，啤酒酿造原材料包括麦芽、大米、酒花、淀粉等，包装的原材料包括纸箱、塑料箱、瓶盖、玻璃瓶、标签等。

（3）生产模式

新疆啤酒主要采用以销定产的生产模式。

结合市场需求，新疆啤酒的客户供应链部门确定未来 18 个月的需求计划，并每月滚动更新；结合自身实际产能、产成品库存量、人员配置等因素，客户供应链部门制定未来每周的生产计划，并下发各地生产工厂。根据生产计划，各生产工厂排配需求资源，根据啤酒酿造工艺流程组织生产制造。生产过程中，各生产工厂的酿造部、安全部等部门根据总部要求、结合各地生产工厂的实际情况，建立具体的标准操作规程，提供技术支持，各地生产工厂遇到技术难题时将由总部提供指导。在质量控制方面，质量部在生产过程的各个环节均进行把控，通过抽样检测、在线监测、在线巡检等多种方式，确保生产环节的质量控制。生产完成后，各生产工厂根据销售订单安排发货，将产成品运抵仓库或直接发货至客户。

(4) 销售模式

根据嘉士伯的生产、销售计划，新疆啤酒仅负责生产环节，其产品全部销售给嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司，由嘉士伯（中国）啤酒工贸有限公司统一对外销售。

(5) 主要产品的产能和产量

新疆啤酒主要产品分为三类：（1）乐堡系列，包含瓶装（330ml，495ml）、罐装（500ml）；（2）乌苏系列，包含乌苏纯生（瓶装 520ml）、红乌苏（瓶装 330ml、620ml，罐装 330ml、500ml）、乌苏啤酒（瓶装 330ml、620ml，罐装 330ml、500ml）、乌苏黑啤（瓶装 520ml）、乌苏沸点（瓶装 330ml）、乌苏鲜啤（生啤桶）、乌苏小麦白（瓶装 465ml）、乌苏白啤（罐装 500ml）和乌苏菠萝 C（瓶装 465ml，罐装 500ml）；（3）新疆系列，包含新疆黑啤（瓶装 330ml）、新疆啤酒（瓶装 620ml）。

新疆啤酒的生产设施全部位于疆内，分布于 5 个公司，设计产能及历史年度产量见下：

单位：万千升

项目	2018 年		2019 年		2020 年 4 月	
	设计产能	实际产量	设计产能	实际产量	设计产能	实际产量
新疆啤酒	20.00	17.16	20.00	19.57	20.00	5.02
乌苏啤酒	12.00	9.64	12.00	11.43	12.00	2.30
伊宁啤酒	5.00	4.51	5.00	5.08	5.00	1.20
阿克苏啤酒	5.00	4.78	5.00	5.30	5.00	1.53
库尔勒啤酒	10.00	4.48	10.00	4.89	10.00	1.61

(6) 主要产品的销量和销售额

2018 年至 2020 年 4 月，新疆啤酒及下属子公司主要产品的销售情况如下：

单位：万元

产品	2018 年度		2019 年		2020 年 1-4 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
Tuborg	11,547.40	10.68%	11,902.36	8.67%	3,667.59	7.38%
Wusu	88,398.10	81.74%	117,870.71	85.82%	44,244.91	88.99%
SK	7,713.54	7.13%	6,468.22	4.71%	1,446.87	2.91%
其他	482.47	0.45%	1,102.58	0.80%	358.56	0.72%

产品	2018 年度		2019 年		2020 年 1-4 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	108,141.51	100.00%	137,343.87	100.00%	49,717.93	100.00%

2018 年至 2020 年 4 月，新疆啤酒及下属子公司的主要产品销量如下：

单位：千升

产品	2018 年	2019 年	2020 年 1-4 月
Tuborg	31,923.56	28,902.72	9,037.02
Wusu	340,105.51	411,398.87	141,056.28
SK	28,732.12	22,936.47	4,722.36
其他	790.24	1,362.17	439.65
合计	401,551.43	464,600.23	155,255.31

5. 组织结构及人力资源

新疆啤酒下辖采购部、供应计划部、行政人事部、酿造部、设备部、EHS、包装部等部门，同时下属有 4 家全资子公司，具体如下：

(1) 新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司

乌苏啤酒成立于 2007 年 5 月 25 日，现持有乌苏市市场监督管理局于 2019 年 12 月 11 日颁发的统一社会信用代码为 91654202712995501P《营业执照》，住所为新疆塔城乌苏市塔里木河东路 470 号；法定代表人为杜晖；注册资本为 3000 万元；公司类型为有限责任公司（外商投资企业法人独资）；经营范围为“啤酒、饮料、纯净水、玻璃制品的生产、销售；啤酒的出口贸易；麦芽、啤酒花、酵母精制品、农副产品的收购、加工、销售；啤酒及麦芽生产主产品、副产品、原料及包装物的收购、加工、销售；啤酒设备及零配件的维修、加工、销售；计量器具的鉴定，房屋租赁，水电暖供应；旧瓶回收,自有设备租赁。（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）”；营业期限为长期。

(2) 新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司

伊宁啤酒成立于 2007 年 7 月 11 日，现持有伊犁哈萨克自治州市场监督管理局于 2019 年 2 月 20 日颁发的统一社会信用代码为 91654000710891557C《营业执照》，住所为新疆伊犁州伊宁市巴彦岱镇巴彦岱路 7 号；法定代表人为杜晖；注册资本为 2000 万元；公司类型为有限责任公司（外商投资企业法人独资）；经营范围为“啤酒的生产与销售；啤酒及麦芽生产主产品、副产品、原料及包装物的收购、生产与销售；麦芽、啤酒花的收购、加工与销售；啤酒生产废弃物酵母的加

工与销售；玻璃制品的生产与销售；啤酒设备及零配件的维修、加工、销售；自有房屋租赁；旧瓶回收。（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）”；营业期限为 2007-07-11 至 2057-07-10。

（3）新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司

阿克苏啤酒成立于 2002 年 2 月 8 日，现持有温宿县市场监督管理局于 2019 年 1 月 28 日颁发的统一社会信用代码为 916529227344530335《营业执照》，住所为新疆阿克苏地区温宿县交通路 3 号；法定代表人为杜晖；注册资本为 1000 万元；公司类型为有限责任公司（外商投资企业法人独资）；经营范围为“啤酒，饮料、纯净水生产、销售；麦芽，啤酒花、酵母精制品的收购、销售；酒瓶回收。（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）”；营业期限为 2002-02-08 至 2052-02-08。

（4）新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司

库尔勒啤酒成立于 2008 年 1 月 17 日，现持有库尔勒经济技术开发区工商行政管理局于 2019 年 1 月 28 日颁发的统一社会信用代码为 916528016702186665《营业执照》，住所为新疆巴州库尔勒经济技术开发区安晨大道 1599 号 5 栋；法定代表人为杜晖；注册资本为 500 万元；公司类型为有限责任公司（外商投资企业法人独资）；经营范围为“批发：预包装食品；生产：啤酒（熟啤酒、鲜啤酒、特种啤酒）、饮料（碳酸饮料）。玻璃制品的生产与销售；二氧化碳的收购；啤酒生产废弃物酵母的加工与销售、麦芽、啤酒花、农副产品的收购、加工与销售；啤酒及麦芽生产主产品、副产品、原料及包装物的收购、生产与销售；啤酒设备及零配件的维修、加工、销售；自有房屋租赁；水、电、暖的销售；旧瓶回收。（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）”；营业期限为 2008-01-17 至 2058-01-16。

公司现有员工人数为 750 人（其中新疆啤酒 231 人、乌苏啤酒 176 人、伊宁啤酒 124 人、阿克苏啤酒 112 人、库尔勒啤酒 107 人）。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表（新疆合并）

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
流动资产	36,536.81	44,487.40	58,496.97
非流动资产	40,016.12	42,192.32	41,045.57
其中：固定资产	32,201.17	34,239.00	33,020.16
在建工程	410.06	115.68	106.03
无形资产	3,048.27	2,867.34	2,708.85
长期待摊费用			
递延所得税资产	4,309.32	4,970.30	5,210.53
其他非流动资产	47.31	-	-
资产合计	76,552.94	86,679.71	99,542.54
流动负债	21,941.55	33,146.94	44,494.65
非流动负债	31,326.79	29,296.02	25,958.93
负债合计	53,268.34	62,442.96	70,453.59
所有者权益合计	23,284.60	24,236.75	29,088.96

经营状况表（新疆合并）

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
一、营业收入	109,290.71	138,723.95	51,046.02
减：营业成本	80,721.66	103,125.29	39,006.81
税金及附加	12,280.44	13,745.28	4,338.81
销售费用	2,922.10	4,591.11	1,025.91
管理费用	4,974.02	5,613.33	1,951.35
研发费用	-	2,809.13	235.25
财务费用	844.84	750.29	252.32
信用减值损失	-	7.25	-13.29
资产减值损失	322.34	352.97	-
资产处置收益	-26.31	-2.03	-84.03
加：其他收益	228.57	212.82	50.52
投资收益	-	-	12,122.31
二、营业利润	7,480.20	7,944.14	16,505.73
加：营业外收入	54.55	-	-
减：营业外支出	518.35	271.49	-
三、利润总额	7,016.40	7,672.66	16,505.73
减：所得税费用	1,203.13	948.45	348.23
四、净利润	5,813.27	6,724.20	16,157.50

以上财务数据包含在嘉士伯拟注入 B 包公司的模拟汇总财务报表中，该模拟汇总财务报表经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

二) 被评估单位二——宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

1. 工商登记情况

企业名称：宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

统一社会信用代码/注册号：916400007150519529

注册资本：2489.48 万美元

企业类型：有限责任公司（外商投资，非独资）

法定代表人：LEE CHEE KONG

成立时间：2006 年 08 月 29 日

营业期限至：2006 年 08 月 29 日至 2056 年 08 月 29 日

住所：宁夏银川德胜工业园区永胜西路 8 号

经营范围：啤酒（熟啤酒、鲜啤酒）、饮料的生产、销售以及委托加工（须取得相关部门的备案许可）；啤酒酿造副产品、玻璃瓶的生产和销售；旧玻璃瓶的回收和销售；自有房屋租赁；各种啤酒、果酒、蒸馏酒、配制酒、葡萄酒以及各种饮料、果汁、汽水、矿泉水、饮用水的批发及相关配套业务（以上涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理，涉及行政许可的凭许可证经营）。（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

2006 年 3 月 31 日，嘉士伯啤酒厂、宁夏农垦集团有限公司（以下简称“宁夏农垦集团”）签署《中外合资经营企业合作合同》，拟共同出资设立西夏啤酒，设立时的注册资本为 24,894,819.39 美元，投资总额为 74,864,450 美元。其中，宁夏农垦集团以其持有的土地使用权、房屋所有权及商标等经评估价值为 7,468,445.82 美元的资产作为出资，占西夏啤酒注册资本的 30%；嘉士伯啤酒厂以 17,426,373.57 美元现汇出资，占西夏啤酒注册资本的 70%。同日，嘉士伯啤酒厂、宁夏农垦集团签署《中外合资企业宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司章程》。

2006 年 7 月 19 日，宁夏回族自治区国有资产监督管理委员会向宁夏农垦集团出具《关于设立宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司的批复》（宁国资发[2006]109 号），同意宁夏农垦集团与嘉士伯啤酒厂共同出资设立西夏啤酒，其中宁夏农垦集团持股 30%，嘉士伯啤酒厂持股 70%。2006 年 8 月 21 日，宁夏回族自治区商务厅向

宁夏农垦企业集团出具《关于中外合资宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司合同和章程的批复》（宁商（资）发[2006]286 号），同意宁夏农垦集团与嘉士伯啤酒厂签订的关于设立西夏啤酒的合同及章程。2006 年月 8 日 22 日，宁夏回族自治区人民政府向西夏啤酒核发《外商投资企业批准证书》（商外资宁字[2006]0016 号）。

2006 年 8 月 29 日，宁夏回族自治区工商行政管理局向西夏啤酒核发《企业法人营业执照》。设立时，西夏啤酒的股权结构如下：

序号	股东姓名	注册资本（美元）	出资比例
1	嘉士伯啤酒厂	17,426,373.57	70%
2	宁夏农垦集团有限公司	7,468,445.82	30%
合计		24,894,819.39	100.00%

截至评估基准日，上述两家股东均已全部出资完毕且股权结构未再发生变化。

3. 公司主要资产概况

（1）固定资产

截至评估基准日，西夏啤酒主要固定资产情况如下表所示：

单位：万元

序号	资产名称	原值	账面价值
1	房屋建筑物	11,570.34	7,617.33
2	机器设备	31,094.10	16,477.10
3	运输工具	187.27	75.99
4	电子设备	4,772.65	1,033.56
合计		47,624.36	25,203.98

（2）土地使用权

截至评估基准日，西夏啤酒所拥有的土地使用权共 1 宗，已办理产权证，位于银川市德胜工业园区永胜西路 8 号，用途为工业用地，使用权类型为出让，面积合计 269,151.00 平方米。

（3）注册商标

1) 自有注册商标

截至评估基准日，西夏啤酒共拥有 33 项中国境内注册商标，均已取得了商标注册证，具体明细如下：

序号	证载权利人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	有效期	使用情况
1	西夏啤酒		297994	32	1987.09.10-2027.09.09	正常
2	西夏啤酒		350950	32	1989-06-10-2029-06-09	正常
3	西夏啤酒		1264583	32	1999-04-14-2029-04-13	正常
4	西夏啤酒		4621232	32	2007-12-21-2027-12-20	正常
5	西夏啤酒	西夏王	1617047	32	2001-08-14-2021-08-13	正常
6	西夏啤酒	西夏王	1354243	32	2000-01-14-2030-01-13	正常
7	西夏啤酒	西夏王	1206958	32	1998-09-14-2028-09-13	正常
8	西夏啤酒	西夏	1490666	32	2000-12-14-2030-12-13	正常
9	西夏啤酒	西夏王朝	1631402	32	2001-09-07-2021-09-06	正常
10	西夏啤酒		322297	32	1988-08-20-2028-08-29	正常
11	西夏啤酒		702131	32	1994-08-21-2024-08-20	正常
12	西夏啤酒		9226973	32	2014-01-14-2024-01-13	正常
13	西夏啤酒		9226974	32	2014-01-14-2024-01-13	正常
14	西夏啤酒		9226971	32	2014-01-14-2024-01-13	正常
15	西夏啤酒		6775187	32	2012-02-21-2022-02-20	正常
16	西夏啤酒	X5 西夏啤酒	12672898	32	2015-04-07-2025-04-06	正常
17	西夏啤酒	西夏 X5 啤酒	12672920	32	2015-04-07-2025-04-06	正常
18	西夏啤酒	X4 西夏啤酒	12918768	32	2015-04-07-2025-04-06	正常
19	西夏啤酒	西夏 X4 啤酒	12918827	32	2015-04-07-2025-04-06	正常
20	西夏啤酒	X3 西夏啤酒	12918956	32	2015-08-28-2025-08-27	正常
21	西夏啤酒	西夏 X3 啤酒	12918978	32	2015-07-14-2025-07-13	正常
22	西夏啤酒	X4 西夏啤酒	12918999	32	2015-04-07-2025-04-06	正常
23	西夏啤酒	西夏 X4 啤酒	12919023	32	2015-04-07-2025-04-06	正常
24	西夏啤酒	X40 西夏啤酒	12919188	32	2015-03-28-2025-03-27	正常

序号	证载权利人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	有效期	使用情况
25	西夏啤酒	西夏 X90 啤酒	12919199	32	2015-03-28- 2025-03-27	正常
26	西夏啤酒	 X92 西夏啤酒	12919212	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
27	西夏啤酒	西夏 X12 啤酒	12919231	32	2015-08-21- 2025-08-20	正常
28	西夏啤酒	 XIXIA X2	19889118	32	2018-03-07- 2028-03-06	正常
29	西夏啤酒	 XIXIA X3	19889029	32	2017-06-28- 2027-06-27	正常
30	西夏啤酒	 西夏啤酒	19889199	32	2017-06-28- 2027-06-27	正常
31	西夏啤酒	西北汉子喝西夏	19881881	32	2017-06-21- 2027-06-20	正常
32	西夏啤酒		40763228	32	2020-04-14- 2030-04-13	正常
33	西夏啤酒	 XIXIA 西夏啤酒	39502685	32	2020-03-28- 2030-03-27	正常

2) 获授权许可使用的商标

2018 年，西夏啤酒与新疆乌苏啤酒有限责任公司签署了《商标使用许可合同》，新疆乌苏啤酒有限责任公司许可西夏啤酒在中华人民共和国地域内使用乌苏商标作生产及销售用途的权利。2020 年，西夏啤酒与嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司签署了《商标使用许可合同》，嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司许可西夏啤酒在中华人民共和国地域内使用乌苏商标作生产及销售用途的权利。

2013 年，西夏啤酒与嘉士伯啤酒厂签署了《商标使用许可合同》，嘉士伯啤酒厂许可西夏啤酒在中华人民共和国地域内使用部分商标作生产及销售用途的权利。截至评估基准日，具体获嘉士伯啤酒厂授权许可使用的商标如下：

序号	商标许可人	商标被许可人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	商标许可期限
1	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒	Carlsberg	97071	32	2013/1/1-2019/8/14
2	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒	 嘉士伯	532008	32	2013/1/1-2020/10/29
3	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒	特醇嘉士伯	10223994	32	2013/1/28-2023/1/27
4	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒	 Carlsberg LIGHT	10224013	32	2013/1/28-2023/1/27
5	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒	乐堡	G1092950	32	2013/1/1-2021/5/9
6	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒	TUBORG	10495930	32	2013/4/7-2023/4/6

序号	商标许可人	商标被许可人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	商标许可期限
7	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		6748110	32	2014/1/1-2020/4/13

上述授权许可商标中，注册号为 97071 和 6748110 商标许可期限已到期，但仍在使用的，续期合同公司正在办理中。

(4) 著作权

截至报告出具日，西夏啤酒拥有 17 项作品著作权，具体情况如下：

序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
1	西夏淡爽(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000131	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
2	西夏菠萝C(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000126	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
3	西夏骑士(身标)	宁作登字 -2020-F-00000119	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
4	西夏菠萝C(身标)	宁作登字 -2020-F-00000125	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
5	西夏淡爽(身标)	宁作登字 -2020-F-00000127	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
6	《够懂你 够朋友》	国作登字 -2019-F-00856976	西夏啤酒	2019年08月06日	美术
7	西夏纯生(身标)	宁作登字 -2020-F-00000157	西夏啤酒	2020年05月09日	美术
8	西夏纯生(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000158	西夏啤酒	2020年05月09日	美术
9	西夏 X2(身标)	宁作登字 -2020-F-00000177	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
10	西夏 X2(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000178	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
11	西夏 X3(身标)	宁作登字 -2020-F-00000179	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
12	西夏 X3(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000180	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
13	西夏 X5 330ml(身标)	宁作登字 -2020-F-00000181	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
14	西夏 X5 600ml(身标)	宁作登字 -2020-F-00000182	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
15	西夏 X5(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000183	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
16	西夏小麦白啤酒(身标)	宁作登字 -2020-F-00000184	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
17	西夏小麦白啤酒(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000185	西夏啤酒	2020年06月10日	美术

4. 公司主营业务

(1) 主要产品介绍

西夏啤酒是一家啤酒制造业公司，公司目前主要产品有西夏 X2、X3、X5 系列啤酒、西夏小麦白啤酒、西夏纯生啤酒、西夏易拉罐啤酒、西夏鲜啤、乐堡啤酒、乐堡野啤酒及乐堡易拉罐啤酒等 10 多个高中低档品种啤酒及菠萝 C、鲜橙 C 碳酸饮料；同时引进高端品牌啤酒有嘉士伯、K1664 等。公司产品从口感上分有浓醇型如 X5 系列、淡爽型如乐堡系列、本土高端酒如纯生，特色啤酒小麦白等，从包装型式分就更多了，有瓶装、罐装、桶装，有 600ml、500ml、330ml。

（2）经营模式

1) 采购模式

西夏啤酒主要采用由嘉士伯总部进行集中采购、分散下单的采购模式。

公司制定了与采购相关的规章制度，从供应商选择、采购业务流程、采购价格及品质管理等方面对采购工作进行了专业规范。为保证采购质量和供应稳定性，公司建立了相关合格供应商资格认证制度，结合客户的需求，对供应商的原材料质量、交货速度、价格、交易条件、结算周期、财务状况、信用、环保等方面进行综合考核认证和评价，通过考核的厂商进入公司的合格供应商清单。

为降低采购成本，控制原材料质量，嘉士伯总部对主要原材料实行集中采购的管理模式。由客户供应链部门结合客户需求计划、公司根据自身产能确定预计采购需求；由采购中心整体制定原材料采购计划，在合格供应商范围内通过询价比价、竞价招标等方式确定供应商，签订框架性协议，确定统一采购价格和采购量；后续，公司根据分配与相关供应商签订年度采购合同，在全年的生产过程中根据实际情况向供应商下达采购订单，跟进原材料交付的时间安排；供应商按照订单约定时间交货，公司的质量部门实施来料检验，确保原材料的质量符合要求，对于不合格的原材料协同内部团队和供应商进行分析，进行有效解决。

公司主要采购的原材料包括两类，啤酒酿造原材料包括麦芽、大米、酒花、淀粉等，包装的原材料包括纸箱、塑料箱、瓶盖、玻璃瓶、标签等。

2) 生产模式

公司主要采用以销定产的生产模式。

结合市场需求，公司的客户供应链部门确定未来 18 个月的需求计划，并每月滚动更新；结合自身实际产能、产成品库存量、人员配置等因素，客户供应链

部门制定未来每周的生产计划，并下发各地生产工厂。根据生产计划，各生产工厂排配需求资源，根据啤酒酿造工艺流程组织生产制造。生产过程中，各生产工厂的酿造部、安全部等部门根据总部要求、结合各地生产工厂的实际情况，建立具体的标准操作规程，提供技术支持，各地生产工厂遇到技术难题时将由总部提供指导。在质量控制方面，质量部在生产过程的各个环节均进行把控，通过抽样检测、在线监测、在线巡检等多种方式，确保生产环节的质量控制。生产完成后，各生产工厂根据销售订单安排发货，将产成品运抵仓库或直接发货至客户。

3) 销售模式

①销售管理体系

西夏啤酒的产品销售目前采用以经销商代理为主、直销为辅的销售模式，经多年积累已形成较为成熟的销售策略。

在经销商代理方面，公司在各地市场根据经营能力和市场信誉度选择具有一定经济实力和物流配送能力，有固定的经营场所和仓储条件的经销商，与之达成协议，许可其在一定区域内代理销售公司的产品，执行统一的品牌营销策略。各经销商根据自身情况下达采购订单，快速应对其交货需求，并向经销商提供产品营销推广等方面的指导。物流部门结合供货计划和具体订单，计算最具运营效率的配送方式和路线，由经销商自提或由第三方物流公司完成配送。

在直销方面，西夏啤酒对部分商超、便利店采用厂家直销方式进行销售，并统一安排配货、结算、收款。

公司拥有一支遍布各主要市场的销售团队，提供一站式服务，分区域对客户进行管理。

②经销商管理模式

公司制定了完善的经销商管理制度，对经销商进行动态考核。一方面考核经销商的销售能力；另一方面设立经销商信用管理系统，监督经销商的存货情况、货款回笼进度等，了解终端产品去向，保证资金安全。

(3) 主要产品的生产和销售情况

1) 主要产品的产能和产量

西夏啤酒的生产设施全部位于银川市，公司共拥有 4 条生产线，其中 3 条瓶

装生产线、1 条罐装生产线。公司现有设计产能 30 万吨，2019 年公司实际生产量 21 万吨，产能利用率在 70%左右。

2) 主要产品的销量和销售额

2018 年至 2020 年 4 月，西夏啤酒主要产品的销售收入情况如下（不含返利）：

单位：万元

产品	2018 年度		2019 年度		2020 年 1-4 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
Carlsberg	453.95	41.41%	631.31	65.38%	155.49	84.07%
Tuborg	11,707.72	6.39%	9,032.03	5.25%	1,701.96	2.76%
K1664	790.42	9.07%	1,101.27	7.13%	349.93	3.84%
Wusu	1,917.97	7.46%	22,150.48	4.65%	5,839.56	2.63%
Xixia	36,845.83	35.68%	36,514.47	17.59%	9,049.61	6.71%
其他	0.57	0.00%	85.52	0.12%	14.97	0.09%
合计	51,716.45	100.00%	69,515.07	100.00%	17,111.53	100.00%

2018 年至 2020 年 4 月，西夏啤酒的主要产品销量如下：

单位：千升

产品	2018 年	2019 年	2020 年 1-4 月
Carlsberg	485.92	686.59	170.84
Tuborg	32,209.90	23,801.39	4,548.09
K1664	438.90	658.86	202.26
Wusu	5,953.01	62,443.98	16,554.43
Xixia	149,275.24	135,492.07	34,891.99

5. 组织结构及人力资源

截至评估基准日，公司共设有人力资源部、财务部、采购部、法务事务部、企业事务部、销售运作部、市场部、渠道费用管控部、销售行政部、销售部、供应链-生产运营部门及供应链-客户供应链部 12 个部门，共计员工 450 人。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
流动资产	39,570.32	43,371.81	29,947.25
非流动资产	33,058.66	32,392.33	30,999.07

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
其中：固定资产	26,712.17	25,930.22	25,203.98
在建工程	129.96	135.27	117.26
无形资产	2,508.09	2,591.71	2,526.87
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	3,623.29	3,630.06	3,045.90
其他非流动资产	85.16	105.07	105.07
资产合计	72,628.99	75,764.14	60,946.32
流动负债	34,524.12	34,423.16	29,129.23
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	34,524.12	34,423.16	29,129.23
所有者权益合计	38,104.87	41,340.99	31,817.09
归属于母公司所有者权益合计	26,673.41	28,938.69	22,271.97

经营状况表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
一、营业收入	55,146.58	76,762.51	20,090.91
减：营业成本	28,801.09	40,950.14	11,563.09
税金及附加	5,394.59	6,421.43	1,638.38
销售费用	7,213.18	9,189.44	1,877.43
管理费用	3,045.86	3,509.70	938.09
研发费用	0.00	824.04	332.28
财务费用	-337.54	-284.72	-113.97
信用减值损失	0.00	-3.55	-13.37
资产减值损失	255.28	590.91	0.00
加：其他收益	3.50	7.82	0.00
资产处置收益	-19.34	58.85	1.04
二、营业利润	10,758.27	15,631.78	3,870.01
加：营业外收入	31.80	43.02	0.00
减：营业外支出	0.04	186.76	0.00
三、利润总额	10,790.03	15,488.05	3,870.01
减：所得税费用	2,714.93	3,752.48	1,092.18
四、净利润	8,075.10	11,735.57	2,777.83
归属于母公司所有者的净利润	5,652.57	8,214.90	1,944.48

以上财务数据包含在嘉士伯拟注入 B 包公司的模拟汇总财务报表中，该模拟汇总财务报表经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1. 2019 年全国宏观经济形势

根据《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 70467 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.1%，第二产业增加值比重为 39.0%，第三产业增加值比重为 53.9%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 57.8%，资本形成总额的贡献率为 31.2%，货物和服务净出口的贡献率为 11.0%。人均国内生产总值 70892 元，比上年增长 5.7%。国民总收入 988458 亿元，比上年增长 6.2%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 2.6%。全员劳动生产率为 115009 元/人，比上年提高 6.2%。

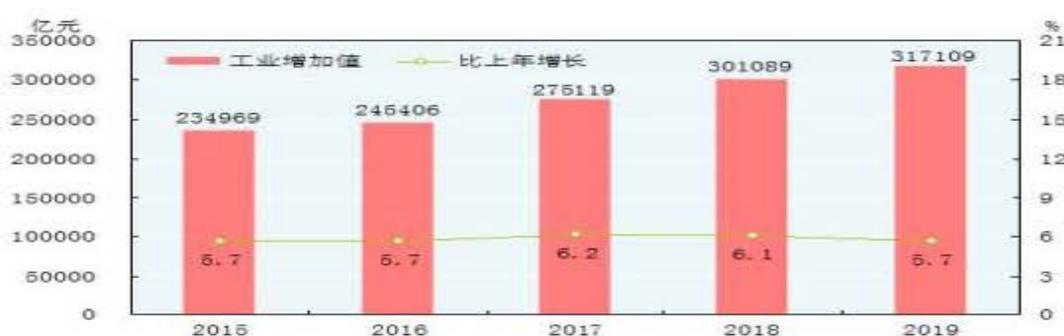


区域协调发展扎实推进。分区域看，全年东部地区生产总值 511161 亿元，比上年增长 6.2%；中部地区生产总值 218738 亿元，增长 7.3%；西部地区生产总值 205185 亿元，增长 6.7%；东北地区生产总值 50249 亿元，增长 4.5%。全年京津冀地区生产总值 84580 亿元，比上年增长 6.1%；长江经济带地区生产总值 457805

亿元，增长6.9%；长江三角洲地区生产总值237253亿元，增长6.4%。

全年全部工业增加值317109亿元，比上年增长5.7%，规模以上工业增加值增长5.7%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.8%；股份制企业增长6.8%，外商及港澳台商投资企业增长2.0%；私营企业增长7.7%。分门类看，采矿业增长5.0%，制造业增长6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.0%。全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长1.9%，纺织业增长1.3%，化学原料和化学制品制造业增长4.7%，非金属矿物制品业增长8.9%，黑色金属冶炼和压延加工业增长9.9%，通用设备制造业增长4.3%，专用设备制造业增长6.9%，汽车制造业增长1.8%，电气机械和器材制造业增长10.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长9.3%，电力、热力生产和供应业增长6.5%。

2015-2019年全部工业增加值及其增长速度



全年规模以上工业企业利润61996亿元，比上年下降3.3%。分经济类型看，国有控股企业利润16356亿元，比上年下降12.0%；股份制企业45284亿元，下降2.9%，外商及港澳台商投资企业15580亿元，下降3.6%；私营企业18182亿元，增长2.2%。分门类看，采矿业利润5275亿元，比上年增长1.7%；制造业51904亿元，下降5.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业4816亿元，增长15.4%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为84.08元，比上年增加0.18元；营业收入利润率为5.86%，下降0.43个百分点。

全年批发和零售业增加值95846亿元，比上年增长5.7%；交通运输、仓储和邮政业增加值42802亿元，增长7.1%；住宿和餐饮业增加值18040亿元，增长6.3%；金融业增加值77077亿元，增长7.2%；房地产业增加值69631亿元，增长3.0%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值32690亿元，增长18.7%；租赁和商务服务业增加值32933亿元，增长8.7%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长

长 9.4%，营业利润增长 5.4%。

全年社会消费品零售总额 411649 亿元，比上年增长 8.0%。按经营地统计，城镇消费品零售额 351317 亿元，增长 7.9%；乡村消费品零售额 60332 亿元，增长 9.0%。按消费类型统计，商品零售额 364928 亿元，增长 7.9%；餐饮收入额 46721 亿元，增长 9.4%。在限额以上单位商品零售额中，粮油、食品类零售额比上年增长 10.2%，饮料类增长 10.4%，烟酒类增长 7.4%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 2.9%，化妆品类增长 12.6%，金银珠宝类增长 0.4%，日用品类增长 13.9%，家用电器和音像器材类增长 5.6%，中西药品类增长 9.0%，文化办公用品类增长 3.3%，家具类增长 5.1%，通讯器材类增长 8.5%，建筑及装潢材料类增长 2.8%，石油及制品类增长 1.2%，汽车类下降 0.8%。全年实物商品网上零售额 85239 亿元，按可比口径计算，比上年增长 19.5%，占社会消费品零售总额的比重为 20.7%，比上年提高 2.3 个百分点。



全年全社会固定资产投资 560874 亿元，比上年增长 5.1%。其中，固定资产投资(不含农户)551478 亿元，增长 5.4%。分区域看，东部地区投资比上年增长 4.1%，中部地区投资增长 9.5%，西部地区投资增长 5.6%，东北地区投资下降 3.0%。在固定资产投资(不含农户)中，第一产业投资 12633 亿元，比上年增长 0.6%；第二产业投资 163070 亿元，增长 3.2%；第三产业投资 375775 亿元，增长 6.5%。民间固定资产投资 311159 亿元，增长 4.7%。基础设施投资增长 3.8%。六大高耗能行业投资增长 4.7%。

全年货物进出口总额 315505 亿元，比上年增长 3.4%。其中，出口 172342 亿元，增长 5.0%；进口 143162 亿元，增长 1.6%。货物进出口顺差 29180 亿元，比上年增加 5932 亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额 92690 亿元，比上年增长

10.8%。其中，出口 52585 亿元，增长 13.2%；进口 40105 亿元，增长 7.9%。

全年全国一般公共预算收入 190382 亿元，比上年增长 3.8%。其中税收收入 157992 亿元，比上年增加 1589 亿元，增长 1.0%。全国一般公共预算支出 238874 亿元，比上年增长 8.1%。年末广义货币供应量（M2）余额 198.6 万亿元，比上年增长 8.7%；狭义货币供应量（M1）余额 57.6 万亿元，增长 4.4%；流通中货币（M0）余额 7.7 万亿元，增长 5.4%。

全年社会融资规模增量 25.6 万亿元，按可比口径计算，比上年多 3.1 万亿元；年末社会融资规模存量 251.3 万亿元，按可比口径计算，比上年末增长 10.7%，其中对实体经济发放的人民币贷款余额 151.6 万亿元，增长 12.5%。年末全部金融机构本外币各项存款余额 198.2 万亿元，比年初增加 15.7 万亿元，其中人民币各项存款余额 192.9 万亿元，增加 15.4 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 158.6 万亿元，增加 16.8 万亿元，其中人民币各项贷款余额 153.1 万亿元，增加 16.8 万亿元。

全年全国居民人均可支配收入 30733 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 5.8%。全国居民人均可支配收入中位数 26523 元，增长 9.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42359 元，比上年增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.0%。城镇居民人均可支配收入中位数 39244 元，增长 7.8%。农村居民人均可支配收入 16021 元，比上年增长 9.6%，扣除价格因素，实际增长 6.2%。农村居民人均可支配收入中位数 14389 元，增长 10.1%。

全年全国居民人均消费支出 21559 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 5.5%。其中，人均服务性消费支出 9886 元，比上年增长 12.6%，占居民人均消费支出的比重为 45.9%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 28063 元，增长 7.5%，扣除价格因素，实际增长 4.6%；农村居民人均消费支出 13328 元，增长 9.9%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。全国居民恩格尔系数为 28.2%，比上年下降 0.2 个百分点，其中城镇为 27.6%，农村为 30.0%。。



2019 年全国居民人均消费支出及其构成



2. 2020 年全国宏观经济形势

一季度，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，在党中央坚强领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，疫情防控形势持续向好，我国本土疫情传播基本阻断，复工复产加快推进，关系国计民生的基础行业和重要产品稳定增长，基本民生得到较好保障，经济社会发展大局稳定。初步核算，一季度国内生产总值 206504 亿元，按可比价格计算，同比下降 6.8%。分产业看，第一产业增加值 10186 亿元，下降 3.2%；第二产业增加值 73638 亿元，下降 9.6%；第三产业增加值 122680 亿元，下降 5.2%。

一季度，全国规模以上工业增加值同比下降 8.4%。其中，3 月份规模以上工业增加值同比下降 1.1%，降幅较 1-2 月份收窄 12.4 个百分点；环比增长 32.13%，工业产出规模接近去年同期水平。分经济类型看，一季度国有控股企业增加值同比下降 6.0%；股份制企业下降 8.4%，外商及港澳台商投资企业下降 14.5%；民营企业下降 11.3%。分三大门类看，采矿业增加值下降 1.7%，制造业下降 10.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 5.2%。基础原材料和新产品生产保持增长，天然气、无纺布、化学药品原药、原油、十种有色金属、乙烯和粗钢产量分

别增长 9.1%、6.1%、4.5%、2.4%、2.1%、1.3% 和 1.2%；自动售货机、售票机，电子元件，集成电路，城市轨道车辆，太阳能电池产量分别增长 35.3%、16.2%、16.0%、13.1%和 3.4%。3 月份，高技术制造业同比增长 8.9%，其中计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.9%。工业机器人和发电机组产量分别增长 12.9%和 20.0%。

一季度，第三产业增加值同比下降，其中信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 13.2%和 6.0%。3 月份，全国服务业生产指数下降 9.1%，降幅较 1-2 月份收窄 3.9 个百分点。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入下降 12.2%，其中互联网和相关服务、软件和信息技术服务业营业收入分别增长 10.1%和 0.7%。3 月份，服务业商务活动指数为 51.8%，比上月回升 21.7 个百分点。其中交通运输、仓储和邮政业，零售业和货币金融服务等行业商务活动指数相对较高，分别为 59.3%、60.6%和 62.9%。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 56.8%，比上月回升 17.1 个百分点，企业对市场发展信心增强。

一季度，社会消费品零售总额 78580 亿元，同比下降 19.0%。其中，3 月份社会消费品零售总额 26450 亿元，下降 15.8%，降幅比 1-2 月份收窄 4.7 个百分点；商品零售下降 12.0%，降幅比 1-2 月份收窄 5.6 个百分点。按经营单位所在地分，一季度城镇消费品零售额 67855 亿元，下降 19.1%；乡村消费品零售额 10725 亿元，下降 17.7%。按消费类型分，餐饮收入 6026 亿元，下降 44.3%；商品零售 72553 亿元，下降 15.8%。与居民生活密切相关商品呈现增长态势，限额以上单位粮油、食品类，饮料类和中西药品类商品分别增长 12.6%、4.1%和 2.9%，比 1-2 月份分别加快 2.9、1.0 和 2.7 个百分点。全国网上零售额 22169 亿元，同比下降 0.8%。其中，实物商品网上零售额 18536 亿元，增长 5.9%，比 1-2 月份加快 2.9 个百分点；占社会消费品零售总额的比重为 23.6%，比 1-2 月份提高 2.1 个百分点。

一季度，全国居民消费价格同比上涨 4.9%。其中，3 月份全国居民消费价格同比上涨 4.3%，涨幅比 2 月份回落 0.9 个百分点；环比下降 1.2%。一季度，城市上涨 4.6%，农村上涨 5.9%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 14.9%，衣着上涨 0.2%，居住上涨 0.2%，生活用品及服务上涨 0.2%，交通和通信下降 1.5%，教育文化和娱乐上涨 1.9%，医疗保健上涨 2.2%，其他用品和服务上涨 4.9%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.6%；鲜菜价格上涨 9.0%，由 2 月份的上涨 10.9%转

为 3 月份下降 0.1%；猪肉价格上涨 122.5%，其中 3 月份上涨 116.4%，比 2 月份回落 18.8 个百分点。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 1.3%。

总体来看，目前我国经济社会大局保持稳定，但当前国际疫情持续蔓延，世界经济下行风险加剧，不稳定不确定因素显著增多。根据国家统计局 2020 年 6 月发布的《5 月份国民经济运行延续复苏态势》，我国复工复产复商复市继续扎实推进，生产需求继续改善，就业物价总体平稳，积极变化累积增多，国民经济逐步恢复。1-5 月份，全国规模以上工业增加值同比下降 2.8%，降幅比 1-4 月份收窄 2.1 个百分点。5 月份，社会消费品零售总额 31973 亿元，同比下降 2.8%，降幅比 4 月份收窄 4.7 个百分点，环比增长 0.79%；1-5 月份，社会消费品零售总额 138730 亿元，同比下降 13.5%，降幅比 1-4 月份收窄 2.7 个百分点。5 月份限额以上单位商品零售额中，日用品类、饮料类、粮油食品类同比分别增长 17.3%、16.7%、11.4%。

3. 区域经济环境

(1) 新疆

根据新疆维吾尔自治区统计局数据，2019 年，全年实现地区生产总值（GDP）13597.11 亿元，比上年增长 6.2%。其中，第一产业增加值 1781.75 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 4795.50 亿元，增长 3.7%；第三产业增加值 7019.86 亿元，增长 8.1%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 13.1%，第二产业增加值比重为 35.3%，第三产业增加值比重为 51.6%。人均地区生产总值 54280 元，比上年增长 4.5%。

2020 年 1-4 月全区工业生产持续回升，非石油工业生产加快。经国家统计局审定，2020 年 1-4 月，全区 3206 家规模以上工业企业增加值比上年同期增长 3.4%，比一季度提高 1.2 个百分点。全区非石油工业增加值比上年同期增长 5.9%，比上年同期提高 3.6 个百分点；石油工业增加值下降 0.4%。全区公有制经济增加值比上年同期增长 3.5%，比上年同期提高 0.2 个百分点；非公有制经济增加值增长 3.1%。全区地方企业增加值比上年同期增长 3.5%，比上年同期提高 0.7 个百分点；中央企业增加值增长 3.4%。全区采矿业增加值比上年同期增长 5.1%；制造业增加值下降 3.4%；电力、热力及水的生产和供应业增加值增长 19.2%，比上年同期提高 11.8 个百分点。全区重工业增加值比上年同期增长 4.4%，比上年同期提高 0.9 个百分点；轻工业增加值下降 5.2%。在工业的 10 个主要行业中，5 个行业生产实现增长。

其中，煤炭开采和洗选业比上年同期增长 23.5%，电力、热力生产和供应业增长 20.4%，开采专业及辅助性活动增长 6.5%，非金属矿物制品业增长 3.7%，石油和天然气开采业增长 3.1%。工业品出口实现增长。2020 年 1-4 月，全区工业品出口交货值 41.31 亿元，比上年同期增长 8.1%。其中，轻工业 20.86 亿元，下降 1.7%；重工业 20.45 亿元，增长 20.3%。

2020 年 1-4 月，全区固定资产投资大幅增长，基础设施投资增长超四成。全区固定资产投资（不含农户）比上年同期增长 19.1%，比上年同期提高 14.8 个百分点，创 2018 年以来新高。2020 年 1-4 月，全区第一产业投资比上年同期增长 1.2 倍，第二产业投资增长 10.5%，第三产业投资增长 20.9%。全区工业投资保持增长，2020 年 1-4 月，全区工业投资比上年同期增长 10.5%，占固定资产投资比重为 43.1%。其中，石油工业投资增长 16.5%。

2020 年 1-4 月，全区消费品市场明显回暖，4 月份限额以上零售额增长 6.3%。在自治区《进一步应对疫情提振信心促进商业消费指导意见》的引导下，政府消费券和商家促销活动的刺激下，消费市场明显恢复。经国家统计局审定，2020 年 1-4 月，全区社会消费品零售总额 748.83 亿元，比上年同期下降 30.2%，降幅比一季度收窄 6.8 个百分点。限额以上单位实现社会消费品零售总额 331.26 亿元，下降 21.2%，降幅比一季度收窄 9.9 个百分点。其中，4 月份实现限上消费品零售额 115.67 亿元，增长 6.3%，扭转了今年 2 月份以来的下降态势。

尽管面临疫情严重冲击，但全区生活必需品供应充足，与群众基本生活密切相关的商品消费持续增长。2020 年 1-4 月，基本生活类商品中粮油类比上年同期增长 11.3%，肉禽蛋类增长 37.4%，水产品类增长 27.3%。其中，4 月份分别增长 44.4%、46.0%和 57.1%。

商品零售企稳回升，城乡消费市场回暖，4 月份实现由负转正。从消费形态看，2020 年 1-4 月，全区限额以上单位实现商品零售 316.94 亿元，比上年同期下降 20.7%，降幅比一季度收窄 9.9 个百分点。其中，4 月份实现商品零售额 110.69 亿元，增长 6.4%；限额以上单位实现餐饮收入 14.32 亿元，下降 30.1%，降幅比一季度收窄 10.9 个百分点。其中，4 月份增长 5.9%。从城乡市场看，2020 年 1-4 月，全区城镇市场实现消费品零售总额 316.42 亿元，比上年同期下降 21.0%，降幅比一季度收窄 10.0 个百分点。其中，4 月份增长 6.3%；乡村实现消费品零售额 14.84 亿元，下降 24.0%，降幅比一季度收窄 9.2 个百分点。其中，4 月份增长 6.7%。

外贸进口总额大幅增长。据乌鲁木齐海关数据显示，2020 年 1-4 月，全区进出口总额 356.14 亿元，比上年同期下降 15.4%。其中，出口 212.28 亿元，下降 32.9%；进口 143.86 亿元，增长 37.5%。

2020 年 1-4 月，全区网络消费新业态增长较快，全区限额以上批发零售企业通过公共网络实现商品销售额比上年同期增长 59.1%。其中，4 月份增长 65.8%；限额以上餐饮业单位通过公共网络实现的餐费收入达 1.07 亿元，增速由一季度的下降 3.9% 转为持平。其中，4 月份增长 13.4%。互联网相关服务业快速增长。一季度，全区规模以上互联网接入及相关服务业收入比上年同期增长 85.7%，互联网数据服务业收入增长 1.5 倍，互联网游戏服务业收入增长 2.8 倍。

2020 年 1-4 月，全区居民消费价格指数(CPI)回落，工业生产者价格指数(PPI)低位运行。全区居民消费价格同比上涨 2.7%，比一季度回落 0.4 个百分点，低于全国（增长 4.5%）1.8 个百分点。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 3.2%。分类别看，八大类商品消费价格呈现“五涨三降”。其中，食品烟酒价格上涨 6.9%，其他用品和服务上涨 3.8%，居住上涨 2.9%，教育文化和娱乐上涨 1.1%，医疗保健上涨 0.5%，衣着类下降 0.2%，生活用品及服务下降 0.3%，交通和通信下降 1.8%。

2020 年 1-4 月，全区非税收入实现增长，民生类支出力度加大。2020 年 1-4 月，全区一般公共预算收入 400.88 亿元，比上年同期下降 11.6%，降幅比一季度收窄 11.8 个百分点。其中，税收收入 278.63 亿元，下降 16.5%；非税收入 122.25 亿元，增长 2.2%。2020 年 1-4 月，全区一般公共预算支出 1719.63 亿元，比上年同期增长 2.4%。民生类支出中，卫生健康支出增长 27.1%；教育支出增长 9.2%；社会保障和就业支出下降 4.6%，降幅比一季度收窄 5.7 个百分点。

（2）宁夏

根据宁夏回族自治区统计局数据，2019 年宁夏全年全区实现生产总值 3748.48 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 279.93 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 1584.72 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 1883.83 亿元，增长 6.8%。全年全区居民人均消费支出 18297 元，比上年增长 9.5%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 24161 元，增长 9.9%；农村居民人均消费支出 11465 元，增长 6.3%。

2020 年 1-4 月份，全区规模以上工业增加值同比增长 2.3%，增速比 1-3 月份加快 1.7 个百分点，比全国平均水平高 7.2 个百分点。一是重工业支撑作用明显。

占全区规模以上工业增加值 90.3%的重工业增加值增长 3.5%，增速加快 1.5 个百分点；轻工业下降 8.5%，降幅收窄 3.3 个百分点。二是三大门类生产整体向好。全区采矿业增加值下降 7.9%，降幅收窄 5.9 个百分点；制造业和电力、热力、燃气及水生产供应业分别增长 3.5%和 5.4%，增速均加快 1.0 个百分点。三是十大工业行业“6 增 4 降”。其中，机械行业增加值增长 20.7%；化工增长 6.3%，其中，煤化工增长 6.8%；电力增长 5.1%；有色增长 2.0%；建材增长 0.2%；其他工业行业增长 12.4%。四是主要产品产量稳定增长。其中，发电量增长 7.6%、原煤增长 2.7%、初级形态塑料增长 27.1%、单晶硅增长 19.7%、钢材增长 45.2%、电石增长 2.5%、滚动轴承增长 52.3%、合成氨增长 39.8%、化学农药原药增长 33.3%。

2020 年 1-4 月份，全区社会消费品零售总额 375.67 亿元，同比下降 13.6%，比 1-3 月份收窄 2.9 个百分点，降幅小于全国平均水平 2.6 个百分点。民生类消费继续保持增长，限额以上粮油食品类销售增长 20.3%、中西药品类增长 14.6%、饮料类增长 3.5%。重点商品销售额降幅收窄，限额以上汽车类、通讯器材类和石油及其制品类零售额分别下降 28.7%、12.5%、32.4%，降幅比 1-3 月份分别收窄 8.8 个、3.1 个、7.3 个百分点。

据宁夏调查总队调查显示，4 月份，居民消费价格总水平同比上涨 1.9%，涨幅比 3 月份回落 0.6 个百分点，比全国低 1.4 个百分点。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 0.9%；食品价格上涨 7.2%，非食品价格上涨 0.4%；工业品价格下降 0.9%，服务项目价格上涨 0.9%。在食品价格中，猪肉价格上涨 89.0%；牛肉上涨 14.2%、羊肉上涨 14.7%、禽肉上涨 15.0%。

2020 年 1-5 月份，全区社会消费品零售总额 479.72 亿元，同比下降 10.8%，比 1-4 月份收窄 2.8 个百分点，降幅小于全国平均水平 2.7 个百分点。

（四）所在行业现状与发展前景

委估资产所属行业为啤酒行业，啤酒行业是我国轻工业中食品工业的重要分支。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），啤酒行业属于“C05 饮料制造业”。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754—2017），啤酒行业属于“C 制造业”中的“C15 酒、饮料和精制茶制造业”。

1. 行业主管部门及监管体制

啤酒制造业主要由国家工业和信息化部进行宏观行政管理，国家质量监督总局负责经营资质发放，中国酒业协会、中国食品和包装机械工业协会等行业自律组织进行行业自律管理。其中，国家工业和信息化部主要负责研究行业规划和产业政策，拟订行业技术规范和标准并组织实施，推进产业结构调整 and 升级，指导行业质量管理工作，并借助行业协会对相关企业进行监管。国家质量监督总局负责审查发放啤酒生产许可证。中国酒业协会的基本职能包括反映行业意愿、研究行业发展方向、协助编制行业发展规划和经济技术政策；协调行业内外关系、参与行业重大项目决策；组织研发成果鉴定和推广应用；组织技术交流和培训、开展技术咨询服务；参与产品质量监督和管理及标准的制定和修订工作；编辑出版行业刊物；提供国内外技术和市场信息；承担政府有关部门下达的各项任务等。行业内的企业生产经营完全基于市场化方式自主经营。

2. 主要法律法规及相关政策

啤酒制造业主要现行政策及法律法规如下：

序号	部门	发布时间	文件名称	主要内容
1	国家发改委	2019 年	《产业结构调整指导目录（2019 年本）》	取消了啤酒行业“生产能力小于 18000 瓶/小时的啤酒灌装产线”（属限制类）和“生产能力 12000 瓶/小时以下的玻璃瓶啤酒灌装产线”（属淘汰类）的规定
2	国家发改委、商务部	2019 年	《鼓励外商投资产业目录(2019 年版)》	啤酒行业相关的“啤酒原料育种、种植、生产”、“6 万瓶/小时及以上啤酒灌装设备”已列入鼓励外商投资产业目录
3	国家生态环境部	2019 年	《酒类制造业水污染物排放标准》（征求意见稿）	修订了酒类制造业企业或生产设施水污染物排放控制要求、监测要求等内容
4	全国人大	2018 年	《中华人民共和国食品安全法》	食品生产经营者应当依照法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，保证食品安全，诚信自律，对社会和公众负责，接受社会监督，承担社会责任
5	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2011 年	《啤酒生产许可证审查细则》	对啤酒企业的生产工艺流程、生产场所、设备、原材料等规定了审核标准
6	国家生态环境部	2006 年	《啤酒工业污染物排放标准》	规定了啤酒工业污染物排放浓度限值和单位产品污染物排放量

3. 行业发展概况

(1) 中国是全球啤酒产量和消费量最大的国家

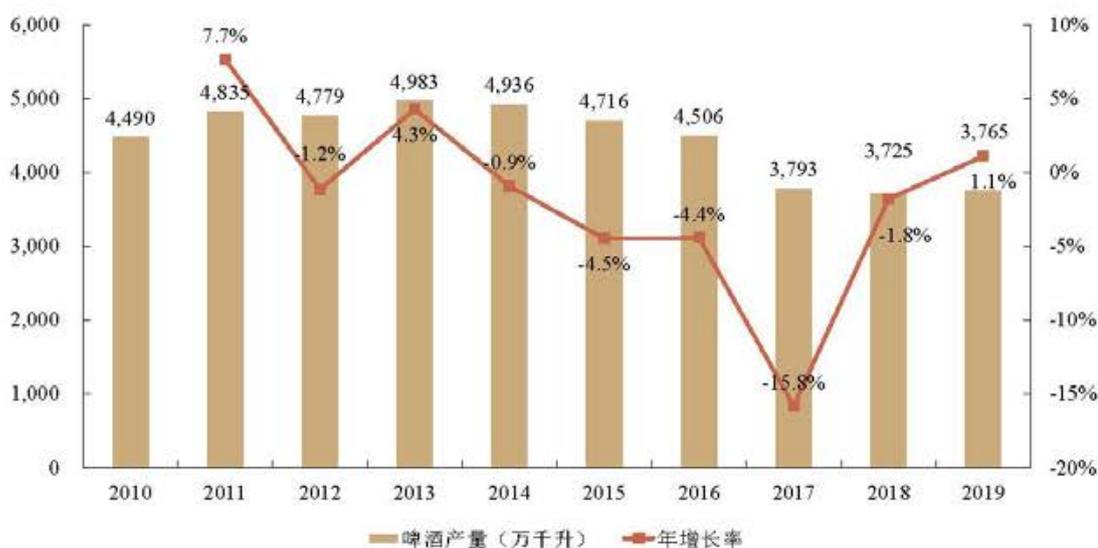
啤酒作为快速消费品在酒精饮料行业中占据约 80% 市场，全球啤酒产量自 2013 年达到顶峰后便出现连续下滑，2017 年回涨迅速，此后稳定在 1,900 亿升以上水平。根据啤酒工业信息网数据，2018 年全球啤酒产量 1,910 亿升，同比 2017

年增长 0.6%；2019 年全球啤酒产量 1,913 亿升，同比 2018 年增长 0.16%。

亚太地区人口基数大、发展中国家多，经济增速高于全球平均水平，2018 年亚太地区占全球啤酒消费量的 37%，预期 2018-2023 年将贡献全球啤酒消费量增幅的 47%。中国基于快速的经济增长、庞大的人口基数和消费人群，自 2002 年起已连续 18 年成为全球最大的啤酒生产国和消费国。

近年来，我国啤酒行业经历了 2010 年至 2013 年的快速发展阶段后，进入了产能调整阶段，产量连续下滑。近年来，行业呈现缓慢复苏态势，产量水平基本保持稳定。根据国家统计局数据，2019 年中国啤酒行业总产量达到 3,765 万千升，较上年同期产量调整数据 3,725 万千升增长 1.1%。整体来看，中国啤酒市场近年来产量相对稳定，市场容量顶部徘徊。

2010-2019 年中国啤酒行业年产量

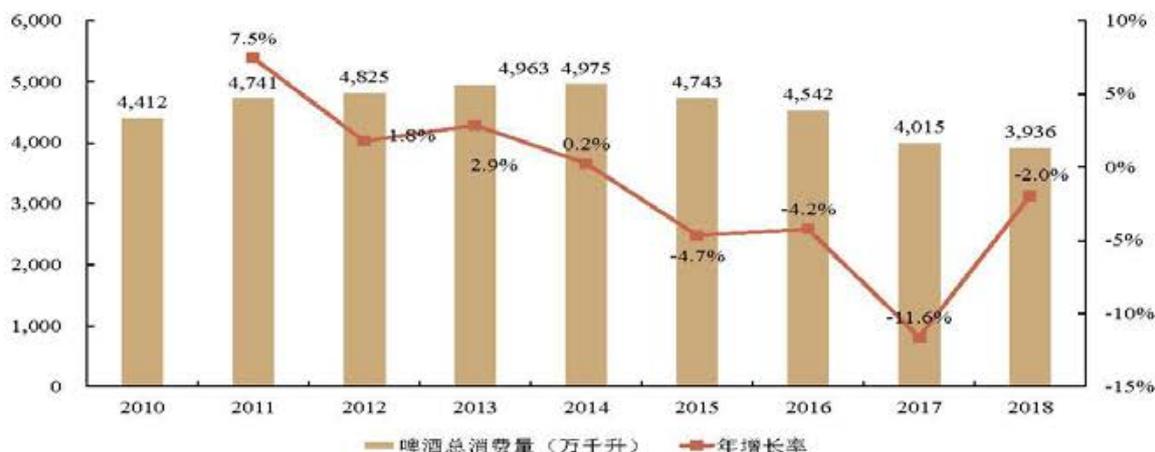


资料来源：国家统计局、中国酒业协会

注：国家统计局对 2018 年度数据进行了缩表，并对 2017 年同期数据进行调整。

从消费量看，根据中国酒业协会数据，2018 年中国啤酒消费量约为 3,936 万千升，较上年同期消费量下降约 2.0%；中国啤酒总消费量占全球啤酒市场比例约为 21%，排名第一。

2010-2018 年中国啤酒行业年消费量



资料来源：中国酒业协会

注：2018 年度数据进行了缩表，并对 2017 年同期数据进行调整。

(2) 中国啤酒人均消费量较低，区域市场发展不均衡

2018 年，中国人均啤酒消费量约为 28.2 升，该人均消费水平远低于全球人均消费量前三的捷克（191.8 升）、奥地利（107.6 升）和德国（101.1 升），与亚洲国家日本（40.2 升）、韩国（39.3 升）的人均消费水平也存在差距。

同时，中国区域消费市场存在发展不均衡的现象。北京、浙江、福建等国内发达地区的啤酒人均消费量远超出国内平均水平；贵州、云南、广西、江西、四川等中西部地区则低于国内均值，但近年来有所提高，存在一定市场发展空间。

(3) 中国啤酒出厂价较低，利润率改善空间较大

根据啤酒工业信息网数据，2019 年全球十大啤酒集团销量排名中，百威英博位列第一，市场份额为 29.3%；其次为喜力啤酒，市场份额为 12.6%；华润啤酒位列第三，市场份额为 6%；嘉士伯位列第四，市场份额为 5.9%；莫尔森康胜位列第五，市场份额为 4.8%；青岛啤酒位列第六，市场份额为 4.2%；朝日啤酒位列第七，市场份额为 3%；燕京啤酒位列第八，市场份额为 2%。

2019 年我国啤酒上市公司（燕京啤酒、珠江啤酒、重庆啤酒、惠泉啤酒和青岛啤酒）啤酒出厂价在 2,685 元/千升-3,719 元/千升之间，同比 2018 年上升 3.4%-5.6%，将主要的外资品牌的啤酒价格与国内的啤酒价格横向对比来看，外资品牌的价格处于较高的水平，百威亚太 2020 年啤酒整体价格区间为 7-30 元/500ml，超高端价格区间为 14-30 元/500ml，在销量领先下，价格也高于其他品牌。就国内啤酒市场看，中高端领域依然被百威、嘉士伯和青岛垄断。在国内高端及超高端

啤酒市场，百威英博仍然领跑行业，市场份额最高，2019 年高端啤酒市场份额高达 46%；青岛啤酒 2019 年高端产品共实现销量 185.6 万千升，同比增长 7.08%，占据 25%市场份额。其他内资品牌也纷纷通过调整产品结构，发力中高端产品，除了青岛啤酒之外，华润雪花啤酒、珠江啤酒等均在中高端市场占有一席之地。

根据 Wind 资讯金融终端数据，2018 年度中国主要啤酒生产企业的毛利率水平平均值为 38.02%、净利润率水平平均值为 4.60%；2019 年度上述企业的毛利率水平平均值为 39.54%、净利润率水平平均值为 6.48%。整体来看，近年来中国啤酒制造企业的利润水平稳中有升。目前啤酒出厂价与外资品牌相比仍偏低，通过产品结构升级，有利于利润率进一步提升。

4. 行业进入的主要壁垒

(1) 品牌影响力

当前啤酒行业的竞争已经从价格竞争向品牌竞争转变，在注重食品安全的今天，影响消费者购买行为的重要因素就是啤酒品牌。经过长期的品牌建设，品牌的影响力一旦形成，就极难撼动，新进入者很难改变消费者的啤酒品牌偏好。

(2) 销售网络

啤酒是快速消费品，营销网络是啤酒企业在竞争中取胜的重要因素。大型啤酒企业采取经销商代理或直销等方式，经过长期的布局、磨合，形成了遍布主要销售区域终端的营销网络。新进入者缺乏相应的营销网络支持，无法将自己的产品顺利送达销售终端，新市场的进入成本较高。

(3) 新产品开发能力

随着消费者需求的升级，个性化消费的差异增大，啤酒企业必须不断开发口味纯正，口感醇厚，新鲜度高的新产品才能适应市场需求的变化。新产品开发需要对市场趋势的长期认知、对技术发展的长期积累才能获得成功，新进入者则缺乏必要的技术、市场基础，很难具备新产品开发能力。

(4) 质量控制能力

啤酒企业不仅需要先进的生产设备，更需要拥有稳定、经验丰富的生产技术管理团队，完善的质量管理体系，才能保证持续生产出品质稳定的啤酒产品。

对纯生啤酒而言，其产品口感新鲜和富含营养的特点主要得益于其酿造和灌

装过程不采用高温杀菌处理，这一生产工艺对生产全过程的控制以及啤酒厂的质量保障系统，特别是微生物监控方面提出了严格的要求；对中高档熟啤酒而言，优异的产品品质主要依靠先进的设备、良好的工艺过程控制来保障。这些生产工艺和技术对于新进入啤酒行业者较难实现。

（5）消费者忠诚度

不同的啤酒产品具有各自不同的口味，如消费者长期饮用某种口味的啤酒，就会对该种口味的啤酒形成消费习惯，养成对该种啤酒的消费偏好，较难转换其他口味的啤酒，由此对该种啤酒产生较高忠诚度。

5. 行业发展的主要影响因素

（1）有利因素

1) 国民经济快速增长

中国宏观经济在过去几年取得了快速发展，根据国家统计局数据，中国人均 GDP 从 2013 年的 4.37 万元/年增长到 2019 年度的 7.09 万元/年，年均复合增长率达到 8.4%；居民人均可支配收入从 2013 年的 1.83 万元/年增长到 2019 年度的 3.07 万元/年，年均复合增长率达到 9.0%。居民人均消费支出从 2013 年的 1.32 万元/年增长到 2019 年度的 2.16 万元/年，年均复合增长率达到 8.5%。中国宏观经济的高速增长和居民可支配收入的持续提高，为啤酒等快速消费品行业的增长奠定了坚实的基础。

2) 消费结构升级

消费升级浪潮的到来催生了纯生啤酒和中高端熟啤酒市场的扩张，啤酒产品的品种结构持续优化。城市化是推动中国啤酒消费向高端发展的因素。根据国家统计局数据，2013 年至 2018 年，中国城市人口复合增长率为 2.6%，超过同期整体人口复合增长率；截至 2018 年，中国城镇人口人均可支配收入较农村高约 2.7 倍。城市化背景下城镇人口和城镇人均可支配收入的双重增长赋予城市人群巨大的啤酒消费潜能，为啤酒产业高端化提供了人口和购买力基础。

3) 环境保护的严格要求

目前节能减排成为国家宏观调控的重点，国家加大对啤酒行业的污染控制将加速行业汰弱留强，促进行业整合，促使业内企业走循环经济模式，降低污染物

排放，实现可持续发展，优化行业发展模式。

(2) 不利因素

1) 原材料价格波动

啤酒生产的原料啤酒大麦需要进口，其价格受国际市场行情的影响较大，近年来，原材料价格上涨，导致生产成本增加，一定程度影响行业发展。

2) 消费者存在口味偏好

由于啤酒消费区域性的特点，导致了一定程度的啤酒市场分割，提高了啤酒企业开拓新市场的成本，啤酒消费者对不同啤酒的口味和风格存在偏好，形成长期消费习惯后较难转变为其他的啤酒品牌和口味，因此在区域性中存在一定壁垒，对啤酒企业进入新市场带来一定难度。

6. 行业未来发展趋势

2015 年以来，我国经济高速增长态势逐渐发生变化，随着中国经济发展进入新常态，模仿型、排浪式消费结束，消费需求由量向质转变，消费结构深入调整，个性化、多样化逐渐成为主流。在消费升级大背景下，预计啤酒行业未来将继续延续“高端化”趋势，消费结构进一步向碎片化和个性化方向发展。

(1) 前五大啤酒厂商份额变动减弱，竞争策略转变

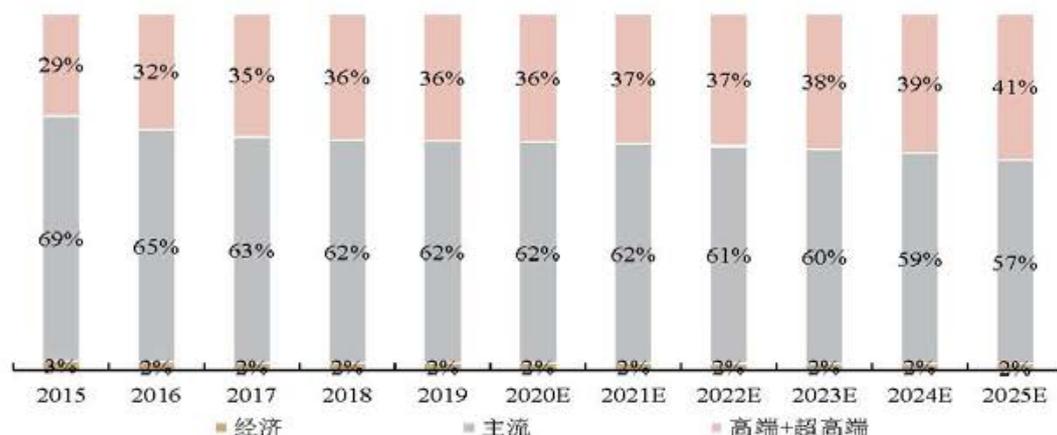
经过前期市场份额快速提升阶段后，2013 年开始前五大厂商区域格局逐渐固化。根据 GlobalData 数据，2018 年中国前五大酿酒商的啤酒市场份额达到 70.4%。根据啤酒工业信息网数据，2019 年度华润啤酒实现啤酒销量 1143.4 万千升，同比增长 1.3%；青岛啤酒实现啤酒销量 805 万千升，同比增长 0.25%；百威中国实现啤酒销量 741 万千升，同比下降 3%；燕京啤酒实现啤酒销量 381 万千升，同比下降 2.8%；嘉士伯（中国）实现啤酒销量 235 万千升，同比增长 9%。根据啤酒市场调研来看，华润啤酒在东北的辽宁和西南地区的四川、贵州省占率第一，在天津、安徽、江苏省市占率也较领先；青岛啤酒的大本营市场为山东，在华北地区的陕西、山西、河北省市占率第一；百威亚太主要以华南地区为基地市场，在福建、江西、广东省市占率第一，在黑龙江、吉林也市占率领先；嘉士伯啤酒的基地市场为西南地区，在新疆、西藏、宁夏、甘肃省等市占率第一，在云南和重庆也具有领先优势。

在行业总量增长放缓、综合成本上行背景下，啤酒市场份额变动收窄，份额边际扩张难度加大，行业竞争环境总体改善，恶性价格竞争减少，行业竞争主线转为“高端化”，未来相当一段时期内主要看企业在高端化战略执行和推进的效果，以及内部管理增效情况。

(2) 行业高端化趋势明显，消费结构深化调整

2019 年中国高端及超高端啤酒消费总金额已达约 258 亿美元，中国啤酒产品结构升级调整趋势明显。根据 GlobalData 数据统计，2013 年中国啤酒消费量中仅 8.9% 为高端及超高端啤酒消费，这一比例到 2019 年提升至 14.2%；2013 年中国啤酒销售额中约 21.4% 为高端及超高端啤酒消费，这一比例到 2019 年提升至 35.9%，预计至 2025 年，该比例将超过 40.0%。未来五年，预计中高档啤酒销量将继续维持高个位数增长，年销量增速约 5%-6%，经济型啤酒销量继续下滑，中档啤酒销量维持 1%-2% 的低增长。

2015-2025E 中国啤酒行业各档次啤酒销售金额占比



资料来源：GlobalData

同样，中国啤酒市场呈现区域多元化的特征，不同区域内啤酒市场增长和高端化机会略有不同，相对欠发达地区的消费量，特别是高端及超高端啤酒的消费量仍在向发达地区消费量水平发展。根据 GlobalData 数据，自 2013 年以来，西部地区的啤酒消费增长最为强劲。

(3) 丰富产品矩阵，满足消费者多样化需求

随着消费者可支配收入增长及消费观念转变，啤酒消费差异化发展趋势明显，

品牌多样、口味多样、包装多样正在逐步改变国产啤酒产品结构单一、口味淡薄、消费文化基础薄弱的旧貌。针对不同性别、年龄、个性、喜好的消费群体，通过不同品牌组合实现差异化品牌营销将成为趋势；同时精酿啤酒发展迅速，相对于工业啤酒在新鲜度和口味上更胜一筹，成为高端啤酒市场的代表产品，并继续上探啤酒单价空间。

（五）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本报告使用者为委托人，无其他评估报告使用者，相关法律法规规定除外。

（六）委托人和被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人重庆嘉酿啤酒有限公司与新疆乌苏啤酒有限责任公司、宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司为关联企业，并同受最终控制人——嘉士伯啤酒厂有限公司控制。重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100% 股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70% 的股权。

二、评估目的

根据重庆啤酒股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告（临 2020-028），重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100% 股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70% 股权，需要对重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的股权资产于评估基准日的市场价值进行评估，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

（一）评估对象

评估对象为重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的新疆乌苏啤酒有限责任公司 100% 股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70% 股权。

（二）评估范围

评估范围为新疆乌苏啤酒有限责任公司及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司于评估基准日申报的全部资产及负债，其账面值已经审计。根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的毕马威华振审字第 2003905 号模拟合并审计报告，截

至评估基准日，拟注入 B 包公司模拟汇总总资产账面价值 160,481.00 万元，总负债账面价值 99,574.95 万元，所有者权益账面价值 60,906.05 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 51,360.92 万元；其中新疆乌苏啤酒有限责任公司经审计后的（新疆合并）总资产账面价值 99,542.54 万元，总负债账面价值 70,453.59 万元，所有者权益账面价值 29,088.96 万元；宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司经审计后的总资产账面价值 60,946.32 万元，总负债账面价值 29,129.23 万元，所有者权益账面价值 31,817.09 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

新疆乌苏啤酒有限责任公司资产评估申报汇总表（新疆合并）

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	58,496.97
非流动资产	41,045.57
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	33,020.16
在建工程	106.03
无形资产	2,708.85
其他	5,210.53
资产总计	99,542.54
流动负债	44,494.65
非流动负债	25,958.93
负债总计	70,453.59
所有者权益	29,088.96

宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	29,947.25
非流动资产	30,999.07
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	25,203.98
在建工程	117.26

项目名称	账面价值
无形资产	2,526.87
其他	3,150.97
资产总计	60,946.32
流动负债	29,129.23
非流动负债	-
负债总计	29,129.23
所有者权益	31,817.09

一) 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致,且模拟汇总财务报表经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了毕马威华振审字第 2003905 号审计报告。

二) 委估资产数量、法律权属状况、经济状况和物理状况

1、新疆乌苏啤酒有限责任公司

新疆乌苏啤酒有限责任公司系一家啤酒生产企业,公司位于新疆乌鲁木齐市,下设新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司、新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司、新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司及新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司四家全资子公司,分别位于库尔勒市、阿克苏市温宿县、伊宁市及乌苏市。各个公司主要生产瓶装啤酒、罐装啤酒等产品。实物资产的种类主要有:存货、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备、土地、在建工程等。上述实物资产主要分布在公司各个厂区内,实物资产量大、部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下:

(1) 存货

存货包括原材料、产成品、在产品等,主要分布在库房及生产车间内,种类较多。其中原材料主要为米、麦芽、玉米淀粉、玻瓶、罐等生产啤酒的原料;产成品主要为红乌苏、绿乌苏、乌苏菠萝 C 等啤酒类商品;在产品主要为正在生产线上的啤酒发酵液。公司库房保管制度健全,物品按大类堆放整齐,标签标示正确,进出库数量登记卡片记录及时、准确。

(2) 固定资产—房屋建(构)筑物及管道沟槽

房屋建筑物包括生产厂房及配套用房、办公用房等,各个公司房屋主要情况分别如下:

1) 新疆乌苏啤酒有限责任公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒有限责任公司房屋建筑物及构筑物情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	房屋建筑物	49,532,042.88	26,651,868.08	40
2	构筑物	23,194,536.16	13,912,879.74	51
合计		72,726,579.04	40,564,747.82	91

新疆乌苏啤酒有限责任公司成立于 1999 年 9 月，公司部分房屋建筑物及构筑物主要有包装车间、酿造动力办公综合楼、发酵车间、成品库、上瓶间等，修建于 1995 年至 2020 年期间，房屋主要结构为框架、砖混及钢构。构筑物主要为麦芽筒仓、大米筒仓、围墙、厂区道路、污水处理、供水、供电、供气等基础配套设施，主要结构为混凝土砼等。截至评估基准日，房屋建筑物维护良好，使用正常。

2) 新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司房屋建筑物及构筑物情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	房屋建筑物	61,170,009.98	39,101,542.28	17
2	构筑物	16,098,267.52	11,155,258.73	31
合计		77,268,277.50	50,256,801.01	48

新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司成立于 2008 年 1 月，公司于 2010 年左右开始进行试生产。公司部分房屋建筑物及构筑物主要有包装车间、酿造综合楼、发酵车间、动力车间、成品库等，修建于 2010 年至 2020 年期间，房屋主要结构为框架、砖混及钢构。构筑物主要为围墙、厂区道路、污水处理、供水、供电、供气、厂区房屋改造等基础配套设施，主要结构为混凝土砼等。截至评估基准日，房屋建筑物维护良好，使用正常。

3) 新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司房屋建筑物及构筑物情况如下表所示：

序号	项目	账面原值 (元)	账面价值 (元)	项数
1	房屋建筑物	26,020,211.27	16,953,005.27	38
2	构筑物	7,702,005.54	5,176,506.55	35
合计		33,722,216.81	22,129,511.82	73

新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司成立于 2002 年 8 月，公司部分房屋建筑物及构筑物主要有包装车间和成品中转间、办公楼、发酵车间、动力车间、成品库等，修建于 2002 年至 2020 年期间，房屋主要结构为框架、砖混及钢构。构筑物主要为围墙、厂区道路、污水处理、供水、供电、供气、厂区房屋改造等基础配套设施，主要结构为混凝土等。截至评估基准日，房屋建筑物维护良好，使用正常。

4) 新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司房屋建筑物及构筑物情况如下表所示：

序号	项目	账面原值 (元)	账面价值 (元)	项数
1	房屋建筑物	10,254,801.13	5,122,781.23	22
2	构筑物	11,241,532.79	5,870,328.60	46
合计		21,496,333.92	10,993,109.83	68

新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司成立于 2007 年 7 月，公司部分房屋建筑物及构筑物主要有包装车间、办公楼、糖化楼、动力车间、库房等，修建于 2000 年至 2019 年期间，房屋主要结构为框架、砖混及钢构。构筑物主要为围墙、厂区道路、污水处理、供水、供电、供气、厂区房屋改造等基础配套设施，主要结构为混凝土等。截至评估基准日，房屋建筑物维护良好，使用正常。

5) 新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司房屋建筑物及构筑物情况如下表所示：

序号	项目	账面原值 (元)	账面价值 (元)	项数
1	房屋建筑物	48,286,199.48	24,274,781.24	31
2	构筑物	8,758,985.55	4,653,301.60	42
合计		57,045,185.03	28,928,082.84	73

新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司成立于 2007 年 5 月，公司部分房屋建筑物及构筑物主要有包装车间、办公楼、糖化楼、动力车间、库房等，修建于 2007 年至

2018 年期间，房屋主要结构为框架、砖混及钢构。构筑物主要为围墙、厂区道路、污水处理、供水、供电、供气、厂区房屋改造等基础配套设施，主要结构为混凝土等。截至评估基准日，房屋建筑物维护良好，使用正常。

(3) 固定资产—设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输车辆及电子设备等，根据公司提供的车辆行驶证、设备购置合同等资料，纳入本次评估范围内的设备资产权属清晰，均归公司所有。各个公司设备主要情况分别如下：

1) 新疆乌苏啤酒有限责任公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒有限责任公司机器设备情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	机器设备	204,796,786.49	74,517,837.28	680
2	运输车辆	1,903,863.93	346,149.24	7
3	电子设备	7,350,134.79	3,475,355.99	278
4	合计	214,050,785.21	78,339,342.51	965

委估设备主要有啤酒发酵生产线 1 条、糖化生产线 1 条、包装生产线 3 条，主要机器设备包括发酵罐 60 套、麦汁煮沸锅 2 套、糖化锅 1 套、糊化锅 1 套、过滤槽 2 套、旋流沉淀槽 1 套、洗瓶机 1 套、验瓶机 1 套、杀菌剂 1 套、灌装压盖机 1 套、冲罐灌装机 1 套、包装输送线 1 套等，分布于新疆啤酒厂区各生产车间内，并按啤酒生产工艺流程安装和布置，主要购置于 2007 年至 2019 年期间。截至评估基准日，设备维护保养较好，使用正常。

2) 新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司机器设备情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	机器设备	84,288,379.37	38,152,954.77	439
2	运输车辆	155,128.20	94,628.27	1
3	电子设备	4,597,786.87	2,386,737.28	167
4	合计	89,041,294.44	40,634,320.32	607

委估设备主要有啤酒发酵生产线 1 条、糖化生产线 1 条、包装生产线 2 条，主要机器设备包括发酵罐 14 套、麦汁煮沸锅 1 套、糖化锅 1 套、糊化锅 1 套、过滤槽 1 套、旋流沉淀槽 1 套、洗瓶机 1 套、验瓶机 1 套、杀菌剂 1 套、灌装压盖

机 1 套、包装输送线 1 套等，分布于库尔勒啤酒厂区各生产车间内，并按啤酒生产工艺流程安装和布置，主要购置于 2009 年至 2019 年期间。截至评估基准日，设备维护保养较好，使用正常。

3) 新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司机器设备情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	机器设备	48,134,000.75	14,493,006.98	257
2	运输车辆	164,529.92	95,427.32	1
3	电子设备	5,320,631.27	2,408,496.22	148
4	合计	53,619,161.94	16,996,930.52	406

委估设备主要有啤酒发酵生产线 1 条、糖化生产线 1 条、包装生产线 1 条，主要机器设备包括发酵罐 20 套、麦汁煮沸锅 1 套、糖化锅 1 套、糊化锅 1 套、过滤槽 1 套、旋流沉淀槽 1 套、洗瓶机 1 套、验瓶机 1 套、杀菌剂 1 套、灌装压盖机 1 套、包装输送线 1 套等，分布于阿克苏啤酒厂区各生产车间内，并按啤酒生产工艺流程安装和布置，主要购置于 2002 年至 2019 年期间。截至评估基准日，设备维护保养较好，使用正常。

4) 新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司机器设备情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	机器设备	52,651,845.44	14,527,686.60	244
2	运输车辆	426,145.00	121,588.83	2
3	电子设备	3,908,932.73	1,347,321.02	140
4	合计	56,986,923.17	15,996,596.45	386

委估设备主要有啤酒发酵生产线 1 条、糖化生产线 1 条、包装生产线 1 条，主要机器设备包括发酵罐 37 套、麦汁煮沸锅 1 套、糖化锅 1 套、糊化锅 1 套、过滤槽 1 套、旋流沉淀槽 1 套、洗瓶机 1 套、验瓶机 1 套、杀菌剂 1 套、灌装压盖机 1 套、包装输送线 1 套等，分布于伊宁啤酒厂区各生产车间内，并按啤酒生产工艺流程安装和布置，主要购置于 1985 年至 2019 年期间。截至评估基准日，设备维护保养较好，使用正常。

5) 新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司机器设备情况如下表所示：

序号	项目	账面原值（元）	账面价值（元）	项数
1	机器设备	89,114,200.58	23,434,256.49	514
2	运输车辆	155,128.20	92,301.34	1
3	电子设备	5,343,503.42	1,835,595.01	192
4	合计	94,612,832.20	25,362,152.84	707

委估设备主要有啤酒发酵生产线 1 条、糖化生产线 1 条、包装生产线 2 条，主要机器设备包括发酵罐 18 套、麦汁煮沸锅 1 套、糖化锅 1 套、糊化锅 1 套、过滤槽 1 套、旋流沉淀槽 1 套、洗瓶机 1 套、验瓶机 1 套、杀菌剂 1 套、灌装压盖机 1 套、包装输送线 1 套等，分布于乌苏啤酒厂区各生产车间内，并按啤酒生产工艺流程安装和布置，主要购置于 2010 年至 2019 年期间。截至评估基准日，设备维护保养较好，使用正常。

（4）在建工程

在建工程为设备安装工程，为尚在建设中或筹建中的项目。

2、宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

西夏啤酒生产设施均位于银川市德胜工业园区永胜西路 8 号的厂区内。实物资产的种类主要有：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、土地、在建工程等。上述实物资产主要分布在公司厂区内，实物资产量大、部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

（1）存货

存货包括原材料、产成品、在产品、在用周转材料等。其中原材料主要为麦芽、米、玻璃瓶、罐等原料；产成品主要为公司生产的啤酒；在产品主要为尚未完工的清酒；在用周转材料账面价值主要为啤酒瓶等包装物。公司存货主要分布在库房及生产车间内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时、准确。

（2）固定资产—房屋建（构）筑物

截至评估基准日，宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司房屋建筑物及构筑物情况如下表所示：

序号	项目	账面原值 (元)	账面价值 (元)	项数
1	房屋建筑物	85,534,297.90	55,453,487.58	16
2	构筑物	30,169,136.03	20,719,849.26	55
合计		115,703,433.93	76,173,336.84	71

房屋建筑物主要为生产厂房及配套用房、办公用房等，包括酿造车间厂房、AB 包装车间厂房、C 线包装间、C 线成品中转间等，房屋建筑物均位于银川市德胜工业园区永胜西路 8 号的厂区内，截至评估基准日，房屋建筑物维护良好，使用正常。构筑物主要为道路及堆场、污水站应急池及附属设施以及厂区零星改造辅助工程等，构筑物维护良好，使用正常。

(3) 固定资产—设备类资产

截至评估基准日，宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司机器设备情况如下表所示：

序号	项目	账面原值 (元)	账面价值 (元)	项数
1	机器设备	310,940,962.51	164,770,990.44	465
2	运输车辆	1,872,663.21	759,903.65	4
3	电子设备	47,726,499.11	10,335,589.43	629
4	合计	360,540,124.83	175,866,483.52	1098

委估设备主要有啤酒发酵生产线 1 条、糖化生产线 2 条、包装生产线 4 条，主要机器设备包括发酵罐及清酒罐 50 套、酵母扩配系统 1 套、硅藻土过滤系统 1 套、无土过滤系统 1 套，罐装包装线 1 条，瓶装包装线 3 条，分布于西夏啤酒厂区各生产车间内，并按啤酒生产工艺流程安装和布置，主要购置于 2007 年至 2020 年期间。截至评估基准日，除部分燃煤锅炉设备报废以外，其余设备维护保养较好，能够正常使用。

(4) 在建工程

在建工程主要为设备安装工程，为公司尚在建设中的项目。

三) 企业申报的主要表外资产的类型、数量

1. 新疆乌苏啤酒有限责任公司

(1) 账外房屋

本次评估中，新疆啤酒申报评估的账外房屋主要为 1 套住宅，具体如下表：

序号	资产名称	产权证号	证载权利人	面积 (平方米)
1	张掖住宅	张房权证字第 Q-0690 号	新疆乌苏啤酒有限公司	93.55

(2) 账外无形资产

截至评估基准日，新疆啤酒及其子公司主要账外无形资产主要为 31 项作品著作权，具体情况如下：

序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
1	《碰出好兄弟》	国作登字 -2019-F-00875595	新疆啤酒	2019 年 08 月 28 日	美术
2	《够兄弟 够懂你》	国作登字 -2019-F-00875596	新疆啤酒	2019 年 08 月 28 日	美术
3	《乌苏啤酒》	国作登字 -2019-F-00875597	新疆啤酒	2019 年 08 月 28 日	美术
4	啤酒瓶(乌苏啤酒 1)	29-2010-J-109	新疆啤酒	2010 年 04 月 01 日	实用艺术作品 (设计)
5	标贴(1) 新疆啤酒	29-2010-J-067	新疆啤酒	2010 年 02 月 04 日	实用美术作品
6	啤酒瓶(有肩棕色瓶)	29-2011-J-066	新疆啤酒	2011 年 01 月 04 日	美术作品(外观设计)
7	啤酒瓶(有肩绿色瓶)	29-2011-J-067	新疆啤酒	2011 年 01 月 04 日	美术作品(外观设计)
8	啤酒瓶(有肩无色瓶)	29-2011-J-068	新疆啤酒	2011 年 01 月 04 日	美术作品(外观设计)
9	啤酒瓶(溜肩绿色瓶)	29-2011-J-069	新疆啤酒	2011 年 01 月 04 日	美术作品(外观设计)
10	啤酒瓶(华润蓝剑啤酒)	29-2009-J-284	新疆啤酒	2009 年 11 月 11 日	产品设计图
11	乌苏新特醇瓶贴	新作登字 -2013-F-00000205	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
12	新疆冰世纪啤酒瓶	新作登字 -2013-F-00000202	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
13	新疆黑啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000221	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
14	乌苏啤酒瓶贴	新作登字 -2013-F-00000217	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
15	真纯瓶贴	新作登字 -2013-F-00000204	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
16	新疆啤酒 518 瓶贴	新作登字 -2013-F-00000207	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
17	新疆果啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000214	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
18	红乌苏瓶贴	新作登字 -2013-F-00000211	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
19	金麦穗瓶贴	新作登字 -2013-F-00000212	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
20	天山冰爽瓶贴	新作登字 -2013-F-00000209	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
21	新疆啤酒精品瓶贴	新作登字 -2013-F-00000210	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
22	新疆啤酒冰世	新作登字	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术

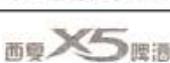
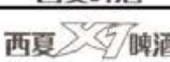
序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
	纪瓶贴	-2013-F-00000215			
23	金乌苏瓶贴	新作登字 -2013-F-00000218	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
24	普啤金乌苏瓶贴	新作登字 -2013-F-00000220	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
25	乌苏精啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000206	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
26	鲜果园瓶贴	新作登字 -2013-F-00000203	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
27	乌苏纯生瓶贴	新作登字 -2013-F-00000208	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
28	纯生瓶贴	新作登字 -2013-F-00000222	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
29	乌苏普啤瓶贴	新作登字 -2013-F-00000219	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
30	新疆纯生瓶贴	新作登字 -2013-F-00000216	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术
31	新疆啤酒瓶贴	新作登字 -2013-F-00000213	新疆啤酒	2013 年 02 月 06 日	美术

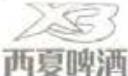
2. 宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

(1) 商标

1) 自有注册商标

截至评估基准日，西夏啤酒账外注册商标共计有 23 项，均已取得了商标注册证，具体明细如下：

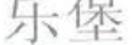
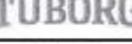
序号	证载权利人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	有效期	使用情况
1	西夏啤酒		4621232	32	2007-12-21- 2027-12-20	正常
2	西夏啤酒		9226973	32	2014-01-14- 2024-01-13	正常
3	西夏啤酒		9226974	32	2014-01-14- 2024-01-13	正常
4	西夏啤酒		9226971	32	2014-01-14- 2024-01-13	正常
5	西夏啤酒		6775187	32	2012-02-21- 2022-02-20	正常
6	西夏啤酒		12672898	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
7	西夏啤酒		12672920	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
8	西夏啤酒		12918768	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
9	西夏啤酒		12918827	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常

序号	证载权利人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	有效期	使用情况
10	西夏啤酒		12918956	32	2015-08-28- 2025-08-27	正常
11	西夏啤酒		12918978	32	2015-07-14- 2025-07-13	正常
12	西夏啤酒		12918999	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
13	西夏啤酒		12919023	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
14	西夏啤酒		12919188	32	2015-03-28- 2025-03-27	正常
15	西夏啤酒		12919199	32	2015-03-28- 2025-03-27	正常
16	西夏啤酒		12919212	32	2015-04-07- 2025-04-06	正常
17	西夏啤酒		12919231	32	2015-08-21- 2025-08-20	正常
18	西夏啤酒		19889118	32	2018-03-07- 2028-03-06	正常
19	西夏啤酒		19889029	32	2017-06-28- 2027-06-27	正常
20	西夏啤酒		19889199	32	2017-06-28- 2027-06-27	正常
21	西夏啤酒		19881881	32	2017-06-21- 2027-06-20	正常
22	西夏啤酒		40763228	32	2020-04-14- 2030-04-13	正常
23	西夏啤酒		39502685	32	2020-03-28- 2030-03-27	正常

2) 获授权许可使用的商标

2018 年，西夏啤酒与新疆乌苏啤酒有限责任公司签署了《商标使用许可合同》，新疆乌苏啤酒有限责任公司许可西夏啤酒在中华人民共和国地域内使用乌苏商标作生产及销售用途的权利。2020 年，西夏啤酒与嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司签署了《商标使用许可合同》，嘉士伯(中国)啤酒工贸有限公司许可西夏啤酒在中华人民共和国地域内使用乌苏商标作生产及销售用途的权利。

2013 年，西夏啤酒与嘉士伯啤酒厂签署了《商标使用许可合同》，嘉士伯啤酒厂许可西夏啤酒在中华人民共和国地域内使用部分商标作生产及销售用途的权利。截至评估基准日，具体获嘉士伯啤酒厂授权许可使用的商标如下：

序号	商标许可人	商标被许可人	注册商标	注册号/申请号	国际分类号	商标许可期限
1	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		97071	32	2013/1/1-2019/8/14
2	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		532008	32	2013/1/1-2020/10/29
3	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		10223994	32	2013/1/28-2023/1/27
4	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		10224013	32	2013/1/28-2023/1/27
5	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		G1092950	32	2013/1/1-2021/5/9
6	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		10495930	32	2013/4/7-2023/4/6
7	嘉士伯啤酒厂	西夏啤酒		6748110	32	2014/1/1-2020/4/13

上述授权许可商标中，注册号为 97071 和 6748110 商标许可期限已到期，但仍在使用的，续期合同公司正在办理中。

(2) 著作权

截至报告出具日，西夏啤酒拥有 17 项作品著作权，具体情况如下：

序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
1	西夏淡爽(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000131	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
2	西夏菠萝C(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000126	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
3	西夏骑士(身标)	宁作登字 -2020-F-00000119	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
4	西夏菠萝C(身标)	宁作登字 -2020-F-00000125	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
5	西夏淡爽(身标)	宁作登字 -2020-F-00000127	西夏啤酒	2020年5月9日	美术
6	《够懂你 够朋友》	国作登字 -2019-F-00856976	西夏啤酒	2019年08月06日	美术
7	西夏纯生(身标)	宁作登字 -2020-F-00000157	西夏啤酒	2020年05月09日	美术
8	西夏纯生(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000158	西夏啤酒	2020年05月09日	美术
9	西夏 X2(身标)	宁作登字 -2020-F-00000177	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
10	西夏 X2(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000178	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
11	西夏 X3(身标)	宁作登字 -2020-F-00000179	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
12	西夏 X3(颈标)	宁作登字 -2020-F-00000180	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
13	西夏 X5 330ml(身标)	宁作登字 -2020-F-00000181	西夏啤酒	2020年06月10日	美术
14	西夏 X5 600ml	宁作登字	西夏啤酒	2020年06月10日	美术

序号	名称	登记号	著作权人	登记日期	登记类别
	(身标)	-2020-F-00000182			
15	西夏 X5 (颈标)	宁作登字 -2020-F-00000183	西夏啤酒	2020 年 06 月 10 日	美术
16	西夏小麦白啤酒 (身标)	宁作登字 -2020-F-00000184	西夏啤酒	2020 年 06 月 10 日	美术
17	西夏小麦白啤酒 (颈标)	宁作登字 -2020-F-00000185	西夏啤酒	2020 年 06 月 10 日	美术

四) 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

本次评估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

评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的, 与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

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

重庆啤酒股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告 (临 2020-028)。

(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》(2018 年 10 月 26 号根据第十三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》(2019 年 12 月 28 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

4. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 159 号）；
5. 《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）；
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订）；
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订）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 50 号）；
11. 《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）；
12. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 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》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
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——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 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. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015] 67 号）；
17. 《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）；
16. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）资产权属依据

1. 公司章程、投资协议、营业执照；
2. 公司提供的不动产权证、车辆行驶证、土地出让合同等相关权属证明等；
3. 公司提供的会计报表以及存货、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 商标注册证、作品著作权证书等；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 被评估单位提供的审计报告、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 被评估单位提供的未来年度经营计划、投资计划、盈利预测等资料；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

5. 基准日中国人民银行公布的人民币汇率、存贷款基准利率、贷款市场报价利率（LPR）；

6. 评估专业人员现场勘察、市场调查收集的相关资料；

7. 通过 wind 资讯金融终端查询的数据，如固定资产投资价格指数、可比上市公司股价、公告、财务数据等；

8. 商标许可费合同；

9. 转移定价文档；

10. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》的规定，评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

新疆啤酒和西夏啤酒作为啤酒生产销售企业，经过数十年在啤酒行业取得良好的发展，“乌苏”品牌啤酒在新疆维吾尔自治区、“西夏”品牌啤酒在宁夏回族自治区均拥有较高的市场份额。采用资产基础法无法单独合理对委估资产多年经营积

累的诸如客户资源、人力资源、管理优势等无形资产进行评估，资产基础法结果不完整，因此本次评估不适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。从收益法适用条件来看，委估资产生产销售啤酒多年，具有独立的获利能力且管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据其历史经营业绩、内外部经营环境能够合理预计委估资产未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，故本次评估适用收益法。

市场法以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场等特点。A 股上市公司中可以收集到与委估资产所处行业领域、行业地位、盈利水平、成长性类似的上市公司，故本次评估适用市场法。

综上所述，本次评估选用收益法和市场法分别进行评估，并以经分析确定评估对象的评估值。

（三）具体评估方法介绍

一）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出委估资产整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息债务得出委估资产价值。

1. 计算模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自有现金流量作为企业收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2 \quad \text{公式二}$$

$$E' = E - EI$$

公式三

上式中：

E：股东全部权益价值；

E'：归属于母公司权益价值

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C1：溢余资产评估价值；

C2：非经营性资产及负债评估价值；

E1：少数股东权益评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式四}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）。

公式四中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；

t：明确预测期期数 0.33,1.17,2.17,3.17,4.17；

r：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率，本次评估取 $g=0$ ；

n：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

委估资产价值评估中的收益期限通常是指委估资产未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据委估资产生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将委估资产的收益期限划分为有限期限和无限期限，本次评估以持续经营为假设前提，采用永续年期作为收益期。

4. 预期收益的确定

本次将委估资产自由现金流量作为委估资产预期收益的量化指标。

委估资产自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向委估资产权利人要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 净营运资金变动

5. 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自由现金流量，折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估企业的所得税税率。

其中权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数。

6. 付息债务价值的确定

付息债务是包括委估资产的长、短期借款，按其市场价值确定。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与委估资产收益无直接关系的，超过委估资产经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与委估资产收益无直接关系的，不产生效益的资产（扣减非经营性负债）。对该类资产单独评估确定市场价值。

二) 市场法

1. 市场法定义

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被评估标的公司进行比较，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可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 市场法的应用前提

资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

(1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；

(2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；

(3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

(4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

3. 估算价值模型

上市公司比较法评估具体思路如下：

（1）可比公司的选取

本次评估选取 Wind 行业分类中的“日常消费-食品、饮料与烟草-饮料-啤酒”行业中的类似企业作为可比上市公司。

（2）价值比率的确定

本次市场法评估价值比率选择企业价值倍数 EV/EBITDA、EV/S。

EV/EBITDA 为企业整体价值比率中的盈利类价值比率，主要从经营现金流的角度进行企业价值比较，可以减少企业间债务结构、所得税、折旧和摊销政策等方面差异的影响。标的公司近年来盈利正常，适用 EV/EBITDA 价值比率。

EV/S 为企业整体价值比率中的收入类价值比率，可以减少企业间会计核算差异的影响。标的公司近年来经营规模稳步发展，适用 EV/S 价值比率。

（3）市场法公式

委估资产价值相对于可比上市公司存在流动性折扣，本次市场法评估公式如下：

归属于母公司股东权益价值=(经营性资产价值 EV-有息负债-少数股东权益价值)×(1-流动性折扣)+归属于母公司溢余货币资金(-追加最低现金保有量)价值+归属于母公司非经营性资产(扣减非经营性负债)价值

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，按照与委托人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人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估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，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 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 2020 年 4 月接受委托人的委托，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人

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,对委托人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,确定评估专业人员,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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细,评估专业人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证,以确认资产和负债的真实准确。

对债权和债务,评估专业人员采取核对总账、明细账、函证、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对于存货,评估专业人员根据资产评估申报明细表,采用重点和一般相结合的原则,前往存货堆放现场对存货进行抽样清查和核实。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则,重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估专业人员,查阅了资产权属资料,工程结算资料、设备的购置合同发票等,从而确定资产的真实性和合法性。

对在建工程,评估专业人员根据资产评估申报明细表,进行逐一清查核实,并查阅了相关合同等,从而确定资产的真实性和合法性。

对无形资产,根据委托人及被评估单位提供的资产申报明细,采取相应的核查方式进行核查,以确认资产的真实准确。

(2) 资产实际状态的调查

存货的调查采用在被评估单位库管人员的陪同下现场实地观察等方式进行,

并重点关注存货有无积压、闲置、停用的情况。

房屋及设备运行状态的调查采用在被评估单位房产、设备管理人员的配合下现场实地观察等方式进行，在调查的基础上完善重要设备及房屋调查表。

对在建工程，通过现场查看，了解具体项目构成、开工时间、预计工期、工程进度状况、工程各项支出等情况。

针对土地使用权，在现场勘察过程中，主要核实其土地用途、使用权类型、开发程度、区域环境、地上建筑物布置等。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，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、会计账簿以及采购合同等资料。

(4) 收入、成本等生产经营情况的调查

收集委估资产以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查被评估单位各项业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对委估资产各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估专业人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料和市场收集资料开始评定估算工作。

4. 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专业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收益法和市场法结果。

(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

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 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。

2. 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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 收益法评估假设

1. 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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，经营目标和计划能如期实现。

6. 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。
7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
8. 假设企业预测年度现金流为期中产生。
9. 假设企业未来的产品或服务保持目前的市场竞争地位。
10. 假设预测期内，评估对象固定资产及无形资产按基准日重置价值，在经济寿命到期后进行重置。
11. 假设预测期内，当期产量（采购量）等于销量。
12. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）以及《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本，征求意见稿）》，假设新疆啤酒及各子公司至 2020 年持续享受西部大开发所得税优惠政策，2021 年及以后年度所得税率恢复至 25%。
13. 由于新疆区域内玻璃市场对新疆啤酒的供应趋于饱和，本次假设从 2021 年起新增玻璃瓶采购的缺口均由疆外玻璃市场补足；假设新疆啤酒和西夏啤酒的其他主要原辅材料、能源动力市场供应充分，除进口麦芽采购单价在 2020 年下半年开始上涨 6.5%外，其他采购价格变动不大。
14. 假设在评估预测期内委托加工成本加成定价原则、产销分离成本加成定价原则无重大变化。
15. 2020 年 1 月中国武汉爆发了新型冠状病毒肺炎疫情，随后蔓延至全国，目前国内所有省份已逐步恢复正常生产生活秩序。本次评估假设国内新冠肺炎疫情能得到持续有效控制，公司不会受本次疫情持续、重大影响。

评估专业人员根据运用收益法和市场法对评估对象进行评估的要求，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，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

经收益法评估，重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权资产于评估基准日汇总评估值为

179,444.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（B 包合并）51,360.92 万元，评估增值 128,083.08 万元，增值率为 249.38%。其中：

新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权于评估基准日的评估值为 91,720.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（新疆合并）29,088.96 万元，评估增值 62,631.04 万元，增值率为 215.31%。

宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权于评估基准日的评估值为 87,724.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值 22,271.97 万元，评估增值 65,452.03 万元，增值率为 293.88%。

（二）市场法评估结果

经市场法评估，重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买的新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权及宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权资产于评估基准日汇总评估值为 231,467.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（B 包合并）51,360.92 万元，评估增值 180,106.08 万元，增长率为 350.67%。其中：

新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权于评估基准日的评估值为 115,680.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（新疆合并）29,088.96 万元，评估增值 86,591.04 万元，增值率为 297.68%。

宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权于评估基准日的评估值为 115,787.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值 22,271.97 万元，评估增值 93,515.03 万元，增值率为 419.88%。

（三）评估结论的最终确定

重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买股权资产于评估基准日收益法的汇总评估值为 179,444.00 万元，市场法的汇总评估值为 231,467.00 万元，二者差异 52,023.00 万元，差异率 28.99%。

收益法是从未来收益的角度出发，以委估资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为委估资产的评估价值。收益法的理论基础是效用价值论，通过预期收益反映资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法是通过分析可比公司与委估资产各自特点，分析确定委估资产的评估价值。市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的或相似的。

收益法与市场法评估结果均涵盖了诸如客户资源、人力资源、管理优势等无形资产的价值，二者相辅相成，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的基础。考虑到我国多层次资本市场体系尚需培育和完善，市场法中价值乘数受可比公司股价波动影响较大，经综合分析，我们认为收益法得出的评估结果能够更科学、更具体、更客观地反映委估资产市场价值，故本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

即重庆嘉酿啤酒有限公司拟购买新疆乌苏啤酒有限责任公司 100%股权和宁夏夏夏嘉酿啤酒有限公司 70%股权的评估值为 179,444.00 万元（大写：人民币柒亿玖仟肆佰肆拾肆万元整）。



十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业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经营，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，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也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对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，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。

（五）引用其他报告结论的情况

无。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估中账面值引用了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的毕马威华振审字第 2003905 号审计报告。据该审计报告的“模拟汇总财务报表编制

基础”显示，模拟汇总财务报表是为重庆啤酒股份有限公司与嘉士伯啤酒厂双方就以资产及/或现金注入方式共同向重庆嘉酿增资的重大资产重组暨关联交易之目的而编制。模拟汇总财务报表以拟注入 B 包公司的历史财务信息为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时全额抵销拟注入 B 包公司和注销及处置的公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入和费用。拟注入 B 包公司的历史信息乃是指相关企业在个别财务报表中所体现的账面财务信息，即未反映嘉士伯集团收购拟注入 B 包公司时所支付的合并对价为基础计算的商誉及可辨认净资产的公允价值。

经审计，截至评估基准日拟注入 B 包公司模拟汇总总资产账面价值 160,481.00 万元，总负债账面价值 99,574.95 万元，所有者权益账面价值 60,906.05 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 51,360.92 万元，引用过程中无调整事项。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 新疆乌苏啤酒有限责任公司

（1）未办证房屋事项

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒有限责任公司及下属子公司部分房屋尚未办理产权证，具体如下表所示：

序号	公司名称	资产名称	房屋结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	新疆乌苏啤酒有限责任公司	酒花厂房	钢结构	2003 年 9 月	3,244.40
2	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新罐房屋扩建	框架	2005 年 3 月	536.78
3	新疆乌苏啤酒有限责任公司	发酵大罐区房屋	框架	2009 年 12 月	1,210.00
4	新疆乌苏啤酒有限责任公司	包装车间厂房（技改）	框架	2009 年 12 月	2,661.40
5	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新增成品库	钢结构	2010 年 6 月	3,009.60
6	新疆乌苏啤酒有限责任公司	临时办公楼	砖混	1994 年 2 月	636.02
7	新疆乌苏啤酒有限责任公司	销售楼	框架	2009 年 12 月	623
8	新疆乌苏啤酒有限责任公司	上瓶间	钢结构	2009 年 12 月	1366
9	新疆乌苏啤酒有限责任公司	充电间	钢结构	2014 年 4 月	279
10	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新成品库	钢结构	2017 年 7 月	1230
11	新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司	新包装车间	钢混	2020 年 1 月	2,380.00
12	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	锅炉燃气分配站	钢构	2008 年 1 月	30
13	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	氨分板换房屋	砖混	2018 年 2 月	85
14	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	卫生间	砖混	2019 年 1 月	78
15	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	污水处理系统设备房	砖混	2007 年 2 月	128
16	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	污水处理系统土建(含值班室)	砖混	2007 年 2 月	130.4

序号	公司名称	资产名称	房屋结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
17	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	在线检测仪器室	砖混	2007年8月	12
18	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	酵母扩培、高浓稀释间 房屋	钢构	2008年1月	325
19	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	净水处理房	砖混,彩钢顶	2010年7月	78
20	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	值班室	砖混	2010年4月	26
21	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	化验室	砖混	2011年1月	278.24
22	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	包装车间和成品中转间	钢混框架结构	2013年2月	4,718.00
23	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	燃气锅炉房	钢构	2014年7月	481.4
24	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	酵母压榨房屋	彩钢	2015年1月	40
25	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	10吨锅炉房	砖混	2011年1月	260
26	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	污水除臭处理间	彩钢	2017年2月	32
27	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	叉车充电间	砖混,彩钢顶	2018年11月	164.29
28	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	二氧化碳储罐房屋	砖混,彩钢顶	2020年1月	106
29	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	办公楼	框架结构	2012年12月	1,950.00
30	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	叉车车库	砖混,彩钢顶	2015年1月	101
31	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	围墙及各勤室	砖混	2017年8月	20.8
32	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	充电间	钢构	2013年12月	320
33	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	厂区厕所	砖混	2014年8月	60
34	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	发酵CIP间	砖混	2009年8月	38
35	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	污水操作间	砖混	2011年12月	85
36	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	彩钢库房	砖混钢架	2013年1月	2380
37	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	10吨锅炉房	砖混钢架	2014年1月	416
38	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	水冲式厕所	砖混	2014年8月	150
39	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	叉车维修间	砖混	2018年1月	160
40	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	卸瓶垛机操作间	砖混钢架	2019年11月	100

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查,未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积,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及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响,也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

(2) 土地使用权超出红线事项

截至评估基准日,新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司厂区土地使用权证载面积为 39,916.10 平方米,根据公司相关人员介绍,由于建厂时间较长,期间多次对厂区进行改造、当地政府也多次进行了规划调整,公司实际土地占地面积已超出土地使用权证证载红线,超红线部分的土地使用权面积约 4400 平方米。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(3) 土地使用权尚未办证事项

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司部分土地使用权尚未办理产权登记，土地使用权面积为 10,802.5 平方米，位于该公司厂区东侧。根据了解，截至报告出具日，该宗土地已完成测绘，尚待当地主管部门发放产权证。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(4) 产权登记信息尚未变更事项

根据新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司提供的土地使用权证及房屋产权证资料，下列房屋、土地使用权证载权利人的产权登记信息尚未变更至该公司，该公司承诺以下资产属于该公司所有或受其控制，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构或用途	建成年月	建筑或土地使用权面积（平方米）	证载权利人
1	房权证伊宁市字第 00032410 号	污水处理机房	砖混	2000 年 8 月	137.66	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
2	房权证伊宁市字第 00032405 号	九号库房（五金库）	砖混	1999 年 8 月	486.28	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
3	房权证伊宁市字第 00032408 号	仓储办公室	砖混	1999 年 9 月	24.00	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
4	房权证伊宁市字第 00032419 号	10 吨锅炉房	砖混	1994 年 2 月	607.60	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
5	房权证伊宁市字第 00032413 号	动力车间平房	砖混	1998 年 2 月	296.54	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
6	房权证伊宁市字第 00032448 号	一号库房（原料库）	钢架	1997 年 12 月	708.50	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
7	房权证伊宁市字第 00032406 号	三号库房（化工库）	砖木	1992 年 2 月	156.60	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
8	房权证伊宁市字第 00032412 号	职工宿舍楼	砖混	1990 年 2 月	669.69	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
9	房权证伊宁市字第 00032416 号	办公楼	砖混	1990 年 2 月	1071.76	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
10	房权证伊宁市字第 00032449 号	洗瓶机房	砖混钢架	2011 年 7 月	332.75	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
11	房权证伊宁市字第 00032409 号	警卫室	砖混	2012 年 11 月	24.00	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
12	房权证伊宁市字第 00032402 号、房权证	七号库房（成品库）	砖混	2013 年 8 月	1,565.14	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构或用途	建成年月	建筑或土地使用权面积	证载权利人
	伊宁市字第 00032407 号					司
13	房权证伊宁市字第 00032401 号	包装车间	砖混	2013 年 12 月	2,067.93	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
14	房权证伊宁市字第 00032418 号	糖化楼	砖混	2014 年 1 月	1,533.82	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
15	房权证伊宁市字第 00032403 号	二氧化碳回收间	砖混	2011-12-14	996.00	新疆乌苏啤酒有限责任公司伊犁分公司
16	国用(0192)字第 7771 号	厂区生产用地	划拨/工业	1985 年	28,686.80	新疆军区后勤部伊宁啤酒厂
17	国用(0193)字第 7770 号	宿舍楼对应土地使用权	划拨/住宅	1985 年	33,666.84	新疆军区后勤部伊宁啤酒厂

经了解，新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司厂区内房屋建筑物历史存在拆除等事项，部分房屋建筑面积与产权登记面积存在不一致的情况，在现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，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等对评估结论的影响；对于划拨用地，未考虑其可能无法继续使用及补缴出让金等对评估结论的影响。

2. 宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

截至评估基准日，宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司部分房屋尚未办理产权证，具体如下表所示：

序号	资产编号	对应土地证号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	14LB0000008	贺国用 2011 第 60140 号	C 线包装间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2011/8/1	m ²	6,716.00
2	14LB0000009	贺国用 2011 第 60140 号	C 线成品中转间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2011/8/1	m ²	4,800.00
3	14LB0000023	贺国用 2011 第 60140 号	员工宿舍	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢混结构	2011/12/1	m ²	2,738.40
4	14LB0000027	贺国用 2011 第 60140 号	公用工程间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢混结构	2014/1/1	m ²	1,009.00
5	14LB0000031	贺国用 2011 第 60140 号	D 线包装车间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2014/9/1	m ²	2,160.00
6	14LB0000032	贺国用 2011 第 60140 号	D 线成品中转间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2014/9/1	m ²	2,209.00
7	14LB0000033	贺国用 2011 第 60140 号	上瓶间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2014/9/1	m ²	2,209.00
8	14LB0000037	贺国用 2011 第 60140 号	叉车充电间	德胜工业园区永胜西路 8 号	钢结构	2017/1/1	m ²	210.00

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，

未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，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等对评估结论的影响。

（八）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1. 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，资产评估师在假定被评估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。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物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、构筑物评估结论是在假定被评估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，通过实地勘察做出判断。

3. 本次评估范围内的构筑物工程量由被评估单位申报，评估专业人员只进行了一般性的核实，并采用申报工程量进行评估测算。

（九）评估资料不完整的情形

无。

（十）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本报告日，新疆啤酒及其子公司不存在重大未决诉讼、仲裁，亦不存在任何刑事处罚。

（十一）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

1. 新疆乌苏啤酒有限责任公司

（1）租入资产

截至评估基准日，新疆啤酒及其下属控股子公司在中国境内租赁的其他生产工具 6 项及房屋 2 项、土地 1 项。各项该等租赁事项具体情况如下：

①其他生产工具

序号	承租方	出租方	租赁项目	租期	租金（元）/年
1	新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司	永恒力合力工业车辆租赁有限公司	叉车	2018.10.28-2023.10.27	465,000.00
2	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	永恒力合力工业车辆租赁有限公司	叉车	2018.10.28-2023.10.27	435,000.00
3	新疆乌苏啤酒（伊宁）	永恒力合力工业车辆租赁有限公司	叉车	2018.01.08-2023.01.07	444,000.00

序号	承租方	出租方	租赁项目	租期	租金（元）/年
	有限公司				
4	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	永恒力合力工业车辆租赁有限公司	叉车	2018.10.28-2023.10.27	651,000.00
5	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	西安友联电子技术有限公司	喷码机	2019.10.01-2024.09.29	14,000.00
6	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	吐鲁番燃二玻璃制品有限公司	高位卸垛机	2020.01.01-2022.12.31	200,000.00

②租赁房屋

序号	承租方	出租方	物业坐落	面积(平方米)	用途	租金（元/年）	租期
1	新疆乌苏啤酒（伊宁）有限公司	李玉娇	伊宁市开发区福安西域国际 3 号楼 1 单元 1506 室	91.78	员工宿舍	24,000.00	20200408-20210407
2	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	阿克苏塞外红农产品发展有限公司	温宿县农副产品加工园区 1 号	5000	封闭型库房	660,000.00 (折合)	20200201-20200831

③租赁土地

序号	承租方	出租方	物业坐落	面积(平方米)	用途	租金（元/年）	租期
1	新疆乌苏啤酒（阿克苏）有限公司	梅忠良	新疆温宿县交通路 3 号院内南边空地	2275	仓储、停车使用	81,900.00	20191201-20201130

(2) 租出资产

截至评估基准日，新疆啤酒及其下属控股子公司在中国境内对外出租的资产共计 21 项。各项该等租赁事项具体情况如下：

序号	承租方	出租方	物业坐落	面积(平方米)	用途	租金（元/年）	租期
1	新疆平安运输有限公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司院内	17	运输公司现场办公	3,600.00	2018.09.01-2020.10.31
2	新疆铭诚众合供应链股份有限公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司院内	17	运输公司现场办公	3,600.00	2018.09.01-2020.10.31
3	招商局物流集团乌鲁木齐有限公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司院内	12	运输公司现场办公	3,000.00	2018.09.01-2020.10.31
4	乌鲁木齐嘉洋物资回收再利用有限公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司	新疆乌苏啤酒有限责任公司院内	65	办公室	3,600.00	2020.01.01-2022.12.31
5	乌苏安顺明程物流有限公司	新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司	新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司院内	51	运输公司现场办公	1200	20180901-20201031
6	新疆金八达生物科技有限公司	新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司	新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司院内		安装酵母加工干燥设备、厂房及附属工程	4000	20190501-20210430
7	乌苏通运正达物流有限公司	新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司	新疆乌苏啤酒（乌苏）有限公司院内	51	运输公司现场办公	1200.00	20180901-20201031

序号	承租方	出租方	物业坐落	面积(平方米)	用途	租金(元/年)	租期
		限公司	公司院内				
8	乌苏捷利尔顺物流有限公司	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司院内	51	运输公司现场办公	1200.00	20180901-20201031
9	阿克苏隆尔特物资回收再利用有限公司	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司院内	49	办公室	2004.00	20200101-20211231
10	阿克苏新程远物流有限公司	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司	新疆乌苏啤酒(阿克苏)有限公司院内	35	运输公司现场办公	1599.96	20200101-20211231
11	乌苏隆尔特物资回收再利用有限责任公司	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司院内	28	办公室	2400.00	20200101-20221231
12	乌苏市盛德劳务有限责任公司	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司	新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司院内	73	办公及更衣室	1,200.00	20191101-20201031
13	新疆金八达生物科技有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司	库尔勒厂区内		安装酵母加工干燥设备、厂房及附属工程	4,000.00	20190501-20210430
14	巴州通运正达物流有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司院内	85	运输公司现场办公	1,600.00	20180901-20201031
15	巴州鲁浩建筑装饰有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司院内	11	办公及更衣室	1,680.00	20200101-20201231
16	巴州嘉洋洋物资回收再利用有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司	新疆乌苏啤酒(库尔勒)有限公司院内	83	办公室	3,600.00	20200101-20201231
17	孙涛	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司家属院临街小二楼一楼	62.2	经商用途	6,000.00	20200101-20201231
18	王利军	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司家属院内			10,000.00	20200101-20201231
19	新疆金八达生物科技有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	伊宁厂区内		安装酵母加工干燥设备、厂房及附属工程	4,000.00	20190501-20210430
20	伊犁隆尔特物资回收再利用有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司院内	40	办公室	2,004.00	20200101-20201231
21	伊宁通运正达物流有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司	新疆乌苏啤酒(伊宁)有限公司院内	64	运输公司现场办公	1,599.96	20180901-20201031

2. 宁夏西夏嘉酿啤酒有限公司

(1) 租入资产

截至评估基准日，西夏啤酒租赁资产如下：

序号	承租方	出租方	房产坐落	租赁房屋面积 (m ²)	租赁期限
1	西夏啤酒	王红岩、龚震	银川市金凤区北京中路森林半岛 4-1 号楼 1 单元 2601 室	58.34	2020 年 2 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日
2	西夏啤酒	郭春花	银川市贺兰县虹桥南路及沈阳路交叉口金盛瑞士花园 D7-4-401	131.48	2019 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 9 日
3	西夏啤酒	李萍	银川市贺兰县虹桥南街与沈阳路交叉口金盛瑞士花园 9-5-302	124	2019 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 9 日
4	西夏啤酒	张志祥	宁夏回族自治区固原市原州区安康花园 C 区 35-2-801	96	2020 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 27 日
5	西夏啤酒	杨丽荣	银川市兴庆区民族街北苑小区翠竹园 7 号楼 2 单元 601 室	125.14	2020 年 3 月 11 日至 2021 年 3 月 10 日
6	西夏啤酒	何建华	银川市贺兰县虹桥南街与沈阳路交叉口金盛瑞士花园 3-2-502	108	2019 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 9 日
7	西夏啤酒	张晓茵	银川市兴庆区银湖巷东侧银湖小区 22 号楼 C 座	191.16	2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日
8	西夏啤酒	王丽	银川市金凤区阅海万家 G3 区 5 号楼 1 单元 601 室	137.36	2019 年 12 月 19 日至 2020 年 12 月 18 日
9	西夏啤酒	崔艳霞	内蒙古自治区包头市石拐新区滕昂小区 6 栋 101	126	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
10	西夏啤酒	马海通	内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区杭锦路东、纺织街北、达拉特路西、乌审街南 21 号楼 2 单元 1503	81.46	2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日
11	西夏啤酒	王琨	内蒙古自治区包头市青山区科学路与民主路交叉口都市花园二区 1 栋 502	182.56	2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日
12	西夏啤酒	杨秀彩	内蒙古自治区乌海市海勃湾长青西街西水新港	130	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
13	西夏啤酒	白玉虎	宁夏回族自治区吴忠市青铜峡市龙海塞上江南小区 52 幢 01022	86.11	2020 年 3 月 1 日至 2021 年 3 月 1 日
14	西夏啤酒	韩岳玲	宁夏回族自治区吴忠市新生南街新生小区 7 号楼	75.55	2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日
15	西夏啤酒	景锋	宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区鹏胜城市花园 10 号楼 3102 号	93.34	2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日
16	西夏啤酒	张刚	陕西省榆林市城壕湾住宅小区 1 号楼 1 单元 1401	96.7	2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 31 日
17	西夏啤酒	杨园园	陕西省榆林市定边县明珠花园 15 号楼 4 单元 501	116	2020 年 1 月 31 日至 2021 年 1 月 31 日
18	西夏啤酒	段东明	宁夏回族自治区固原市西吉县吉强镇惠安小区 14 号楼 3 单元 302 室	120	2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止

序号	承租方	出租方	房产坐落	租赁房屋面积 (m ²)	租赁期限
19	西夏啤酒	刘中华	宁夏回族自治区中卫市城区鼓楼东街清真寺巷西侧清秀园 2 号楼	96.35	2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止
20	西夏啤酒	何淑琴	宁夏中卫市沙坡头区天莉花园小区 7#1-202	112	2020 年 1 月 25 日起至 2021 年 1 月 24 日止
21	西夏啤酒	宁夏杭义叉车销售有限公司			2020 年 1 月 1 日起 2020 年 8 月 30 日止

(2) 租出资产

截至评估基准日，西夏啤酒的出租资产如下：

序号	承租方	出租方	物业坐落	面积 (m ²)	租金 (元/年)	租期	用途
1	乌鲁木齐熹洋洋物资回收再利用有限公司	西夏啤酒	宁夏银川德胜工业园区永胜西路8号	25.2	2419.2	2020.3.1-2021.2.28	办公
2	乌鲁木齐熹洋洋物资回收再利用有限公司	西夏啤酒	宁夏银川德胜工业园区永胜西路8号	25.2	2419.2	2020.3.1-2021.2.28	办公
3	桐乡乌镇鑫洲国际物流有限公司	西夏啤酒	宁夏银川德胜工业园区永胜西路8号	25.2	2419.2	2020.3.1-2021.2.28	办公
4	银川海和商贸有限公司	西夏啤酒	宁夏银川德胜工业园区永胜西路8号	25.2	2419.2	2020.3.1-2021.2.28	办公
5	乌啤(宁夏)饮品销售有限公司	西夏啤酒	宁夏银川德胜工业园区永胜西路8号	25.2	2419.2	2020.3.1-2021.2.28	办公

(十二) 审计披露事项对评估值的影响

无。

(十三) 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。

(十四) 其他事项

截至评估基准日，新疆乌苏啤酒(乌苏)有限公司预计负债账面价值为 24,941,288.97 元，主要为乌苏啤酒与高密盛泰玻璃制品有限公司、胡新平的未决诉讼。

乌苏啤酒将原生产玻璃瓶车间出租给高密盛泰玻璃制品有限公司(以下简称“高密公司”)使用，让其生产供乌苏啤酒用的玻璃酒瓶，双方签订了出租厂房及采购酒瓶的协议。后 2015 年乌苏啤酒对玻璃啤酒瓶进行检验，发现存在质量问题，拒不接受，不支付玻璃啤酒瓶货款。高密公司、高密公司乌苏分公司于 2015 年将

新疆啤酒与乌苏啤酒上诉到新疆维吾尔自治区中级人民法院，双方不服一审判决，于 2016 年 7 月 22 日高密公司、高密乌苏分公司向自治区高级人民法院提起上诉，2017 年 1 月 17 日取得自治区高级人民法院的最终判决书，判决乌苏啤酒应付高密公司、高密乌苏分公司货款。高密公司、高密乌苏分公司不服最终判决书结果，拟通过最高人民检察院提起审判监督程序。乌苏啤酒根据法院一审判决，就可能需要支付的违约金，赔偿金及诉讼费等计提了对应的预计负债金额。

乌苏啤酒与其解聘员工胡新平存在劳动争议纠纷，胡新平于 2018 年 11 月 2 日对乌苏啤酒向乌苏市劳动人事争议仲裁委员会提出仲裁，乌苏市劳动人事争议仲裁委员会作出乌劳仲裁字（2018）153 号仲裁裁决书，委员会裁决胡新平于乌苏啤酒的劳动关系自 2018 年 10 月 31 日解除，乌苏啤酒需补交胡新平自 1995 年 1 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日、2017 年 9 月 30 日至 2018 年 10 月 31 日未依法足额缴纳的社会保险金和滞纳金，并支付解除胡新平劳动合同的经济补偿金 167500 元。乌苏啤酒不服该判决，于 2019 年 2 月向乌苏市人民法院提起上诉，一审判决乌苏啤酒与被告胡新平之间的劳动关系于 2018 年 9 月 21 日解除，原告乌苏啤酒应于此判决生效后 15 日内向胡新平支付经济补偿金 149242.50 元及工资 51232.5 元。乌苏啤酒不服判决，继续上诉，现在案件正在审理中。乌苏啤酒根据法院一审判决，就可能需要支付的违约金，赔偿金及诉讼费等计提了对应的预计负债金额。

截至本次评估基准日，上诉两个案件乌苏啤酒最终需支付的金额存在不确定性，本次评估以审计后的账面值确认评估值。

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）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师不承担责任；

（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评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告需提交相关监督管理部门或者企业有关主管部门审查后方可正式使用；

（六）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；

（七）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，资产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 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 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 2020 年 9 月 11 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年九月十一日