

青岛啤酒股份有限公司拟收购  
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司 50%股权项目所涉及的  
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股东部分权益价值

## 资 产 评 估 报 告 书

青天评报字 [ 2015 ] 第 QDV1063 号

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一五年十月十四日



# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书 .....	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	22
三、评估对象和评估范围 .....	22
四、价值类型及其定义 .....	25
五、评估基准日 .....	26
六、评估依据 .....	26
七、评估方法 .....	29
八、评估程序实施过程和情况 .....	38
九、评估假设 .....	40
十、评估结论 .....	42
十一、特别事项说明 .....	45
十二、评估报告使用限制说明 .....	46
十三、评估报告日 .....	47
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字 .....	48
备查文件 .....	48

## 评估明细表（见另册）

- 一、资产评估结果汇总表
- 二、资产评估结果分类汇总表
- 三、流动资产评估汇总表
- 四、货币资金评估汇总表

- 五、 货币资金——现金评估明细表
- 六、 货币资金——银行存款评估明细表
- 七、 应收账款评估明细表
- 八、 预付账款评估明细表
- 九、 应收利息评估明细表
- 十、 其他应收款评估明细表
- 十一、 存货评估汇总表
- 十二、 存货——在库周转材料评估明细表
- 十三、 其他流动资产评估明细表
- 十四、 非流动资产评估汇总表
- 十五、 长期应收款评估明细表
- 十六、 长期股权投资评估明细表
- 十七、 固定资产评估汇总表
- 十八、 固定资产——车辆评估明细表
- 十九、 固定资产——电子设备评估明细表
- 二十、 无形资产评估汇总表
- 二十一、 无形资产——其他无形资产评估明细表
- 二十二、 流动负债评估汇总表
- 二十三、 短期借款评估明细表
- 二十四、 应付账款评估明细表
- 二十五、 应付职工薪酬评估明细表
- 二十六、 应交税费评估明细表
- 二十七、 应付利息评估明细表
- 二十八、 其他应付款评估明细表
- 二十九、 非流动负债评估汇总表
- 三十、 其他非流动负债评估明细表

## 评估说明（见另册）

第一部分 关于评估说明使用范围的说明

第二部分 企业关于进行评估有关事项的说明

- 一、委托方与被评估单位概况
- 二、关于经济行为的说明
- 三、关于评估对象与评估范围的说明
- 四、关于评估基准日的说明
- 五、可能影响评估工作重大事项的说明
- 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明
- 七、资料清单

### 第三部分 资产评估说明

- 一、评估对象和评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、资产基础法评估技术说明
- 四、收益法评估技术说明
- 五、评估结论及其分析

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足评估报告要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制说明及其对评估结论的影响。

青岛啤酒股份有限公司拟收购  
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司 50%股权项目所涉及的  
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股东部分权益价值  
**资产评估报告书摘要**

青天评报字[2015] 第 QDV1063 号

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

一、 评估目的：为满足青岛啤酒股份有限公司拟收购三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50%的股权的需要，对目标股权进行评估，为股权收购提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：本报告之评估对象为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益价值；评估范围为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司申报的全部资产及负债。包括其下属的三得利（上海）市场服务有限公司等 5 家全资子公司所涉及的全部资产及负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2015 年 6 月 28 日。

五、 评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法同时进行评估，并对两种方法得出的评估结论进行对比分析，确定最终的评估结论。

六、 评估结论：

（一）资产基础法评估结论

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司申报评估的总资产账面价值为 132,562,373.64 元；负债账面价值为 114,529,795.06 元；净资产账面价值为 18,032,578.58 元。

评估后总资产评估价值为-873,807,584.04 元；负债评估价值为 114,529,795.06 元；净资产评估价值为-988,337,379.10 元。

故采用资产基础法后，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东全部权益价值为-988,337,379.10 元。

因此，采用资产基础法评估后，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股东部分权益（50%股权）在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-494,168,689.55 元。

## （二）收益法评估结论

采用收益法评估后青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东全部权益在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-61,645.60 万元。

故采用收益法评估的青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益（50%股权）在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-30,822.80 万元。

## （三）评估结论的最终确定

本次评估，采用资产基础法得出的股东部分权益（50%股权）价值为-49,416.87 万元，采用收益法得出的股东部分权益（50%股权）价值为-30,822.80 万元，相差 18,594.07 万元，差异率为 37.63%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅包括企业按审计后账面价值申报的各项表内资产和申报的表外无形资产——营销网络（销售渠道），

还包括其他无形资产（如商誉）等；而资产基础法评估结果中不包括上述无形资产的价值。

本次评估目的是股权收购，拟收购股权的价格主要取决于其未来的投资回报情况，预期回报高则其股权的价格也高，与收益法的思路相吻合。因此，收益法评估结论更符合市场要求及国际惯例，更能全面反映被评估企业股东权益的价值，有利于评估目的的实现，因此，我们最终确定以收益法的评估结论为本次评估的最终评估结论，即：

**青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益（50%股权）在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-30,822.80 万元。大写人民币负叁亿零捌佰贰拾贰万捌仟元。**

本次评估结论未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响，也未考虑具有控股权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

七、 本评估报告的有效使用期：本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日 2015 年 6 月 28 日至 2016 年 6 月 27 日。

八、 特别事项说明：

（一）青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其子公司近一年一期的单体会计财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）分别进行了审计并出具了审计报告，各被评估单位所对应的审计机构如下表：

被评估单位	审计机构
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
三得利（上海）市场服务有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
徐州青岛啤酒（淮海）销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
南京青岛啤酒华东销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
上海青岛啤酒销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

本次评估，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其子公司申报的各项资产及负债的账面价值均为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）分别审计后的价值。

（二）本次评估范围内的青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司（销售平台公司）和三得利青岛啤酒（上海）有限公司（事业平台公司）尽管从形式上属于两个不同的法人单位，实际上为合资双方股东从产销分离运作角度考虑组建的两家公司（其中，事业平台公司由三得利（中国）投资有限公司实际控制；销售平台公司由青岛啤酒股份有限公司实际控制），销售平台公司及其各子公司与事业平台公司及其各子公司之间在产品的转移定价等方面相互关联。为消除上述因素的影响，本次评估对收益法评估的折现率、销售子公司销售渠道的相关参数、营运资金等的测算等方面，是在对两个平台公司统筹考虑的前提下进行的，因此，使用本报告时应同时结合青天评报字[2015]第 QDV1062 号《资产评估报告书》（事业平台公司之评估报告）的评估结果。

（三）本次评估，在采用资产基础法对长期股权投资评估时，部分子公司评估后所有者权益为负数，考虑到其主要负债为其关联企业的债权，相关企业作为合资公司产销分离的销售主体将持续经营，其股东已承诺对公司持续经营提供财力支持，因此，对该等公司的长期股权投资的评估值按评估后所有者权益的数额列示；采用收益法得出的三得利青岛啤酒（上海）有限公司的所有者权益也为负数，同上述理由，其股东部分权益的评估结果也按实际评估的结果列示。

九、 评估报告日：二〇一五年十月十四日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（本页以下无正文）

青岛啤酒股份有限公司拟收购  
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司 50%股权项目所涉及的  
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股东部分权益价值  
**资 产 评 估 报 告 书**

青天评报字[2015] 第 QDV1063 号

青岛啤酒股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对青岛啤酒股份有限公司拟收购青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司 50%股权项目所涉及的青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股东部分权益价值在评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者**

**（一）委托方简介**

委 托 方：青岛啤酒股份有限公司

名 称：青岛啤酒股份有限公司（TSINGTAO BREWERY CO., LTD）

注册地址：青岛市市北区登州路 56 号

现办公地址：山东省青岛市香港中路五四广场青啤大厦

法定代表人：孙明波

注册资本：135098.2795 万元

企业性质：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

1993 年 7 月，青岛啤酒股份有限公司股票分别在香港联合交易所（H

股）和上海证券交易所（A 股）上市，成为国内首家在两地同时上市的股份有限公司。公司股票简称“青岛啤酒”，A 股代码：600600，H 股代码：0168。青岛啤酒股份有限公司及下属控股子公司的主要业务为生产及销售啤酒。

公司前身青岛啤酒厂成立于 1903 年 8 月，已具有百年历史。公司以“名牌带动”式的资产重组，率先在全国掀起了购并浪潮，成为中国啤酒业行业整合潮流的引导者。目前，公司在国内 18 个省、市、自治区拥有 50 多家啤酒生产厂和麦芽生产厂，构筑了遍布全国的营销网络，基本完成了全国性的战略布局，啤酒生产规模、品牌价值、产销量、市场占有率、出口及创汇等多项指标均居国内同行业首位。其生产的“青岛啤酒”为国际市场上最具知名度的中国品牌，已营销世界 70 余个国家和地区。

## （二）被评估单位：青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司

企业名称：青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司

企业法人营业执照注册号：310000400706150（虹口）

注册地址：上海市虹口区欧阳路 218 弄 1 号 3 层 305 室

现经营地址：上海市虹口区西江湾路 388 号 A 座 26 楼

法定代表人：王瑞永

注册资本：人民币 2000 万元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：青岛品牌及三得利品牌的酒类、饮料[以上限预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）]的批发、佣金代理（拍卖除外），进出口，提供相关配套以及咨询服务。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许

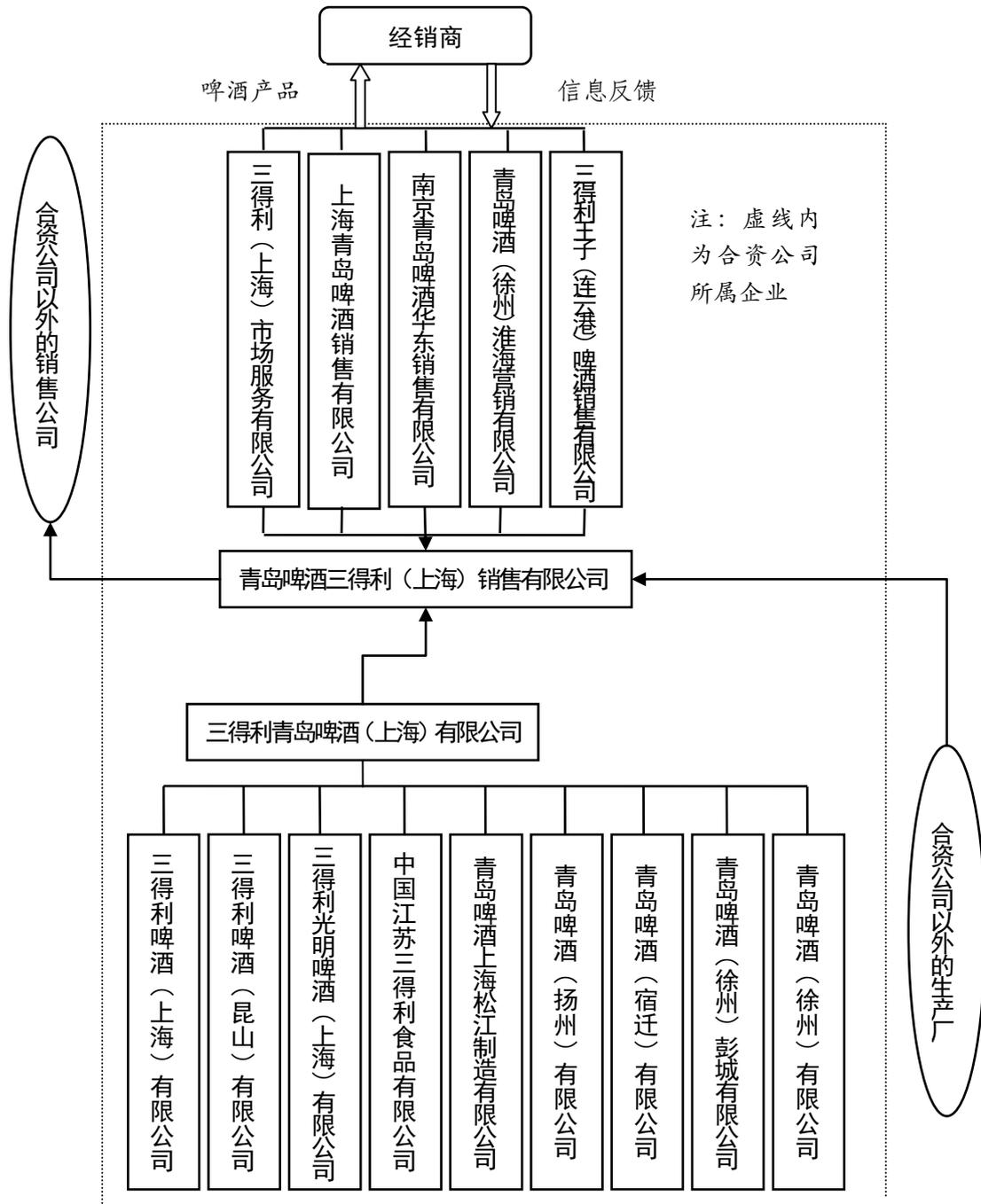
可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司成立于 2013 年 3 月，是由三得利（中国）投资有限公司和青岛啤酒股份有限公司共同出资成立的合资公司。截止评估基准日，公司注册资本为 2000 万元人民币，三得利（中国）投资有限公司和青岛啤酒股份有限公司各占 50% 的股份。

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司与三得利青岛啤酒（上海）有限公司作为三得利（中国）投资有限公司和青岛啤酒股份有限公司共同组建的合资公司，主要为适应产销分离的经营模式。青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司作为合资公司的销售平台公司，主要负责青岛啤酒和三得利品牌在上海市及江苏省所有啤酒业务的营销企划、资源整合、产品销售等事项，有效利用双方的销售资源，发挥供应链的规模效应，进一步发挥两大品牌影响力，使之成为华东地区最具品牌竞争力的销售公司，同时实现投资方两大品牌的利益最大化。

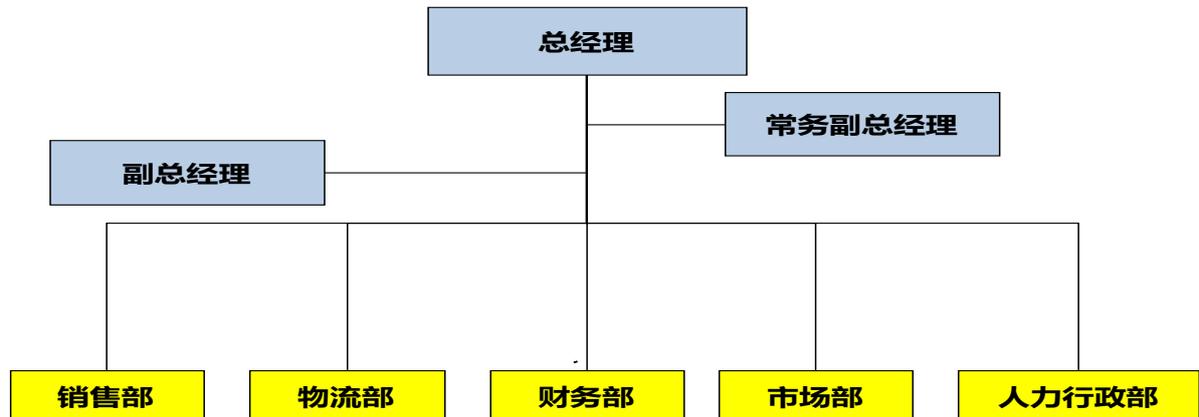
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司不直接经销产品，而由其子公司直接面向经销商，负责产品销售和市场的开拓，将市场需求情况反馈至青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司和三得利青岛啤酒（上海）有限公司，并由后者结合所辖生产厂的产能配置情况组织各生产厂生产相应的产品，对合资公司内不生产的产品，则通过销售合资公司从青啤股份公司所属的其他生产厂集中采购后分配给各销售子公司；同时，事业合资公司内的生产厂也配合合资公司外的销售公司的需求，生产部分产品，通过销售合资公司调出实现销售。事业合资公司则根据销售合资公司和合资公司以

外的销售公司的需求情况，根据所辖各生产厂的生产能力进行综合平衡，组织生产，确保合资公司经营体系的正常运行。合资公司业务流程概况见下图：



青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司下设总经理、常务副总经理、副总经理、销售部、物流部、财务部、市场部和人力行政等部门。截止到

评估基准日，企业职工总数 50 人。公司的组织机构情况如下图：



青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司现执行《企业会计准则》，主要税种为：企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加等各种税费。近一年一期青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的财务及经营情况如下表：

**合并报表口径：**青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司合并报表口径下账面资产总额为 35,680.29 万元，负债总额 168,363.42 万元，净资产 -132,683.13 万元；近一年一期的财务及经营情况如下表：

单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2014/12/31	2015/6/28
总资产	21,580.53	35,680.29
总负债	141,442.51	168,363.42
净资产	-119,861.97	-132,683.13
二、经营状况	2014年度	2015年1月1日-6月28日
营业收入	300,854.56	152,027.49
净利润	-22,791.48	-12,821.16

注：上述财务数据为经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的数据。

**母公司报表口径：**截至本次评估基准日，母公司申报账面资产总额 13,256.24 万元，负债总额 11,452.98 万元，净资产 1,803.26 万元。审计

后公司近一年一期（为本次专项审计后数据）母公司财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 28 日
总资产	8,622.13	13,256.24
总负债	7,037.49	11,452.98
净资产	1,584.64	1,803.26
二、经营情况	2014 年度	2015 年 1 月 1 日-6 月 28 日
销售收入	57,020.20	27,494.92
净利润	-41.00	218.62

截至本次评估基准日，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司有 5 个子公司，各被投资单位的基本情况如下。

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	三得利（上海）市场服务有限公司	2013.5	100%	1.98	0.00
2	三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	2013.5	100%	1.00	0.00
3	上海青岛啤酒销售有限公司	2013.5	100%	1.00	0.00
4	南京青岛啤酒华东销售有限公司	2013.5	100%	2.00	0.00
5	青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司	2013.5	100%	1.00	0.00
合 计				6.98	0.00

以下对青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的 5 家全资子公司的概况简要介绍如下：

### 1、三得利（上海）市场服务有限公司

（1）企业基本信息：公司工商登记的基本信息如下。

企业名称：	三得利（上海）市场服务有限公司
企业法人营业执照注册号：	310000400225068
注册地址：	上海市浦江工业园区浦兴路 1018 号一楼
法定代表人：	马继戟
公司类型：	一人有限责任公司（外商投资企业法人独资）
注册资本：	人民币 208,878,898 元
实收资本：	人民币 208,878,898 元
经营范围：	商品批发、佣金代理（拍卖除外）、商品进出口、其他相关配套业务。其经营的商品种类为酒类、预包装食品（含冷冻冷藏，不含熟食卤味）。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

(2) 企业概况：三得利(上海) 市场服务有限公司（以下简称“SMC”）成立于 1999 年 10 月，公司注册资本为人民币 20887.8898 万元。公司历年涉及股权变动及在工商行政管理部门其他变更事项如下表：

时 间	注册资本	股权构成
1999 年 10 月	100 万美元	三得利（中国）投资有限公司出资 75 万美元，持股比例 75%，上海蔬菜（集团）有限公司出资 25 万美元，持股比例 25%。
2000 年 3 月	100 万美元	三得利（中国）投资有限公司出资 75 万美元，持股比例 75%；上海蔬菜（集团）有限公司出资 10 万美元，持股比例 10%；上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司出资 15 万美元，持股比例 15%。
2001 年 1 月	100 万美元	三得利(中国)投资有限公司出资 100 万美元,持股比例 100%。 (经原中外双方商议, 由三得利(中国)投资有限公司接受原中方股份转让, 成为外商独资企业)
2001 年 3 月	100 万美元	三得利（中国）投资有限公司出资 90 万美元，持股比例 90%，香港汇和控股有限公司出资 10 万美元，持股比例 10%。
2012 年 9 月	3262.1053 万美元	三得利（中国）投资有限公司出资 3252.1053 万美元，持股比例 99.7%，香港汇和控股有限公司出资 10 万美元，持股比例 0.3%。
2013 年 3 月	20887.8898 万元 (RMB)	青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司持股比例为 100%

截至评估基准日，公司注册资本和股权结构未发生变化。

SMC 组建后，三得利上海区域（含昆山厂）开始实行产销分离的营销模式。SMC 将三得利已建立起来的区域销售体系进行整合，并通过十几年的市场开发，形成了“深度销售”的经营模式。

SMC 主要经营三得利啤酒（昆山）有限公司（SKB）、三得利啤酒（上海）有限公司（SSB）、三得利光明啤酒（上海）有限公司（SGB）等合资公司所属生产企业啤酒产品的国内销售业务，根据合资公司的总体安排，因 SGB 生产设施相对落后等原因，已基本不经销其产品。公司经销的主要产品包括新鲜直送、纯生、冰度、特爽、冰爽、金麦芽等啤酒产品。2010 年至 2015 年 6 月，SMC 完成的啤酒销售量分别为 35.1 万千升、36.1 万千升、

36.1 万千升、37.39 万千升、35.92 万千升和 17.16 万千升，销量总体呈稳步增加的趋势，2014 年主要由于天气原因的影响，使得啤酒销量有所下降，2015 年上半年，天气的影响还在持续。

三得利(上海)市场服务有限公司下设总经理、常务副总经理、副总经理、企划本部、市场本部、物流部、行政人事部、财务部等部门。公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。

(3) 财务状况：截止本次评估基准日，公司申报账面资产总额 9,517.38 万元，负债总额 66,573.62 万元，净资产-57,056.24 万元。审计后公司近三年一期（其中：2014 年和 2015 年 6 月 28 日的数据为经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后数据）财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 28 日
总资产	6720.10	7892.54	6042.09	9517.38
总负债	41530.02	55966.65	59464.08	66573.62
净资产	-34809.92	-48074.11	-53421.99	-57056.24
二、经营情况	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1 月-6 月
销售收入	101972.76	102473.30	102140.08	47018.41
净利润	-14529.90	-13264.19	-5424.22	-3634.25

截至本次评估基准日，三得利(上海)市场服务有限公司无对外投资项目。

## 2、三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司

(1) 企业基本信息：公司工商登记的基本信息如下。

企业名称：	三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司
企业法人营业执照注册号：	320706000010304
注册地址：	连云港市海州区铁西路 118 号（西大岭）

法定代表人：	马继戟
公司类型：	有限公司（法人独资）内资
注册资本：	人民币 100 万元
实收资本：	人民币 100 万元
经营范围：	许可经营项目：预包装食品批发。一般经营项目：无。

(2) 企业概况：三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司成立于 2012 年 8 月，系由三得利（上海）市场服务有限公司出资组建的有限责任公司，公司注册资本为人民币 100 万元，全部由三得利（上海）市场服务有限公司出资；2013 年 3 月，根据相关股权转让协议，三得利（上海）市场服务有限公司将其持有的三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司 100% 股权转让给青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司，至本次评估基准日，公司股权结构未再发生变化。

公司业务及人员主要承继中国江苏三得利食品有限公司原销售部的业务及人员，主营业务为销售中国江苏三得利食品有限公司生产的高、中、低档共几十个品种的啤酒，销售区域以连云港为中心向外辐射，产品主要销往苏北及鲁南地区。公司现有员工 200 多名，主要为销售业务人员。公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。

(3) 财务状况：截至 2015 年 6 月 28 日，公司经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计后账面资产总额为 2,538.95 万元，负债总额 11,115.83 万元，净资产-8,616.88 万元。公司近三年一期经审计后的财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 28 日
总资产	2,089.31	2,818.29	1,121.02	2,538.95
总负债	2,388.30	6,577.54	8,107.61	11,155.83

净资产	-298.99	-3,759.25	-6,986.59	-8,616.88
二、经营情况	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	793.92	12,762.88	12,875.54	8,890.67
净利润	-398.99	-3,460.26	-3,227.34	-1,630.28

截至本次评估基准日，三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司无对外投资项目。

### 3、上海青岛啤酒销售有限公司

(1) 企业基本信息：公司工商登记的基本信息如下。

企业名称：	上海青岛啤酒销售有限公司
企业法人营业执照注册号：	310113000996675
注册地址：	上海市宝山区新沪路 2 号 301 室
法定代表人：	马继戟
公司类型：	一人有限责任公司（法人独资）
注册资本：	100 万元人民币
实收资本：	100 万元人民币
经营范围：	预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）批发；日用百货、文化用品、五金交电、家用电器销售；会展服务；回收啤酒瓶（限青岛啤酒）；企业管理服务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。

(2) 企业概况：上海青岛啤酒销售有限公司，系由青岛啤酒股份有限公司于 2012 年 9 月出资成立。公司注册资本 100 万元人民币，实收资本 100 万元人民币，青岛啤酒股份有限公司出资 100 万元，占注册资本的 100%；2012 年 10 月，公司以 1 元人民币的对价收购了上海青岛啤酒华东销售有限公司的上海市及江苏省区域啤酒销售业务有关的资产及负债；2013 年 4 月，青岛啤酒股份有限公司将公司 100% 股权转让给了青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司。截止本次评估基准日，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司出资 100 万元，占注册资本的 100%。

上海青岛啤酒销售有限公司成立以来主要负责上海市、苏州市及苏南地区（扬州市、泰州市、无锡市、南通市、常州市、镇江市）的啤酒销售

业务。2013 年、2014 年和 2015 年上半年公司的啤酒销量分别为 29.60 万千升、29.49 万千升和 11.27 万千升。根据合资公司统一部署，从 2015 年开始，上海青岛啤酒销售有限公司将原苏南六区（扬州市、泰州市、无锡市、南通市、常州市、镇江市）的啤酒销售业务划给了南京青岛啤酒华东销售有限公司，现仅从事上海市及苏州市的啤酒销售业务，主要经销青岛啤酒上海松江制造有限公司生产的产品。

上海青岛啤酒销售有限公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加等各种税费。

（3）财务状况：截止本次评估基准日，公司申报账面资产总额 10,702.98 万元，负债总额 48,877.35 万元，净资产-38,174.37 万元。公司近三年一期的财务报表已由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的专项《审计报告》，公司近三年一期经审计后的财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/6/28
总资产	11,472.02	10,886.70	8,929.58	10,702.98
总负债	32,763.70	39,064.29	43,808.70	48,877.35
净资产	-21,291.68	-28,177.59	-34,879.11	-38,174.37
二、经营状况	2012年度	2013年度	2014年	2015年1-6月
营业收入	9,501.38	88,944.06	90,338.80	34,611.07
净利润	-1,499.84	-6,885.90	-6,688.52	-3,295.26

截止本次评估基准日，上海青岛啤酒销售有限公司无对外投资项目。

#### 4、南京青岛啤酒华东销售有限公司

（1）企业基本信息：公司工商登记的基本信息如下。

企业名称：	南京青岛啤酒华东销售有限公司
企业法人营业执照注册号：	320103000201303290110N
注册地址：	南京市白下区汉中路 1 号 1301 室

法定代表人：	马继戟
公司类型：	有限公司（法人独资）内资
注册资本：	100 万元人民币
实收资本：	100 万元人民币
经营范围：	许可经营项目：啤酒、饮料、食用油批发。一般经营项目：小百货、洗化用品、电器销售。

(2) 企业概况：南京青岛啤酒华东销售有限公司（以下简称青啤南京销售公司）成立于 2000 年，由上海青岛啤酒华东（控股）有限公司与青岛啤酒（马鞍山）有限公司共同出资设立，注册资本 100 万元，其中：上海青岛啤酒华东（控股）有限公司出资 70 万元，占注册资本的 70%，青岛啤酒（马鞍山）有限公司出资 30 万元，占注册资本的 30%；2013 年 3 月，根据三方签订的股权转让协议：青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司向上海青岛啤酒华东（控股）有限公司支付股权转让价款 1 元，向青岛啤酒（马鞍山）有限公司支付股权转让价款 1 元受让其合计持有的青啤南京销售公司 100% 的股权。至评估基准日，青啤南京销售公司注册资本 100 万元，全部为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司认缴。青啤南京销售公司依托青岛啤酒的品牌优势和影响力，利用青岛啤酒的营销模式，拓展南京地区啤酒市场，合资公司成立后，主要经销青岛啤酒上海松江制造有限公司、青岛啤酒（扬州）有限公司的产品，公司自 2015 年开始，上海青岛啤酒销售有限公司将原苏南六区（扬州市、泰州市、无锡市、南通市、常州市、镇江市）的啤酒销售业务划给了青啤南京销售公司，业务范围有所扩大。公司现有职工 425 人。青啤南京销售公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。

(3) 财务状况：截止本次评估基准日，青啤南京销售公司账面资产总额为 2,388.63 万元，负债总额 13,871.09 万元，净资产-11,482.46 万元。

青啤南京销售公司近三年一期的财务报表已由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的专项《审计报告》，公司近三年一期经审计后的财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/6/28
总资产	359.69	784.88	757.12	2,388.63
总负债	8,449.63	9,940.65	10,853.17	13,871.09
净资产	-8,089.94	-9,155.77	-10,096.05	-11,482.46
损益表项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	11,428.60	12,752.85	11,017.75	16,971.87
净利润	-2,264.44	-1,065.82	-940.28	-1,386.42

截止本次评估基准日，南京青岛啤酒华东销售有限公司无对外投资项目。

## 5、青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司

（1）企业基本信息：公司工商登记的基本信息如下。

企业名称：	青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司
企业法人营业执照注册号：	320301000000840
注册地址：	徐州经济开发区杨山路 28 号
法定代表人：	马继戟
公司类型：	有限责任公司
注册资本：	4500 万元人民币
实收资本：	4500 万元人民币
经营范围：	啤酒销售。（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）企业概况：青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司是由青岛啤酒股份有限公司于 2006 年 1 月在江苏省徐州市注册成立的有限责任公司，成立时注册资本 800 万元人民币，2007 年增资注册资本后变更为 5500 万元；2012 年 10 月，根据青岛啤酒股份有限公司股东会决定，以 2011 年 12 月 31 日为基准日，公司采取存续分立的形式进行分立，即青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司作为存续公司，新设立青岛啤酒（徐州）企业管理服务

有限公司。青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司向青岛啤酒（徐州）企业管理服务有限公司划拨资金人民币 10,045.00 万元（其中：货币资金 3,480.00 万元，其他应收款 3,065.00 万元，委托贷款 3,500.00 万元），青岛啤酒股份有限公司以划转货币资金中的人民币 1,000.00 万元作为减少注册资本。分立后，青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司注册资金 4500 万元，由青岛啤酒股份有限公司持有 100%股权；同年，青岛啤酒股份有限公司将持有的公司 100%股权全部转让给青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司。

公司经营的主要产品为：青岛啤酒及青岛啤酒的子品牌—山水啤酒等，产品主要销往江苏及安徽区域，2012 年 7 月起，不再经营安徽区域的啤酒销售，公司目前的销售区域为江苏，主要商品供应商为青岛啤酒（彭城）有限公司、青岛啤酒（徐州）有限公司、青岛啤酒（宿迁）有限公司等公司。

青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、营业税、城建税、教育费附加等各种税费。无税收优惠政策。

（3）财务经营状况：截止本次评估基准日，公司申报账面资产总额 3,034.46 万元，负债总额 26,352.96 万元，净资产-23,318.50 万元。审计后公司近三年一期（其中：2014 年和 2015 年 6 月 28 日的数据为经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后数据）财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

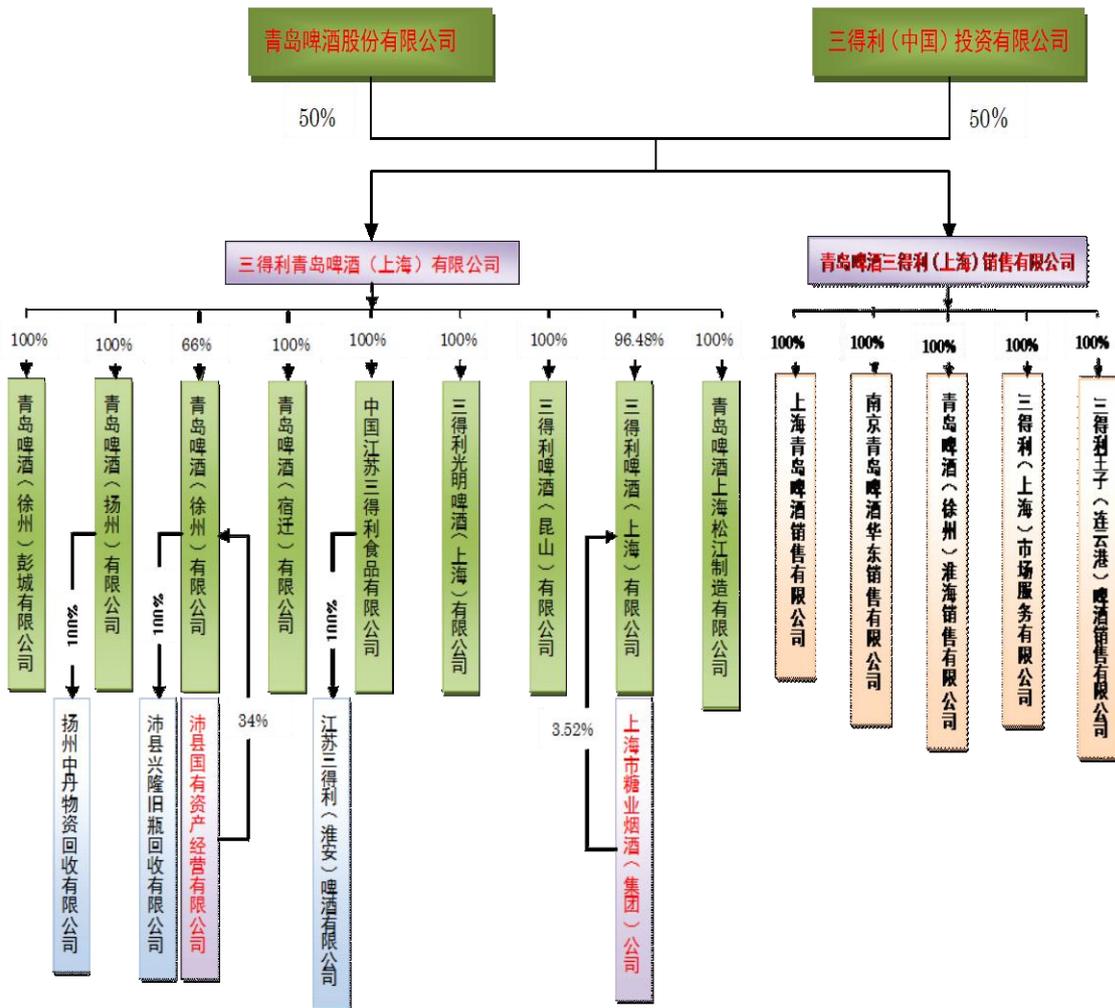
一、资产、财务状况	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 28 日
总资产	1,414.46	1,416.42	663.52	3,034.46

总负债	12,146.07	16,272.82	21,159.53	26,352.96
净资产	-10,731.61	-14,856.40	-20,496.01	-23,318.50
二、经营情况	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
销售收入	68,925.49	50,308.29	45,652.84	26,867.81
净利润	-7,082.29	-4,122.32	-5,639.60	-2,822.49

截止本次评估基准日，青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司无对外投资项目。

### （三）委托方和被评估单位的关系

被评估单位——青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司是委托方与三得利（中国）投资有限公司共同组建的销售合资公司。被评估单位与委托方青岛啤酒股份有限公司之间的股权关系见下图：



#### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方及被评估单位外，本评估报告仅供委托方报送有关国有资产管理行政主管部门办理评估备案手续及报送国家证券监管机构等审查使用。

## 二、评估目的

青岛啤酒股份有限公司处于战略考虑，拟收购三得利（中国）投资有限公司持有的三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50% 的股权，收购行为完成后，三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司将成为青岛啤酒股份有限公司的全资子公司。故由青岛啤酒股份有限公司委托评估机构对三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50% 的股权进行评估。

本次评估目的是为满足青岛啤酒股份有限公司拟收购三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50% 的股权的需要，对目标股权在评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值进行评估，为股权收购提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益价值；评估范围为三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司申报的全部资产和负债，包括三得利青岛啤酒（上海）有限公司实际控制的 9 家子公司和 3 家间接控制的子公司所涉及的全部资产和负债；青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司实际控制的 5 家全资子公司所涉及的全部资产及负债。相关

企业如下表所列：

序列号	被评估单位	备注
1	三得利青岛啤酒（上海）有限公司	事业平台公司
1-1	青岛啤酒上海松江制造有限公司	
1-2	青岛啤酒（徐州）彭城有限公司	
1-3	青岛啤酒（宿迁）有限公司	
1-4	青岛啤酒（徐州）有限公司	
1-4-1	沛县兴隆旧瓶回收有限公司	
1-5	青岛啤酒（扬州）有限公司	
1-5-1	扬州中丹物资回收有限公司	
1-6	三得利啤酒（上海）有限公司	简称 SSB
1-7	三得利光明啤酒（上海）有限公司	简称 SGB
1-8	三得利啤酒（昆山）有限公司	简称 SKB
1-9	中国江苏三得利食品有限公司	简称 CJS
1-9-1	江苏三得利（淮安）啤酒有限公司	简称 JSH
2	青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司	销售平台公司
2-1	三得利（上海）市场服务有限公司	简称 SMC
2-2	三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	简称 SPB
2-3	徐州青岛啤酒（淮海）销售有限公司	
2-4	南京青岛啤酒华东销售有限公司	
2-5	上海青岛啤酒销售有限公司	

本报告所涉及的评估对象为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益价值；评估范围为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司申报的全部资产及负债，包括其下属 5 个子公司的全部资产和负债。

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司申报账面资产总额 13,256.24 万元，其中：流动资产 12,826.74 万元，长期应收款 102.33 万元，固定资产 113.76 万元，无形资产 213.40 万元；负债总额 11,452.98 万元，全部为流动负债。

该公司办公场所位于上海市虹口区西江湾路 388 号 A 座 26 楼，为租赁使用，该房产不在本次评估范围之内。

纳入本次评估范围的主要资产和负债情况简述如下：

（一）货币资金：申报账面价值 2,563.08 万元，包括现金和银行存

款。

（二）债权类资产：申报账面价值 10,263.27 万元，包括应收账款、预付账款、应收利息和其他应收款等项目。

（三）存货：申报账面原值 0.39 万元，全部为在库周转材料，存货全部存放在办公场所内。

（四）长期应收款：申报账面价值 102.33 万元，为企业支付的房租押金和保证金等。

（五）长期股权投资：申报账面净值为 0 元，为企业对下属的五家全资子公司股权投资价值。具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	三得利（上海）市场服务有限公司	2013.5	100%	1.98	0.00
2	三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	2013.5	100%	1.00	0.00
3	上海青岛啤酒销售有限公司	2013.5	100%	1.00	0.00
4	南京青岛啤酒华东销售有限公司	2013.5	100%	2.00	0.00
5	青岛啤酒（徐州）淮海营销有限公司	2013.5	100%	1.00	0.00
合 计				6.98	0.00

（六）固定资产——设备类资产：申报账面净值 113.76 万元，设备类资产共计 56 台套，包括车辆和电子设备。其中车辆 3 辆，资产形成时间为 2013 年 8 月~2014 年 4 月，包括 1 辆轿车和 2 辆小型普通客车；电子设备 53 台套，资产形成时间 2013 年 5 月~2015 年 5 月，主要为办公用计算机、笔记本电脑、投影仪、打印机及复印机等。上述设备整体状态良好。上述设备主要分布在青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司租赁的办公场所内。

（七）无形资产——其他无形资产：申报账面净值为 213.40 万元，主要为外购计算机软件及各种管理系统软件。

（八）应付账款：申报账面价值 8,672.04 万元，主要为企业应付的

货款。

（九）应付职工薪酬：申报账面价值 359.61 万元，为企业计提工资、各项保险费及工会经费等。

（十）应缴税费：申报账面价值 56.52 万元，为企业计提尚未缴纳的税费等。

（十一）应付利息：申报账面价值 3.01 万元，为企业短期借款预提的利息部分。

（十二）其他应付款：申报账面价值 2,361.80 万元，为企业应付的保证金、职工保险等。

本次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。被评估单位的评估基准日财务报表已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了一年一期《审计报告》；纳入评估范围内的各子公司也分别经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计（各被评估单位所对应的审计机构如下表）。本次评估，各项资产及负债的申报账面价值均为审计后的账面价值。

被评估单位	审计机构
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
三得利（上海）市场服务有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
徐州青岛啤酒（淮海）销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
南京青岛啤酒华东销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
上海青岛啤酒销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

本次评估前无资产剥离及不良资产核销行为。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次所执行的资产评估业

务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择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

本项目资产评估基准日为 2015 年 6 月 28 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取 2015 年 6 月 28 日为评估基准日是委托方确定的，该评估基准日为各被评估单位的会计期末结账日和本次经济行为专项审计的截止日，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1、青岛啤酒股份有限公司《关于青岛啤酒股份有限公司拟收购三得利青岛啤酒（上海）有限公司及青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50% 股权委托评估事项的说明》；

2、资产评估业务约定书。

### （二）法规依据

1、中华人民共和国主席令第 5 号《企业国有资产法》；

2、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

3、国务院第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

4、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管

理办法》；

5、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6、国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

7、国务院国有资产监督管理委员会及财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

8、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

9、财政部财企[2001]802 号《国有资产评估项目备案管理办法》；

10、青岛市国资委[2005]21 号《青岛市国有资产评估项目管理暂行规定》；

11、青岛市国资委青国资事业[2007]18 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

12、青岛市国资委[2009]26 号《进一步改进和完善资产评估管理工作的意见》；

13、青岛市国资委[2010]72 号《关于进一步完善企业国有资产评估管理工作的通知》；

14、《中华人民共和国公司法》；

15、《中华人民共和国证券法》；

16、《中华人民共和国物权法》；

17、《企业会计准则》；

18、《中华人民共和国增值税暂行条例》；

19、其他与本次评估有关的法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——评估报告》；
- 6、《资产评估准则——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——无形资产》；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》；
- 10、《资产评估准则——企业价值》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》；
- 15、其他准则。

（四）权属依据

- 1、被评估企业《验资报告》；
- 2、《机动车行驶证》；
- 3、资产入账凭证及购置合同、发票等；
- 4、青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司下属子公司的相关产权文

件；

5、 青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司提供的其他产权证明材料。

#### （五）取价依据

1、 青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其下属子公司历史年度《审计报告》及专项审计报告；

2、 青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其下属子公司历史年度财务及生产经营资料；

3、 青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其下属子公司提供的未来收益预测资料；

4、 机械工业出版社近期《机电产品报价手册》；

5、 近期《全国国产及进口汽车报价》；

6、 近期《全国办公设备及家用电器报价》；

7、 互联网上获取的产品价格信息；

8、 企业与供货厂家签订的设备购置合同；

9、 《资产评估常用数据与参数手册》；

10、 评估基准日银行存贷款基准利率；

11、 WIND 资讯软件平台信息；

12、 委托方及被评估单位提供的其他资料；

13、 本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为

基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法；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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。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，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，本次分别采用资产基础法和收益法评估。

#### （一）资产基础法（含各子公司主要资产项目）

##### 1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、应收利息、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。根据不同类别资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。

（1）对于货币资金，我们对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数确认为评估值；对银行存款及其他货币资金评估采取函证和同银行对账单余额核对的方法，以核实后的账面值确认为评估值。

(2) 对于往来款项，根据不同类别往来款项的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。

(3) 对存货——库周转材料，在核实数量的基础上，按现行市价进行评估；对库存商品，按各产品的近期不含税售价减去合理的销售费用、税金及适当数额的税后净利润确定评估单价，再乘以评估基准日实际数量确定评估值。

## 2、长期股权投资

评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，按照企业价值的评估要求对长期股权投资单位的股东权益予以评估。

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司共 5 家全资子公司，在采用资产基础法评估青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股权价值时，对其各子公司也采用资产基础法进行评估，并以各子公司评估基准日经评估后的净资产乘以持股比例，确定青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司账面各项长期股权投资的评估值。在采用资产基础法对长期股权投资评估时，部分子公司评估后所有者权益为负数，考虑到其主要负债为其关联企业的债权，相关企业作为合资公司产销分离的销售主体将持续经营，其股东无对其清算的考虑，因此，对该等公司的长期股权投资的评估值按评估后所有者权益的数额列示。

## 3、固定资产

固定资产全部为设备类资产。

本次委估设备类资产主要为车辆及电子设备，对于车辆，主要采用市

场法评估；对于电子设备，主要采用成本法评估。

➤ 市场法评估计算公式如下：

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n (\text{交易案例 } i \times \text{交易情况修正系数 } K_{1i} \times \text{交易日期修正系}$$

数  $K_{2i} \times \text{个别因素修正系数 } K_{3i}) / n + \text{客车额度费 (仅对上海市)}$

➤ 重置成本法评估计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

① 重置价值的确定：

重置价值是根据待评估资产的配置情况，根据相同或类似设备的市场近期价格再追加考虑设备的运杂费率、安装调试费等确定。

② 设备成新率的确定

根据设备的经济寿命年限、已使用年限、设备的现存技术状况、役史情况等因素确定预计尚可使用年限，按年限法确定设备的成新率。

#### 4、无形资产——营销网络

对各子公司营销网络采用收益法评估，营销网络的市场价值取决于被评估单位现有客户关系形成的营销网络在平均寿命经营期限内，预计实现的营销业务产生的净现金流的折现值。即通过估算公司现有客户关系形成的营销网络预期实现的净现金流，以一定的折现率折现得出其市场价值，并考虑税收摊销收益确定其评估值的方法。

基本公式为：

$$P = \left( \sum_{i=1}^n G_i \times R_i \right) \times \eta$$

其中： $G_i = CE - F$

P——营销网络的评估价值

$G_i$ ——营销网络在第  $i$  年带来的预期净收益（与营销网络相关的净现金流量的现值）

CE——来自当前剩余客户的税后净收益

F——对营销网络作出贡献的资产使用费（包括营运资金、固定资产、无形资产——土地使用权、其他无形资产、人力资本占用等有关资产的资本回报）

$R_i$ ——折现系数

$n$ ——营销网络的寿命年限

$\eta$  ——税收摊销收益系数

#### 5、无形资产——其他无形资产

申报无形资产主要为外购软件类资产，评估时，确认其是否正常在用并按其市场价值及合理的使用期限计算确定评估值。

#### 6、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，确认其是否为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司截至本次评估基准日实际承担的负债，逐项确定其评估值。

#### （二）收益法。

收益法是通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。具体方法为：在当前经营模式持续经营的前提下，通过预测青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司本次评估基准日后预计收益年限内的年度净现金流量（分段预测），再选用适当的折现率逐年折现加和，

加上该公司目前的非经营性资产及溢余资产的价值、减去非经营性负债、付息债务后乘以委估股权比例，并考虑相关的修正系数后确定股权评估值。其基本计算公式为：

$$V = (V_1 + V_2 - V_3 - V_{min}) \times (1 - \xi_1) \times S \times (1 \pm K)$$

式中：V：企业股东权益价值

V1：企业营业价值

V2：非经营性资产（负债）及溢余资产价值

V3：长期付息债务的价值

V<sub>min</sub>：少数股东权益的价值

ξ<sub>1</sub>：流通性折扣系数

S：委估股权比例

K：控股权溢价（或缺乏控制权折价）调整系数

$$V_1 = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_n (1+g) / (r-g) (1+r)^{-n}$$

其中：V<sub>1</sub>——评估基准日的企业经营性资产价值

R<sub>i</sub>——企业未来第 i 年预期全投资自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i ——收益计算期

n ——详细预测期

g ——永续增长率

本次收益法评估是在青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其控股子公司合并口径上进行的，其收入、成本、费用等数据均按合并口径进行考虑。

### 1、收益期的确定

根据被评估单位的历史沿革、发展历程、行业现状及对该公司未来发展潜力、前景的判断，本次评估收益期按永续期确定。

## 2、收益类型暨合并范围的确定

本次评估采用企业全投资口径自由现金流量，全投资自由现金流量的计算公式如下：

全投资自由现金流量 = 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

被评估企业——青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及下属 5 家全资子公司的情況如下表所列：

序列号	被评估单位	持股比例	备注
2	青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司		简称 JV
2-1	三得利（上海）市场服务有限公司	100%	简称 SMC
2-2	三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	100%	简称 SPB
2-3	徐州青岛啤酒（淮海）销售有限公司	100%	
2-4	南京青岛啤酒华东销售有限公司	100%	
2-5	上海青岛啤酒销售有限公司	100%	

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司作为合资公司的销售平台公司，主要负责青岛啤酒和三得利品牌在上海市及江苏省所有啤酒业务的营销企划、资源整合、产品销售等事项，有效利用双方的销售资源，发挥供应链的规模效应，进一步发挥两大品牌影响力，使之成为华东地区最具品牌竞争力的销售公司，同时实现投资方两大品牌的利益最大化。青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司不直接经销产品，而由其子公司直接面向经销商，负责产品销售和市场的开拓，将市场需求情况反馈至三得利青岛啤酒（上海）有限公司并由其结合所辖生产厂的产能配置情况组织各生产厂生产相应的产品，对合资公司内不生产的产品则通过销售合资公司从青啤股

份公司所属的其他生产厂集中采购后分配给各销售子公司；同时，事业合资公司内的生产厂也配合合资公司外的销售公司的需求，生产部分产品，通过销售合资公司调出实现销售。综合以上因素，我们认为采用合并收益法估值的技术思路，将公司总部及 5 家子公司在合并报表层面做收益法估值更为合理。

综上，本次评估采用的收益类型为青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司合并本部及下属的 5 家全资子公司口径下的全投资自由现金流。

### 3、年中折现的考虑

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

### 4、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全投资自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：K<sub>e</sub>：权益资本成本；

K<sub>d</sub>：债务资本成本；

T：所得税率；

E/(D+E)：股权占总资本比率；

D/(D+E)：债务占总资本比率；

其中：K<sub>e</sub> = R<sub>f</sub> + β × (R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub>) + R<sub>c</sub>

式中：R<sub>f</sub>----无风险报酬率

R<sub>m</sub>----完全分散的投资组合的期望收益率

$\beta$  -----被评估企业的投资权益贝塔系数

$R_c$ -----被评估企业特定风险调整系数。

#### 5、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，采用成本法确定评估值。

#### 6、非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法确定评估值。

#### 7、有息债务价值的确定

有息债务主要是指被评估单位负债当中需要支付利息的债务，包括金融机构或其他单位借入的款项，采用成本法进行评估。

#### 8、少数股东权益价值的确定

本次合并收益法评估范围内的子公司均为全资子公司，因此不存在少数股东权益的问题。

#### 9、流动性折扣的考虑

本次评估不考虑流动性折扣的影响。

#### 10、控股权溢价（或缺少控制权折价）的考虑

本次评估对象是青岛啤酒股份有限公司拟收购三得利（中国）投资有限公司持有的三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50%的股权，青岛啤酒股份有限公司和三得利（中国）投资有限公司从持有股权比例上相当，故不考虑控股权溢价或缺少控制权折价的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2015 年 8 月 12 日开始，至 2015 年 10 月 14 日结束。具体分以下几个阶段：

### （一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托方及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

### （二）签订资产评估业务约定书

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，约定书包括评估目的、评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

### （四）现场调查

根据委估资产的特点，我们将评估人员分成设备和财务综合两个评估小组，由项目负责人带领评估人员于 2015 年 8 月 17 日进入青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其下属子公司，全面清查各项资产和核实各项负债，并对青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的历史经营情况、历史成本费用情况等资料进行了详细的核实。现场调查工作于 2015 年 8 月 26

日结束。

根据委估资产的类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性。如：对固定资产进行现场勘查；对存货进行抽查盘点；对银行存款核对银行对账单；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性等等。

同时，我们对各被评估单位的经营模式、历史经营情况，包括企业的产品种类、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集；对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核，通过分析宏观经济、行业现状、各被评估单位的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计营业收入和营业成本的合理性，通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

对长期股权投资所涉及的被投资单位，本次评估采用了同样的评估程序。根据下设各子公司直接面对客户的特点，对其当前的营销网络进行了调查，包括其网络的形成情况、目前的网络资源状况、运作模式、销售区域分布，对其主要客户关系及维护情况等影响资产评估的有关情况进行了了解，并对现有客户关系未来可能流失的情况和保持营销关系的寿命年限等情况与企业管理层进行了沟通和分析，从而为现有客户关系在寿命期限内的保有数量的确定及对营销网络市场价值的评估奠定了基础。

#### （五）收集评估资料

通过与委托方及被评估单位进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或被评估单位资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托方、被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的资料，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

#### （六）评定估算

评定估算是注册资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

#### （七）编制和提交评估报告

在与委托方进行必要沟通的前提下，按照《资产评估准则——评估报告》等规范的要求，编制《资产评估报告书》、《资产评估说明》、《资产评估明细表》等，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

#### （八）工作底稿归档

评估机构及注册资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

### 九、评估假设

本次评估结果是反映委估股权在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于

以下假设得出的：

（一）一般假设

1、 国内外宏观经济形势、影响企业经营的国家现行有关法律法规及企业所属行业的基本政策无重大变化；

2、 本次交易各方所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；

3、 本次评估以公开市场交易为假设前提；

4、 本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

5、 评估基准日后，被评估企业按目前的经营模式及资本结构在评估预测期间内持续经营，股东对公司的经营提供持续的财力支持；

6、 被评估企业保持现有规模的生产经营能力，维持简单再生产的资本性投入；

7、 被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

8、 被评估单位的业务骨干保持相对稳定；

9、 被评估企业未来保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

10、 被评估企业在存续期内，不存在重大的资产减值损失，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

11、 被评估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；

12、 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

13、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

14、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## （二）特殊假设

1、公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按其既定的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整；

2、为保持盈利预测的实现，公司以当前所建立的客户关系为基础，按既定的营销政策，努力维护客户关系，尤其是重点客户关系，并按其经营规划进行销售渠道的运作，保持销售渠道的完整性和使用效率；

3、合资范围内相关企业间的内部转移定价相对合理，转移定价的变更会得到当地税务部门的认可；

4、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司申报评估的总资产账面价值为 132,562,373.64 元；负债账面价值为 114,529,795.06 元；净资产账面价

值为 18,032,578.58 元。

评估后总资产评估价值为-873,807,584.04 元；负债评估价值为 114,529,795.06 元；净资产评估价值为-988,337,379.10 元。

故采用资产基础法后，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东全部权益价值为-988,337,379.10 元。

资产基础法的评估结论具体情况详见青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司《资产评估明细表》。

### 资产评估结果汇总表

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
1 流动资产	12,826.74	12,826.74	-	-
2 非流动资产	429.49	-100,207.50	-100,636.99	-23,431.51
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	102.33	102.33	-	-
6 长期股权投资	-	-100,663.07	-100,663.07	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	113.76	139.84	26.08	22.92
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	213.40	213.40	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	13,256.23	-87,380.76	-100,636.99	-759.17
21 流动负债	11,452.98	11,452.98	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	11,452.98	11,452.98	-	-
24 净资产（所有者权益）	1,803.25	-98,833.74	-100,636.99	-5,580.84

因此，采用资产基础法评估后，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司股东部分权益（50%股权）在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-494,168,689.55 元。

评估后净资产比青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司（单体报表）

账面净资产减少了 1,006,369,957.68 元，减值率为 5,580.84%；比青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司（合并报表）归属于母公司股东帐面净资产增加了 338,493,964.44 元，增值率为 25.51%。

## （二）收益法评估结论

采用收益法评估后青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东全部权益在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-61,645.60 万元。

采用收益法评估的股东全部权益价值较青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司（单体报表）帐面净资产减少了 63,448.86 万元，减值率为 3518.57%；比青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司（合并报表）归属于母公司股东帐面净资产增加了 71,037.53 万元，增值率为 53.54%。

故采用收益法评估的青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益（50%股权）在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-30,822.80 万元。

## （三）评估结论的最终确定

本次评估，采用资产基础法得出的股东部分权益（50%股权）价值为-49,416.87 万元，采用收益法得出的股东部分权益（50%股权）价值为-30,822.80 万元，相差 18,594.07 万元，差异率为 37.63%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅包括企业按审计后账面价

值申报的各项表内资产和申报的表外无形资产——营销网络（销售渠道），还包括其他无形资产（如商誉）等；而资产基础法评估结果中不包括上述无形资产的价值。

本次评估目的是股权收购，拟收购股权的价格主要取决于其未来的投资回报情况，预期回报高则其股权的价格也高，与收益法的思路相吻合。因此，收益法评估结论更符合市场要求及国际惯例，更能全面反映被评估企业股东权益的价值，有利于评估目的的实现，因此，我们最终确定以收益法的评估结论为本次评估的最终评估结论，即：

**青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司的股东部分权益（50%股权）在本次评估基准日 2015 年 6 月 28 日的市场价值为-30,822.80 万元。大写人民币负叁亿零捌佰贰拾贰万捌仟元。**

本次评估结论未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响，也未考虑具有控股权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其子公司近一年一期的单体会计财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）分别进行了审计并出具了审计报告，各被评估单位所对应的审计机构如下表：

被评估单位	审计机构
青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
三得利（上海）市场服务有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
三得利王子（连云港）啤酒销售有限公司	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
徐州青岛啤酒（淮海）销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
南京青岛啤酒华东销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
上海青岛啤酒销售有限公司	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

本次评估，青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司及其子公司申报的

各项资产及负债的账面价值均为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）分别审计后的价值。

（二）本次评估范围内的青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司（销售平台公司）和三得利青岛啤酒（上海）有限公司（事业平台公司）尽管从形式上属于两个不同的法人单位，实际上为合资双方股东从产销分离运作角度考虑组建的两家公司（其中，事业平台公司由三得利（中国）投资有限公司实际控制；销售平台公司由青岛啤酒股份有限公司实际控制），销售平台公司及其各子公司与事业平台公司及其各子公司之间在产品的转移定价等方面相互关联。为消除上述因素的影响，本次评估对收益法评估的折现率、销售子公司销售渠道的相关参数、营运资金等的测算等方面，是在对两个平台公司统筹考虑的前提下进行的，因此，使用本报告时应同时结合青天评报字[2015]第 QDV1062 号《资产评估报告书》（事业平台公司之评估报告）的评估结果。

（三）本次评估，在采用资产基础法对长期股权投资评估时，部分子公司评估后所有者权益为负数，考虑到其主要负债为其关联企业的债权，相关企业作为合资公司产销分离的销售主体将持续经营，其股东已承诺对公司持续经营提供财力支持，因此，对该等公司的长期股权投资的评估值按评估后所有者权益的数额列示；采用收益法得出的三得利青岛啤酒（上海）有限公司的所有者权益也为负数，同上述理由，其股东部分权益的评估结果也按实际评估的结果列示。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本次评估之经济行为青岛啤酒股份有限公司拟收购三得利青岛啤酒（上海）有限公司和青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50%股权，针对该经济行为出具的青天评报字[2015]第 QDV1062 号《资产评估报告书》和青天评报字[2015]第 QDV1063 号《资产评估报告书》，两个评估报告具有关联性，其中任一评估报告的使用均应结合另一评估报告。

(四) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；

(五) 本评估报告的有效使用期为 1 年。自 2015 年 6 月 28 日至 2016 年 6 月 27 日。在评估报告有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估；

(六) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是注册评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(七) 委托方应按有关规定到相关国有资产管理部門办理资产评估的备案手续。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 10 月 14 日。

#### 十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人：于强

注册资产评估师：



青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一五年十月十四日



## 备查文件

- 1、青岛啤酒股份有限公司《关于青岛啤酒股份有限公司拟收购三得利青岛啤酒（上海）有限公司及青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司各 50%股权委托评估事项的说明》；
- 2、《资产评估业务约定书》；
- 3、青岛啤酒股份有限公司《企业法人营业执照》；
- 4、《委托方承诺函》；
- 5、青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司《企业法人营业执照》；
- 6、《被评估单位承诺函》；
- 7、青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司一年一期《专项审计报告》；
- 8、青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司一年一期合并会计报表；
- 9、《机动车行驶证》；
- 10、青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司现经营场所租赁合同；
- 11、评估机构《企业法人营业执照》；
- 12、评估机构资格证书；
- 13、注册资产评估师的承诺函；
- 14、参加评估的注册评估师资格证书。

# 注册资产评估师承诺函

青岛啤酒股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购的青岛啤酒三得利（上海）销售有限公司 50%股权价值，以 2015 年 6 月 28 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预独立进行。

注册资产评估师签章：



2015 年 10 月 14 日