

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让持有的
新疆新天房地产开发有限公司 24.94%股权项目
评估报告

国融兴华评报字[2014]第 010263 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2014 年 12 月 06 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
十四、评估机构和注册资产评估师签章	23
附件	24

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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，以及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资产进行了必要的现场调查；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出具评估报告的要求。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让持有的 新疆新天房地产开发有限公司 24.94%股权评估项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2014]第 010263 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中信国安葡萄酒业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据中信国安葡萄酒业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2014 年 08 月 11 日），中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让持有的新疆新天房地产开发有限公司 24.94%股权，本次评估目的是确定新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值，为中信国安葡萄酒业股份有限公司进行股权转让提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、投资性房地产和固定资产）和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2014 年 06 月 30 日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2014 年 06 月 30 日，在持续经营条件下，新疆新天房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 37,451.65 万元，总负债账面价值 9,200.31 万元，净资产账面价值 28,251.34 万元。经资产基础法评估，新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值为 50,627.64 万元，增值 22,376.30 万元，增值率 79.20%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，

即从 2014 年 06 月 30 日至 2015 年 06 月 29 日止的期限内有效,超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日: 本评估报告日为 2014 年 12 月 06 日。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让持有的 新疆新天房地产开发有限公司 24.94%股权评估项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2014]第 010263 号

中信国安葡萄酒业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让持有的新疆新天房地产开发有限公司 24.94%股权行为所涉及的新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2014 年 06 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为中信国安葡萄酒业股份有限公司，被评估单位为新疆新天房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

名称：中信国安葡萄酒业股份有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区红山路 39 号

法定代表人：高智明

注册资本：捌亿零玖佰玖拾壹万玖仟叁佰元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：葡萄酒的销售；葡萄种植；农业开发；货物及技术的进出口经营；五金交电产品、化工原料、机电产品、仪器仪表、日用百货、办公用品、工艺美术品、农畜产品的销售；农业种植；家畜养殖；房屋租赁。（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：长期。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：新疆新天房地产开发有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区红山路 39 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室
电话：010-51667811 传真：82253743

法定代表人：冷燕

注册资本：贰亿玖仟柒佰壹拾捌万玖仟肆佰元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营、委托代建；房屋租赁。（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）

成立日期：1997 年 08 月 01 日

营业期限：1997 年 08 月 01 日至长期

2、历史沿革

新疆新天房地产开发有限公司由新天国际经济技术合作（集团）有限公司和新疆阜北农工商联合企业公司共同出资设立，公司注册资本为人民币 1500 万元。

2001 年 11 月 23 日注册资本变更为 2000 万元，由新天国际经济技术合作（集团）有限公司追加投资 500 万元，变更后新天国际经济技术合作（集团）有限公司出资 1800 万元，占注册资本总额的 90.00%；新疆阜北农工商联合企业公司 200 万元，占注册资本总额的 10.00%。新疆天正有限公司会计师事务所出具了验资报告，报告号：新天会验字（2001）009 号。

2003 年 10 月 28 日注册资本变更为 6667 万元，由新天国际经贸股份有限公司新出资 4667 万元，变更后新天国际经贸股份有限公司出资 4667 万元，占注册资本总额的 70.00%；新天国际经济技术合作（集团）有限公司出资 1800 万元，占注册资本总额的 27.00%；新疆阜北农工商联合企业公司 200 万元，占注册资本总额的 3.00%。天津五洲联合会计师事务所新疆华西分所出具了验资报告，报告号：五洲会字（2003）8-510 号。

2004 年月 2 月 29 日注册资本变更为 29718.94 万元，由新天国际经贸股份有限公司追加出资 43800 万元，其中：23051.94 万元增加注册资本、20748.06 万元增加资本公积。变更后新天国际经贸股份有限公司出资 27718.94 万元，占注册资本总额的 93.27%；新天国际经济技术合作（集团）有限公司出资 1800 万元，占注册资本总额的 6.06%；新疆阜北农工商联合企业公司 200 万元，占注册资本总额的 0.67%。新疆华信有限责任公司会计师事务所出具了验资报告，报告号：华信会验（2004）005 号。2006 年 9 月 15 日控股股东——新天国际经贸股

份有限公司名称变更为“新天国际葡萄酒业股份有限公司”。2009 年 5 月 4 日新天国际葡萄酒业股份有限公司名称变更为“中信国安葡萄酒业股份有限公司”。

2010 年 11 月 30 日，中信国安葡萄酒业股份有限公司将所拥有新疆新天房地产开发有限公司的股份 68.33%，新疆阜北农工商联合企业公司将所拥有新疆新天房地产开发有限公司的股份 0.67%，分别转让给新天国际经济技术合作（集团）有限公司。转让后新天国际经济技术合作（集团）有限公司出资 22307.95 万元，占注册资本的 75.06%；中信国安葡萄酒业股份有限公司出资 7411.99 万元，占注册资本的 24.94%。

3、评估基准日及上年度企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2014/6/30	2013/12/31
总资产（元）	374,516,464.24	376,703,290.88
总负债（元）	92,003,056.29	92,405,348.54
股东权益（元）	282,513,407.95	284,297,942.34
经营业绩	2014/6/30	2013 年
营业收入（元）	1,667,321.41	12,613,062.45
利润总额（元）	-1,784,534.39	15,521,122.81
净利润（元）	-1,784,534.39	15,521,122.81

上述财务报表数据经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的京永专字（2014）第 39082 号审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位的股东。

二、评估目的

根据中信国安葡萄酒业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2014 年 08 月 11 日），中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让持有的新疆新天房地产开发有限公司 24.94% 股权，本次评估目的是确定新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值，为中信国安葡萄酒业股份有限公司进行股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2014 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 374,516,464.24 元，其中：流动资产为 333,134,347.00 元，非流动资产为 41,382,117.24 元；负债总额为 92,003,056.29 元；所有者权益总额为 282,513,407.95 元。详见下表：

2014 年 06 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	12,487,032.80	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	5,985,050.77
应收账款	1,154,145.06	预收款项	1,875,988.45
预付款项		应付职工薪酬	191,021.44
应收利息		应交税费	332,943.33
其他应收款	250,041,469.12	应付股利	
存货	69,451,700.02	其他应付款	66,562,991.12
流动资产合计	333,134,347.00	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资	19,806,622.23	应付债券	
投资性房地产	21,267,596.71	预计负债	17,055,061.18
固定资产原价		其他非流动负债	
其中：设备类		非流动负债合计	17,055,061.18
建（构）筑物类		负债合计	92,003,056.29
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	307,898.30	实收资本	297,189,400.00
其中：设备类		资本公积	249,483,600.00
建（构）筑物类		盈余公积	7,569,901.26
无形资产		未分配利润	-271,729,493.31
长期待摊费用		外币报表折算差额	
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	282,513,407.95
非流动资产合计	41,382,117.24	所有者（股东）权益合计	282,513,407.95
三、资产总计	374,516,464.24	负债和所有者权益总计	374,516,464.24

评估范围内的资产、负债账面价值已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(二) 主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产及设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括产成品（开发产品）和产成品（开发成本）。

产成品（开发产品）为新疆新天房地产开发有限公司开发的天际大厦地下车位、天鸿小区地下室、天一小区车位、天安名门 5 栋 1602 室，上述开发产品于 2000 年至 2003 年陆续建成，详细情况见下表：

序号	单元号及房号	详细座落地址	建成日期	结构	账面价值		
					数量	单价	金额
1	天际大厦地下车位	乌市天山区解放北路天际小区地下车位	2000/12	框架	25	29,656.04	741,401.06
2	天鸿小区地下室 6 套	乌市水磨沟区红山路 69 号天鸿小区地下室	2000/12	框架	85.20	4,389.84	374,014.61
3	天鸿小区地下室 2 套	乌市水磨沟区红山路 69 号天鸿小区地下室	2000/12	框架	9.31	4,389.86	40,869.62
4	天鸿小区车位	乌市水磨沟区红山路 69 号天鸿小区车位	2000/12	框架	2	162,949.70	325,899.39
5	天一小区车位	乌市沙区友好北路天一小区车位	2002/01	框架	7	47,525.74	332,680.18
6	天安名门 5 栋 1602 室	乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门 5 栋 1602 室	2003/12	剪力墙	135.74	3,148.33	427,354.11

产成品（开发成本）为新疆新天房地产开发有限公司为 1 宗出让工业土地使用权，证号为《乌国用（2007）002065 号》，证载面积为 171,636.43 m²，位于乌市新市区阿勒泰路 340 号，容积率为 1.0。

2、投资性房地产共计 8 项，合计面积 11,453.13 平方米，详情如下：

序号	权证编号	房屋名称	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
1	乌房权证乌市天山区字第 2009029793	天际大厦门面房 A101	2000/12/1	m2	909.94	3,785,077.42	2,759,276.72
2	乌房权证乌市天山区字第 2009029793	天际大厦门面房 A102	2000/12/1	m2	813.00	3,381,836.10	1,991,431.67
3	乌房权证乌市天山区字第 2009029793	天际大厦地下室负 1 层	2000/12/1	m2	1,330.00	1,779,420.30	1,334,565.46
4		天一大厦地下车位 28、29、30 号	2002/1/1	个	3.00	272,096.19	230,374.93
5	乌房权证沙依巴克区字第 2004010195 号	天一大厦负二层	2002/1/1	m2	2,850.90	4,263,022.52	3,178,911.16
6	乌房权证沙依巴克区字第 2010429553\2010429554\2010429552 号	天安名门-会所（不含超市）	2003/8/2	m2	3,327.07	10,817,862.29	7,395,339.06
7		天安名门-会所（超市）	2003/8/2	m2	108.95		
8	乌房权证沙依巴克区字第 2010429551\2010429556\2010429555	天安名门-幼儿园	2003/8/2	m2	2,113.27	6,527,672.94	4,377,697.71
合计						30,826,987.76	21,267,596.71

2、设备类资产包括车辆和电子设备，其中：车辆共计 3 辆，为上海大众帕萨特、丰田佳美车和欧宝安德拉，上述车辆除欧宝安德拉正常使用外，其余 2 辆均已报废；电子设备共计 90 项，主要为电脑、打印机、空调及办公家具等，分别位于办公室内使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业无账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2014 年 06 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、中信国安葡萄酒业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2014 年 08 月 11 日）；

2、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号

令)；

- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第【2003】378 号令）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅文件国办发[2001]102 号）；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）；
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
- 9、《中华人民共和国公司法》；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 11、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。
- 12、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2009]211 号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 15、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230 号）；
- 16、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；
- 17、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）。

（四）产权依据

- 1、房屋所有权证及土地使用权证；
- 2、机器设备购买合同或发票；
- 3、工程施工合同、结算凭证；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《机电产品报价手册》2014 版；
- 2、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 3、评估基准日银行贷款利率；
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的京永专字（2014）第 39082 号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基

础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

新疆新天房地产开发有限公司为房地产开发公司，未来的发展受国民经济的发展和宏观调控政策影响较大，特别是 2012 年以来国家一系列调控政策的出台，房地产行业进入震荡调整时期，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，这对其未来收益产生较大影响。同时，新疆新天房地产开发有限公司开发的房地产项目已基本销售完毕，截止至评估基准日，新疆新天房地产开发有限公司再次开发新的项目以及新项目规模无法判断。因此，本次评估不采用整体收益法评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括应收款项和其他应收款。对应收账款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间 3 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%；坏账准备按评估有关规定评估为零。对其他应收款，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，其他应收款采用账龄分析的方法估计评估风险损失，对 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间 3 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%；坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 存货

1) 产成品（开发产品）

列入本次评估范围的开发产品均为尚待销售，故采用如下方法进行评估，公式如下：

开发产品评估值=开发产品销售单价×建筑面积-销售费用-销售税金及附加-营业利润×r

式中：

r 为一定的比率，畅销产品为 0%，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。本次评估中的产成品为一般销售产品。

2) 在成品（开发成本）

考虑到委估宗地所处位置较好，周边主要为办公写字楼和住宅，根据《乌鲁木齐经济技术开发区一期、二期、北新区控制性详细规划调整》，新疆新天房地产开发有限公司预计可进行住宅土地开发，故本次评估按开发成住宅进行测算评估。经认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估资产的特点，选用假设开发法进行评估最为合适。

假设开发法又称剩余法、倒算法或预期开发法。该方法是将被估房地产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算被估房地产价值的方法，本次假设开发法采用动态模式，即按累计折现净现金流量测算委估资产价值，具体公式如下：

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

年净收益折现计算公式：

式中：R_i—一年租金净收益

r—折现率

n—房产自评估时点至未来可获收益年限

P—房产评估值。

（4）其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

新疆新天房地产开发有限公司的长期股权投资单位为全资子公司—深圳国际俱乐部有限公司。本次评估采用资产基础法对深圳国际俱乐部有限公司进行整体评估，以确定长期股权投资评估价值。

（2）投资性房地产

投资房地产评估的基本方法包括市场比较法和收益法等，由于类似房产土地在周边区域的公允市场交易案例很难收集，故不采用市场法，但这类房地产能产生出租收益，且周边类似毛坯房出租市场较活跃，故本次评估对委估房产毛坯房采用收益法评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估

价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

年净收益折现计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：Ri—一年租金净收益

r—折现率

n—房产自评估时点至未来可获收益年限

P—房产评估值。

(3) 设备：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

①电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

②车辆重置价值

重置价值=现行含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费。

2) 成新率

电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限确定；车辆综合考虑行驶里程和现场观察情况确定成新率；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料、存货、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不

发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设本次开发成本涉及的土地性质可以改变为住宅用地。

十、评估结论

截止评估基准日 2014 年 06 月 30 日，新疆新天房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

截止评估基准日 2014 年 06 月 30 日，在持续经营条件下，新疆新天房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 37,451.65 万元，总负债账面价值 9,200.31 万元，净资产账面价值 28,251.34 万元。经资产基础法评估，新疆新天房地产开发有限公司总资产评估价值 59,827.95 万元，增值 22,376.30 万元，增值率 59.75%；总负债评估价值 9,200.31 万元，无增减值变化；净资产评估价值 50,627.64 万元，增值 22,376.30 万元，增值率 79.20%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：新疆新天房地产开发有限公司

金额单位：万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	33,313.43	45,933.59	12,620.16	37.88
非流动资产	4,138.21	13,894.36	9,756.15	235.76
其中：长期投资	1,980.66	4,262.23	2,281.57	115.19
投资性房地产	2,126.76	9,597.99	7,471.23	351.30
固定资产	30.79	34.14	3.35	10.89
无形资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	37,451.65	59,827.95	22,376.30	59.75
流动负债	7,494.80	7,494.80	-	-
非流动负债	1,705.51	1,705.51	-	-
负债总计	9,200.31	9,200.31	-	-
净资产（所有者权益）	28,251.34	50,627.64	22,376.30	79.20

经资产基础法评估，新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值为 50,627.64 万元。评估结论详见评估明细表。

本次评估新疆新天房地产开发有限公司股东全部权益价值，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（二）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事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（三）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、新疆新天房地产开发有限公司列入评估范围中的帕萨特汽车、丰田佳美汽车均已报废无实物。

5、新疆新天房地产开发有限公司控股子公司深圳国际俱乐部有限公司于 2003 年 5 月 12 日向深圳华深集团有限公司购买了一辆白色宝马 528i 轿车，购买价格 45 万元人民币，由于该车是以前的军牌转为地方牌，过户手续较为复杂，当时双方商定由深圳华深集团有限公司给深圳国际俱乐部有限公司出具了 1 份代办年审的证明，现由于深圳华深集团有限公司已被深圳市工商局吊销营业执照，其公司财产已被法院冻结，现每年车检只能通过非正常途径进行。本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响，提请报告使用人注意。

6、新疆新天房地产开发有限公司控股子公司深圳国际俱乐部有限公司于 2014 年 2 月 25 日用深圳市福田区商报路奥林匹克大厦 22 楼在乌鲁木齐市商业银行进行了抵押贷款。

7、新疆新天房地产开发有限公司控股子公司深圳国际俱乐部有限公司拥有的新天名苑地下停车场未取得房屋所有权证。

8、新天房地产公司 2011 年根据新疆国税稽查局的税务检查签证调整以前年度应缴纳的企业所得税 15,485.86 万元、应缴地税税金及罚款 1,482.23 万元、补缴土地增值税 3,633.49 万元，合计应该补缴税款 20,601.58 万元，并预计了应补缴所得税的滞纳金和罚款等 22,922.35 万元。

新疆维吾尔自治区国家税务局于 2013 年 3 月 21 日下达了税务处理决定书（新国税处【2013】2 号），对新疆新天房地产开发有限公司应补缴 2005 年度企业所得税 49,217,092.26 元作了限期缴纳入库的处理决定。新疆新天房地产开发有限公司于 2013 年 4 月 10 日解缴此项税款，并于 2013 年 4 月 17 日上缴了税款滞纳金 17,791,978.85 元。并分别冲减了应交税费和预计负债。

根据上述资料，根据本项目审计报告，审计已将以前年度多计提的所得税及其滞纳金予以冲销。合计冲销应交税费—115,191,200.45 元，预计负债—212,264,442.95 元。

9、2000 年 7 月 8 日，根据新天国际经济技术合作（集团）有限公司（甲方）、新疆新天房地产开发有限公司（乙方）及中国外运集团新疆公司（丙方）三方签署的《合作协议》，丙方按照约定价格及时足额向乙方支付建设资金并按时另行提供代建所需建设用地及相关手续，由乙方帮助丙方代建 341 套职工住宅（具体代建事宜双方另签订《代建协议书》）。

10、2004 年 7 月 22 日，根据新天国际经济技术合作（集团）有限公司（甲方）、新疆新天房地产开发有限公司（乙方）及中国外运集团新疆公司（丙方）三方签署的《补充协议书》，丙方保证在本协议签订后 180 日内负责将 2000 年 7 月 8 日《合作协议》项下全部土地腾空、拆迁完毕，并交付甲、乙方进行土地开发。截止至评估基准日，丙方未按照协议条款履行上述义务，根据新疆新天房地产开发有限公司提供的相关说明，该地块可正常开发使用，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

11、本次开发成本涉及的土地性质为工业用地，截止至评估基准日开发成本未取得详细规划书，根据《乌鲁木齐经济技术开发区一期、二期、北新区控制性详细规划调整》，新疆新天房地产开发有限公司预计可进行住宅土地开发，本次评估涉及的开发进度、容积率、造价区间等相关数据为新疆新天房地产开发有限公司提供。

12、本次评估中采用的贷款利率为 2014 年 11 月 22 日实行的一至五年期贷款利率。

13、本评估结论中应交税费应以税务机关的税务清算为准。

14、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

15、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

16、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2014 年 06 月 30 日至 2015 年 06 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需

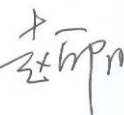
评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 12 月 06 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人: 

中国注册资产评估师:  

中国注册资产评估师:  

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2014年12月06日

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址: 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室
电话: 010-51667811 传真: 82253743

23

附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 被评估单位专项审计报告
- 附件三： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件四： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件五： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件六： 注册资产评估师承诺函
- 附件七： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件九： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件十： 资产评估明细表