

共壹册 第壹册

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让
资产涉及中信国安葡萄酒业营销有限公司
所持有的北京中葡酒业有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 836 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2015 年 11 月 16 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让资产
涉及中信国安葡萄酒业营销有限公司所持有的
北京中葡酒业有限公司股权项目

资产评估报告书目录

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.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
资产评估报告书附件.....	16

**中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让资产
涉及中信国安葡萄酒业营销有限公司所持有的
北京中葡酒业有限公司股权项目
注册资产评估师声明**

中信国安葡萄酒业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对北京中葡酒业有限公司（以下简称“北京中葡”）于评估基准日2015年10月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、北京中葡酒业有限公司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。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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出具评估报告的要求。

5. 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资产
涉及中信国安葡萄酒业营销有限公司所持有的
北京中葡酒业有限公司股权项目
资产评估报告书摘要

中同华评报字（2015）第 836 号

中信国安葡萄酒业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法，对中信国安葡萄酒业股份有限公司（以下简称“中葡股份”）拟转让中信国安葡萄酒业营销有限公司（简称“中葡营销公司”）所持有的北京中葡酒业有限公司（以下简称“北京中葡”）股权而涉及的北京中葡的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为北京中葡的股东全部权益价值，评估范围是北京中葡申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债，评估基准日为2015年10月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为北京中葡股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

北京中葡股东全部权益评估价值为439.75万元，比审计后账面净资产增值282.41万元，增值率为179.50%。

资产评估结果汇总表

项 目		账面净值	评估价值	金额单位：人民币万元	
		A	B	增减值	增值率%
		C=B-A	D=C/A×100		
流动资产	1	12,301.97	12,584.63	282.66	2.30
非流动资产	2	4.06	3.81	-0.25	-6.02
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	4.06	3.81	-0.25	-6.02
在建工程	6				

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	12,306.03	12,588.44	282.41	2.29
流动负债	11	12,148.69	12,148.69	-	
非流动负债	12				
负债总计	13	12,148.69	12,148.69	-	
净资产(所有者权益)	14	157.34	439.75	282.41	179.50

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让资产 涉及中信国安葡萄酒业营销有限公司所持有的 北京中葡酒业有限公司股权项目 资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 836 号

中信国安葡萄酒业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法，对中信国安葡萄酒业股份有限公司（以下简称“中葡股份”）拟转让中信国安葡萄酒业营销有限公司（以下简称“中葡营销公司”）所持有的北京中葡酒业有限公司（以下简称“北京中葡”）股权而涉及的北京中葡的股东全部权益在2015年10月31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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：中信国安葡萄酒业股份有限公司，被评估单位为北京中葡酒业有限公司，其他评估报告使用者为业务约定书约定的相关使用者。

（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：赵欣

注册资本：拾壹亿贰仟叁佰柒拾贰万陆仟捌佰叁拾元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 07 月 07 日

经营期限：1997 年 07 月 07 日至长期

经营范围：葡萄酒的生产；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）

2.公司概况

中葡股份隶属于中信国安集团有限公司，是一家集葡萄种植、加工、贸易、科研为一体的大型葡萄酒上市企业。（股票代码：600084，曾用名新天国际经贸股份有限公司、新天国际葡萄酒业股份有限公司），系经新疆生产建设兵团批准，由新天国际经济技术合作（集团）有限公司、中国成套设备进出口（集团）总公司、新疆北中房地产开发有限公司和新疆生产建设兵团投资中心共同作为发起人，并于1997年7月11日在上海证券交易所挂牌交易。

2006年8月，中葡股份主营业务变更为葡萄酒生产和销售。名称也由“新天国际经贸股份有限公司”变更为“新天国际葡萄酒业股份有限公司”。

2009年9月，中葡股份控股股东变更为中信国安集团有限公司，名称变更为“中信国安葡萄酒业股份有限公司”。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名 称：北京中葡酒业有限公司

住 所：北京市朝阳区关东店北街一号2号楼3层

法定代表人：张有

注册资本：500万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015年3月5日

经营范围：销售食品；销售五金交电、化工产品（不含危险化学品）、电子产品、日用品、服装、针织纺品、体育用品、工艺品；建筑工程用机械设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；企业策划；设计、制造、代理、发布广告；会议服务；展览展示服务；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

2. 公司概况

北京中葡成立于2015年3月，注册资本为人民币500万元，由中信国安葡萄酒业营销有限公司以现金出资方式设立。截至评估基准日，股东及持股比例如下：

投资人名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
中信国安葡萄酒业营销有限公司	500.00	100.00
合计	500.00	100.00

注：中葡营销公司为中葡股份二级全资子公司，中葡股份直接持有中葡营销公司

100%股权。

(2) 主要经营业务情况

北京中葡主要经营葡萄酒销售，主要销售区域包括东北、华北各省区。

3. 评估基准日资产、财务、经营状况

北京中葡评估基准日经审计后的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

资产	2015 年 10 月 31 日
流动资产：	12,301.97
非流动资产：	4.06
资产总计	12,306.03
流动负债	12,148.69
非流动负债	
负债合计	12,148.69
所有者权益合计	157.34

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 1-10 月
一、营业总收入	321.14
减：营业成本	132.21
营业税金及附加	-
销售费用	361.81
管理费用	49.41
财务费用	0.22
资产减值损失	120.17
二、营业利润	-342.67
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额	-342.67
减：所得税费用	
四、净利润	-342.67

上述财务数据已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了京永专字（2015）第 31177 号无保留意见审计报告。

4. 委托方和被评估单位的关系

中信国安葡萄酒业股份有限公司通过中信国安葡萄酒业营销有限公司间接持有北京中葡酒业有限公司 100%股权。

二、评估目的

根据《中信国安葡萄酒业股份有限公司会议纪要》，本评估报告的评估目的是为中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让中信国安葡萄酒业营销有限公司所持有的北京中葡酒业有限公司股权而涉及的北京中葡股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为北京中葡股东全部权益价值，涉及的范围为北京中葡申报的于评估基准日经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	123,019,669.59
货币资金	975,945.11
应收票据	200,000.00
应收账款	118,916,384.67
预付款项	14,998.00
其他应收款	51,702.63
存货	2,718,410.90
其它流动资产	142,228.28
二、非流动资产合计	40,587.60
固定资产	40,587.60
其中：建筑物类	
设备类	40,587.60
三、资产总计	123,060,257.19
四、流动负债合计	121,486,922.16
应付账款	243,147.45
预收款项	1,435,720.20
其它应付款	119,808,054.51
五、非流动负债合计	
六、负债合计	121,486,922.16
七、净资产(所有者权益)	1,573,335.03

1. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估范围已经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具了京永专字(2015)第31177号无保留意见专项审计报告；

2. 无形资产相关情况

截止评估基准日，企业无申报无形资产。

3. 评估人员进行了必要的核实，未发现其他表外资产；
4. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准；
5. 本次评估未引用其他机构出具的报告结论或评估值。

四、价值类型及其定义

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

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

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年10月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2015年10月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《中信国安葡萄酒业股份有限公司会议纪要》（2015年10月16日）。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日）；
2. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
4. 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；
7. 国务院国有资产监督管理委员会 关于《加强企业国有资产评估管理工作有关

问题》的通知（国资委产权[2006]274号，2006年12月12日）；

8. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；

9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；

2. 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，2003年1月28日）；

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227号，2011年12月31日）；

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；

6. 中国资产评估协会《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，2011年12月30日）；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

设备、存货等购置发票和合同。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国资产评估委，中国知识出版社2011.8）；

2. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

3. 中国人民银行现行贷款利率；

4. 委估资产的购置合同、协议；

5. 搜集的相关价格信息；

6. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 被评估单位提供的基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 中葡股份与中同华签订的《资产评估业务约定书》；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

北京中葡新成立，运营时间比较短，没有收益法评估所需的历史运营成本数据可以参考，因此无法采用收益法进行评估。而公开产权交易市场也不能找到类似刚刚成立的公司交易案例，因此也无法采用市场法进行评估。采用资产基础法可以从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值确定被评估企业的价值，因此本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组

成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对北京中葡股东全部权益价值进行评估。北京中葡经审计后资产账面价值为12,306.03万元，负债为12,148.69万元，净资产为157.34万元。

采用资产基础法确定的北京中葡股东全部权益评估价值为439.75万元，比审计后账面净资产增值282.41万元，增值率为179.50%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	12,301.97	12,584.63	282.66	2.30
非流动资产	2	4.06	3.81	-0.25	-6.02
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	4.06	3.81	-0.25	-6.02
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	12,306.03	12,588.44	282.41	2.29
流动负债	11	12,148.69	12,148.69	-	
非流动负债	12				
负债总计	13	12,148.69	12,148.69	-	
净资产(所有者权益)	14	157.34	439.75	282.41	179.50

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1. 流动资产增值 282.66 万元，是库存商品评估增值。本次对库存商品评估值中除包括购置价格之外还包括已创造的适当利润，故评估有所增值；
2. 固定资产评估减值 0.25 万元，是电子设备减值，因电子设备更新换代较快导致评估减值。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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。

3. 本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2015年11月16日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人授权人:

贾瑞东



中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

曹保桂



北京中同华资产评估有限公司

二〇一五年十一月十六日



**中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让资产
涉及中信国安葡萄酒业营销有限公司所持有的
北京中葡酒业有限公司股权项目
资产评估报告书附件**

目 录

附件一：有关经济行为文件复印件

《中信国安葡萄酒业股份有限公司会议纪要》

附件二：评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方及被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托方及被评估单位承诺函原件

附件五：签字注册资产评估师承诺函原件

附件六：评估机构资格证书复印件

附件七：评估机构法人营业执照副本复印件

附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件九：评估机构法定代表人授权人