共壹册　第壹册

新疆九鼎农产品经营管理有限公司
拟股权转让项目

资产评估报告书

中同华评报字(2016)第 404 号

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

报告日期：2016 年 6 月 7 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

新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让项目

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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 4

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 9

四、价值类型及其定义 13

五、评估基准日 13

六、评估依据 13

七、评估方法 16

八、评估程序实施过程和情况 20

九、评估假设 20

十、评估结论 21

十一、特别事项说明 22

十二、评估报告使用限制说明 25

十三、评估报告日 25

资产评估报告书附件 27

新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让项目

注册资产评估师声明

中信国安葡萄酒业股份有限公司

新疆九鼎农业集团有限公司：

受贵公司委托，我们对新疆九鼎农产品经营管理有限公司(以下简称“九鼎农产品”)于评估基准日2016年4月30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、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。

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。

新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字(2016)404 号

中信国安葡萄酒业股份有限公司

新疆九鼎农业集团有限公司：

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，对新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让行为涉及的新疆九鼎农产品经营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为九鼎农产品的股东全部权益价值，评估范围是九鼎农产品申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，评估基准日为2016年4月30日，价值类型为市场价值。

本次评估以资产基础法评估结果作为九鼎农产品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：

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	69,407.68	71,565.89	2,158.21	3.11
非流动资产		2	54,060.19	100,173.73	46,113.54	85.30
其中：	长期股权投资	3	20,250.00	36,225.95	15,975.95	78.89
	投资性房地产	4	20,617.30	48,167.29	27,549.99	133.63
	固定资产	5	3,233.41	3,526.73	293.32	9.07
	在建工程	6	2,941.73	2,994.49	52.76	1.79
	无形资产	7	6,933.92	9,175.44	2,241.52	32.33
	其中：土地使用权	8	6,546.03	8,840.21	2,294.18	35.05

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
	其他非流动资产	9	83.83	83.83	0.00	
资产总计		10	123,467.87	171,739.62	48,271.75	39.10
流动负债		11	56,326.65	56,326.65	0.00	
非流动负债		12	52,325.91	40,343.98	-11,981.93	-22.90
负债总计		13	108,652.56	96,670.63	-11,981.93	-11.03
净资产(所有者权益)		14	14,815.31	75,068.99	60,253.68	406.70

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

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。

新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书

中同华评报字(2016)第 404 号

中信国安葡萄酒业股份有限公司

新疆九鼎农业集团有限公司：

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，对新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让行为涉及新疆九鼎农产品经营管理有限公司的股东全部权益在2016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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的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、新疆九鼎农业集团有限公司，被评估单位为新疆九鼎农产品经营管理有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

(一)委托方一概况

1.注册登记情况

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：112372.683 万元人民币

实收资本：112372.683 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 7 月 7 日

经营期限：1997 年 7 月 7 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.企业简介：中信国安葡萄酒业股份有限公司（以下简称“中葡股份”，股票代码：600084）隶属于中信国安集团有限公司。中葡股份是一家集葡萄种植、加工、贸易、科研为一体的大型葡萄酒企业，依托新疆独特的先天生态资源优势，大力发展以酿酒葡萄为中心的特色产业。公司现有 5 家葡萄酒生产企业，生产规模达 11.5 万吨，贮酒能力达 15 万吨，成品酒灌装能力达 8 万吨，是目前亚洲最大的葡萄酒生产企业。中葡股份现在新疆拥有 15 万亩亚洲最大的酿酒葡萄基地，分布在天山北麓和伊犁河谷及乌伊公路沿线，东起阜康，西至伊犁霍尔果斯。

(二)委托方二概况

1.注册登记情况

名　　称： 新疆九鼎农业集团有限公司

住　　所： 新疆乌鲁木齐市头屯河区乌昌路 2908 号

法定代表人：黄朝军

注册资本：20000 万元人民币

实收资本：20000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 5 月 18 日

经营期限：2011 年 5 月 18 日至 2031 年 5 月 17 日

经营范围：农业投资；农畜产品销售，谷物及其他作物、蔬菜、园艺作物、水果、坚果作物、林木的培育种植销售；农产品初加工服务、农业高新技术研究推广，仓储服务，货物与技术的进出口业务，商务信息咨询、企业管理咨询服务。（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.企业简介：新疆九鼎农业集团有限公司是新疆生产建设兵团第十二师下属的一家多元化的企业集团，下属 12 家子公司，涉及农业、房地产、农产品市场开发等领域。

(三)被评估单位概况

1.注册登记情况

名　　称：新疆九鼎农产品经营管理有限公司

住　　所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 139 号德源三号小区 3 栋 2 单元 501 室

法定代表人：文学军

注册资本：壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2012 年 1 月 19 日

经营期限：2012 年 1 月 19 日至 2032 年 1 月 18 日

经营范围：农产品销售；市场建设、开发、管理；物业管理；商务信息咨询。（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．企业历史沿革

新疆九鼎农产品经营管理有限公司（简称"九鼎农产品"）于2012年1月19日成立，是由新疆天恒基农业发展有限公司和自然人陈琳共同出资设立。设立时注册资本为10,000.00万元，实际出资为3,000.00万元。成立时的具体股权情况如下：

序号	股东	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例
1	新疆天恒基农业发展有限公司	货币	9,900.00	2,900.00	96.67%
2	陈琳	货币	100.00	100.00	3.33%
3	合计		10,000.00	3,000.00	100.00%

上述出资由上海广巨会计师事务所进行了公司的设立验资，出具了"沪广巨验字（2012）1002号"验资报告。

2012年5月15日，新疆天恒基农业发展有限公司出资1,100.00万元，自然人张晓辉出资2,900.00万元，自然人江玉琴出资3,000.00万元，对新疆九鼎农产品经营管理有限公司进行出资。出资后具体股权情况如下：

序号	股东	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例
1	新疆天恒基农业发展有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	40.00%
2	江玉琴	货币	3,000.00	3,000.00	30.00%
3	张小辉	货币	2,900.00	2,900.00	29.00%
4	陈琳	货币	100.00	100.00	1.00%
5	合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

上述出资由上海广巨会计师事务所进行了公司的设立验资，出具了"沪广巨验字（2012）1051号"验资报告。

2013年2月25日，新疆天恒基农业发展有限公司将名称变更为新疆九鼎农业集团有限公司。

截至评估基准日2016年4月30日，根据2014年1月26日的股东会决议和股权转让协

议，公司原股东江玉琴将其持有的公司3,000.00万股转让给新疆九鼎农业集团有限公司，公司股东张小辉将其持有的公司600.00万股转让给新疆九鼎农业集团有限公司，上述股权转让事项尚未进行工商备案登记。九鼎农产品的股权结构如下：

序号	股东	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	股权比例
1	新疆九鼎农业集团有限公司	货币	7,600.00	7,600.00	76%
2	陈琳	货币	100.00	100.00	1%
3	张小辉	货币	2,300.00	2,300.00	23%
4	合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

3.公司的主要业务和经营模式

新疆九鼎农产品经营管理有限公司是其控股子公司新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司、新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司、乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司、新疆九鼎祥和物业经营管理有限公司的控股型管理公司。新疆九鼎农产品经营管理有限公司在乌鲁木齐市沙依巴克区苜蓿沟北路 104 团四连用地建设了一个大型农产品批发市场，即“新疆九鼎农产品批发市场”。该市场目前由其下属的四家子公司在运营。另其委托新疆九鼎富通房地产开发有限公司在“新疆九鼎农产品批发市场”的土地红线边线内侧开发建设了 A1-A8 号、A3 小商铺、B1-B5 号共计 14 栋配套住宅房。新疆九鼎农产品经营管理有限公司收入主要来自其销售开发的住宅及其四个子公司的投资收益。

新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司、新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司的经营业务有：房屋出租，收取租金；蔬菜、水果一级批发；车辆进入经营场所收取进场费、计量过磅费等。

乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司的主要经营业务有：房屋出租，收取租金；收取常温库及冷库打冷费。

新疆九鼎祥和物业经营管理有限公司的经营业务为收取水电费及物业管理费。

4.近三年及评估基准日财务、经营状况：

资产负债及利润表

单位：万元

项目	2016/4/30		2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	合并报表	母公司	合并报表	母公司	合并报表	母公司	合并报表	母公司
流动资产	33,398.35	69,407.68	40,596.98	78,467.67	30,764.95	47,259.99	29,502.95	30,003.33
非流动资产	131,571.16	54,060.19	133,554.93	55,034.46	144,064.35	91,677.50	111,282.99	75,443.40
资产总计	164,969.51	123,467.87	174,151.91	133,502.13	174,829.30	138,937.48	140,785.94	105,446.72
流动负债	85,047.29	56,326.65	91,120.63	66,620.79	84,948.57	66,769.58	77,969.42	57,106.79

非流动负债	53,018.55	52,325.91	57,138.85	56,436.10	63,130.05	63,212.55	38,614.17	38,649.84
负债合计	138,065.84	108,652.55	148,259.48	123,056.89	148,078.62	129,982.13	116,583.59	95,756.63
净资产	26,903.67	14,815.32	25,892.44	10,445.24	26,750.68	8,955.35	24,202.35	9,690.10
项目	2016 年 1-4 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	合并报表	母公司	合并报表	母公司	合并报表	母公司	合并报表	母公司
营业收入	24,633.45	17,750.98	46,033.94	27,863.59	17,031.21	89.84	14,752.32	5,278.54
营业成本	16,425.82	11,931.89	32,926.26	20,644.33	7,493.99	25.24	4,460.73	4,460.73
营业利润	3,259.91	4,806.27	5,616.04	5,435.74	3,750.62	-734.58	1,526.12	-6.29
利润总额	3,455.57	4,984.21	5,378.98	5,124.66	3,740.57	-734.74	1,544.34	6.56
净利润	2,554.38	4,370.08	4,047.41	4,545.04	2,871.65	-734.74	920.70	-293.44

上述 2013 年度财务数据由新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所审计，出具了<宏昌天圆会审字（2014）00073 号>审计报告；2014 年度财务数据由新疆驰远天合有限责任会计师事务所审计，出具了<驰天会审字（2015）1-287 号>审计报告；2015 年度、2016 年 1-4 月份财务数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了大信审字[2016]第 30-00019 号无保留意见审计报告。

5.税率

税种	计税依据	税率
营业税	销售货物	5%
增值税	销售货物	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税【2011】58 号文）的规定，九鼎农产品子公司新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司和子公司新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司企业所得税按 15%计提缴纳。

6.委托方和被评估单位之间的关系

委托方二拟将被评估单位的股权给委托方一。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让，对涉及的新疆九鼎农产品经营管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托中同华评估的评估对象为九鼎农产品的股东全部权益价值，涉及的范围为九鼎农产品申报的于评估基准日经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产负债表所列示的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、流动资产合计**	**694,076,801.94**
2	货币资金	63,715,611.26
3	应收账款	7,543,620.31
4	预付款项	40,435.40
5	应收股利	14,770,410.31
6	其他应收款	406,702,900.70
7	存货	201,303,823.96
8	**二、非流动资产合计**	**540,601,918.31**
9	长期股权投资	202,500,000.00
10	投资性房地产	206,172,961.57
11	固定资产	32,334,094.17
12	其中：建筑物类	26,649,820.28
13	设 备 类	5,684,273.89
14	在建工程	29,417,315.08
15	无形资产	69,339,206.78
16	其中：土地使用权	65,460,315.34
17	其他无形资产	3,878,891.44
18	长期待摊费用	36,666.62
19	递延所得税资产	801,674.09
20	**三、资产总计**	**1,234,678,720.25**
21	**四、流动负债合计**	**563,266,492.69**
22	应付票据	102,500,000.00
23	应付账款	192,030,981.63
24	预收款项	42,499,348.66
25	应付职工薪酬	847,932.76
26	应交税费	39,856,003.45
27	应付利息	1,817,801.39
28	应付股利	24,736,006.51
29	其它应付款	47,478,418.29
30	一年内到期的非流动负债	111,500,000.00
31	**五、非流动负债合计**	**523,259,060.36**
32	长期借款	352,500,000.00
33	长期应付款	11,000,000.00
34	专项应付款	580,042.96

序号	科目名称	账面价值
35	递延收益	159,179,017.40
36	**六、负债合计**	1,086,525,553.05
37	**七、净资产(所有者权益)**	148,153,167.20

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，评估基准日财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2016]第 30-00019 号无保留意见审计报告

2. 九鼎农产品拥有1家全资子公司和3家控股子公司，被投资公司具体情况如下：

公司名称	新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司	新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司	乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司	新疆九鼎祥和物业经营管理有限公司
成立时间	2012/8/6	2012/8/6	2013/11/15	2013/4/26
法定代表人	胡军	王峰	赵玉强	刘家成
注册资本（万元）	10,000.00	13,250.00	5,000.00	300.00
实收资本（万元）	4,000.00	5,300.00	200.00	300.00
持股比例	60%	60%	60%	100%
净资产（万元）	12,222.33	14,920.87	5,771.46	-571.67
主营业务	干鲜果品冷藏、保鲜、存储；果品包装物的生产和销售；市场开发；物业管理;柜台租赁；会展服务；仓储服务；货运代理；货物与技术的进出口业务；商务信息咨询服务。（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）	蔬菜保鲜、存储；农产品销售；蔬菜包装物的生产和销售；市场开发；物业管理;柜台租赁；会展服务；仓储服务；货运代理；货物与技术的进出口业务；商务信息咨询服务（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）	食品冷冻服务（待食品流通许可证办理后方可经营）；仓储服务；货运代理；柜台租赁；会展服务;市场开发；货物与技术的进出口业务;物业管理；商务信息咨询服务；非占道停车场服务、房屋出租服务；销售：农畜产品（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）	物业管理服务、房屋及柜台租赁、非占道停车场服务、机电设备维修、园林绿化、景观规划设计、盆景花卉出租、商务信息咨询、建筑装饰工程施工；销售：洗涤用品、机电设备、机械设备、五金交电。。（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）

3. 存货：主要为开发产品。开发产品主要为“九鼎农产品批发市场”的配套住宅楼，其中住宅楼一层为商铺和车库，一层以上为住宅。共计建设 14 栋。分为 A 区和 B 区，A 区共计 9 栋，楼号为 A1-A8、A3 小商铺；B 区共计 5 栋，楼号为 B1-B5。上述建筑物均为框剪结构，其中 A1-A8 建设楼层为 12 层；A3 小商铺为 2 层；B1-B5 建设楼层地下 1 层，地上 17 层。各楼栋的建筑面积如下：

楼栋	建筑结构	建筑层数	总面积			合计
			住宅	商铺	车库（公建）	
A1	框剪	12	12,242.18	1,645.68		13,887.86

A2	框剪	12	12,217.96	1,527.35	1,443.48	15,188.79
A3	框剪	12	8,152.02	1,017.20	882.05	10,051.27
A3 小商铺	框剪	2	-	883.60	336.44	1,220.04
A4	框剪	12	12,217.96	1,527.35	1,443.48	15,188.79
A5	框剪	12	21,458.32	2,219.52	1,304.89	24,982.73
A6	框剪	12	11,755.52	1,250.64	2,316.60	15,322.76
A7	框剪	12	13,542.91	1,621.63	1,416.86	16,581.40
A8	框剪	12	12,240.30	1,534.06	1,449.43	15,223.79
B1	框剪	-1/17	13,878.75	2,037.49	9.42	15,925.66
B2	框剪	-1/17	13,869.75	2,445.90	3.62	16,319.27
B3	框剪	-1/17	13,869.75	2,435.53	14.54	16,319.82
B4	框剪	-1/17	13,869.75	2,445.05	5.04	16,319.84
B5	框剪	-1/17	10,377.45	1,845.78	68.54	12,291.77
合计			169,692.62	24,436.78	10,694.39	204,823.79

截至评估基准日，除 A1 号还未建设完成外，其他各楼均建设完成。其中已售出建筑面积为 102,381.70 平方米，剩余未售建筑面积为 102,442.09 平方米。九鼎农产品对未售出的房屋建筑物分为存货、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物。其中，存货建筑明细如下：

楼号	层数	面积	物业类型
A2	12	84.30	住宅
A3	12	761.83	住宅、商铺
A4	12	1,416.68	住宅、商铺
A5	12	3,524.48	住宅、商铺
A6	12	1,609.18	车库
A7	12	1,537.12	住宅
A8	12	4,582.57	住宅
B1	-1/17	10,729.30	住宅
B2	-1/17	9,815.73	住宅
B3	-1/17	7,043.86	住宅
B4	-1/17	5,840.43	住宅
B5	-1/17	6,263.05	住宅
合计		53,208.53	

4.投资性房地产：包括投资性房地产-房屋及投资性房地产-土地。投资性房地产-房屋总建筑面积为 69,860.08 平方米，主要包括“九鼎农产品批发市场”内的“商业三层房产”、“二层商铺房产”、和配套住宅楼一层商铺和车库。具体情况如下：

楼号	建筑结构	建筑层数	建筑面积（㎡）	物业类型
商业三层房产	框架	3	15,419.07	商铺
二层商铺房产	框架	2	24,750.00	商铺
A2	框剪	12	1,443.48	商铺、车库
A3	框剪	12	882.05	商铺、车库
A4	框剪	12	1,443.48	商铺、车库
A5	框剪	12	1,304.89	商铺、车库
A6	框剪	12	7,297.81	商铺、车库
A7	框剪	12	3,038.49	商铺、车库

A8	框剪	12	3,071.06	商铺、车库
B1	框剪	-1/17	2,037.49	商铺、车库
B2	框剪	-1/17	2,445.90	商铺、车库
B3	框剪	-1/17	2,435.53	商铺、车库
B4	框剪	-1/17	2,445.05	商铺、车库
B5	框剪	-1/17	1,845.78	商铺、车库
合计			69,860.08	

“商业三层房产”主要是对市场内来往的商户提供餐饮服务而设立的餐饮区。“二层商铺房产”主要是长期对市场内进行散货买卖的商户出租。

投资性房地产-土地主要为“商业三层房产”和“二层商铺房产”所对应的土地使用权，总面积为 18,025.81 平方米。

5.房屋建筑物类：主要为 A6 号楼的 2-5 层。该部分为九鼎农产品的办公楼。A6 号楼的建筑结构为框剪，总建筑面积为 15,322.76 平方米，其中进入固定资产建筑面积为 5,654.69 平方米。其余建筑面积以计入相应的存货和投资性房地产中。

6.设备类：主要包括机器设备、车辆和电子设备，均位于九鼎农产品的办公区域。机器设备共计640项，主要为实验室设备和餐饮食堂设备。车辆账面反映共6辆，除雪车2辆，轻型客车1辆，小轿车2辆，8吨水罐消防车1辆。电子设备共270项，主要为电脑、打印机、空调、办公家具以及全自动样品消化装置等，其中办公设备分布在公司各管理部门；自动化控制设备分布在厂区，大部分电子设备可正常使用。

7.在建工程：主要为A1号楼的建筑安装成本。截至评估基准日，A1号楼的处于在建状态，其建设总建筑面积为13,887.86平方米，建筑结构为框剪，总层数为12层，目前建筑主体已施工完成，正在进行房屋外立面装修，预计2016年6月份建设完成。

8.企业无申报的账面记录或者未记录的无形资产；

本次九鼎农产品申报的账面记录的无形资产为无形资产-土地使用权和其他无形资产两大类。其中无形资产-土地使用权共5宗，位于乌鲁木齐市沙巴克区苜蓿沟北路104团4连，5宗土地已连成一片，具体土地使用权情况如下：

序号	权证编号	证载权利人	用途	证载终止日期	面积(m2)
1	兵十二师国用(2012)第12507027 号	新疆九鼎农产品经营管理有限公司	商服用地	2052-07-01	110,055.27
2	兵十二师国用(2012)第12507028 号	新疆九鼎农产品经营管理有限公司	商服用地	2052-07-01	131,169.30
3	兵十二师国用(2012)第12507029 号	新疆九鼎农产品经营管理有限公司	商服用地	2052-07-01	62,882.19
4	兵十二师国用(2012)第12507030 号	新疆九鼎农产品经营管理有限公司	商服用地	2052-07-01	85,586.51
5	兵十二师国用(2013)第	新疆九鼎农产品经营管理有	批发零售	2053-04-30	304,777.75

	12507384 号	限公司	用地		
6	合计				694,471.02

上述土地使用权中，有部分面积已作为出资资产计入到其长投股权投资的子公司内；部分土地使用权面积为配套住宅楼所分割的面积。具体面积分割情况如下：

序号	分割单位及项目	分割的土地使用权面积（㎡）
1	九鼎蔬菜公司	141,376.00
2	九鼎果品公司	150,552.00
3	九鼎雪域公司	121,009.00
4	配套住宅楼	99,192.00
5	商业三层房产	6,120.00
6	二层商铺房产	11,905.81
7	剩余土地	164,316.21

分割后无形资产土地使用权剩余土地面积为164,316.21平方米。

其他无形资产主要包括"财务软件"、工程预算软件、信息软件平台、信息建设项目（浪潮项目）、结算业务系统软件。该无形资产均正常使用。本次企业没有申报账面未记录的无形资产。

9.企业无申报的表外资产；

10.评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是为被评估单位股权转让提供价值参考，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：

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。

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。

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2016年4月30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2016年4月30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

1. 新疆九鼎农产品经营管理有限公司股东会决议；

(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》（第三次修正，于 2014 年 3 月 1 日起实施）；

2.中华人民共和国物权法（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3.中华人民共和国土地管理法（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；

4.中华人民共和国城市房地产管理法（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）；

5.国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)；

6.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)；

7.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)；

8.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)；

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. 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291 -2015；

8. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

9. 《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014；

10. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)权属依据

1. 土地使用证；

2. 机动车辆行驶证；

3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(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. 《2015 年机电产品报价手册》(机械工业出版社)；

3. 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》；

4. 国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号，2002 年 1 月 7 日)；

5. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号，2002 年 10 月 15 日)；

6. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价字[2007]670 号，2007 年 3 月 30 日)；

7. 商务部、发改委、公安部及环境保护部令 2012 第 12 号《机动车强制报废标准规定》(2012 年 12 月 27 日)；

8. 评估基准日执行的贷款利率；

9. 委估资产的购置合同、协议；

10. 钢材市场其他价格资料；

11. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；

12. 搜集的相关价格信息；

13. 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. 九鼎农产品与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

3. 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、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

4. 被评估单位相关人员访谈记录；

5. 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)资产拥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。

根据本次评估的评估对象特性、评估目的，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，具备资产基础法评估操作性，因此本次选取了资产基础法进行评估。

新疆九鼎农产品经营管理有限公司建设的“新疆九鼎农产品批发市场”目前由其控股的子公司新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司、新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司、乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司、新疆九鼎祥和物业经营管理有限公司在运营，其仅为管理层；其委托新疆九鼎富通房地产开发有限公司在“新疆九鼎农产品批发市场”的土地红线边线外围开发建设了 A1-A8 号、A3 小商铺、B1-B5 号共计 14 栋配套住宅房，其大部分都已经售出，目前其账面为剩余的存货为开发产品，剩余面积为 53,208.53 多平方米，未来其无储备土地使用权，后续收益不具备延续性，故不适合选取收益法对其进行评估。

九鼎农产品与同行业上市公司资产、经营规模、经营模式上存在的差异较大，并且与九鼎农产品经营模式相近的股权并购案例公开资料较难获取，鉴于上述原因，故

不适合选取市场法对其进行评估。

综上所述，本次选择资产基础法进行评估。

(二)评估方法简介

1.资产基础法

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。

计算公式：企业股东权益价值＝资产评估值－负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下：

(1)流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收股利、其他应收款、存货。

对货币资金，包括现金、银行存款、其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

对应收款项，在清查核实其账面余额的基础上，合理判断资产的可收回性，并扣除估计可能形成的坏账损失来确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

对存货-开发产品，对评估范围内的开发产品，主要采用市场比较法进行评估。市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的销售价格。以销售价格扣减销售过程中需发生的销售费用、销售税金（营业税及附加、土地增值税）、所得税、适当净利润等，得出开发产品（待售商品房）的评估值。

(2)长期股权投资

为对全资子公司或者控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，以整体评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定该长期股权投资的股权价值。

(3)投资性房地产

由于本次评估范围内的为企业经营租赁资产，用于出租，属于收益性房地产，根据评估对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，从谨慎的角度，考虑实际租约的影响，本次评估主要采用收益还原法进行评估。

收益还原法：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当

的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式为：

公式一：$V=a/r\times[1-1/(1+r)^n]$

式中：V—收益价格；

a—年净收益；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限。

(4)房屋建筑物类

由于本次评估范围内的为房屋建筑物资产为办公楼，其部分也用于出租，属于收益性房地产，本次评估主要采用收益还原法进行评估。

(5)机器设备

1）重置全价的确定

➢国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

重置价值=设备购置价/1.17+运杂费/1.11+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

➢车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格(不含税)的10%；其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他相关费用

2）成新率的确定

➢普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产

品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

➢ 车辆

根据车辆行驶里程，确定车辆的成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

成新率=成新率×调整系数

调整系数：判断车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等)，综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

(6) 无形资产

无形资产分为土地使用权和其他无形资产。

无形资产-土地使用权本次我们采用基准地价修正法对其进行了评估。

其他无形资产为购买的软件类资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。。

(7) 长期待摊费用

核实与长期待摊费用相关资产权益的形成情况和权益内容，查看了相关明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。对于长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，经核实后的账面余额确定评估值。

(8) 递延所得税资产

根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

(9) 负债

负债为流动负债和非流动负债。包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其它应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款、专项应付款、递延收益。对评估范围内的负债，以九鼎农产品申报的经大信会计师事务所（特殊普通合伙所审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准

日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

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．评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

6．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九鼎农产品股东全部权益价值进行评估。九鼎农产品经审计后资产账面价值为123,467.87万元，负债为108,652.56万元，净资产为14,815.31万元。

采用资产基础法确定的九鼎农产品股东全部权益评估价值为75,068.99万元，比审计后账面净资产增值60,253.68万元，增值率为406.70%。

资产基础法评估结果见下表：

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	69,407.68	71,565.89	2,158.21	3.11
非流动资产		2	54,060.19	100,173.73	46,113.54	85.30
其中：	长期股权投资	3	20,250.00	36,225.95	15,975.95	78.89
	投资性房地产	4	20,617.30	48,167.29	27,549.99	133.63
	固定资产	5	3,233.41	3,526.73	293.32	9.07
	在建工程	6	2,941.73	2,994.49	52.76	1.79
	无形资产	7	6,933.92	9,175.44	2,241.52	32.33
	其中：土地使用权	8	6,546.03	8,840.21	2,294.18	35.05
	其他非流动资产	9	83.83	83.83	0.00	
资产总计		10	123,467.87	171,739.62	48,271.75	39.10
流动负债		11	56,326.65	56,326.65	0.00	

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
非流动负债	12	52,325.91	40,343.98	-11,981.93	-22.90
负债总计	13	108,652.56	96,670.63	-11,981.93	-11.03
净资产(所有者权益)	14	14,815.31	75,068.99	60,253.68	406.70

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.流动资产评估增值2,158.21万元，其主要原因为存货-开发产品为商品房，其售价高于其账面成本造成评估增值；

2.长期股权投资评估增值15,975.95万元，主要原因为长期股权投资的子公司内的“投资性房地产”科目评估增值，形成被评估单位的净资产增值，故造成长期股权投资的评估增值；

3.投资性房地产评估增值 27,549.99 万元，主要原因为投资性房地产评估的市场售价高于其账面成本，故造成投资性房地产的评估增值；

4.固定资产评估增值293.32万元，主要原因因为房屋建筑物中的房屋市场售价高于账面成本造成的；

5.在建工程评估增值52.75万元，主要是原因是在账面价值中不包含资金成本，本次根据工期和评估基准日利率加计了资金成本；

6.无形资产评估增值2,241.52万元，土地取得较早，近年土地市场交易上涨造成评估增值；

7.递延收益评估增值11,981.93万元，递延收益主要为九鼎农产品取得的基础设施建设资金、农业产业化专项扶持项目资金等，经核实这些资金不需企业偿还，故以递延所得税确认评估值，造成评估增值。

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. 本评估结论未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

6. 本次评估范围内的存货-开发产品、房屋建筑物均未办理产权证，上述房屋建筑物的面积是以企业提供的《房产测绘报告》确定的面积；投资性房地产及其子公司的投资性房地产建筑面积是企业根据图纸及工程资料申报的，评估人员进行了必要的核实。

7. 本次评估范围内共有5宗土地使用权，土地使用权总面积为694,471.02平方米，具体情况如下：

序号	权证编号	用途	使用权类型	证载终止日期	面积(m2)
1	兵十二师国用(2012)第12507027号	商服用地	出让	2052-07-01	110,055.27
2	兵十二师国用(2012)第12507028号	商服用地	出让	2052-07-01	131,169.30
3	兵十二师国用(2012)第12507029号	商服用地	出让	2052-07-01	62,882.19
4	兵十二师国用(2012)第12507030号	商服用地	出让	2052-07-01	85,586.51
5	兵十二师国用(2013)第12507384号	批发零售用地	出让	2053-04-30	304,777.75
6	合计				694,471.02

九鼎农产品以上述的土地使用权对新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司、新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司、乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司出资，其出资面积如下；

序号	分割单位及项目	分割的土地使用权面积（㎡）
1	新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司	141,376.00
2	新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司	150,552.00
3	乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司	121,009.00

九鼎农产品的存货-开发产品是委托新疆九鼎富通房地产开发有限公司在“新疆九鼎农产品批发市场”的土地红线内侧开发建设了A1-A8号、A3小商铺、B1-B5号共计14栋配套住宅房，14栋配套住宅房应分割的土地使用权面积为99,192.00平方米。上述出资面积和配套住宅房的面积均是以企业提供的“申请调整新疆九鼎农产品批发市场用地规划示意图”中的面积确定的。经分割后，九鼎农产品分割出去和剩余的土地使用权

面积如下：

序号	分割单位及项目	分割的土地使用权面积（㎡）
1	新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司	141,376.00
2	新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司	150,552.00
3	乌鲁木齐九鼎雪域食品冷冻有限公司	121,009.00
4	配套住宅楼	99,192.00
5	剩余土地	182,342.02

上述土地使用权未办理分割过户手续，目前均在新疆九鼎农产品经营管理有限公司名下，本次评估未考虑分割过户所产生的费用。

8. 本次评估范围内的存货-开发产品是九鼎农产品委托新疆九鼎富通房地产开发有限公司承建的，主要为配套住宅楼，主要用途为住宅，目前对外销售。由于该配套住宅楼建设在九鼎农产品拥有的5宗商服性质的土地上，且九鼎农产品不具备房地产开发资质，致使目前已售出和未售出的商品房均不能办理房屋所有权证；未来需要对已销售和未销售的房屋办理产权，需要对承载配套住宅楼的土地使用权性质进行变更，由商服用地变更为住宅用地，此过程需补缴相应的土地出让金，本次评估未考虑土地使用权变更性质需要缴纳的费用。

9. 本次评估范围内的长投子公司新疆九鼎盛和果品经营管理有限公司建设的芒果大棚、水果加工中心2项建筑物，总建筑面积为13,352.62平方米，未取得建设工程规划许可证等。

10. 截至评估基准日，长投子公司新疆九鼎恒兴蔬菜经营管理有限公司存在如下车辆未办理汽车牌照，具体明细如下：

序号	车辆名称	规格型号	计量单位	启用日期	账面价值	
					原值	净值
1	长安勋龙	长安 SC6460A4	辆	2013-04	50,800.00	32,702.44
2	扫路车	中联牌 ZLJ5164TSLE3	辆	2014-06	575,000.00	265,458.29
3	压缩式垃圾车	中联牌 ZLJ5160ZYSE3	辆	2014-06	390,000.00	180,050.00
4	桑塔纳汽车	SVW71612BS	辆	2014-03	82,900.00	62,390.91
5	泡沫消防车	迪马牌 NM5100GXFPM35	辆	2014-11	540,000.00	449,156.25
6	三轮车	7YP-1150DA1	辆	2014-08	14,000.00	11,090.66
7	三轮车	7YP-1150DA1	辆	2014-08	14,000.00	11,090.66

根据企业提供的说明，上述车辆主要用在“新疆九鼎农产品批发市场”内，故未去办理汽车牌照。

11. 截至评估基准日，新疆九鼎农产品经营管理有限公司的 4 宗土地使用权设有抵押他项权，具体如下：

序号	权证编号	面积(㎡)	抵押权人	抵押期限

序号	权证编号	面积(㎡)	抵押权人	抵押期限
1	兵十二师国用(2012)第12507029号	62,882.19	中国工商银行乌鲁木齐市昆仑路支行	2013年3月28日至2019年3月27日
2	兵十二师国用(2012)第12507027号	110,055.27	中国工商银行乌鲁木齐市昆仑路支行	2013年12月27日至2018年12月26日
3	兵十二师国用(2012)第12507028号	131,169.30	中国工商银行乌鲁木齐市昆仑路支行	2013年12月27日至2018年12月26日
4	兵十二师国用(2012)第12507030号	85,586.51	中国工商银行乌鲁木齐市昆仑路支行	2013年12月27日至2018年12月26日

上述宗地的土地使用权未分割，土地使用权人为新疆九鼎农产品经营管理有限公司。

12. 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责任。

2.本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3.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)

4.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2016年6月7日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构法定代表人授权代表：

季　珉 _____

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：　徐兴宾 _____

北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年六月七日

新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书附件

目　录

附件一：经济行为文件

附件二：评估基准日审计报告财务报表复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 土地使用证

2. 机动车辆行驶证

附件五：委托方、被评估单位承诺函原件

附件六：签字注册资产评估师承诺函原件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十：资产评估业务约定书复印件

附件十一：评估机构法定代表人授权书

注册资产评估师承诺函

中信国安葡萄酒业股份有限公司

新疆九鼎农业集团有限公司：

受贵公司委托，我们对新疆九鼎农产品经营管理有限公司拟股权转让涉及新疆九鼎农产品经营管理有限公司的股东全部权益价值，以2016年4月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1.具备相应的执业资格。

2.评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。

3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

5.充分考虑了影响评估价值的因素。

6.评估结论合理。

7.评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师：　　季　珉 _____

中国注册资产评估师：　　徐兴宾 _____

二〇一六年六月七日

编号:0 01935916

营业执照

统一社会信用代码 91110102101880414Q

名　　称	北京中同华资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市西城区金融大街35号819室
法定代表人	李伯阳
注册资本	1000万元
成立日期	1993年06月29日
营业期限	1999年12月22日 至 2049年12月21日
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京中同华资产评估有限公司 110102002913?

在线扫码获取详细信息

登记机关 北京市工商行政管理局西城分局

2016 年03 月29 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估
资格证书
（副本）

证书编号：NO.11020028

批准机关：北京市财政局

发证日期：2010年03月15日

机构名称	北京中同华资产评估有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座八层803-805号
首席合伙人（法定代表人）	季珉
批准文号	京财企许可[2010]0028号

资产评估范围：

各类单项资产评估、企业整体资产评估、

市场所需的其他资产评估或者项目评估

序列号：00005585

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京中同华资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号　　证书编号：0100020009

变更文号：财办企[2010]53号

序列号：000098

发证时间：二〇〇九年一月六日

中华人民共和国财政部

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号：11080022

检验登记

CPV年检合格 BICPA 检验 一年

2014

（盖章）

年 月 日

2015 CPV年检合格 BAS Beijing Appraisal Society

日

姓 名：徐兴宾

性 别：男

身份证号：372832197606166972

机构名称：北京中同华资产评估有限公司

批准机关：中国资产评估协会

发证日期：2008年6月4日

初次注册时间：2008年6月11日

本人签名：

本人印鉴：

中国注册资产评估师 徐兴宾 11080022

北京中同华资产评估有限公司

检验登记

2016 PV年检合格 BAS Beijing Appraisal Society

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

年 月 日

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号：11001513

姓 名：季宸

性 别：女

身份证号：610103710130368

机构名称：北京中同华资产评估有限公司

批准机关：中国资产评估协会

发证日期：20[illegible]年5月4日

初次注册时间：1998年3月30日

本人签名：季宸　　本人印鉴：

中国注册资产评估师 季宸 11001513

北京中同华资产评估有限公司 1101020028139

检验登记

CPV年检合格 BICPA 2014

检验一年

（盖章）

年　月　日

检验登记

北京资产评估协会 2016 PV年检合格 BAS Beijing Appraisal Society

年　月　日

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

年　月　日

北京资产评估协会 2015 CPV年检合格 BAS Beijing Appraisal Society

日

法人授权书

中同华司发[2016] 6-4 号

授权人：李伯阳

被授权人：季珉

根据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）、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）、中华人民共和国财政部发布的《资产评估机构审批和监督管理办法》（财政部令第 64 号）等文件的相关规定，本公司法定代表人李伯阳对季珉副总经理授权如下：

一、授权范围

代表授权人签发被授权人负责范围内的评估业务相关文件。

二、被授权人的责任与义务

（一）被授权人应在其授权范围内，按照资产评估有关制度的规定，认真组织业务的执行、合理控制执业风险、审核报告及相关工作底稿，确保签发的报告不存在重大质量问题。

（二）被授权人因未能认真履行报告复核、签发职责所造成的法律责任，由被授权人承担。

（三）被授权人在组织业务执行、报告复核过程中，发现影响评估质量的重大问题，应及时向本公司风险控制委员会报告，提请集体审议，否则自负其责。

本授权书自 2016 年 4 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日有效。

北京中同华资产评估有限公司

法定代表人：

日期：2016 年 4 月 1 日