

中信国安葡萄酒业股份有限公司
拟出售上海新天国际大厦 8 层房地产项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 125 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年三月十九日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、产权持有方和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
备查文件目录	20

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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清单由委托方（产权持有方）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。

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
拟出售上海新天国际大厦 8 层房地产项目
资产评估报告

中联评报字[2014]第 125 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中信国安葡萄酒业股份有限公司的委托，就中信国安葡萄酒业股份有限公司拟出售上海新天国际大厦 8 层房地产之经济行为，对所涉及的上海新天国际大厦 8 层房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为上海新天国际大厦 8 层房地产。

评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法对上海新天国际大厦 8 层房地产进行评估并作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出中信国安葡萄酒业股份有限公司的上海新天国际大厦 8 层房地产在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估结论如下：

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，上海新天国际大厦 8 层房地产评估价值为 2,514.51 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中信国安葡萄酒业股份有限公司
拟出售上海新天国际大厦 8 层房地产项目
资产评估报告

中联评报字[2014]第 125 号

中信国安葡萄酒业股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用市场比较法，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出售上海新天国际大厦 8 层房地产之经济行为所涉及的上海新天国际大厦 8 层房地产在评估基准日 2013 年 12 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、产权持有方和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方、产权持有单位同为中信国安葡萄酒业股份有限公司（以下或简称“中葡股份”）。

（一）委托方（产权持有方）概况

公司名称：中信国安葡萄酒业股份有限公司

公司地址：新疆乌鲁木齐市红山路 39 号

法定代表人：孙亚雷

注册资本：捌亿零玖佰玖拾壹万玖仟叁佰元人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

经营范围：葡萄酒的生产。一般经营项目：葡萄酒销售；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。

中信国安葡萄酒业股份有限公司成立于 1997 年 7 月 7 日，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，是以葡萄种植、加工酿造、贸易、科研为一体的大型葡萄酒企业。公司依托新疆独特的水、气、光、热以及土壤等自然资源优势和大农业的区位优势，引进了赤霞珠等 15 个世界酿酒葡萄名种，发展了西起霍尔果斯，东至阜康的 15 万亩亚洲得天独厚的、最大的酿酒葡萄基地。

（二）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方（产权持有方）、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据中信国安葡萄酒业股份有限公司 2012 年 8 月 21 日《总经理办

公会会议纪要》及相关经济行为说明，中信国安葡萄酒业股份有限公司拟出售上海新天国际大厦 8 层房地产。

本次评估的目的是反映上述房地产于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出售该房地产之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象和范围是中信国安葡萄酒业股份有限公司的投资性房地产-新天国际大厦 8 层，采用成本法核算，账面原值 16,555,785.00 元，账面净值 13,611,616.58 元。

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。

(二)实物资产的分布情况及特点

新天国际大厦位于在上海浦东福山路 450 号，中葡股份拥有的物业在该大厦的第 8 层 8A-8D,8G,8H 室，总建筑面积 1,054.30 平方米，已取得沪房地浦字（2009）第 073071 号产权证，证载权属人为中信国安葡萄酒业股份有限公司，目前整体出租给都邦财产保险股份有限公司上海分公司。租期从 2012 年 7 月 15 日至 2015 年 7 月 14 日，月租金约定第 1 年 104,376 元、第 2 年 113,864 元、第 3 年 120,190.20 元。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2013 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

中信国安葡萄酒业股份有限公司 2012 年 8 月 21 日《总经理办公会

会议纪要》及相关经济行为说明。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);

2. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令 , 1991 年);

3. 《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 (2005 年 8 月 25 日);

4. 《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);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);

7. 《金融企业国有资产转让管理办法》(中华人民共和国财政部令第 54 号);

8. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(中华人民共和国财政部令第 47 号);

(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[2011]230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—不动产》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四) 资产权属依据

1. 上海市房地产权证;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 上海市房地产价格信息;
2. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是

资产预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本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思路。

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，上海市房地产交易市场比较活跃，并且有可比较的交易案例，因此评估采用市场比较法。

(二) 市场法介绍

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；

⑦进行个别因素修正；

⑧求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1．2014年3月初，委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围与评估机构协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2．配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2014年3月6日。主要工作如下：

1．听取委托方有关人员介绍相关房地产情况、状态等。

2．对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3．根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实。

4．查阅收集委估资产的产权证明文件。

5．根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方

法。

6. 对房地产的管理制度和维护情况进行了解，收集相关资料。
7. 对企业提供的权属资料进行查验。
8. 对评估范围内的资产在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2014年3月7日至2014年3月8日对审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2014年3月9日至3月19日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得

以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 本次评估假设委托方（产权持有方）提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估范围仅以委托方（产权持有方）提供的评估申报表为准，未考虑委托方（产权持有方）提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场比较法的评估方法，对中信国安葡萄酒业股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

投资性房地产账面价值 1,361.16 万元，评估值 2,514.51 万元，评估值与账面价值比较增值 1,153.35 元，增值率 84.73 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：中信国安葡萄酒业股份有限公司 评估基准日：2013 年 12 月 31 日 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	1,361.16	2,514.51	1,153.35	84.73
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	1,361.16	2,514.51	1,153.35	84.73
5 固定资产	-	-	-	

6	在建工程	-	-	-	
7	油气资产	-	-	-	
8	无形资产	-	-	-	
9	其中：土地使用权	-	-	-	
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	1,361.16	2,514.51	1,153.35	84.73
12	流动负债	-	-	-	
13	非流动负债	-	-	-	
14	负债总计	-	-	-	-
15	净资产（所有者权益）	1,361.16	2,514.51	1,153.35	84.73

二、评估结论与账面价值比较变动原因

由于近年来，经济发展对写字楼需求旺盛，写字楼价格有较大幅度的上涨。故评估值较账面值有一定幅度的上涨。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

无产权瑕疵事项。

（二）抵押担保事项

资产不存在抵押担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现纳入评估范围的房地产存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）其他需说明的事项

1. 中葡股份委托评估的房地产物业处于出租状态，本次采用市场比较法进行评估时未考虑在假设出售条件下租约对房地产价值的影响。

2. 评估中未考虑房地产交易税费的影响。

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方（产权持有方）提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方（产权持有方）提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托方（产权持有方）提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5. 本次评估范围及采用的由委托方（产权持有方）提供的数据、报表及有关资料，委托方（产权持有方）对其提供资料的真实性、完整性负责。

6. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方（产权持有方）提供，委托方（产权持有方）对其真实性、合法性承担法律责任。

7. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意

向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 即自2013年12月31日至2014年12月30日使用有效。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一四年三月十九日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：沈琦

注册资产评估师：管永欣

注册资产评估师：付存青

二〇一四年三月十九日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 委托方及产权持有方承诺函；
- 5、 签字注册资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。