

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让阜康分公
司资产及相关负债项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2013]第 936 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一三年十月二十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告	2
摘 要	2
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	6
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	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	49
十三、评估报告日	50
备查文件目录	52

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、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转让阜康分公

司资产及相关负债项目

资产评估报告

中联评报字[2013]第 936 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转让中信国安葡萄酒业股份有限公司阜康分公司（以下简称阜康分公司）全部资产及相关负债之经济行为，对所涉及的阜康分公司全部资产及相关负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为阜康分公司净资产，评估范围是阜康分公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2013 年 4 月 30 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，分别采用成本法和收益法两种方法对阜康分公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用成本法评估结果作为最终评估结果。

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，得出阜康分公司在评估基准日 2013 年 4 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面价值**错误！未找到引用源。**万元，评估值**错误！未找到**

引用源。万元，评估增值**错误！未找到引用源。**万元，增值率 **错误！未找到引用源。**%。

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。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2013 年 4 月 30 日至 2014 年 4 月 29 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解释评估结论，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转让阜康分公

司资产及相关负债项目

中联评报字[2013]第 936 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，采用成本法、收益法，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中信国安葡萄酒业股份有限公司阜康分公司（以下简称阜康分公司）全部资产及相关负债之经济行为，所涉及的阜康分公司全部资产及相关负债在评估基准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，被评估单位为阜康分公司，被评估单位是委托方的分公司。

（一）委托方概况

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）

营业执照注册号：650000040000579

经营范围：许可经营项目：葡萄酒的生产。一般经营项目：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。

（二）被评估单位概况

公司名称：中信国安葡萄酒业股份有限公司阜康分公司（以下简称阜康分公司）

营业场所：阜康市北亭镇迎宾路综合楼

负责人：胡文军

营业执照注册号：652326140000276

经营范围：可经营项目：无#一般经营项目(国家法律、行政法规规定需事先取得有关部门专项审批后可经营的项目除外)：葡萄种植、农业开发、农畜产品销售、农业种植。

1、公司简介

阜康分公司原隶属新疆建设兵团 222 团，1997 年新天国际经贸股份有限公司（中信国安葡萄酒业股份有限公司的前身）成立时，其资产被新疆建设兵团划为新天国际经济技术合作（集团）有限公司并被新天国际经济技术合作（集团）有限公司以资产投资入股后并入新天国际经贸股份有限公司，新天国际经贸股份有限公司 2006 年 9 月名称变更为新天国际葡萄酒业股份有限公司，新天国际葡萄酒业股份有限公司 2009 年 5 月名称变更为中信国安葡萄酒业股份有限公司。

阜康分公司作为中信国安葡萄酒业股份有限公司的分支机构，于 2009 年 2 月 26 日办理了营业执照。

阜康分公司独立核算单位有：公司本部（企业非法人单位）、二二二团供销公司、电力中心、二二二团棉麻公司、水管所、园林公司、机耕队、非农库房、烤房 9 个单位和农一队、农二队、农三队、农四队、农五队、农六队、农七队、农八队 8 个农业连队。

阜康分公司资产负债表包括其代中信国安葡萄酒业股份有限公司本部合并的 222 团供销公司和 222 团棉麻公司

2、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2013 年 4 月 30 日，截止评估基准日 2013 年 4 月 30 日，账面资产总额**错误！未找到引用源。**万元、负债 16366.60 万元、净资产**错误！未找到引用源。**万元。2013 年 1-4 月主营业务收入 2043.64 万元，净利润-116.64 万元。

公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 4 月 30 日
总资产	21,764.14	29,632.82	22,837.31	17,776.33
负债	19,276.97	28,108.72	21,310.94	16,366.60
净资产	2,487.18	1,524.10	1,526.36	1,409.73
	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-4 月
主营业务收入	10,245.08	13,002.70	15,988.07	2043.64
利润总额	-1,361.88	-958.57	11.18	-108.80
净利润	-1,361.89	-963.08	2.26	-116.64
审计机构	北京永拓会计师事务所有限公司			

（三）委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位是委托方的分公司。

（四）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、被评估单位、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总经理办公会议纪要（2013 年 4 月 20 日），中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让中信国安葡萄酒

业股份有限公司阜康分公司的全部资产及相关负债。

本次资产评估的目的是反映阜康分公司净资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为阜康分公司净资产，评估范围是阜康分公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，截止评估基准日 2013 年 4 月 30 日，账面资产总额**错误！未找到引用源。**万元、负债 16366.60 万元、净资产**错误！未找到引用源。**万元。具体包括流动资产**错误！未找到引用源。**万元；非流动资产 13034.73 万元；流动负债 2121.52 万元；非流动负债 14245.08 万元。

上述资产与负债数据摘自经北京永拓会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、往来账款、存货、固定资产、生物性资产等。存货类包括原材料、库存商品、在产品、在用周转材料；固定资产里包括了房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备，生物性资产为阜康分公司各生产队种植的葡萄及酒花。

1、主要资产权属状况：

房屋建筑物共 150 项，31 项房产有证，权属人办在中信国安葡萄酒业股份有限公司名下，1 项房产已倒塌，1 项房产已拆除，117 项房产无证。对于无证房产，中信国安葡萄酒业股份有限公司承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

设备 431 项、车辆 10 项、电子设备 69 项，产权均属于中信国安葡

葡萄酒业股份有限公司。

2、主要资产经济状况

委估资产除酒花用地外，均为阜康分公司自用。阜康分公司 3、6、8 队共有 1194 亩土地用于租给农户种植酒花。

3、主要资产物理状况

委估资产除少量拆除、倒塌、报废外，其余均正常使用，详见评估明细表。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系北京永拓会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，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 4 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、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

1、中信国安葡萄酒业股份有限公司总经理办公会议纪要（2013年4月20日）。

（二）法律法规依据

2、《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）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》；

5、《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12号（2005年8月25日）；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；

8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令3号，2003年12月31日）；

8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等

（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—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 13、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
- 14、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》及房屋产权证明;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《太平洋汽车网汽车报价库》(2013年4月价格信息);
- 2、《易车网》(2013年4月价格信息);
- 3、《2013机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2001]第294号);

- 5、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 6、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
- 7、《中国人民银行贷款利率表》2012 年 7 月 6 日起执行;
- 8、《水电工程施工机械台时费定额》(2005)
- 9、《水电建筑工程概算定额》(2007)
- 10、《水电工程设计概算费用标准》(2007 年版)
- 11、《水电工程设计概算编制规定(2007 年版)》
- 12、《水电设备安装概算定额(2003 版)》、《水电工程设计概算编制办法及计算标准》(中国发展和改革委员会 2007 年批准)
- 13、《电力建设工程概算定额》(2006 年版)中电联技经[2007]138 号
- 14、《电力工程建设概算定额—热力设备安装工程》(2007 版)
- 15、《电力工程建设概算定额—电气设备安装工程》(2007 版)
- 16、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用标准》(2010)
- 17、《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐估价表》(2010)、
- 18、《全统装饰工程消耗量定额乌鲁木齐估价表》(2010)
- 19、《全统安装工程消耗量定额乌鲁木齐估价表》(2010)
- 20、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用标准》(2010);
- 21、《昌吉州建筑工程材料市场价格信息》(2013 年 4 月)
- 22、 财政部 财建[2002]394 号;
- 23、 发改价格(2007)670 号;
- 24、 计委环保总局计价格(2002)125 号;
- 25、 计委计价格(1999)1283 号;
- 26、 计价(2002)10 号;
- 27、 计价格(2002)1980 号

- 28、 财政部、国家发展改革委《关于印发<新型墙体材料专项基金征收使用管理办法>的通知》（财综〔2007〕77号）；

（六）其它参考资料

- 1、 阜康分公司 2013 年 1-4 月专项审计报告；
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 3、 wind 资讯金融终端；
- 4、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 5、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 7、 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，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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。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。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思路。

本次评估目的是资产及相关负债转让，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，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险

可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于在市场上无法取得同样或类似净资产的近期交易价格，不宜用市场法评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，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，具体是指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求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查调整后账面值为评估值。

（2）应收票据

有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；无息票据按票面本金作为评估值；对于逾期未收回的票据，按应收账款评估方法进行评估。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，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，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业

会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 1%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；4 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

（5）存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，主要为农业机械配件、水暖器材配件、小五金材料等，部份原材料已报废。除了已报废资产外，原材料主要为 2013 年采购，账面值接近基准日市价，故按账面值确定评估值。

已报废的原材料，尚可变现的以可变现价为评估值，不可变现的评估为 0。

2) 库存商品

库存商品主要为复合肥、尿素、酒花架杆、棉籽、二胺、三料、啶虫脒、阿维螨净、恒信硼、地膜等产品，其中 6 项农药产品已过期，其余均为正常销售产品。

对于已过期的农药产品评估为 0；

对于其它库存商品采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量 × 不含税售价 × (1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率 × 所得税率-营业利润率 × (1-所得税率) × r)

亏损企业采用以下公式确定评估值：

评估价值=实际数量 × 不含税售价 × (1-产品销售税金及附加费率-销售费用率)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润 ÷ 营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

3) 在产品

在产品主要为生产种植的小麦、番茄、冬麦、葡萄、酒花烤花等，除葡萄外，均为一年生作物。这部分在产品的账面价值为已投入成本。

对于除葡萄以外的在产品，以核实后账面值为评估值。

在产品——葡萄为阜康分公司农八队葡萄的部份投入，其评估值已在生产性生物性资产反应，故评估为 0。

4) 在用周转材料

在用周转材料包括在用的军大衣、葡萄筐、账篷等。

对于在用周转材料采用重置成本法进行评估，以其市场价为评估原值，根据实际状况确定成新率，从而确定评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建筑物

① 建筑物重置全价的确定

通用建筑重置全价 = 建筑工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

水工建筑物重置全价 = 水工建筑主体工程费 + 分摊的独立费 + 资金成本 + 分摊临时工程费用 + 分摊的淹没补偿费用

A、建筑工程费及水工建筑主体工程费的确定:

通用建筑安装工程估价包括土建工程、上下水工程、电气工程、暖通工程的总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算，参照《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐估价表》(2010)、《全统装饰工程消耗量定额乌鲁木齐估价表》(2010)、《全统安装工程消耗量定额乌鲁木齐估价表》(2010)、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用标准》(2010);在套用现行的 2010 年定额的基础上，根据 2013 年 4 月昌吉州建筑工程材料市场价格信息，建筑材料指导价格对建筑材料价格进行调整，计算出建筑安装工程的工程造价。

对于非代表性的通用建筑物、构筑物，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价。根据面积、柱距、层高、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出待估建筑的建安造价。

水工专用建、构筑物建筑工程费的计算，根据结算工程量、施工图、设计变更确定工程量，按照《水电建筑工程概算定额》、《水电工程施工机械台时费定额》、《水电工程设计概算费用标准》，并结合 2013 年 4 月新疆维吾尔自治区昌吉州评估基准日的人工费、建筑材料价格等因素。计算出各单项工程的单价分析表，然后用单价乘工程量，得出工程总造价。

B、前期费用及独立费

通用建筑物的前期费根据国家有关政策和新疆维吾尔自治区相关规定计取。

水工建筑的独立费主要是施工前及施工期间发生的项目建设管理费、生产准备费、科研勘察设计费等费用。各项费用的计算依据是根据《水电工程设计概算费用标准》(2007 年版)的定额，在计算出工程项目总独立费的基础上，按水工建筑的工程造价比例进行分摊。

C、资金成本

资金成本分通用建筑和水工建筑两大类，其中通用建筑资金成本根据房屋建筑物的合理建设工期，按照现行的贷款利率、以建筑工程费、其它费用等为基数确定。水工建筑的资金成本则根据水工工程施工合理工期、资金投资比例、考虑复利等因素，计算出实际利率系数，最后计算出资金成本

通用建筑资金成本的计算

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用)×同期银行贷款利率×工期/2

水工建筑根据施工合理工期、资金投资比例、考虑复利等因素，计

算出实际利率系数，最后计算出资金成本。

年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。

资金成本 = 第一台机组发电前资金成本 + 第一台机组发电后资金成本

其中：

第一台机组发电前资金成本 = $\sum[(\text{年初累计投资} + \text{本年投资}/2) \times \text{利息系数}]$

第一台机组发电后资金成本 = $\sum[(\text{本年投资}/2) \times \text{利息系数}]$

工期为 2 年。

D、临时工程

临时工程是水电建筑中必不可少的工程，主要包括临时交通工程、大坝围堰的建筑与拆除、导流工程以及其他辅助性建筑。但这部分建筑在主体工程完工以后，会陆续被拆除，最终无实物形态。所以这部分设施的价值按《水电工程设计概算费用标准》(2007 年版)应分摊到大坝、引水渠、发电厂房等水工建筑物中去。

E、分摊的淹没补偿费用

根据水工建筑物价值量分摊相关的淹没补偿费用。

淹没补偿 = 移民补偿费 + 专业项目复建补偿费 + 库底清理费 + 移民安置区环境保护和水土保持费用 + 水土其他费用 + 相关税费

F、独立费的计算

独立费是水电工程的一个重要组成部分，主要包括工程前期费、工程建设管理费、建设征地和移民安置补偿管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、项目验收费和工程保险费、生产准备费、科研勘察设计费等费用，各项费用的计算标准依据《水电工程设计概算费用标准》(2007 年版)计取。根据《水电工程设计概算编制规定》，独立费在施工期间按标准计取，在工程决算时按建筑工程和永久设备的

价值比例分摊到各项实物资产中去，分摊比例的计算公式如下：

独立费分摊比例=工程项目独立费/(建筑工程造价+永久设备造价)

(2)成新率的确定

①对于典型的、价值大的建(构)筑物，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定其尚可使用年限，进而计算确定建筑物的成新率，其计算公式：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

②对于一般建筑物，主要根据建筑物现状，确定其尚可使用年限，进而计算确定建筑物的成新率。其计算公式：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

(3)评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，求取评估基准日的房屋建筑物评估值。其计算公式为：评估值=重置全价×成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

A、机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

a、购置价

通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2013机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；

对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（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实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号）及《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。

阜康分公司下属 17 个独立核算单位，包括公司本部（企业非法人单位）、供销公司、电力中心、棉麻公司、水管连、园林公司、机耕队、非农库房、烤房 9 个单位和农一队、农二队、农三队、农四队、农五队、农六队、农七队、农八队 8 个农业连队。其中供销公司、电力中心、棉麻公司 缴纳增值税，其它单位根据税收政策，不缴纳增值税。因此对于供销公司、电力中心、棉麻公司的设备购置价以不含税价计算，对其它单位的设备购置价以含税价进行计算。

b、运杂费

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》划分，新疆为 4 类地区，运杂费率综合按含税购置价的 1%-10% 计取。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人购进固定资产所支付的运输费用，准予从销项税额中计算抵扣进项税额，根据规定，可按运输费金额的 7% 抵扣进项税，故：

$$\text{运杂费} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

$$\text{运杂费（不含税）} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率} \times (1 - 7\%)$$

对于供销公司（法人单位）、电力中心、棉麻公司（法人单位）的

运杂费以不含税价计算，对其它单位的设备的运杂费以含税价进行计算。

c、安装费

火电设备安装费：按国家发改委颁布的 2007 版《电力工程建设概算定额—热力设备安装工程》和《电力工程建设概算定额—电气设备安装工程》有关规定计算安装费。

水电设备安装费依据《水电设备安装概算定额（2003版）》、《水电工程设计概算编制办法及计算标准》（中国发展和改革委员会2007年批准）估算。

其它设备根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对于价值不高需要安装的简单设备，安装费直接用设备费乘上安装费率。

d、工程建设其它费

火电工程建设其它费用主要由项目建设管理费、项目建设技术服务费、其它费用等构成；主要依据2007年国家发改委颁布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》的有关规定计算确定。

水电工程独立费依据《水电工程设计概算编制规定（2007年版）》、《水电工程设计概算费用标准（2007年版）》估算。

其它设备以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、环境影响评价费等。

e、资金成本

水电设备根据发电机组的合理工期、资金投入比例、考虑复利等因素，计算出实际利率系数，最后计算出资金成本。

年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。

资金成本 = 第一台机组发电前资金成本 + 第一台机组发电后资金成本

其中：

第一台机组发电前资金成本= $\sum[(\text{年初累计投资} + \text{本年投资}/2) \times \text{利息系数}]$

第一台机组发电后资金成本= $\sum[(\text{本年投资}/2) \times \text{利息系数}]$

根据建设工程的规模，该水电站的建设合理工期为 2 年，根据《水电工程设计概算编制规定》和各年投资比例，按复利计算利息，计算出该项工程的利息系数为 5.68%。

其它设备考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体设备的投产运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

B、运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

或重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

a、车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额不得从销项税额中抵扣。故对这类车辆按含税价确定购置价。

对于企业生产用车辆，如载货汽车等，根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，可以扣除增值税，对该类车辆按不含税价确定购置价。

b、车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

c、新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

C、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价。对于无法查询到设备购置价的电子设备，因企业无法提供购置合同、发票或各组成部分的明细，评估时采用价格系数调整确定重置价值。

阜康分公司下属 17 个独立核算单位，包括公司本部、供销公司、电力中心、棉麻公司、水管连、园林公司、机耕队、非农库房、烤房 9 个单位和农一队、农二队、农三队、农四队、农五队、农六队、农七队、农八队 8 个农业连队。其中供销公司、电力中心、棉麻公司缴纳增值税，其它单位根据税收政策，不缴纳增值税。因此对于供销公司、电力中心、棉麻公司的设备购置价以不含税价计算，对其它单位的设备购置价以含税价进行计算。

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

②成新率的确定

A、机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B、车辆成新率

对于运输车辆，主要依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，如果标准中规定有强制报废年限、行驶里程的，则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；如果标准中未规定强制报废年限的，则以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

C、电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

③评估值=重置全价×成新率

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率

报废设备以可变现值为评估值。

(3) 在建工程

在建工程(设备)账面值为酒花上花（吸花筒）工程发生的设备及安

装费用。

对于以上款项，因其基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。因该工程工期较短，故不考虑资金成本

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用为阜康分公司土地改良及锅炉埋管的费用。

评估人员主要通过查阅原始凭证、合同等资料，综合判断长期待摊费用账面值合理性，评估以其尚存价值为评估值。

(5) 其它非流动资产

其它非流动资产账面值为公益林建设发生的支出。

公益林属于环保性质的公益性支出，以核实后账面值为评估值。

(6) 生产性生物性资产

生产性生物性资产采用收益现值法进行评估。

由于委估对象每年均能产生稳定的收益，可以测算各生产队区域生产性生物性资产每年的纯收益并进行折现，从而确定生产性生物性资产的市场价值。

计算公式为：

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

式中：P——评估值；

R_i——第 i 年纯收益；

r——折现率

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1、概述

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益 (企业自由现金流量);

R_n : 收益期的预期收益 (企业自由现金流量);

r: 折现率;

n: 未来预测收益期。

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 预期收益 (自由现金流量) 中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C_2 : 基准日现金类资产 (负债) 价值;

C_3 : 预期收益 (自由现金流量) 中未计及收益的在建工程价值;

C_4 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D: 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资 (新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (12)$$

式中：

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

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、2013年5月5日, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 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。2013年5月中旬, 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2013年5月31日至6月10日。主要工作如下:

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

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，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

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、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，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及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2013年6月11日至8月22日对各类资产评估及负债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，起草资产评估报告书，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书。

本阶段的工作时间为2013年8月23日至10月21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及被评估单位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及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位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。
- 8、假设基准日以后年度各生物性资产的种植面积与2013年保持一致。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对阜康分公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2013 年 4 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值**错误！未找到引用源。**万元，评估值**错误！未找到引用源。**万元，评估增值 **错误！未找到引用源。**万元，增值率**错误！未找到引用源。**%。

负债账面价值 16,366.60 万元，评估值 16,366.60 万元，评估无增减值。

净资产账面价值**错误！未找到引用源。**万元，评估值**错误！未找到引用源。**万元，评估增值**错误！未找到引用源。**万元，增值率 **错误！未找到引用源。**%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 4 月 30 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	4,741.60	4,912.35	170.75	3.6
2	非流动资产	13,034.73	22,430.71	9,395.98	72.08
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	固定资产	9,447.71	17,733.47	8,285.76	87.7
5	其中：建筑物	8,066.60	14,485.84	6,419.24	79.58
6	设备	2,396.73	3,247.63	850.9	35.5
7	土地	-	-	-	
8	在建工程	1.62	1.62	-	-

9	生产性生物资产	3,148.22	4,272.79	1,124.57	35.72
10	无形资产	-	-	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	-
12	其他非流动资产	88.03	88.03	-	-
13	资产总计	17,776.33	27,343.06	9,566.73	53.82
14	流动负债	2,121.52	2,121.52	-	-
15	非流动负债	14,245.08	14,245.08	-	-
16	负债总计	16,366.60	16,366.60	-	-
17	净资产	1,409.73	10,976.46	9,566.73	678.62

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业净资产价值进行评估。阜康分公司在评估基准日2013年4月30日的净资产账面值为1,409.73万元，评估后的净资产价值为11,912.64万元，评估增值10,502.91万元，增值率745.03%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的净资产价值为11,912.64万元，比资产基础法测算得出的净资产价值错误！未找到引用源。万元，高错误！未找到引用源。万元，高错误！未找到引用源。。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、

政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

中信国安葡萄酒业股份有限公司阜康分公司为农作物种植企业，包括农业种植、水电、火电、供水、供销等部门，水电、火电、供水、供销均属为农业种植服务的部门。农作物种植企业易受气候条件的影响，同时受国家政策法规的影响较大，未来经营期内收益存在一定的不确定性。

相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。我们认为资产基础法的评估结论更为恰当。

因此，我们选用资产基础法作为本次经济行为的价值参考依据。由此得到中信国安葡萄酒业股份有限公司阜康分公司净资产在基准日时点的价值为**错误！未找到引用源。**万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、经核实，评估范围内有 117 项房产未办理房屋使用权证，中葡股份承诺该部分资产属于阜康分公司所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关，对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

未办证房屋统计表

序号	建筑物名称	位置	结构	建成	计量单位	建筑面积	账面价值	
				年月			原值	净值
1	职工住宅	农一队	砖混	1997/7/1	m ²	410	172,200.00	109,777.50

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让阜康分公司资产及相关负债项目·资产评估报告

2	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1997/7/1	m2	410	172,200.00	126,997.50
3	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1997/7/1	m2	410	172,200.00	126,997.50
4	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1997/7/1	m2	410	172,200.00	126,997.50
5	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1997/7/1	m2	410	172,200.00	126,997.50
6	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1998/7/1	m2	415	190,900.00	145,561.25
7	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1998/7/1	m2	415	190,900.00	107,381.25
8	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1998/7/1	m2	415	190,900.00	107,381.25
9	职工住宅	农二队（老农一队）	砖混	1998/7/1	m2	422	194,120.00	109,192.50
10	职工住宅	农三队	砖混	1998/7/1	m2	422	194,120.00	109,192.50
11	职工住宅	农六队	砖混	1998/7/1	m2	422	194,120.00	109,192.50
12	职工住宅	农八队	砖混	1998/7/1	m2	422	194,120.00	109,192.50
13	职工住宅	农八队	砖混	1998/7/1	m2	422	194,120.00	109,192.50
14	职工住宅	农四队	砖混	1998/7/1	m2	422	194,120.00	109,192.50
15	职工住宅	农四队	砖混	1999/7/1	m2	430	206,400.00	118,680.00
16	职工住宅	农四队	砖混	1999/7/1	m2	430	206,400.00	118,680.00
17	职工住宅	农四队	砖混	1999/7/1	m2	430	206,400.00	118,680.00
18	职工住宅	农四队	砖混	1999/7/1	m2	430	206,400.00	118,680.00
19	库房	供销公司	砖混	1997/7/1	m2	135	74,250.00	39,909.37
20	库房	供销公司	砖混	1998/7/1	m2	80	44,800.00	25,200.00
21	库房	农三队	砖混	1998/7/1	m2	160	89,600.00	50,400.00
22	库房	供销公司	砖混	1998/7/1	m2	105	58,800.00	33,075.00
23	库房	供销公司	砖混	1998/7/1	m2	60	33,600.00	18,970.00
24	办公室	老农一队	砖混	1997/7/1	m2	51	28,560.00	15,589.00
25	办公室	农八队	砖混	1997/7/1	m2	125	70,000.00	38,208.33
26	办公室	农二队	砖混	1997/7/1	m2	95	53,865.00	28,952.43
27	办公室	农三队	砖混	1998/7/1	m2	150	88,200.00	47,407.50
28	办公室	农五队	砖混	1998/7/1	m2	150	84,000.00	45,150.00
29	办公室	农六队	砖混	1999/7/1	m2	265	190,800.00	109,710.00
30	机车房	农八队	土木	1997/7/1	m2	45	101,200.00	10,120.61
31	机车房	农六队	土木	1998/7/1	m2	380	83,600.00	14,353.42
32	饲料房	加工厂	砖混	1997/7/1	m2	567	371,596.03	171,347.07
33	修理房	加工厂	砖混	1998/7/1	m2	97	68,600.00	30,919.48
34	酒花烤房	种子公司库房	钢混	1998/7/1	m2	500	2,393,010.50	1,063,560.21
35	锅炉房	农三队	砖混	1997/7/1	m2	102	55,898.85	23,291.18
36	住房	农二队	砖混	1998/12/1	m2	400	87,803.60	48,779.74
37	住房	农二队	砖混	2001/12/1	m2	210	13,580.75	-
38	住房	农二队	砖混	2001/12/1	m2	916.55	366,028.92	158,612.50
39	井房	农二队	砖混	2001/12/1	m2	12	4,060.00	1,759.33
40	住宅	农二队	砖混	1997/12/1	m2	800	216,344.00	90,143.33
41	农药房	农二队	砖混	1998/12/1	m2	50	25,657.30	2,850.78
42	住房	农二队	砖混	2001/12/1	m2	1,245.45	383,598.60	166,226.06
43	水泵房	农二队	砖混	2003/12/1	m2	11	3,630.90	242.06
44	酒花烤房	农三队	砖混	1980/12/1	m2	350	119,752.00	-
45	粉草房	农三队	砖混	1994/12/1	m2	200	27,296.00	9,705.81
46	住宅	农三队	砖混	1997/12/1	m2	1,600.00	347,186.30	169,735.48
47	住房	农三队	砖混	1999/12/1	m2	340	286,360.38	111,302.87
48	井房	农三队	砖混	2001/12/1	m2	34.44	4,000.00	1,733.33
49	猪圈水房	农四队	砖混	1997/12/1	m2	25	38,768.87	10,984.55
50	住房	农四队	砖混	1998/12/1	m2	1,037.00	433,533.05	202,315.45
51	简易住宅	农四队	砖混	2000/12/1	m2	254.25	360,000.00	138,000.00

中信国安葡萄酒业股份有限公司拟转让阜康分公司资产及相关负债项目·资产评估报告

52	水泵房	农四队	砖混	2003/12/1	m2	11	3,630.91	242.07
53	职工文化室	农四队	砖混	2006/12/1	m2	172	101,677.02	37,281.59
54	机车房	农五队	砖混	1994/12/1	m2	80	85,200.00	7,100.00
55	简易住宅	农五队	砖混	1998/12/1	m2	800	262,144.80	87,381.60
56	水房	农五队	砖混	1998/12/1	m2	50	36,500.00	4,055.59
57	简易住房	农五队	砖混	2000/12/1	m2	830	287,760.50	111,839.54
58	水房	农六队	砖混	1981/12/1	m2	85	24,900.00	-
59	住宅	农六队	砖混	1998/12/1	m2	400	86,500.00	28,833.33
60	民房	农六队	砖混	2001/12/1	m2	835.05	257,195.40	111,451.34
61	房屋	农六队	砖混	2001/12/1	m2	336.6	80,793.24	35,010.42
62	住宅	农七队	砖混	1998/12/1	m2	1,213.46	276,104.72	78,229.65
63	住宅	农七队	砖混	1999/12/1	m2	995.67	147,942.10	48,875.65
64	简易住房	农七队	砖混	2000/12/1	m2	150	84,160.80	32,261.64
65	水房	农八队	砖混	1998/12/1	m2	11	36,217.19	12,072.39
66	住宅	农八队	砖混	1998/12/1	m2	1,208.00	345,600.00	115,200.00
67	井房	农八队	砖混	2001/12/1	m2	11	4,000.00	1,733.33
68	住宅	园林公司	砖混	1997/12/1	m2	400	104,404.71	29,617.52
69	简易库房	园林公司	土木	2001/12/1	m2	110	8,075.00	1,973.92
70	基建大队房屋	农一队	砖混	1997/12/1	m2	450	129,017.13	36,554.81
71	医务室	农一队	砖混	1998/12/1	m2	40	5,449.00	1,816.33
72	库房	农一队	砖混	2001/12/1	m2	200	134,045.00	-
73	井房	农一队	砖混	2001/12/1	m2	38	4,000.00	1,733.33
74	草粉房	农一队	砖木	1992/12/1	m2	108	17,461.00	2,577.67
75	民房	农一队	砖混	1998/12/1	m2	630	176,695.20	58,898.40
76	食堂	农一队	砖混	1998/12/1	m2	30	11,611.00	3,870.33
77	办公室	农一队	砖混	1998/12/1	m2	400	208,995.21	97,531.08
78	民房	农一队	砖混	2000/12/1	m2	420	143,180.24	55,651.48
79	简易民房	农一队	砖混	2001/12/1	m2	1,505.00	511,464.80	224,515.73
80	房屋	农一队	砖混	2002/12/1	m2	350	85,000.00	49,866.67
81	种子站二小学校	农一队	砖混	2006/12/1	m2	1,050.00	433,800.00	90,375.00
82	基建队库房	机耕队	砖混	2009/12/1	m2	94.5	48,113.90	40,094.91
83	配电房	水管所	砖混	1997/12/1	m2	66.61	23,310.00	6,450.24
84	水库住房	水管所	砖混	1997/12/1	m2	40	35,000.00	9,916.67
85	办公室	水管所	砖混	1993/12/1	m2	300	49,350.00	-
86	材料库房	水管所	砖混	1994/12/1	m2	200	73,920.00	6,252.11
87	配电房	水管所	砖混	1994/12/1	m2	26	8,580.00	-
88	配电房	水管所	砖混	1995/12/1	m2	26	8,580.00	-
89	办公室	水管所	砖混	1995/12/1	m2	31	9,920.00	-
90	四支口建房	水管所	砖混	1995/12/1	m2	28.6	9,500.00	-
91	配电房	水管所	砖混	1996/12/1	m2	35.7	11,070.00	-
92	配电房	水管所	砖混	2000/12/1	m2	100	25,000.00	-
93	水库住房	水管所	砖混	2000/12/1	m2	155	69,718.00	-
94	观礼台车库	水管所	砖混	2009/12/1	m2	20	42,316.00	35,263.33
95	门面房	酒花加工	砖混	2003/12/1	m2	434	2,520.00	1,736.00

96	1#, 2#酒花烤花房	酒花加工	钢混	2001/12/1	m2	4,552.00	2,343,274.00	1,458,037.18
97	摘花机房	酒花加工	砖混	2001/8/1	m2	219	181,400.55	75,583.54
98	摘花机房	酒花加工	砖混	2001/8/1	m2	540.5	181,400.55	75,583.54
99	摘花房	酒花加工	砖混	2003/12/1	m2	540.5	510,700.00	272,373.33
100	3#烤花房	酒花加工	钢混	2003/12/1	m2	3,277.87	1,818,472.76	1,252,725.67
101	材料库房	酒花加工	砖混	2004/12/1	m2	350	53,973.62	31,484.62
102	酒花库房	酒花加工	砖混	2006/12/1	m2	100	22,446.63	8,230.44
103	摘花机房	酒花加工	砖混	2006/12/1	m2	540.5	100,598.00	58,123.30
104	电站工程	水电站	钢混	1988/12/1	m2	189	277,080.00	21,212.49
105	火电站工程	火电站	钢混	1978/12/1	m2	880	411,380.00	-
106	火电新修澡堂	火电站	砖混	1998/12/1	m2	68.25	35,000.00	19,444.41
107	房屋	火电站	砖混	2002/10/1	m2	240	11,820.00	5,614.50
108	烤花锅炉房	火电站	砖混	2004/12/1	m2	125	587,210.07	391,473.39
109	草业变电所	火电站	砖混	2009/12/1	m2	113.75	110,856.68	92,380.57
110	草业变电所室外配套	火电站		2009/12/1	m2		181,583.68	151,319.74
111	加油房	供销公司	砖混	1991/12/1	m2	20	9,299.00	-
112	旧学校	供销公司	砖混	2006/6/1	m2	325	151,423.47	22,082.60
113	电站车库	火电站	砖混	2010/12/1	m2	83	73,605.28	39,256.15
114	办公室库房	火电站	砖混	2010/12/1	m2	228	905,816.95	800,138.30
115	团部变电所	本部	砖混	2002/7/1	m2	88.17		
116	团部变电所	本部	砖混	2002/7/1	m2	62.62		

2、因方便办理车照、权证未及时变更等原因，部分车辆产权未办到阜康分公司名下。阜康分公司出具说明，车辆产权归属于该公司无误，产权办在个人名下的，已取得了个人认可。

车辆证载车主与实际产权人不符的车辆统计表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人
1	新 B73658	摩托车（火电）力帆 LF125-3	甘子平
2	新 B65549	摩托车（火电）力帆 LF125-3	甘子平
3	新 B29327	江铃 JX6471DC	兵直二二二团
4	新 B32075	庆铃汽车 NKR55LLCWA	兵直二二二团棉麻公司
5	新 BN6698	森林人越野车斯巴鲁 2.0XS SH5SS1H	新疆生产建设兵团二二二团棉麻公司
6	新 BP9076	皮卡车田野牌 BQ1030SG4S	阜康市阜北农工商联合企业公司
7	新 B32728	猎豹车 CFA2030A 越野车	新疆阜北农工商联合企业公司

以上车辆证载车主与实际产权人不符的原因如下：

(1) 摩托车的证照办在公司名下不便于审验，故办在了个人名下；

(2) 兵直二二二团棉麻公司和新疆生产建设兵团二二二团棉麻公司为同一家公司，现单位名称是二二二团棉麻公司，车辆产权人名称未及时变更。

(3) 江铃 JX6471DC、皮卡车田野牌 BQ1030SG4S、猎豹车 CFA2030A 购置时间均早于阜康分公司成立时间，阜康分公司成立后证载权利人未及时变更。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位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。

2、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被评估单位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。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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。

6、假设基准日以后年度各农作物的品种及种植面积与2013年保持一致。

7、本次评估范围包括阜康分公司代中信国安葡萄酒业股份有限公司本部合并的 222 团供销公司和 222 团棉麻公司。

8、阜康分公司有31项机器设备，账面原值2,524,154.26元、净值1,250.00元，因购置时间早，使用时间长，已报废无法使用。报废明细如下表：

表 3-4 设备报废统计表

序号	设备名称	规格型号	使用单位	计量单位	数量	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	铺膜机	四膜八行	本部	台	6	1997/6/30	107,960.00	
2	铺膜机	四膜八行	本部	台	6	1997/6/30	120,320.00	
3	宽膜机		本部	台	3	1998/6/30	72,000.00	
4	播种机	2BF-24A	本部	台	6	1997/6/30	102,020.88	
5	播种机	24 行	本部	台	2	1998/6/30	86,500.00	
6	播种机	24 行	本部	台	8	1998/6/30	692,000.00	
7	铲运机	3 立方米	本部	台	2	1998/6/30	82,538.00	

8	刨式平土机		本部	台	3	1998/6/30	125,679.00	
9	平地机		本部	台	1	1999/6/30	27,834.00	
10	平土耙		本部	台	4	1998/6/30	21,200.00	
11	翻转三铧犁		本部	台	1	1998/6/30	15,729.76	
12	翻转三铧犁		本部	台	1	1999/6/30	15,759.84	
13	棉秆粉碎机		本部	台	3	1998/6/30	22,500.00	
14	粉碎机		本部	台	1	1997/6/30	12,060.00	
15	合墒器		本部	台	10	1997/6/30	35,000.00	
16	宽膜机		本部	台	2	1998/6/30	48,000.00	
17	联接器		本部	台	10	1997/6/30	43,000.00	
18	翻转三铧犁		本部	台	1	1999/6/30	16,320.00	
19	10T 锅炉及安装	10T	火电	座	1	1991/12/1	643,500.00	
20	手扶拖拉机		火电	台	1		18,025.00	
21	无级变速箱		火电	台	1	1995/12/1	26,200.00	
22	清选机	XBLL	农六队	台	1	1996/12/1	33,200.00	
23	选种机	XZ-2	农四队	台	1	1991/12/1	8,900.00	
24	清选机		农四队	台	1	1996/12/1	33,200.00	
25	喷灌设备		农四队	台	2	2000/12/1	16,575.00	
26	茎秆还田机		农四队	台	2	2000/12/1	9,429.78	
27	旋耕机	XJ-135	农四队	台	1	2000/12/1	2,873.00	
28	磨面机	SAM1-012	农四队	台	1	2001/4/1	45,000.00	
29	小四轮拖拉机	250	农四队	辆	1	2000/12/1	21,630.00	
30	暖气及锅炉	立式热水	农五队	套	1	1994/12/1	15,000.00	1,250.00
31	喷灌机	100 型	农一队	台	1	2000/12/1	4,200.00	
合计							2,524,154.26	1,250.00

9、新疆建设兵团国土局要求中葡股份以租赁方式使用阜康分公司

所占用土地，相关申请已提出，目前未缴纳土地租金。

本次评估根据实际情况，在进行生产性生物资产及收益法评估时，未考虑土地租金对种植成本的影响。

根据委托方对评估范围的界定，阜康分公司占用土地的土地使用权未纳入本次评估范围。

10、截止基准日 2013 年 4 月 30 日，阜康分公司对固定资产共计提

减值准备 10,156,144.49 元。如下表：

表 3—5 固定减值准备资产统计表

序号	资产名称	购置日期	原值	净值	估计损失(计提减值准备)	分类
1	职工住宅	97	172,200.00	109,777.50	109,777.50	房屋建筑物
2	职工住宅	97	172,200.00	126,997.50	126,997.50	房屋建筑物
3	职工住宅	97	172,200.00	126,997.50	126,997.50	房屋建筑物
4	职工住宅	97	172,200.00	126,997.50	126,997.50	房屋建筑物
5	职工住宅	97	172,200.00	126,997.50	126,997.50	房屋建筑物
6	职工住宅	98	190,900.00	145,561.25	145,561.25	房屋建筑物
7	职工住宅	98	190,900.00	107,381.25	107,381.25	房屋建筑物
8	职工住宅	98	190,900.00	107,381.25	107,381.25	房屋建筑物
9	职工住宅	98	194,120.00	109,192.50	109,192.50	房屋建筑物
10	职工住宅	98	194,120.00	109,192.50	109,192.50	房屋建筑物
11	职工住宅	98	194,120.00	109,192.50	109,192.50	房屋建筑物
12	职工住宅	98	194,120.00	109,192.50	109,192.50	房屋建筑物
13	职工住宅	98	194,120.00	109,192.50	109,192.50	房屋建筑物
14	职工住宅	98	194,120.00	109,192.50	109,192.50	房屋建筑物
15	职工住宅	99	206,400.00	118,680.00	118,680.00	房屋建筑物
16	职工住宅	99	206,400.00	118,680.00	118,680.00	房屋建筑物
17	职工住宅	99	206,400.00	118,680.00	118,680.00	房屋建筑物
18	职工住宅	99	206,400.00	118,680.00	118,680.00	房屋建筑物
19	库 房	97	74,250.00	39,909.37	39,909.37	房屋建筑物
20	库 房	98	44,800.00	25,200.00	25,200.00	房屋建筑物
21	库 房	98	140,000.00	78,750.00	78,750.00	房屋建筑物
22	库 房	98	89,600.00	50,400.00	50,400.00	房屋建筑物
23	库 房	98	58,800.00	33,075.00	33,075.00	房屋建筑物
24	库 房	98	33,600.00	18,970.00	18,970.00	房屋建筑物
25	办公室	97	28,560.00	15,589.00	15,589.00	房屋建筑物
26	办公室	97	70,000.00	38,208.33	38,208.33	房屋建筑物
27	办公室	97	53,865.00	28,952.43	28,952.43	房屋建筑物
28	办公室	98	88,200.00	47,407.50	47,407.50	房屋建筑物
29	办公室	98	84,000.00	45,150.00	45,150.00	房屋建筑物
30	办公室	99	190,800.00	109,710.00	109,710.00	房屋建筑物
31	机车房	97	101,200.00	10,120.61	10,120.61	房屋建筑物
32	机车房	98	111,780.00	28,566.00	28,566.00	房屋建筑物
33	机车房	98	83,600.00	14,353.42	14,353.42	房屋建筑物
40	饲料房	97	371,596.03	171,347.07	171,347.07	房屋建筑物
41	修理房	98	68,600.00	30,919.48	30,919.48	房屋建筑物
42	酒花烤房	98	2,393,010.50	1,063,560.21	1,063,560.21	房屋建筑物
43	锅炉房	97	55,898.85	23,291.18	23,291.18	房屋建筑物

44	水泥晒场	98	137,500.00	16,805.54	16,805.54	房屋建筑物
45	水泥晒场	98	168,000.00	21,466.67	21,466.67	房屋建筑物
46	水泥晒场	99	126,500.00	16,866.69	16,866.69	房屋建筑物
55	排碱渠	98	650,000.00	235,625.00	235,625.00	房屋建筑物
56	鱼池	97	137,970.00	4,599.00	4,599.00	房屋建筑物
111	清选机	97	132,000.00	2,933.33	2,933.33	机器设备
112	清选机	99	66,000.00	6,600.00	6,600.00	机器设备
114	油罐	97	50,000.00	5,616.66	5,616.66	机器设备
115	油罐	98	110,000.00	5,500.01	5,500.01	机器设备
116	油罐	99	50,000.00	3,333.34	3,333.34	机器设备
132	双轮搂草机	97	62,481.50	3,471.19	3,471.19	机器设备
133	压垛机	97	95,954.46	5,330.79	5,330.79	机器设备
137	进口饲料机	97	492,754.46	62,963.07	62,963.07	机器设备
141	玉米收割机	98	264,800.00	60,845.14	60,845.14	机器设备
142	联合收割机	98	589,560.00	135,467.79	135,467.79	机器设备
148	金属仓及设备	97	1,072,418.64	335,130.83	335,130.83	机器设备
149	锅炉	98	197,335.20	27,407.67	27,407.67	机器设备
150	锅炉	99	286,001.76	47,666.96	47,666.96	机器设备
155	水轮发电机组	97	1,528,800.00	447,035.72	358,052.95	机器设备
157	轧花生产线	98	1,730,000.00	393,315.32	393,315.32	机器设备
158	榨油机	98	48,500.00	7,005.56	7,005.56	机器设备
159	面粉生产线	97	598,000.00	186,875.00	186,875.00	机器设备
160	水轮机	99	764,400.00	171,225.60	171,225.60	机器设备
161	卷盘式喷灌	98	341,695.62	62,644.19	62,644.19	机器设备
162	平移式喷灌	99	2,350,000.00	587,499.99	587,499.99	机器设备
163	指针式喷灌	99	1,785,385.19	446,346.29	446,346.29	机器设备
164	联合整地机	98	521,004.69	168,844.09	168,844.09	机器设备
165	钻孔机	98	212,030.12	45,154.58	45,154.58	机器设备
166	秸秆还田机	98	563,250.88	119,951.57	119,951.57	机器设备
167	喷洒机	99	1,430,000.00	516,388.90	516,388.90	机器设备
168	铲运机	99	325,600.00	72,355.54	72,355.54	机器设备
179	喷灌设备	2002	4,500,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	机器设备
180	拖拉机	2002	1,192,000.00	211,409.38	211,409.38	机器设备
181	背松犁	2002	120,000.00	30,000.00	30,000.00	机器设备

阜康分公司出具说明，以上资产目前均正常使用。评估人员现场对资产进行了核实。

11、柳城水库始建于1963年，库容达160万立方，1972年扩建库容达400万立方，1997年中葡股份股份制重组时，由新疆阜北农工商联合公司将其投入中葡股份。

由于历史原因，相关资料已遗失。新疆阜北农工商联合公司及中葡股份对上述事项进行了确认。

2002年阜康分公司对其进行了加固改造。2007年新疆阜北农工商联合公司投资对其进行了除险加固，库容扩充到600万立方，因此评估柳城水库所采用的工程量为柳城子水库现有的全部工程量扣除2007年新疆阜北农工商联合公司投资新增的工程量。

12、水电站始建于1965年，1970年正式投产发电，1999年基本完成水电站的改扩建工程。由于水电站已修建多年，因历史原因，其修建时的工程原始资料已无法找到。

1999年新疆阜北农工商联合公司将该水电站以配股资产投入到中信国安葡萄酒业股份有限公司，上海立信资产评估有限公司以1998年12月31日为基准日基于配股目的进行了资产评估，报告号为《信资评报字[1999]6号》，评估说明列示了该水电站的概算工程量。

由于被评估企业无法提供该水电站的决算报告，本次评估以上述评估说明列示的水电站概算工程量加上后期完成的工程量（包括引水渠改建790米，2#、3#沉沙池）作为本次评估采用的水电站工程量。

13、冰湖水库始建于1961年，因当时受工程投资和水源的限制，1963年1月只完成第一期的工程，其库容为1450万立方。1990年冰湖水库进行扩建除险的续建工作。2003年进行了除险加固，库容为1900万立方。

由于冰湖水库始建于1961年，因历史原因，其修建时的工程原始

资料现已无法找到。

1999年，新疆阜北农工商联合公司将该水库以配股资产投入到中信国安葡萄酒业股份有限公司，上海立信资产评估有限公司以1998年12月31日为基准日基于配股目的进行了资产评估，报告号为《信资评报字[1999]6号》，评估说明中列示了冰湖水库的概算工程量；

新疆生产建设兵团于2001年5月对222团出具了《关于222团冰湖水库除险加固工程初步设计的批复》（兵水管发（2001）3号）文，文中列示了冰湖水库除险加固工程的概算工程量，该工程实际由阜康分公司投资完成；

新疆阜北农工商联合公司及中葡股份对上述事项进行了确认。

由于被评估企业无法提供冰湖水库的完整决算工程量，本次评估以上述技术资料为基础，将冰湖水库1998年12月31日基准日评估报告中列示的工程量和2001年5月新疆生产建设兵团批复的除险加固概算工程量合计在一起，并根据工程实际对合计后工程量进行了少量调整，以此作为本次评估使用的冰湖水库工程量。

14、阜康分公司1999年1月1日前建成的房屋及构筑物产权原属新疆阜北农工商联合公司，在1997年中信国安葡萄酒业股份有限公司资产重组股份制改制中，新疆阜北农工商联合公司将部分房屋及构筑物投入到中葡股份。在1999年中葡股份的配股过程中，将部分房屋及构筑物投入到中葡股份。新疆阜北农工商联合公司承诺以上二次经济行为涉及的房屋及构筑物产权目前属于中葡股份。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1		职工住宅	农一队	1997/7/1	m ²	410
2		职工住宅	农二队(老农一队)	1997/7/1	m ²	410
3		职工住宅	农二队(老农一队)	1997/7/1	m ²	410
4		职工住宅	农二队(老农一队)	1997/7/1	m ²	410
5		职工住宅	农二队(老农一队)	1997/7/1	m ²	410
6		职工住宅	农二队(老农一队)	1998/7/1	m ²	415

7		职工住宅	农二队(老农一队)	1998/7/1	m2	415
8		职工住宅	农二队(老农一队)	1998/7/1	m2	415
9		职工住宅	农二队(老农一队)	1998/7/1	m2	422
10		职工住宅	农三队	1998/7/1	m2	422
11		职工住宅	农六队	1998/7/1	m2	422
12		职工住宅	农八队	1998/7/1	m2	422
13		职工住宅	农八队	1998/7/1	m2	422
14		职工住宅	农四队	1998/7/1	m2	422
15		库房	供销公司	1997/7/1	m2	135
16		库房	供销公司	1998/7/1	m2	80
17		库房	农三队	1998/7/1	m2	250
18		库房	农三队	1998/7/1	m2	160
19		库房	供销公司	1998/7/1	m2	105
20		库房	供销公司	1998/7/1	m2	60
21		办公室	老农一队	1997/7/1	m2	51
22		办公室	农八队	1997/7/1	m2	125
23		办公室	农二队	1997/7/1	m2	95
24		办公室	农三队	1998/7/1	m2	150
25		办公室	农五队	1998/7/1	m2	150
26		机车房	农八队	1997/7/1	m2	45
27		机车房	农四队	1998/7/1	m2	460
28		机车房	农六队	1998/7/1	m2	380
29		饲料房	加工厂	1997/7/1	m2	567
30		修理房	加工厂	1998/7/1	m2	97
31		酒花烤房	种子公司库房	1998/7/1	m2	500
32		锅炉房	农三队	1997/7/1	m2	102
33	兵房字 2009 第 N009 号	住房	农二队	1997/12/1	m2	800
34		住房	农二队	1998/12/1	m2	400
35	兵房字 2009 第 N010 号	住宅	农二队	1996/12/1	m2	498
36		住宅	农二队	1997/12/1	m2	800
37		农药房	农二队	1998/12/1	m2	50
38	兵房字 2009 第 N011 号	住房	农二队	1998/12/1	m2	800
39		酒花烤房	农三队	1980/12/1	m2	350
40		粉草房	农三队	1994/12/1	m2	200
41		住宅	农三队	1997/12/1	m2	1,600.00
42	兵房字 2009 第 N012 号	住宅	农三队	1998/12/1	m2	340
43	兵房字 2009 第 N013 号	水泵房	农四队	1979/12/1	m2	35
44	兵房字 2009 第 N014 号	办公室	农四队	1996/12/1	m2	356.6
45	兵房字 2009 第 N015 号	住宅	农四队	1996/12/1	m2	830
46		猪圈水房	农四队	1997/12/1	m2	25

47	兵房字 2009 第 N016 号	住宅	农四队	1997/12/1	m2	800
48		住房	农四队	1998/12/1	m2	1,037.00
49		机车房	农五队	1994/12/1	m2	80
50	兵房字 2009 第 N017 号	宿舍	农五队	1996/12/1	m2	854
51	兵房字 2009 第 N018 号	住宅	农五队	1997/12/1	m2	800
52		简易住宅	农五队	1998/12/1	m2	800
53		水房	农五队	1998/12/1	m2	50
54		水房	农六队	1981/12/1	m2	85
55	兵房字 2009 第 N019 号	麦场库房	农六队	1992/12/1	m2	30
56	兵房字 2009 第 N020 号	油料库房	农六队	1996/12/1	m2	40
57	兵房字 2009 第 N021 号	水房	农六队	1997/12/1	m2	85
58	兵房字 2009 第 N022 号	住宅	农六队	1997/12/1	m2	800
59		住宅	农六队	1998/12/1	m2	400
60	兵房字 2009 第 N025 号	办公室	农七队	1996/12/1	m2	326.7
61	兵房字 2009 第 N026 号	住宅	农七队	1997/12/1	m2	415.5
62		住宅	农七队	1998/12/1	m2	1,213.46
63	兵房字 2009 第 N027 号	简易库房	农八队	1995/12/1	m2	220
64	兵房字 2009 第 N028 号	机车库房	农八队	1995/12/1	m2	200
65	兵房字 2009 第 N029 号	住宅	农八队	1996/12/1	m2	330.3
66	兵房字 2009 第 N030 号	住宅	农八队	1997/12/1	m2	2,000.00
67	兵房字 2009 第 N031 号	礼堂	农八队	1997/12/1	m2	600
68		水房	农八队	1998/12/1	m2	11
69		住宅	农八队	1998/12/1	m2	1,208.00
70		住宅	园林公司	1997/12/1	m2	400
71	兵房字 2009 第 N032 号	酒房	农一队	1979/12/1	m2	183
72		基建大队房屋	农一队	1997/12/1	m2	450
73		医务室	农一队	1998/12/1	m2	40
74		草粉房	农一队	1992/12/1	m2	108
75		农具房	农一队	1992/12/1	m2	
76	兵房字 2009 第 N035 号	油库	农一队	1992/12/1	m2	65
77	兵房字 2009 第 N036 号	农具房	农一队	1993/12/1	m2	60
78	兵房字 2009 第 N037 号	住宅	农一队	1996/12/1	m2	420

	号					
79	兵房字 2009 第 N038 号	住宅	农一队	1996/12/1	m ²	420
80	兵房字 2009 第 N039 号	住宅	农一队	1997/12/1	m ²	800
81		民房	农一队	1998/12/1	m ²	630
82		食堂	农一队	1998/12/1	m ²	30
83		办公室	农一队	1998/12/1	m ²	400
84		配电房	水管所	1997/12/1	m ²	66.61
85		水库住房	水管所	1997/12/1	m ²	40
86		办公室	水管所	1993/12/1	m ²	300
87		材料库房	水管所	1994/12/1	m ²	200
88		配电房	水管所	1994/12/1	m ²	26
89		配电房	水管所	1995/12/1	m ²	26
90		办公室	水管所	1995/12/1	m ²	31
91		四支口建房	水管所	1995/12/1	m ²	28.6
92		配电房	水管所	1996/12/1	m ²	35.7
93	兵房字 2009 第 N004 号	食品加工房	酒花加工	1993/12/1	m ²	585
94	兵房字 2009 第 N002 号	水电站主厂房	水电站	1968/12/1	m ²	600
95		电站工程	水电站	1988/12/1	m ²	189
96		火电站工程	火电站	1978/12/1	m ²	880
97	兵房字 2009 第 N001 号	锅炉房修理房	水电站	1995/12/1	m ²	180
98		火电新修澡堂	火电站	1998/12/1	m ²	68.25
99		加油房	供销公司	1991/12/1	m ²	20
100	兵房字 2009 第 N003 号	检查站	供销公司	1997/12/1	m ²	60

构筑物明细表

资产编号	名称	结构	使用单位	建成	长度	宽度	计量单位	面积\体积
				年月	(m)	(m)		
1	水泥晒场	混凝土	本部	1998/7/1			m ²	2500
2	水泥晒场	混凝土	本部	1998/7/1			m ²	4000
3	富团路	泥青	本部	1998/7/1	8000	6	m	8000
4	柳城水库	碾压式粘土均质坝	本部	1963/1/1			m ³	600 万
5	总干渠	砼管	本部	1997/7/1	9550	φ1800	m	9550
6	南干渠	砼管	本部	1997/7/1	3600	φ1800	m	3600

7	五支渠	砼管	本部	1998/7/1	1600	φ1200	m	1600
8	打井工程	钢管 φ300	本部	1998/7/1	60	φ300	眼	60
9	排碱渠	泥土	本部	1998/7/1	30000		m	74100
10	鱼池	泥土	本部	1997/7/1			m2	133340
11	厕所	砖混	农三队	1996/12/1			m2	60
12	厕所	砖混	农三队	1998/12/1			m2	42
13	粮仓	简易	农四队	1986/12/1	5	5	座	15
14	机务围墙	土坯	农四队	1986/12/1			m2	310
15	麦场	混凝土	农四队	1989/12/1			m2	2050
16	厕所	砖混	农四队	1995/12/1			m2	37
17	厕所	砖混	农四队	1998/12/1			m2	38
18	水井	砖混	农五队	1994/12/1		φ300	眼	1
19	羊圈	砖木	农五队	1994/12/1	15	10.67	m2	160
20	地平	混凝土	农五队	1995/12/1	40	20	m2	800
21	粮仓	砖木	农五队	1996/12/1	20	21.2	m2	234
22	厕所	砖混	农五队	1997/12/1	12.4	10	m2	124
23	厕所	砖混	农五队	1998/12/1	21	6.81	m2	45
24	晒场	混凝土	农六队	1991/12/1			m2	2079
25	厕所	砖混	农六队	1998/12/1			m2	144
26	粮仓	土木简 易	农七队	1983/12/1			m2	164
27	粮仓	土木简 易	农七队	1985/12/1			m2	86
28	羊圈	土木简 易	农七队	1985/12/1			m2	880
29	菜窖	土木简 易	农七队	1980/12/1			m2	340
30	晒场	砼	农七队	1994/12/1			m2	1000
31	地坪	砖混	农七队	1996/12/1			m2	542.5
32	厕所	砖混	农七队	1998/12/1			m2	160
33	羊圈圈舍	简易	农八队	1987/12/1			m2	255
34	羊舍	简易	农八队	1989/12/1			m2	702
35	羊舍	简易	农八队	1985/12/1			m2	310
36	晒场	素混	农八队	1985/12/1			m2	1408
37	猪场	混合	农八队	1991/12/1			m2	300
38	猪场扩建	混合	农八队	1993/12/1			m2	120
39	猪场	混合	农八队	1995/12/1			m2	1100
40	晒场地平	混合	农八队	1995/12/1			m2	62
41	厕所	砖木	农八队	1995/12/1			m2	60
42	厕所	砖木	农八队	1995/12/1			m2	75
43	厕所	砖木	农八队	1998/12/1			m2	26.4
44	水井	眼	园林公 司	1995/12/1	210		眼	1
45	厕所	砖木	园林公 司	1996/12/1	20	7	m2	140
46	温室	土木	园林公 司	1997/12/1	60	6	m2	60
47	猪圈	简易	农一队	1994/12/1			m2	380

48	洗井		农一队	1997/12/1	1		眼	0
49	厕所	砖混	农一队	1998/12/1	0		m2	20
50	猪圈	简易	农一队	1998/12/1	0		m2	354
51	洗井		农一队	1998/12/1	2		眼	0
52	厚粮仓	砖木	农一队	1986/12/1			m2	101
53	公猪圈	简易	农一队	1992/12/1			m2	95
54	晒场	混凝土	农一队	1995/12/1			m2	1441
55	晒场	混凝土	农一队	1996/12/1			m2	691
56	农具棚	砖混	农一队	1996/12/1			m2	293.6
57	厕所	砖混	农一队	1998/12/1			m2	20
58	井区线路	铜	水管所	1996/12/1	3170		m	3170
59	井区线路	25-30mm	水管所	1997/12/1	2500		m	2500
60	总干渠	涵管	水管所	1997/12/1	9500	φ1800	m	9500
61	四支渠	泥土	水管所	1998/12/1	1.6	(1.5+0.4)*0.8	m	8800
62	冰湖水库	碾压式均质坝	水管所	1963/1/1			0	1900万 m3
63	高烟囱	砖混	火电站	1982/12/1	40		m	40
64	锅炉基座	砼	火电站	1989/12/1	1		座	1
65	冷却池及暖气工程	钢管	火电站	1988/12/1			项	1
66	火电采暖工程	钢管	火电站	1993/12/1			项	1
67	烟囱水塔	砖混	火电站	1966/12/1			项	1
68	水电站		水电站	1970/6/1			项	1
69	猪圈	砖木	农二队	1994/12/1			m2	440
70	新羊圈	砖木	农二队	1997/12/1	36	6	m2	216
71	厕所	砖木	农二队	1997/12/1			m2	40.8
72	厕所	砖混	农二队	1998/12/1	13	4	m2	52
73	猪圈	简易	农二队	1991/12/1			m2	140
74	厕所	砖木	农二队	1996/12/1			m2	68
75	厕所	砖混	农二队	1998/12/1			m2	90
76	温室	土木	加工厂	1997/7/1			m2	280
77	温室	土木	加工厂	1997/7/1			m2	550
78	温室	土木	加工厂	1998/7/1			m2	600
79	温室	土木	水管所	1998/7/1			m2	600
80	厕所	砖混	农三队	1998/7/1			m2	220

15、阜康分公司共种植有 1194 亩酒花，分布在阜康分公司 3、6、8 队的土地上，酒花原始投资由阜康分公司完成，目前酒花地已承包给农户经营，每年酒花的经营收入及成本均归属承包农户，阜康分公司收取承包收入。本次评估假设这种经营方式能在酒花的收益年限内持续下去。

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:根据国家现行规定,本资产评估报告结论使用有效期为一年,自评估基准日2013年4月30日起计算,至2014年4月29日止。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年十月二十一日。

。

(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:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一三年十月二十一日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 基准日专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 10、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。