

天风证券股份有限公司

关于

甘肃皇台酒业股份有限公司

重大资产出售暨关联交易

之

独立财务顾问报告

(修订稿)

独立财务顾问



二零一八年十二月

声明与承诺

天风证券股份有限公司接受甘肃皇台酒业股份有限公司（以下简称“皇台酒业”或“上市公司”）委托，担任本次重大资产出售暨关联交易的独立财务顾问，并出具独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告系依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查和对交易方案等文件的审慎核查后出具的，旨在对本次重大资产购买做出独立、客观和公正的评价，以供赤峰黄金全体股东及公众投资者参考。

一、独立财务顾问声明

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问声明如下：

（一）本报告书所依据的文件和材料由本次交易双方提供，提供方对其所提供文件和材料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（二）本报告书是基于本次交易各方均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础而提出的。

（三）本报告书不构成对皇台酒业的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告书作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（四）本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做任何解释或说明。

（五）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

二、独立财务顾问承诺

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问特别承诺如下：

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

（二）本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

（三）本独立财务顾问有充分理由确信本次交易方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问意见已提交本独立财务顾问内核机构审核，内核机构同意出具此专业意见。

（五）本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈的问题。

目录

声明与承诺	1
一、独立财务顾问声明	1
二、独立财务顾问承诺	2
目录	3
释 义	7
重大事项提示	9
一、本次交易方案概述	9
二、本次交易构成重大资产重组、关联交易、不构成重组上市	9
三、本次重组的支付方式	10
四、标的资产评估及作价情况	11
五、本次交易对于上市公司的影响	11
六、本次交易已履行和尚未履行的决策及报批程序	12
七、本次交易相关方所作出的重要承诺	12
八、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见及股份减持计划	18
九、本次交易对中小投资者权益保护的安排	19
重大风险提示	23
一、股票存在暂停上市的风险	23
二、本次交易审批风险	23
三、本次交易可能暂停、终止或取消的风险	23
四、上市公司控制权可能发生变更的风险	23
五、交易对方的筹资风险	26
六、标的公司土地抵押风险	26
七、标的公司房屋建筑物未取得产权证书的风险	26
八、向标的公司出资的注册商标尚未完成过户的风险	27
九、新增关联交易的风险	27
十、同业竞争的风险	28
十一、交易标的的评估风险	28
十二、银行账户被冻结的风险	29
十三、重组后持续经营的风险	29

十四、关联方资金占用的风险	30
十五、被税务机关、社保部门处罚的风险	30
十六、股价波动的风险	30
十七、年度营业收入不足 1,000 万而被实施退市风险警示的风险	30
第一章 本次交易概况	32
一、本次交易背景及目的	32
二、本次交易已履行和尚未履行的决策及报批程序	32
三、本次交易的具体方案	33
四、本次交易对上市公司的影响	34
第二章 上市公司基本情况	35
一、上市公司基本信息	35
二、公司设立及上市以来股权结构变动情况	35
三、上市公司最近六十个月控股权变动情况及最近三年重大资产重组情况	39
四、上市公司主营业务情况	39
五、主要财务数据及财务指标	40
六、上市公司控股股东及实际控制人情况	41
七、上市公司最近三年合规情况	42
第三章 交易对方基本情况	48
一、交易对方概况	48
二、股权控制关系	48
三、历史沿革	48
四、交易对方股东基本情况	50
五、下属企业情况	51
六、最近两年一期主要财务数据和财务指标	53
七、其他事项说明	53
第四章 交易标的基本情况	65
一、基本信息	65
二、历史沿革	65
三、股权结构及控制关系	66
四、主要资产及权属状况、对外担保及主要负债	66
五、主营业务情况	68
六、报告期主要财务数据	69

七、交易标的为股权的说明	70
八、本次交易债权债务转移情况	71
九、本次交易涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项	71
十、标的资产是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情况	71
第五章 交易标的评估情况	72
一、标的公司评估情况	72
二、上市公司以实物出资的评估情况	105
三、董事会对评估合理性以及定价公允性的分析	132
四、独立董事对本次交易评估事项的意见	133
第六章 本次交易合同的主要内容	135
一、合同主体、签订时间	135
二、交易价格及定价依据	135
三、支付方式	135
四、资产交付或过户的时间安排	135
五、交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属	136
六、与资产相关的人员安排	136
七、合同的生效条件和生效时间	136
八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件	136
九、违约责任条款	136
第七章 独立财务顾问意见	138
一、基本假设	138
二、本次交易符合《重组管理办法》第十一条相关规定	138
三、本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市	140
四、本次交易定价的合理性分析	141
五、本次交易对上市公司财务状况及盈利能力的影响分析	141
六、本次交易完成后，上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的分析	145
七、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效，发表明确意见	146
八、本次交易构成关联交易的分析	147
九、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况	147

十、本次交易中聘请第三方行为的核查情况.....	148
十一、交易对方资金来源相关问题.....	150
十二、本次交易完成后库存成品葡萄酒及葡萄原酒相关问题.....	154
十三、公司用以出资的资产未办理过户登记的情形是否对本次交易构成实质性法律障碍问题.....	159
十四、本次重组是否有利于公司增强持续经营能力，是否会导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形.....	161
第八章 独立财务顾问结论意见.....	163
第九章 独立财务顾问内核程序及内部审核意见.....	164
一、内核程序.....	164
二、内核结论意见.....	164

释 义

在本报告书中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、上市公司、皇台酒业、*ST 皇台	指	甘肃皇台酒业股份有限公司
交易对方、控股股东、上海厚丰	指	上海厚丰投资有限公司
交易标的、标的资产、标的公司、甘肃唐之彩	指	甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	皇台酒业向上海厚丰出售甘肃唐之彩 69.5525%股权
新疆润信通	指	新疆润信通股权投资有限公司
凉州皇台	指	甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司
审计基准日	指	为实施本次交易对标的资产选定的审计基准日，即 2018 年 11 月 30 日
评估值基准日	指	为实施本次交易对标的资产选定的评估基准日，即 2018 年 11 月 30 日
交割日、交割完成日	指	甘肃唐之彩 69.5525%股权过户登记至上海厚丰名下之日视为本次交易交割完成，该完成登记日为交割完成日
本报告、本报告书	指	天风证券股份有限公司关于甘肃皇台酒业股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）
资产评估报告	指	北京中锋对标的公司以 2018 年 11 月 30 日为评估基准日出具的“中锋评报字（2018）第 214 号”《甘肃皇台酒业股份有限公司拟股权转让所涉及的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》
审阅报告、备考审阅报告	指	上市公司 2017 年、2018 年 1-11 月的备考财务报表审阅报告
过渡期	指	自评估基准日（不含评估基准日当日）至标的资产交割日（含交割日当日）的期间
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
天风证券、独立财务顾问	指	天风证券股份有限公司
雍行律所、法律顾问	指	北京雍行律师事务所

希格玛、审计机构	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
北京中锋、评估机构	指	北京中锋资产评估有限责任公司
中登	指	中国证券登记结算有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）
《准则第26号》	指	公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2018年修订）
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近两年及一期、报告期	指	2016年、2017年、2018年1-11月
报告期内各期末	指	2016年12月31日、2017年12月31日、2018年11月30日

注1：本报告所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

注2：本报告中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数的差异系四舍五入造成。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告“释义”中所定义的简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

皇台酒业拟将其持有的甘肃唐之彩69.5525%的股权转让予上海厚丰，交易价格为15,719.37万元，交易对价全部以现金方式进行支付。本次交易完成后，皇台酒业将持有甘肃唐之彩30%的股权，上海厚丰将持有甘肃唐之彩70%的股权。

二、本次交易构成重大资产重组、关联交易、不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第十四条规定，“出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。”

根据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十二条上市公司在12个月内连续购买、出售同一或者相关资产的有关比例计算的适用意见——证券期货法律适用意见第11号》，“在计算相应指标时，应当以第一次交易时最近一个会计年度上市公司经审计的合并财务会计报告期末资产总额、期末净资产额、当期营业收入作为分母。”

本次重组前十二个月内上市公司出售资产情况如下：

2018年11月12日，上市公司第七届董事会2018年第十次临时会议审议通过了《关于出售公司全资子公司甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权暨关联交易的议案》，同意将全资子公司凉州皇台100%的股权以象征性对价人民币1元的价格出售给上海厚丰。2018年11月27日，上市公司召开2018年第五次临时股东大会，审议通过了《关于出售公司全资子公司甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%

股权暨关联交易的议案》。目前，该股权转让已经交易完毕。

除上述情况外，皇台酒业在本次重大资产重组前十二个月内未发生其他购买、出售资产等重大交易行为。

根据上市公司2017年年度报告合并财务数据、标的资产经审计的财务数据以及交易作价情况，相关财务指标计算如下：

项 目	资产总额（万元）	资产净额（万元）	营业收入（万元）
本次交易标的资产			
甘肃唐之彩	22,808.54	22,279.37	—
前 12 个月出售资产			
凉州皇台	10,943.74	-1,284.78	487.15
本次交易及前 12 个月 出售资产相应项目合计	33,752.28	23,564.15	487.15
皇台酒业（合并）	25,221.46	-14,269.79	4,760.51
占比	133.82%	165.13%	10.23%
重大资产重组标准	50%	50%且金额>5000 万 元	50%

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。

（二）本次交易构成关联交易

本次重大资产出售的交易对方为上海厚丰。上海厚丰系上市公司的控股股东，为公司的关联方，故本次交易构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易仅涉及资产出售，不涉及发行股份或回购股份等股本变动，不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化，不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市的情形。

三、本次重组的支付方式

本次交易对价全部以现金方式进行支付，上海厚丰或其指定第三方于《股权转让协议》生效后5个工作日内向皇台酒业支付全部转让价款。

四、标的资产评估及作价情况

本次交易的价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为基础，经交易双方协商确定。

根据北京中锋出具的“中锋评报字（2018）第214号”《资产评估报告》，截至评估基准日2018年11月30日，甘肃唐之彩股东全部权益评估值为22,600.72万元，经双方协商一致，甘肃唐之彩69.5525%的股权本次交易对价为15,719.37万元。

标的资产的评估情况参见本报告书“第五章 交易标的评估情况”和评估机构出具的评估报告书。

五、本次交易对于上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会影响公司的股权结构。

（二）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据希格玛会计师事务所出具的“希会审字（2018）3091号”《甘肃皇台酒业股份有限公司备考财务报表审阅报告》，在本次重组完成前后上市公司主要财务数据对比如下：

单位：万元

项目	2018年11月30日			
	实际数	备考数	变动额	变动率
资产总计	24,034.40	34,817.40	10,783.00	44.86%
负债合计	43,351.33	42,822.15	-529.17	-1.22%
归属于母公司股东权益合计	-19,416.64	-8,004.76	11,411.88	-58.77%
项目	2017年12月31日			
	实际数	备考数	变动额	变动率
资产总计	25,221.46	37,051.10	11,829.64	46.90%
负债合计	39,491.25	40,513.05	1,021.80	2.59%
归属于母公司股东权益合计	-14,269.79	-3,461.95	10,807.84	-75.74%

单位：万元

项目	2018年1-11月			
	实际数	备考数	变动额	变动率

营业收入	2,173.81	2,173.81	-	-
营业利润	-3,217.02	-2,612.69	604.32	-18.79%
利润总额	-5,147.13	-4,542.81	604.32	-11.74%
归属于母公司股东的净利润	-5,146.84	-4,542.81	604.03	-11.74%
基本每股收益（元/股）	-0.29	-0.26	0.03	-11.74%
项目	2017 年度			
	实际数	备考数	变动额	变动率
营业收入	4,760.51	4,760.51	-	-
营业利润	-16,179.49	-15,693.61	485.88	-3.00%
利润总额	-18,437.87	-17,951.98	485.88	-2.64%
归属于母公司股东的净利润	-18,763.03	-18,277.15	485.88	-2.59%
基本每股收益（元/股）	-1.06	-1.03	0.03	-2.59%

六、本次交易已履行和尚未履行的决策及报批程序

（一）本次交易目前已履行的决策程序

- 1、2018年12月6日，上海厚丰召开了股东会，审议通过本次交易相关事项。
- 2、2018年12月6日，甘肃唐之彩召开了股东会，审议通过本次交易相关事项。
- 3、2018年12月6日，上市公司与上海厚丰签署了本次交易的《股权转让协议》。
- 4、2018年12月7日，上市公司召开第七届董事会2018年第十一次临时会议，审议通过了关于本次交易的相关议案，独立董事发表了独立意见。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的决策和程序包括但不限于：

上市公司股东大会审议通过本次交易及相关议案。

本次交易能否取得上述批准，以及最终取得批准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

七、本次交易相关方所作出的重要承诺

承诺人	承诺内容
	1、关于所提供信息真实性、准确性和完整性的声明与承诺

上海厚丰及其全体董事、监事、高级管理人员；上市公司及其全体董事、监事、高级管理人员；甘肃唐之彩及其董事、监事、高级管理人员	<p>(1) 承诺人保证为本次交易所提供的有关信息均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>(2) 承诺人保证已向参与本次交易的各中介机构提供所必需的全部有关事实材料，并且所提供的文件和材料是真实、准确、完整的，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，所提供文件材料为副本或复印件的均与正本或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>(3) 承诺人保证为本次交易所出具的说明、承诺及确认文件均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>(4) 如承诺人因所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，承诺人将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。</p> <p>(5) 承诺人承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
---	--

2、关于诚信守法等事项的承诺

上市公司	<p>除以下情形外，本公司最近三年未曾受到行政处罚、刑事处罚；未曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形，亦不存在重大失信行为。</p> <p>(1) 2016年12月14日，公司收到证监会甘肃监管局出具的《行政处罚决定书》（甘[2016]1号），因公司2015年年报存在虚假记载行为，证监会甘肃监管局决定对公司给予警告，并处以40万元的罚款。</p> <p>(2) 2016年10月24日，公司收到证监会甘肃监管局出具的《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司采取责令改正措施的决定》（[2016]4号），因公司2015年年报存在虚假记载行为，证监会甘肃监管局决定对公司采取责令改正的监管措施。</p> <p>(3) 2016年10月24日，公司收到证监会甘肃监管局出具的《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（[2016]5号），因公司2015年年报存在虚假记载行为，证监会甘肃监管局决定对公司采取出具警示函的监管措施。</p> <p>(4) 2015年5月21日，公司收到深交所《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司的监管函》（公司部监管函[2015]第36号），公司在尚未披露澄清公告的情况下，公司接受媒体采访时告知“重组对象并非浏阳河”，违反了公平披露要求。公司对上述监管函指出的问题进行认真整改，严格遵守相关法律法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。</p> <p>(5) 2015年12月28日，公司收到了深交所《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司的监管函》，公司在2015年第三季度报告财务数据披露不准确、不完整。公司对上述监管函指出的问题进行认真整改，严格遵守相关法律法规</p>
------	---

	<p>的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。</p> <p>(6) 2016年9月13日，公司收到了深交所《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司及相关当事人给予通报批评纪律处分的决定》，因控股股东上海厚丰于2016年6月1日收到有关冻结股份的《民事裁定书》，未及时告知公司，公司也未及时查看中登系统下发的股权司法冻结情况，上述股份冻结情况未及时披露。2016年6月23日，公司披露了《关于收到民事起诉状的公告》。公司于6月7日收到该通知，未及时予以披露。因上述违规情节，深交所对公司予以通报批评的处分。</p> <p>(7) 2017年1月5日，公司收到了深交所《关于甘肃皇台酒业股份有限公司、相关董监高及会计师事务所给予处分的决定》，因公司2015年年报虚增营业外收入500万元，虚增利润总额500万元，存在虚假记载，深交所给予公司公开谴责的处分。</p> <p>(8) 2017年8月8日，公司收到了深交所《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司的监管函》（公司部监管函[2017]第64号），公司第六届董事会2017年第四次临时会议召集和召开程序不符合公司章程的规定，公司对上述监管函指出的问题进行认真整改，严格遵守相关法律法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>承诺人于最近三年内未曾受到行政处罚、刑事处罚，未曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。</p>
上海厚丰及其董事、监事、高级管理人员	<p>(1) 除本报告书“第三章 交易对方基本情况”之“七、其他事项说明”之“(三) 交易对方及其高级管理人员、交易对方实际控制人最近五年内是否受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况”所述情形外，承诺人及其主要管理人员最近五年内未受到其他行政处罚及刑事处罚，亦未涉及其他与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>(2) 除本报告书“第三章 交易对方基本情况”之“七、其他事项说明”之“(四) 交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况，包括但不限于交易对方及其主要管理人员未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政处罚或受到证券交易所纪律处分的情况”所述情形外，承诺人及其主要管理人员不存在其他失信情况，也不存在其他未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政处罚或受到证券交易所纪律处分的情况。</p>
上海厚丰实际控制人	<p>承诺人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责的情形，亦不存在其他重大失信行为，最近五年内不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况，最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p>
甘肃唐之彩	<p>承诺人最近三年内未受过行政处罚、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件，不存在未按期偿还的重大债务及未履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。</p>

甘肃唐之彩董事、监事、高级管理人员	承诺人最近三年内未受过行政处罚、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件，不存在未按期偿还的重大债务及未履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在任何其他根据相关法律法规或公司章程不能担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。
-------------------	---

3、关于不存在内幕交易的承诺

上市公司及其全体董事、监事、高级管理人员；上海厚丰及其全体董事、监事、高级管理人员；甘肃唐之彩及其董事、监事、高级管理人员；新疆润信通、吉文娟	<p>(1) 承诺人不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形；</p> <p>(2) 若违反上述承诺，将承担因此给上市公司及其股东造成的一切损失。</p>
---	--

4、关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定情形的承诺

上市公司及其全体董事、监事、高级管理人员；上海厚丰及其全体董事、监事、高级管理人员；吉文娟	<p>(1) 承诺人不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况；</p> <p>(2) 承诺人最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
---	---

5、关于不存在减持计划的承诺

上海厚丰	为了保护上市公司及其中小股东利益，自本次重组董事会决议公告之日起至实施完毕期间，我司不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。
上市公司董事、监事、高级管理人员	承诺人截至本承诺函签署日未持有上市公司的股份。如果后期持有上市公司股份，自本次重组董事会决议公告之日起至实施完毕期间，承诺人不以任何方式减持所持有的上市公司股份。

6、关于减少关联交易的承诺

上海厚丰	<p>(1) 本公司将尽可能的避免和减少与皇台酒业之间的关联交易；</p> <p>(2) 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及皇台酒业公司章程的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与皇台酒业签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，关联交易价格原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护皇台酒业及其他股东的利益；</p> <p>(3) 本公司保证不利用在皇台酒业的地位和影响，通过关联交易损害皇台酒业及其他股东的合法权益；</p> <p>(4) 本公司将促使本公司直接或间接控制的其他经济实体遵守上述（1）-（3）项承诺；</p> <p>(4) 如本公司或本公司直接、间接控制的其他经济实体违反上述承诺而导致皇台酒业或其他股东的权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任；在本公司为皇台酒业控股股东期间，本承诺持续有效。</p>
吉文娟	<p>(1) 本人将尽可能的避免和减少与皇台酒业之间的关联交易；</p> <p>(2) 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将根据有关法律、法规和规范性文件以及皇台酒业公司章程的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与皇台酒业签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，关联交易价格原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护皇台酒业及其他股东的利益；</p> <p>(3) 本人保证不利用在皇台酒业的地位和影响，通过关联交易损害皇台酒业及其他股东的合法权益；</p> <p>(4) 本人将促使本人直接或间接控制的其他经济实体遵守上述（1）-（3）项承诺；</p> <p>(5) 如本人或本人直接、间接控制的其他经济实体违反上述承诺而导致皇台酒业或其他股东的权益受到损害，本人将依法承担相应的赔偿责任；在本人作为皇台酒业的实际控制人期间，本承诺持续有效。</p>
7、关于避免同业竞争的承诺	
上市公司	<p>(1) 本次交易完成后，本公司将尽一切努力在 2019 年 12 月 31 日前完成库存成品葡萄酒及葡萄原酒的处置工作。在此期间内，本公司除销售库存成品葡萄酒及葡萄原酒外，不从事其他葡萄酒的生产及/或销售业务。</p> <p>(2) 若本公司未能在 2019 年 12 月 31 日前完成库存成品葡萄酒及葡萄原酒的处置，则本公司应将全部剩余库存成品葡萄酒及葡萄原酒以公允价格出售给控股股东上海厚丰投资有限公司。</p> <p>(3) 在完成库存成品葡萄酒及葡萄原酒的处置后，本公司及合并报表范围内的子公司均不再拥有与葡萄酒业务相关的资产，亦不再从事葡萄酒生产及/或销售业务，与上海厚丰及其下属企业不存在同业竞争情形。</p>
上海厚丰	<p>(1) 为避免本次重大资产出售完成后上市公司与本公司及其控制的其他企业可能产生的同业竞争情形，在上市公司完成现有库存成品葡萄酒及葡萄原酒的清库及处置前，本公司及其下属企业（上市公司除外）不开展葡萄酒生产及销售业务。若上市公司于 2019 年 12 月 31 日前未能完成上述库存产品的处置，则其有权要求本公司以公允价格收购其拥有的全部成品葡萄酒及葡萄原酒，本公司届时将无条件同意收购全部成品葡萄酒及葡萄原酒，并尽一切努力促使上述收购最晚于 2020 年 3 月 31 日前完成。若本公司未</p>

	<p>能在上述期限内向上市公司支付收购款项的，则本公司将以自有或自筹资金于2020年4月30日前赔偿上市公司因本公司违反上述承诺而遭受或产生的任何损失或开支。</p> <p>(2) 在本次重大资产出售完成后，本公司将：</p> <p>① 不直接或间接从事与上市公司主营业务相同或相似的生产经营和销售。</p> <p>② 不从事与上市公司业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，也不以独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益的方式从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>③ 在今后的经营范围和投资方向上，本公司将避免同上市公司相同或相似；对上市公司已经进行建设或拟投资兴建的项目，将不会进行同样的建设或投资。</p> <p>④ 在生产、经营和市场竞争中，不与上市公司发生任何利益冲突。</p>
吉文娟	<p>(1) 本人未直接或间接从事与甘肃皇台酒业股份有限公司主营业务相同或相似的生产经营和销售；</p> <p>(2) 本人未从事与甘肃皇台酒业股份有限公司业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，也未以独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益的方式从事与甘肃皇台酒业股份有限公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动；</p> <p>(3) 本人在今后的经营范围和投资方向上，避免同甘肃皇台酒业股份有限公司相同或相似，对甘肃皇台酒业股份有限公司已经进行建设或拟投资兴建的项目，将不会进行同样的建设或投资。</p>
8、关于确认标的公司资产状况的承诺	
上海厚丰	<p>(1) 本公司确认已完全知悉甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司资产的状况，包括但不限于其位于“甘（2018）凉州区不动产权第0010861号”国有土地上建筑面积为4,991.31 m²的办公用房、宿舍等房屋建筑物尚未取得权属证书情形，注册号为“5037475”的商标尚未办理完毕过户手续情形，以及“甘（2018）凉州区不动产权第0010861号”土地使用权存在抵押担保情形，并对上述状况予以认可和接受，同意按照现状受让标的资产。</p> <p>(2) 本次交易完成后，若甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司因上述房屋建筑物未办理权属证书及/或存在违法建设受到行政处主管部门处罚或被要求拆除上述房屋建筑物、因上述注册商标未办理完毕过户手续或因承担抵押担保责任而遭受损失的，本公司及其控制的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司均不会因此要求甘肃皇台酒业股份有限公司承担任何赔偿、补偿等法律责任，亦不会因甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司资产存在瑕疵而拒绝履行或要求终止、解除、变更本次交易相关协议。</p>
9、关于不以任何形式占用上市公司资金的承诺	
上海厚丰	<p>(1) 截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业不存在占用上市公司资金的情形。</p> <p>(2) 自本承诺函出具之日起，本公司及本公司控制的其他企业将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金。</p> <p>(3) 本公司如违反上述承诺，将承担相应的法律责任，因此给上市公司或上市公司投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>

吉文娟	<p>(1) 截至本承诺函出具之日，本人及本人控制的其他企业不存在占用上市公司资金的情形。</p> <p>(2) 自本承诺函出具之日起，本人及本人控制的其他企业将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金。</p> <p>(3) 本人如违反上述承诺，将承担相应的法律责任，因此给上市公司或上市公司投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
10、关于甘肃唐之彩出资事项后续处理措施的说明	
上市公司	<p>(1) 本公司已就拟向上海厚丰转让的标的公司 69.5525%的股权（以下简称“标的资产”）履行了实缴出资义务，标的资产不存在出资不实的情形。上述未办理过户登记的出资资产所对应的注册资本未纳入本次重大资产重组的交易范畴，本次重大资产重组完成后，上述注册资本的实缴出资义务仍由本公司履行。</p> <p>(2) 本公司将尽一切努力完成用以出资的注册商标及房屋建筑物于行政主管部门处的变更登记手续。</p> <p>(3) 若本公司用以出资设立甘肃唐之彩的注册商标及房屋建筑物等资产无法在行政主管部门处完成变更登记的，本公司将通过“变更出资方式为现金出资”或“减少甘肃唐之彩注册资本”等方式对上述情形予以规范，并将原用以出资的注册商标及房屋建筑物以公允价格出售给甘肃唐之彩。</p>
上海厚丰	<p>(1) 本公司已知悉并认可皇台酒业用以出资设立甘肃唐之彩的部分资产（包括注册商标及房屋建筑物）尚未在行政主管部门处完成变更登记之情形，本公司承诺不会因上述情形向皇台酒业提出索赔或其他诉求。</p> <p>(2) 本公司已知悉并认可皇台酒业就上述情形提出的处理措施，若皇台酒业需要通过“变更出资方式为现金出资”、“减少甘肃唐之彩注册资本”或其他方式解决上述情形的，本公司将在皇台酒业及标的公司就上述事项履行行内部决策程序时无条件予以配合，确保皇台酒业的处理措施能够顺利实施。</p> <p>(3) 若甘肃唐之彩或皇台酒业因上述情形受到行政主管部门处罚或受到其他损失的，本公司将向其予以全额补偿。</p>
11、关于支付股权转让款项的承诺	
上海厚丰	<p>(1) 本公司将在《股权转让协议》生效后五个工作日内，向上市公司一次性足额支付股权转让款 15,719.37 万元。</p> <p>(2) 本次交易支付对价所需资金均来源于本公司合法自筹资金，符合相关法律法规的规定，不存在直接或间接来源于上市公司的情形。</p> <p>(3) 为确保本次交易顺利完成，本公司已通过多种方式、多种途径积极筹资金，确保于承诺的时间内向上市公司支付完毕全部转让价款。</p>

八、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见及股份减持计划

（一）上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东上海厚丰已出具关于本次重组的原则性意见，对本次重组

无异议。

（二）上市公司的控股股东及实际控制人、董事、监事、高级管理人员减持计划

上市公司控股股东上海厚丰、实际控制人吉文娟已出具《关于本次重组董事会决议公告日之日起至实施完毕期间的股份减持计划》，上海厚丰、吉文娟自本次重组董事会决议公告日之日起至实施完毕期间无减持*ST皇台股票的计划。

上市公司董事、监事、高级管理人员已出具《关于本次重组董事会决议公告日之日起至实施完毕期间的股份减持计划》，上市公司董事、监事、高级管理人员自本次重组董事会决议公告日之日起至实施完毕期间无减持*ST皇台股票的计划。

九、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，上市公司将采取如下措施，保护投资者合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本公司将严格按照《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》、《准则第26号》等相关规定的要求，切实履行信息披露义务，公平的向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确的披露公司本次交易的进展情况。

（二）严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易。董事会审议本次交易相关议案时，审议程序和表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，独立董事就有关事项进行了事前认可并发表了独立意见。

（三）股东大会表决及网络投票安排

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，上市公司就本次交易方案的表决将向全体股东提供网络投票平台，股东可以参加现场投票，也可以通过网络投票表决；同

时，公司将单独统计中小股东投票表决情况，切实保护流通股股东的合法权益。

（四）确保本次交易资产定价公允性

本次交易中，公司已聘请具有证券期货业务资格的北京中锋对标的资产进行评估，北京中锋及其经办评估师与上市公司及上海厚丰均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，有利于保证本次拟出售资产定价合理、公平、公允，保护中小股东利益。

（五）本次交易后摊薄上市公司即期回报及填补回报措施的情况

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）以及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关规定，为保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司就本次重大资产重组对即期回报摊薄的影响进行了分析并制定以下具体填补回报措施：

1、本次交易对每股收益的影响

根据皇台酒业2018年1-11月未经审计的合并财务报表，希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2017年度《审计报告》（希会审字〔2018〕1916号）、2017年及2018年1-11月备考合并审阅报告（希会审字〔2018〕3091号），假设本次交易于2017年1月1日完成，则本次重组对2017年度、2018年1-11月归属于公司普通股股东的净利润及基本每股收益影响情况对比如下：

项目	2018年1-11月		2017年度	
	交易完成后	交易完成前	交易完成后	交易完成前
归属于母公司股东的净利润 (万元)	-4,542.81	-5,146.84	-18,277.15	-18,763.03
基本每股收益(元/股)	-0.26	-0.29	-1.03	-1.06
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	-0.15	-0.18	-0.90	-0.93

根据上述预计，本次交易完成当年不会出现即期回报被摊薄的情形。

2、公司填补即期回报的具体措施

本次交易完成当年，上市公司若出现即期回报被摊薄的情况，公司拟采取以下填补措施，增强公司持续盈利能力：

（1）聚焦主营业务，适时拓展前景良好的优质业务

本次交易完成后，公司不再从事葡萄酒的生产与销售，主营业务为白酒的生产与销售。未来公司将聚焦白酒业务及适时拓展前景良好的优质业务，培育新的利润增长点，从而摆脱公司经营困境，改善公司经营状况，增强公司持续经营能力和抗风险能力。

（2）加强经营管理和内部控制

上市公司将进一步完善公司治理体系、管理体系和制度建设，加强企业经营管理和内部控制，健全激励与约束机制，提高公司日常运营效率，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，提升公司的经营效率。

（3）严格执行现金分红政策，强化投资者回报机制

公司将根据国务院《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的有关要求，严格执行《公司章程》明确的现金分红政策，在公司业务健康发展的过程中，给予投资者持续稳定的回报。

3、公司董事、高级管理人员所做的承诺

根据证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）的要求，若本次重组完成当年基本每股收益或稀释每股收益低于上年度，导致公司即期回报被摊薄，上市公司的董事、高级管理人员将根据中国证监会相关规定，履行如下承诺，以确保上市公司的填补回报措施能够得到切实履行。

（1）承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

- (2) 承诺对本人的职务消费行为进行约束；
- (3) 承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；
- (4) 承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- (5) 承诺在推动公司股权激励（如有）时，应使股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- (6) 承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；
- (7) 在中国证监会、深圳证券交易所另行发布摊薄即期填补回报措施及其承诺的相关意见及实施细则后，如果公司的相关规定及承诺人承诺与该等规定不符时，承诺人承诺将立即按照中国证监会及深圳证券交易所的规定出具补充承诺，并积极推进公司作出新的规定，以符合中国证监会及深圳证券交易所的要求。

4、公司控股股东、实际控制人对于公司本次重组摊薄即期回报采取填补回报措施的承诺

公司控股股东上海厚丰、实际控制人吉文娟承诺，在其作为皇台酒业的控股股东/实际控制人期间，不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。

（六）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方已承诺保证其所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担由此产生的法律责任。本次交易完成后，控股股东、实际控制人将继续保持上市公司的独立性，做到与上市公司在人员、资产、业务、机构、财务方面完全分开，遵守中国证监会有关规定，规范运作上市公司。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次交易时，除本报告的其他内容和与本报告同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、股票存在暂停上市的风险

因公司2016年、2017年连续两年亏损，2017年末净资产为负值，公司股票被实施退市风险警示。2018年1-11月归属于上市公司股东的净利润为负，归属于上市公司股东的净资产为负，若公司2018年度经审计的净利润、净资产继续为负值，公司存在股票被暂停上市的风险。

二、本次交易审批风险

本次交易已获得公司第七届董事会2018年第十一次临时会议审议通过。

截至本报告书签署日，本次交易尚需获得公司股东大会对本次交易相关方案的批准。本次交易能否获得批准存在不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

三、本次交易可能暂停、终止或取消的风险

公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，已尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，因此本次交易存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易各方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的风险。

四、上市公司控制权可能发生变更的风险

（一）上市公司控股股东上海厚丰所持上市公司股份被质押情况

根据质权人中融国际信托有限公司与出质人上海厚丰签订的编号为

“2015202006005004”的《股权质押合同-1》，为了担保债权人中融国际信托有限公司与债务人新疆润信通股权投资有限公司于2015年3月31日签署的编号为“2015202006005002”的《中融-助金82号集合资金信托计划信托贷款合同》及编号为“2015202006005009”的《财务顾问协议》项下的全部债权，上海厚丰将其合法持有的上市公司19.60%的股份向中融国际信托有限公司提供质押担保。

如届时新疆润信通不能偿还到期债务，则上海厚丰存在出售其所持上市公司股票以承担担保责任的可能，上市公司存在控制权变更的风险。

（二）上市公司控股股东上海厚丰所持上市公司股份被司法冻结及司法轮候冻结的情况

（1）司法冻结

根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的《证券质押及司法冻结明细表》，截至《证券质押及司法冻结明细表》权益登记日（2018年11月12日），上海厚丰所持上市公司股份被司法冻结的情形如下：

持有人名称	持有数量 (股)	司法冻结数量 (股)	司法冻结序号	司法冻结 执行人名称	冻结日期	解冻日期
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	170928B437000 04820170928	北京市高级人民法院	2017.9.28	2020.9.27

根据北京市高级人民法院（2017）京民初96号《民事裁定书》，原告陕西钢谷电子商务股份有限公司诉新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海厚丰投资有限公司合同纠纷一案，原告于2017年9月14日向北京市高级人民法院申请财产保全，请求冻结四被告1.2亿元银行存款或者查封、扣押其等值财产。北京市高级人民法院经审查认为，原告提出的财产保全申请符合法律规定，裁定冻结新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海厚丰投资有限公司名下的银行存款或者查封、扣押其等值财产，限额1.2亿元。

（2）司法轮候冻结

根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的《证券轮候冻结数据表》，上海厚丰所持上市公司3,477万股股份被上海市第二中级人民法院轮候冻结，截至《证券轮候冻结数据表》权益登记日（2018年11月12日），上海厚丰所持上市

公司股份被司法轮候冻结的情形如下：

持有人名称	持有数量 (股)	轮候冻结数量 (股)	轮候序号	轮候机关	委托日期	轮候 期限 (月)
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	180926B000000186	上海市第二中级人民法院	2018.9.26	36
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	181107B000000192	上海市第二中级人民法院	2018.11.7	36
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	181107B000000193	上海市第二中级人民法院	2018.11.7	36

根据独立财务顾问对上市公司董事长胡振平先生的访谈，上海厚丰所持上市公司股份被司法轮候冻结的具体事件为魏容、丁震、上海同谷股权投资基金合伙企业（有限合伙）、新疆方圆慧融投资合伙企业（有限合伙）、上海裕勤投资管理合伙企业（有限合伙）与上海厚丰的股权纠纷案。独立财务顾问已向上市公司询问及核实上述情况，但截至本报告书签署日，独立财务顾问依然尚未收到上述股份被司法轮候冻结的执行裁定书。

综上，上海厚丰持有的上市公司3,477万股股份已被司法冻结及司法轮候冻结，上海厚丰持有的上市公司股份存在被司法处置的可能性，上述股份若被司法处置，可能导致上市公司控制权发生变更。

（三）新疆润信通所持上海厚丰股权被质押情况

根据质权人北京赫泰有机农业技术推广服务有限公司与出质人新疆润信通于2016年3月8日签订的《股权质押合同》，为了担保双方于同日签订的《借款合同》项下全部债权，新疆润信通将其持有的上海厚丰股权（占上海厚丰全部股权的99%）向北京赫泰有机农业技术推广服务有限公司提供质押担保。

如届时新疆润信通不能偿还到期债务，则其存在出售其所持上海厚丰股权以偿还债务的可能，若上海厚丰的控制权发生变更，则上市公司存在控制权变更的风险。

（四）新疆润信通所持上海厚丰股权被冻结情况

根据北京市高级人民法院（2017）京民初字第96号《民事裁定书》，原告陕西钢谷电子商务股份有限公司诉新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海

厚丰投资有限公司合同纠纷一案，原告于2017年9月14日向北京市高级人民法院申请财产保全，请求冻结四被告1.2亿元银行存款或者查封、扣押其等值财产。北京市高级人民法院经审查认为，原告提出的财产保全申请符合法律规定，裁定冻结新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海厚丰投资有限公司名下的银行存款或者查封、扣押其等值财产，限额1.2亿元。

经独立财务顾问于公开途径查询，根据北京市高级人民法院作出的（2017）京法执民初字第96号生效法律文书，新疆润信通所持上海厚丰股权（占上海厚丰全部股权的99%）被司法冻结，冻结期自2017年9月27日至2020年9月26日。

新疆润信通持有的上海厚丰股权已被司法冻结，上述股权存在被司法处置的可能性，上述股份若被司法处置，导致上海厚丰控制权发生变更的，可能导致上市公司控制权发生变更。

五、交易对方的筹资风险

本次交易对方为上海厚丰，本次交易价格为15,719.37万元。上海厚丰存在不履行生效法律文书确定的义务被纳入失信被执行人名单情形，存在股份被质押与股份被司法冻结及司法轮候冻结等主要资产受限情形，未来能否筹措资金完成本次交易存在一定的不确定性。

六、标的公司土地抵押风险

截至本报告书签署日，甘肃唐之彩合法拥有1宗土地（甘（2018）凉州区不动产权第0010861号），该土地使用权已向武威农村商业银行设定抵押，为凉州皇台向该行在2017年12月12日至2018年12月11日的9,000万元借款提供抵押担保。如凉州皇台无法按时偿还该笔借款，抵押权被执行，将对标的公司正常经营产生重大不利影响。

七、标的公司房屋建筑物未取得产权证书的风险

截至本报告书签署日，甘肃唐之彩位于武威市凉州区清源镇新地滩的房屋建筑物尚未取得房产证书，具体情况如下：

序号	房屋用途	权属证书编号	总建筑面积	坐落	坐落土地的权属
----	------	--------	-------	----	---------

			(m ²)		证书编号
1	办公室	无	587.6	武威市凉州区清源镇新地滩	甘（2018）凉州区不动产权第0010861号
2	门房	无	135.78		
3	库房	无	594		
4	厕所	无	43.68		
5	宿舍	无	3,646.25		
合计	——		4991.31		

就甘肃唐之彩房屋建筑物未取得权属证书之情形，交易对方出具书面承诺：“1、本公司已知悉甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司位于‘甘（2018）凉州区不动产权第0010861号’国有土地上建筑面积为4991.31m²的办公用房、宿舍等房屋建筑物尚未取得房屋产权证书之情形……并对上述状况予以认可和接受，同意按照现状受让标的资产；2、本次交易完成后，若甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司因上述房屋建筑物未办理权属证书及/或存在违法建设等情形而受到行政处主管部门处罚或被要求拆除上述房屋建筑物……上海厚丰及其控制的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司均不会因此要求皇台酒业承担任何赔偿、补偿等法律责任，亦不会因标的公司资产存在瑕疵而拒绝履行或要求终止、解除、变更本次交易相关协议。”

尽管存在上述约定，如未来发生重大不可预计的情况，仍存在皇台酒业用于向甘肃唐之彩出资的房屋建筑物未取得产权证书而产生纠纷的风险。

八、向标的公司出资的注册商标尚未完成过户的风险

在甘肃唐之彩设立过程中，皇台酒业用于出资的注册商标情况如下：

序号	商标图案	注册号	核定使用商品	专用权期限
1		5037475	果酒（含酒精）；开胃酒；烧酒；葡萄酒；酒（利口酒）；酒（饮料）；含酒精液体；酒精饮料（啤酒除外）；青稞酒；黄酒	2018.9.28-2028.9.27

截至本报告书签署日，皇台酒业已委托专业机构协助办理过户手续，尽管注册商标权利人变更登记工作已在办理过程中，仍存在注册商标无法及时过户而产生纠纷的风险。

九、新增关联交易的风险

本次交易完成后，上市公司名下仍有部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒尚未对

外出售。上市公司及上海厚丰已分别作出说明，承诺本次交易完成后，上市公司将尽一切努力在2019年12月31日前将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置，上市公司该部分成品葡萄酒与葡萄原酒未出售或处置之前，上海厚丰及其控制的其他企业暂不开展葡萄酒相关业务。如上市公司在2019年12月31日前仍无法将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置的，则上海厚丰承诺将自行购买该部分成品葡萄酒与葡萄原酒。

综上，本次交易完成后，可能存在上市公司向控股股东上海厚丰出售成品葡萄酒与葡萄原酒的关联交易情况。

十、同业竞争的风险

本次交易完成后，上市公司名下仍有部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒尚未对外出售或处置，与上海厚丰下属企业之间存在一定的同业竞争关系。上市公司及上海厚丰已分别作出承诺，承诺本次交易完成后，上市公司将尽快将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置，上市公司该部分成品葡萄酒与葡萄原酒未出售或处置之前，上海厚丰及其控制的其他企业暂不开展葡萄酒相关业务。如上市公司在2019年12月31日前仍无法将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置的，则上海厚丰承诺将自行购买该部分成品葡萄酒与葡萄原酒。

虽然上市公司控股股东上海厚丰、实际控制人吉文娟已经出具承诺函，对于上海厚丰、吉文娟及其控制的其他企业与上市公司的同业竞争进行明确限制并作出妥善安排。然而，若未来上市公司控股股东、实际控制人出具的关于避免同业竞争的承诺不能被严格遵守，则可能对上市公司利益造成一定影响。

十一、交易标的的评估风险

本次交易标的资产价格以具有证券期货业务资格的评估机构以2018年11月30日为评估基准日出具的资产评估报告确认的评估值为定价参考依据，由交易双方协商确定。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，而导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形，提请投资者注意交易标的的估值风险。

十二、银行账户被冻结的风险

截至本报告书签署日，公司及下属子公司银行账户存在被冻结情形，具体明细如下：

开户银行名称	开户行	账号	账户类型	截至 2018 年 11 月 30 日银行存款余额（万元）
皇台酒业	中国建设银行股份有限公司武威西街支行	6200166050105053****	基本户	0.11
皇台酒业	中国农业银行股份有限公司武威凉州支行	2712000104001****	一般户	0.04
皇台酒业	武威农村商业银行股份有限公司营业部	23003012200008****	一般户	1,000.51
皇台酒业	兰州农商银行雁滩支行营业部	01041012200005****	一般户	0.35
皇台酒业	兰州银行股份有限公司武威分行营业部	10194200016****	一般户	-
甘肃陇盛皇台酒业有限公司	上海浦发银行兰州分行营业部	4801015470000****	一般户	2.39
甘肃日新皇台酒销售有限公司	中国建设银行股份有限公司武威西街支行	6200166040105150****	基本户	16.90

注：皇台酒业以经评估的实物资产22,244.09万元与上海厚丰共同设立甘肃唐之彩，上述实物资产出资应缴纳增值税及附加税共计1,032.36万元。皇台酒业账面已计提相应金额税款，并将税款存入武威农村商业银行股份有限公司营业部，武威市凉州区税务局已出具冻结存款通知书，根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十八条的规定，将皇台酒业存放于武威农村商业银行股份有限公司营业部（账号：23003012200008****）的1,000.51万元存款冻结。

银行账户资金被冻结已对公司的正常运行、经营管理造成一定影响。在账户被冻结事项解除之前，尚不排除后续公司其他账户资金被冻结的情况发生，敬请广大投资者注意投资风险。

十三、重组后持续经营的风险

本次交易完成后，上市公司主营业务为白酒的生产与销售，主要资产为白酒资产和现金资产。本次交易后，公司将巩固现有白酒业务，并努力寻找新的业务增长点，但白酒业务能否摆脱发展困境、新业务拓展能否顺利进行均存在一定不确定性，公司存在持续经营的风险。

十四、关联方资金占用的风险

本次交易完成后，上市公司将获得15,719.37万元现金，存在被关联方资金占用的风险。为避免本次交易后，关联方占用上市公司资金，上市公司控股股东上海厚丰、实际控制人吉文娟已出具了承诺函，承诺不以任何形式占用上市公司资金。尽管上市公司与交易对方就避免关联方资金占用事项做出相关安排，但仍然存在关联方资金占用的风险。

十五、被税务机关、社保部门处罚的风险

近年来，上市公司存在欠缴税款和社会保险费的情形，且处于持续欠缴状态。目前，公司尚未因欠缴税款和社会保险费受到相关部门的行政处罚，但仍不能排除上市公司因欠缴税款和社会保险费将受到相关部门处罚的风险。

十六、股价波动的风险

上市公司股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家经济政策调整、利率及汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，上市公司股票价格可能会偏离其实际价值，从而给投资者带来投资风险。投资者在购买本公司股票前应对股票市场价格的波动及股市投资的风险有充分的了解，并做出审慎判断。

十七、年度营业收入不足 1,000 万而被实施退市风险警示的风险

本次交易完成后，公司剥离了利润贡献为负的葡萄酒业务。公司现主要受制于资金短缺，销售困境难以突破，新产品不能按时开发，市场低迷，造成主

营业务亏损。本次交易完成后，公司将获得较大规模资金用于白酒业务的生产与销售。公司未来将依托自身优势，采取一系列改善持续经营能力方面的措施，巩固和发展白酒业务，并寻找新的业务增长点。尽管公司采取系列措施提升公司盈利能力、增加利润贡献，但仍然存在因市场环境、行业状况等因素的影响，造成皇台酒业发展现有业务、开拓新业务的不利影响，引起由于本次重大资产出售后公司年度营业收入不足1,000万而被实施退市风险警示的风险。

第一章 本次交易概况

一、本次交易背景及目的

*ST皇台于2000年8月在深圳证券交易所上市，近年来由于公司产品缺乏竞争力，加之营运资金短缺，债务负担沉重，公司资产质量和盈利能力不断下滑。2016年、2017年营业收入分别为17,782.81万元、4,760.51万元，净利润分别为-12,667.75万元、-18,763.03万元。

鉴于公司2016年、2017年连续两个会计年度经审计的净利润均为负值，且2017年期末净资产为负值，根据有关规定，深圳证券交易所于2018年5月3日起对本公司股票交易实行退市风险警示，股票简称由“皇台酒业”变更为“*ST皇台”。

2018年，公司经营情况依然没有改变，1-11月实现营业收入2,173.81万元，归属于母公司股东的净利润为-5,146.84万元。为摆脱经营困境，化解退市风险，切实保护股东利益，公司拟剥离近年来持续亏损并在短期内难以实现扭亏为盈的葡萄酒业务资产。为支持公司业务发展，公司控股股东上海厚丰愿意通过股权收购的方式承接该部分资产。公司与葡萄酒业务相关的资产主要包括土地、房屋、机器设备以及子公司凉州皇台，为缩短交易时间，此次剥离工作分三步实施，首先，对外转让凉州皇台100%的股权，该项交易已经股东大会批准并已实施完毕。其次，将上市公司与葡萄酒业务相关的资产整合注入甘肃唐之彩，目前，主要资产已完成过户，整合工作基本完成。最后，在完成上述工作的基础上，对外转让甘肃唐之彩69.5525%的股权。

目前，前两步工作已经完成，公司亟需通过本次重大资产出售完成最后剥离工作，以改善持续经营能力，化解暂停上市的风险。

二、本次交易已履行和尚未履行的决策及报批程序

（一）本次交易目前已履行的决策程序

- 1、2018年12月6日，上海厚丰召开了股东会，审议通过本次交易相关事项。
- 2、2018年12月6日，唐之彩召开了股东会，审议通过本次交易相关事项。

3、2018年12月6日，上市公司与上海厚丰签署了本次交易的《股权转让协议》。

4、2018年12月7日，上市公司召开第七届董事会2018年第十一次临时会议，审议通过了关于本次交易的相关议案，独立董事发表了独立意见。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的决策和程序包括但不限于：

上市公司股东大会审议通过本次交易及相关议案。

本次交易能否取得上述批准，以及最终取得批准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

三、本次交易的具体方案

（一）交易概述

皇台酒业拟将其持有的甘肃唐之彩69.5525%的股权转让予上海厚丰，交易价格为15,719.37万元，交易对价全部以现金方式进行支付。本次交易完成后，皇台酒业将持有甘肃唐之彩30%的股权，上海厚丰将持有甘肃唐之彩70%的股权。

（二）交易标的

本次交易标的为上市公司持有的甘肃唐之彩69.5525%的股权。

（三）定价依据、交易价格及支付方式

本次交易的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为基础，经交易双方协商确定。

根据北京中锋出具的中锋评报字（2018）第214号《资产评估报告》，截至评估基准日2018年11月30日，甘肃唐之彩股东全部权益评估值为22,600.72万元，经双方协商一致，甘肃唐之彩69.5525%的股权本次交易的对价为15,719.37万元。

本次交易对价全部以现金方式进行支付，上海厚丰或其指定第三方于《股权转让协议》生效后5个工作日内向皇台酒业支付全部转让价款。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会影响公司的股权结构。

（二）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据希格玛会计师事务所出具的希会审字（2018）3091号《甘肃皇台酒业股份有限公司备考财务报表审阅报告》，在本次重组完成前后，上市公司主要财务数据对比如下：

单位：万元

项目	2018年11月30日			
	实际数	备考数	变动额	变动率
资产总计	24,034.40	34,817.40	10,783.00	44.86%
负债合计	43,351.33	42,822.15	-529.17	-1.22%
归属于母公司股东权益合计	-19,416.64	-8,004.76	11,411.88	-58.77%
项目	2017年12月31日			
	实际数	备考数	变动额	变动率
资产总计	25,221.46	37,051.10	11,829.64	46.90%
负债合计	39,491.25	40,513.05	1,021.80	2.59%
归属于母公司股东权益合计	-14,269.79	-3,461.95	10,807.85	-75.74%

单位：万元

项目	2018年1-11月			
	实际数	备考数	变动额	变动率
营业收入	2,173.81	2,173.81	-	-
营业利润	-3,217.02	-2,612.69	604.32	-18.79%
利润总额	-5,147.13	-4,542.81	604.32	-11.74%
归属于母公司股东的净利润	-5,146.84	-4,542.81	604.03	-11.74%
基本每股收益（元/股）	-0.29	-0.26	0.03	-11.74%
项目	2017年度			
	实际数	备考数	变动额	变动率
营业收入	4,760.51	4,760.51	-	-
营业利润	-16,179.49	-15,693.61	485.88	-3.00%
利润总额	-18,437.87	-17,951.98	485.88	-2.64%
归属于母公司股东的净利润	-18,763.03	-18,277.15	485.88	-2.59%
基本每股收益（元/股）	-1.06	-1.03	0.03	-2.59%

第二章 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称:	甘肃皇台酒业股份有限公司
英文名称:	Gansu Huangtai Wine-Marketing Industry Co.,Ltd.
设立时间:	1998年9月29日
股票上市地:	深圳证券交易所
股票简称:	*ST 皇台
股票代码:	000995
法定代表人:	胡振平
董事会秘书:	谢维宏
注册资本:	17,740.80 万元
统一社会信用代码:	91620000710265652T
公司住所:	甘肃省武威市凉州区西关街新建路 55 号
邮政编码:	733000
联系电话:	0935-6139865
传真号码:	0935-6139888
经营范围:	白酒、葡萄酒生产、批发零售，自产副产品的批发零售；矿产品（煤炭及煤炭加工产品，有色金属、黑色金属矿产品）的销售；商品的进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。

二、公司设立及上市以来股权结构变动情况

（一）公司设立情况

皇台酒业系经甘肃省人民政府甘政函（1998）63号《甘肃省人民政府关于同意设立甘肃皇台酒业股份有限公司的批复》批准，由甘肃皇台实业（集团）有限责任公司、北京丽泽隆科贸公司、苍南县迪科技发展有限公司、上海人民印刷八厂、安阳市长虹彩印企业集团共同以发起方式设立的股份有限公司，皇台酒业于1998年9月29日在甘肃省工商局登记注册。

（二）公司上市以来股权结构变动情况

1、2000年7月，首次公开发行股票并上市

经中国证监会证监发行字〔2000〕98号《关于核准甘肃皇台酒业股份有限公司公开发行股票的通知》批准，皇台酒业于2000年7月13日向社会公开发行人民币普通股（A股）4,000万股，每股面值1元，皇台酒业4,000万股社会公众股于2000年8月7日在深交所挂牌交易，股票简称：皇台酒业，股票代码：000995。

本次公开发行后，皇台酒业的股本总额变更为14,000万股，注册资本变更为14,000万元。

皇台酒业首次公开发行股票并上市时的股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
甘肃皇台实业（集团）有限责任公司	91,017,560.00	65.01
北京丽泽隆科贸公司	2,994,150.00	2.14
上海人民印刷八厂	2,994,150.00	2.14
浙江苍南县迪科技发展有限公司	1,497,070.00	1.07
河南安阳市长虹彩印企业集团	1,497,070.00	1.07
社会公众股东	40,000,000.00	28.57
总股本	140,000,000	100.00

2、2006年5月，资本公积转增股本

2003年4月28日，皇台酒业召开2002年度股东大会，会议审议通过了《2002年度利润分配预案》，皇台酒业以2002年末总股本14,000万股为基数，用资本公积金每10股转增1股，共转增1,400万股。

2004年7月12日，武威开元会计师事务所（特殊普通合伙）出具武开元会事验〔2004〕88号《验资报告》，经审验，截至2003年5月20日止，皇台酒业已将资本公积1,400万元转增注册资本，皇台酒业变更后的注册资本为15,400万元。

2005年2月3日，甘肃省人民政府作出甘政函〔2005〕6号《关于甘肃皇台酒业股份有限公司变更注册资本的批复》，批复同意上述资本公积转增股本事项。

本次资本公积转增股本后，皇台酒业股本总额增至15,400万股。

3、2006年7月，股权分置改革暨资本公积转增股本

2006年6月26日，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会作出甘国资产权〔2006〕134号《关于甘肃皇台酒业股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，就皇台酒业国有股权管理有关问题批复如下：原则上同意皇台酒业股权分置改革方案；本次股权分置改革完成后，皇台酒业总股本由15,400万股变更为17,740.80万股，其中，北京皇台商贸有限责任公司持有国有法人股5,245.93万股，占总股本的比例为29.57%，上述股份在本次股权分置改革实施后首个交易日，具有上市流通权。

2006年6月30日，皇台酒业召开2006年第一次临时股东大会暨A股市场相关股东会议，会议审议通过了《甘肃皇台酒业股份有限公司股权分置改革说明书》。

2007年6月1日，武威开元会计师事务所出具武开元会事验〔2007〕21号《验资报告》，经审验，截至2006年12月31日止，皇台酒业已将资本公积2,340.80万元转增注册资本，皇台酒业变更后的注册资本为17,740.80万元。

本次资本公积转增股本后，皇台酒业股本总额增至17,740.80万股。

4、2007年1月，控制权变更

皇台酒业原控股股东北京皇台商贸有限责任公司因借款合同纠纷一案，未履行甘肃省武威市中级人民法院〔2006〕武中民初字第04号《民事判决书》中规定的义务，其所持有的皇台酒业940万股国有法人股被武威市中级人民法院依法拍卖，拍卖标的于2006年12月13日由深圳市乔舟兴科技发展有限公司买受，并于2007年1月17日办理了过户手续。

本次权益变动后，皇台酒业原控股股东北京皇台商贸有限责任公司持股比例变为23.34%，原第二大股东北京鼎泰亨通有限公司的持股比例为25.17%，成为皇台酒业控股股东，其控股股东张力鑫成为皇台酒业实际控制人。

5、2010年2月，控制权变更

2010年2月9日，皇台酒业原控股股东北京鼎泰亨通有限公司与上海厚丰

签署了《关于甘肃皇台酒业股份有限公司之股份转让协议》，约定北京鼎泰亨通有限公司以 22,113.72 万元的价格将其持有的皇台酒业 34,770,000 股股份（占皇台酒业总股本的 19.60%）转让给上海厚丰。

本次权益变动后，北京鼎泰亨通有限公司持有皇台酒业 0.69% 的股份，上海厚丰持有皇台酒业 19.60% 的股份，成为皇台酒业控股股东。

6、2015 年 4 月，控制权变更

2015 年 4 月 10 日，上海厚丰股东刘静、卢鸿毅、赵泾生与新疆润信通股权投资有限公司签订了《股权转让协议》，约定刘静以 4,000 万元的价格将其持有的上海厚丰 40% 的股权转让给新疆润信通公司；卢鸿毅以 4,000 万元的价格将其持有的上海厚丰 40% 的股权转让给新疆润信通公司；赵泾生以 2,000 万元的价格将其持有的上海厚丰 20% 的股权转让给新疆润信通公司。

同日，上海厚丰召开股东会并作出决议，同意公司增加注册资本 3 亿元，其中，新疆润信通认缴出资 2.945 亿元，自然人王永海认缴出资 550 万元。

本次权益变动后，新疆润信通与王永海持有上海厚丰全部股权，并间接持有皇台酒业 19.60% 的股份，新疆润信通成为皇台酒业间接控股股东，新疆润信通控股股东吉文娟成为皇台酒业的实际控制人。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的股本结构及前十大股东持股情况如下：

（1）股本结构

股票类型	股票数量（万股）	持股比例（%）
有限售条件股份	0.00	0.00
无限售条件股份	17,740.80	100.00
总股本	17,740.80	100.00

（2）前十大股东持股情况

序号	股东名称/姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	上海厚丰投资有限公司	34,770,000	19.60
2	北京皇台商贸有限责任公司	24,667,908	13.90
3	徐莉蓉	4,663,888	2.63
4	邱晓勤	3,879,564	2.19
5	吴东魁	3,175,302	1.79

6	彭汉光	2,762,400	1.56
7	徐云富	1,608,651	0.91
8	马文超	1,474,801	0.83
9	冯建忠	1,420,000	0.80
10	徐浪	1,391,127	0.78

三、上市公司最近六十个月控股权变动情况及最近三年重大资产重组情况

（一）最近六十个月控制权变动情况

2015年4月10日，新疆润信通与刘静、卢鸿毅、赵泾生签订《股权转让协议》，由新疆润信通受让刘静、卢鸿毅、赵泾生所持上海厚丰100%的股权。

同日，上海厚丰召开股东会并作出决议，同意上海厚丰增加注册资本3亿元，其中，新疆润信通认缴出资2.945亿元，王永海认缴出资550万元。

本次权益变动后，新疆润信与王永海持有上海厚丰全部股权，并间接持有皇台酒业19.60%的股份，新疆润信通成为皇台酒业间接控股股东，吉文娟成为皇台酒业的实际控制人。

截至本报告书签署日，最近六十个月公司控制权未再发生变化。

（二）最近三年重大资产重组情况

上市公司最近三年不存在《重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

四、上市公司主营业务情况

上市公司主营业务为白酒和葡萄酒的生产和销售。最近三年及一期，主营业务收入构成如下：

单位：万元

业务分类	2018年1-11月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比(%)	金额	占比	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入								
粮食白酒	1,323.34	60.88	3,923.66	82.42	5,663.92	31.85	6,219.94	59.51

葡萄酒	833.08	38.32	525.09	11.03	701.83	3.95	2,141.83	20.49
番茄制品			285.99	6.01	10,464.68	58.85	1,108.97	10.61
果酱					598.40	3.37		
种子销售					343.20	1.93		
咨询服务							271.84	2.60
其他业务收入	17.40	0.80	25.77	0.54	10.77	0.06	709.41	6.79
合计	2,173.81	100.00	4,760.51	100.00	17,782.81	100.00	10,451.99	100.00

五、主要财务数据及财务指标

皇台酒业最近三年及一期的主要财务数据及财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年11月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	24,034.40	25,221.46	39,249.53	54,129.50
负债总额	43,351.33	39,491.25	34,756.29	41,282.39
所有者权益	-19,316.93	-14,269.79	4,493.24	12,847.11
归属于母公司所有者权益	-19,416.64	-14,269.79	4,493.24	12,847.11

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	2,173.81	4,760.51	17,782.81	10,451.99
营业利润	-3,217.02	-16,179.49	-10,111.71	170.61
利润总额	-5,147.13	-18,437.87	-12,085.57	967.36
净利润	-5,147.13	-18,763.03	-12,667.75	634.41
归属于母公司所有者的净利润	-5,146.84	-18,763.03	-12,667.75	634.41

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

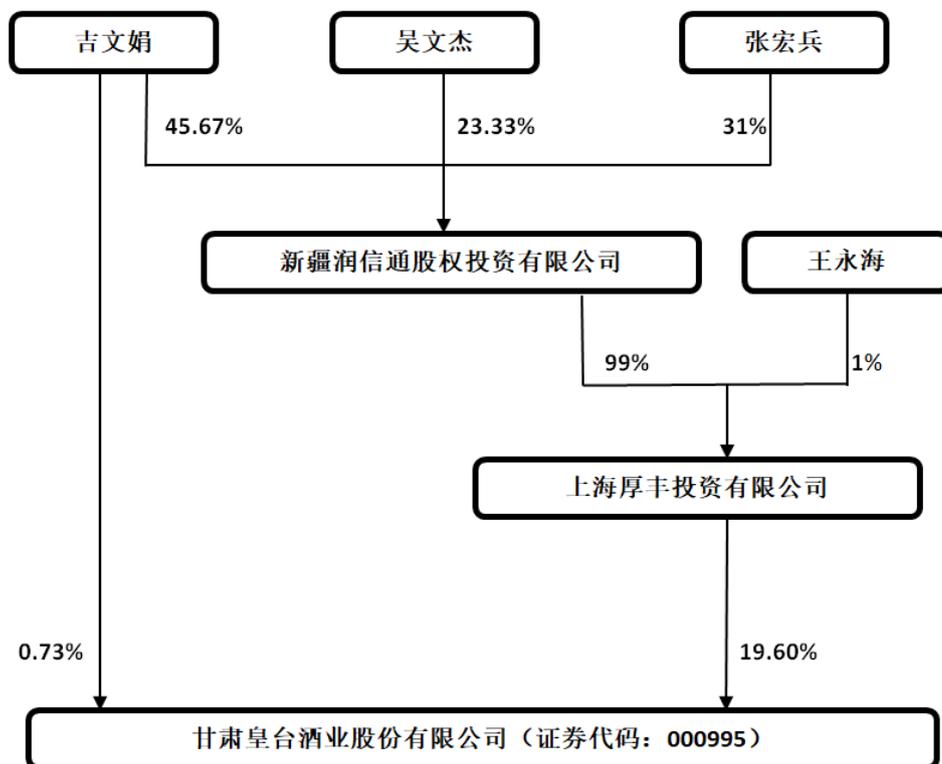
项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	1,545.90	-2,595.72	1,768.18	-9,859.92
投资活动产生的现金流量净额	-621.02	-625.66	17.78	2,216.31
筹资活动产生的现金流量净额	-49.27	1,483.27	-450.27	7,599.74
现金及现金等价物净增加额	875.61	-1,738.11	1,335.02	-43.87

（四）主要财务指标

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度	2015年度
资产负债率（%）	180.37	156.58	88.55	76.27
毛利率（%）	4.33	36.07	18.74	58.92
净利率（%）	-236.78	-394.14	-71.24	6.07
基本每股收益（元/股）	-0.29	-1.06	-0.71	0.04

六、上市公司控股股东及实际控制人情况

（一）产权及控制关系



（二）控股股东及实际控制人概况

1、控股股东

上海厚丰持有上市公司 19.60%的股权，为上市公司第一大股东，并能决定董事会半数以上成员的选任，为上市公司的控股股东。

上海厚丰基本情况如下：

公司名称：	上海厚丰投资有限公司
设立时间：	2010年2月2日

法定代表人：	张宏兵
注册资本：	55,000 万元
统一社会信用代码：	91310118550079171E
公司住所：	青浦区重固镇新区东路 518 号 11 幢 427 室
经营范围：	实业投资，企业管理咨询，企业形象策划，投资管理，商务信息咨询，市政工程，通讯工程，绿化工程，销售建筑装潢材料、金属材料。【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、实际控制人

吉文娟女士持有新疆润信通 45.67%的股权并担任该公司的执行董事、总经理职务，系新疆润信通的控股股东、实际控制人。吉文娟女士直接持有上市公司 0.73%的股份，并通过控股新疆润信通间接控制上市公司 19.60%的股份，系上市公司实际控制人。

吉文娟：1984 年生，中国国籍，大专学历。先后任职于和硕邦怡园艺（北京）有限公司、亚洲帆船游艇会有限公司、北京核信锐视安全技术有限公司、偃岛产业投资有限公司。现任新疆润信通股权投资有限公司执行董事兼总经理、上海厚丰投资有限公司监事、北京世嘉商贸有限公司监事。

七、上市公司最近三年合规情况

（一）上市公司是否因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查

经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网、上市公司征信报告，并根据上市公司作出的声明承诺及互联网检索，截至本报告书出具之日，上市公司不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形。

（二）上市公司最近三年是否受到行政处罚或者刑事处罚

2016年12月14日，证监会甘肃监管局对上市公司作出了甘（2016）1号《行政处罚决定书》，就公司2015年年报虚假记载行为作出了警告并罚款40万元的行

政处罚。

根据公司及相关人员说明，收到《行政处罚决定书》后，公司及相关人员接受证监会甘肃监管局作出的行政处罚，放弃行政复议和行政诉讼的权利，积极完成2015年年度报告及相关定期报告的整改，并及时缴纳了上述罚款。

根据《行政处罚决定书》的内容，公司未触及《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》13.2.1条规定的重大信息披露违法情形，公司股票未因该行政处罚决定而被暂停上市或终止上市，不会对本次重组构成实质性障碍。

经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网、上市公司征信报告，并根据上市公司作出的声明承诺及互联网检索，除上述行政处罚外，上市公司最近三年未受到其他行政处罚或刑事处罚。

（三）上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到证券交易所公开谴责、是否存在其他重大失信行为

经查询中国执行信息公开网，上市公司控股股东上海厚丰被列入失信被执行人名单情况如下：

执行法院	发布时间	案号	执行依据文号	失信被执行人具体情形
上海市第二中级人民法院	2018.9.25	(2018)沪02执673号	[2018]中国贸仲京裁字第0649号	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务；违反限制高消费令
北京市东城区人民法院	2018.9.26	(2018)京0101执1479号	(2017)京02民终1645号	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
上海市第二中级人民法院	2018.11.19	(2018)沪02执691号	[2018]中国贸仲京裁字第0651号	违反财产报告制度
上海市第二中级人民法院	2018.11.19	(2018)沪02执692号	[2018]中国贸仲京裁字第0653号	违反财产报告制度

根据（2018）沪02执673号《失信决定书》与《限制消费令》，上海市第二中级人民法院在执行申请执行人魏容与被执行人上海厚丰一案中，因上海厚丰具有《最高人民法院关于公布失信被执行人名单的若干规定》的情形，决定将上海厚丰纳入失信被执行人名单，对纳入失信被执行人名单的被执行人采取限制消费措施。

经查询中国裁判文书网，北京市东城区人民法院于 2018 年 9 月 27 日作出（2018）京 0101 执 1479 号之一《执行裁定书》，根据该《执行裁定书》的内容，申请执行人东方港湾（北京）投资管理有限公司与被执行人卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司民间借贷纠纷一案，北京市第二中级人民法院作出的（2017）京民终 1645 号民事判决书已发生法律效力，申请人向北京市东城区人民法院申请执行，要求被执行人卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司给付共计 2,835.038533 万元及相应利息，经北京市东城区人民法院于全国法院网络执行查控系统查询，因上海厚丰名下无可供执行的银行存款、无可供执行互联网银行存款、无不动产登记信息、无车辆登记信息、无工商登记信息、无证券登记信息，北京市东城区人民法院将上海厚丰列入失信被执行人名单。

2018 年 11 月 11 日，上海市第二中级人民法院作出（2018）沪 02 执 691 号《失信决定书》和《限制消费令》，因上海厚丰未履行由中国国际经济贸易仲裁委员会作出的（2018）中国贸仲京裁字第 0651 号《裁决书》确定的义务，将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

2018 年 11 月 11 日，上海市第二中级人民法院作出（2018）沪 02 执 692 号《失信决定书》和《限制消费令》，因上海厚丰未履行由中国国际经济贸易仲裁委员会作出的（2018）中国贸仲京裁字第 0653 号《裁决书》确定的义务，将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、上市公司征信报告并根据上市公司及其控股股东、实际控制人的声明和承诺及互联网检索，除上述事项外，上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

（四）上市公司最近三年涉及的其他争议的情况说明

截至本报告书签署日，上市公司最近三年涉及的其他争议情况如下：

1、因 2015 年年报证券虚假陈述纠纷案涉及的投资者诉讼

（1）第一批投资者诉讼

原告	一审判决文书号	二审判决书文号	诉讼阶段	金额（元）
----	---------	---------	------	-------

韩静茹	(2017)甘01民初109号	(2017)甘民终426号	已生效	38,593.62
陈海华	(2018)甘01民初11号	-	已生效	646,663.00
袁琴美	(2018)甘01民初10号	-	已生效	21,669,377.00
冯和华	(2017)甘01民初112号	(2017)甘民终429号	已生效	86,149.00
李秀萍	(2017)甘01民初113号	(2017)甘民终430号	已生效	114,958.00
张少利	(2017)甘01民初227号	(2017)甘民终431号	已生效	55,790.62
孟凡凡	(2017)甘01民初228号	(2017)甘民终432号	已生效	169,210.84
王小奇	(2017)甘01民初229号	(2017)甘民终433号	已生效	72,671.83
曾威	(2017)甘01民初230号	(2017)甘民终434号	已生效	61,299.19
王一鸣	(2017)甘01民初231号	(2017)甘民终435号	已生效	41,353.92

(2) 第二批投资者诉讼

原告	一审判决文书号	二审判决书文号	诉讼阶段	金额（元）
邵德荣	(2017)甘01民初834号	(2018)甘民终154号	已生效	57,998.77
罗庚勇	(2017)甘01民初835号	(2018)甘民终155号	已生效	20,060.04
黄晨罡	(2017)甘01民初836号	(2018)甘民终137号	已生效	210,179.52
刘庆庆	(2017)甘01民初862号	(2018)甘民终419号	已生效	78,307.47
丁惠珠	(2017)甘01民初863号	(2018)甘民终157号	已生效	282,950.85
张运爱	(2017)甘01民初864号	(2018)甘民终136号	已生效	349,534.67
钟游宇	(2017)甘01民初948号	(2018)甘民终138号	已生效	51,345.23
王亚红	(2017)甘01民初949号	(2018)甘民终513号	已生效	60,378.80
孙陈妍	(2017)甘01民初950号	(2018)甘民终512号	已生效	34,893.26
杨文武	(2017)甘01民初951号	(2018)甘民终158号	已生效	4,059.89
余洋	(2017)甘01民初952号	(2018)甘民终156号	已生效	1,723.48

(3) 第三批投资者诉讼

原告	一审判决文书号	二审判决书文号	诉讼阶段	金额（元）
赵子龙	(2018)甘01民初51号	(2018)甘民终506号	已生效	12,507.46
程殿柱	(2018)甘01民初52号	(2018)甘民终691号	已生效	66,772.61
蒋骏杰	(2018)甘01民初53号	(2018)甘民终507号	已生效	4,793.74
史伟珠	(2018)甘01民初54号	(2018)甘民终740号	已生效	8,950.36
董瑞兰	(2018)甘01民初55号	(2018)甘民终688号	已生效	118,462.00
傅江山	(2018)甘01民初146号	(2018)甘民终741号	已生效	566,230.00
孙旭亚	(2018)甘01民初147号	(2018)甘民终739号	已生效	550,294.00
邵伟海	(2018)甘01民初148号	(2018)甘民终508号	已生效	378,392.00
吴静	(2018)甘01民初149号	(2018)甘民终509号	已生效	100,300.00
郭昆	(2018)甘01民初150号	(2018)甘民终690号	已生效	118,745.00
梅智忠	(2018)甘01民初151号	(2018)甘民终693号	已生效	105,048.00
陈莲萍	(2018)甘01民初152号	(2018)甘民终510号	已生效	312,624.00
梅冯民	(2018)甘01民初153号	(2018)甘民终689号	已生效	162,059.00
顾宏杰	(2018)甘01民初154号	(2018)甘民终506号	已生效	392,342.00

(4) 第四批投资者诉讼

原告	一审判决书文号	二审判决书文号	诉讼阶段	金额（元）
金宝香	(2018)甘01民初444号	-	一审已判决	1,433,085.98
李宏丽	(2018)甘01民初565号	-	一审已判决	31,645.80
张顺伟	(2018)甘01民初748号	-	一审已判决	10,172.09
王东明	(2018)甘01民初566号	-	一审已判决	31,421.29
戴嘉德	(2018)甘01民初637号	-	一审已判决	4,414,656.69

(5) 第五批投资者诉讼

原告	一审判决书文号	二审判决书文号	诉讼阶段	金额（元）
郑儒岳	(2018)甘01民初748号	-	一审已判决	1,923,977.61
朱欣泉	-	-	已起诉	21,222.16

2、其他涉案金额较大的（100万元以上）诉讼

原告	被告	案由	判决书文号/ 调解书文号	诉讼阶段	金额（元）
兰州银行股份有限公司武威分行	皇台酒业、卢鸿毅	金融借款合同纠纷	(2016)甘06民初64号	已生效	15,750,000.00 及利息
兰州银行股份有限公司武威分行	皇台酒业、甘肃日新皇台酒销售有限公司	金融借款合同纠纷	(2016)甘06民初65号	已生效	12,795,625.94
武威润森彩印包装有限责任公司	皇台酒业	买卖合同纠纷	-	已申请再审	3,527,411.60
西部糖酒市场盛力糖酒副食经营部	皇台酒业、甘肃陇盛皇台酒业有限公司	民间借贷纠纷	(2018)甘01民终405号	已生效	2,096,720.00 及利息
广东益润贸易有限公司	皇台酒业、上海鑫脉投资管理有限公司	债权债务概括转移纠纷	-	一审中	33,421,896.00
凉州区清源镇新西村村民委员会	兰州志翔农业科技有限公司（皇台酒业作为承担连带责任的第三人）	土地流转合同纠纷	(2017)甘0602民初7412号	将提起上诉	1,683,040.80
北京盛世济民贸易有限公司	皇台酒业	借款合同纠纷	(2016)甘06民初70号	已生效	4,000,000.00
杭州富阳华晨玻璃制品有限公司	皇台酒业、浙江皇台实业发展有限公司	买卖合同纠纷	-	一审中	1,370,278.42
四川省宜宾圆明园实业有限责任公司	皇台酒业	买卖合同纠纷	(2018)甘民终231号	已生效	10,338,535.00
四川省宜宾圆明园实业有限责任公司	皇台酒业	买卖合同纠纷	-	一审中	50,000,000.00
无锡市梅林彩印包装厂	皇台酒业	买卖合同纠纷	-	二审中	14,114,155.00
湖南新世纪陶瓷有	皇台酒业	买卖合同纠纷	(2018)甘	已生效	1,361,210.90

限公司			0602 民初 10195 号		
-----	--	--	--------------------	--	--

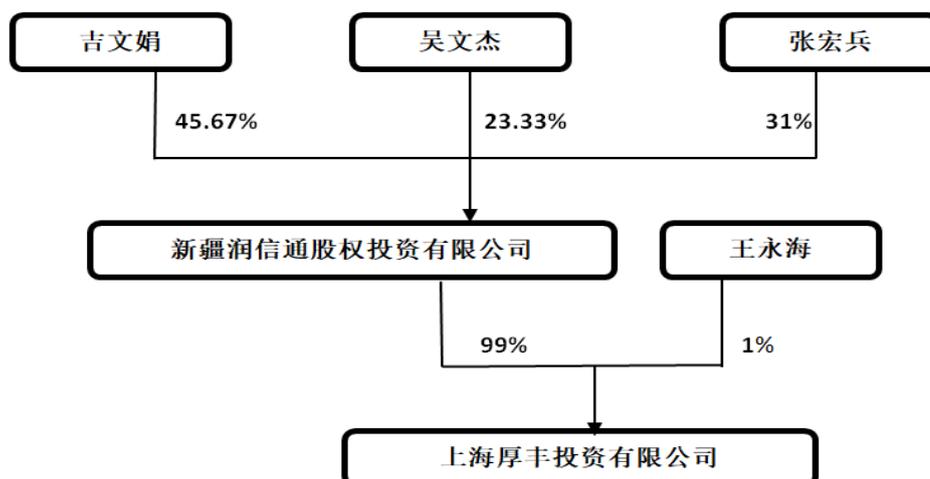
第三章 交易对方基本情况

本次交易的交易对方为上海厚丰，皇台酒业拟将其持有的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司 69.5525% 的股权转让予上海厚丰。

一、交易对方概况

公司名称:	上海厚丰投资有限公司
企业性质:	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地:	青浦区重固镇新区东路 518 号 11 幢 427 室
成立日期	2010 年 2 月 2 日
法定代表人:	张宏兵
注册资本:	55,000 万元
统一社会信用代码:	91310118550079171E
经营范围:	实业投资，企业管理咨询，企业形象策划，投资管理，商务信息咨询，市政工程，通讯工程，绿化工程，销售建筑装潢材料、金属材料。【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】

二、股权控制关系



三、历史沿革

（一）公司设立情况

上海厚丰成立于2010年2月2日，系由卢鸿毅、刘静和赵涇生共同出资组建，设立时注册资本5,000.00万元。

2010年2月1日，上海永诚会计师事务所有限公司出具永诚会验（2010）字第20091号《验资报告》，验证截至2010年1月27日止，上海厚丰已收到股东缴纳的首期出资1,000.00万元。2010年2月2日，上海厚丰取得上海市工商局青浦分局核发的《企业法人营业执照》。

设立时上海厚丰股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例	出资方式
卢鸿毅	2,000	400	40%	货币
刘静	2,000	400	40%	货币
赵涇生	1,000	200	20%	货币
合计	5,000	1,000	100%	-

（二）历次股权变动

1、2010年3月，实收资本变更

2010年3月10日，上海厚丰召开股东会，决议增加实缴出资额4,000万元，其中卢鸿毅出资1,600万元，刘静出资1,600万元，赵涇生出资800万元。

2010年3月17日，上海永诚会计师事务所有限公司出具永诚会验（2010）字第20231号《验资报告》，验证截至2010年3月16日止，上海厚丰已收到股东缴纳的第二期出资人民币4,000万元。

2010年3月24日，上海市工商局青浦分局向上海厚丰核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

本次实收资本变更后，上海厚丰股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例	出资方式
卢鸿毅	2,000	2,000	40%	货币
刘静	2,000	2,000	40%	货币
赵涇生	1,000	1,000	20%	货币
合计	5,000	5,000	100%	-

2、2010年4月，增加注册资本

2010年3月23日，上海厚丰召开股东会，决议增加注册资本至25,000万元，其中卢鸿毅认缴出资8,000万元，实缴1,600万元；刘静认缴出资8,000万元，实缴1,600万元；赵泾生增加认缴出资4,000万元，实缴800万元。

2010年4月27日，上海永诚会计师事务所有限公司出具永诚会验（2010）字第20401号《验资报告》，验证截至2010年4月22日止，上海厚丰已收到股东缴纳的新增注册资本人民币4,000万元。

2010年4月28日，上海市工商局青浦分局向上海厚丰核发了本次变更后的《企业法人营业执照》。

增资完成后，上海厚丰股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例	出资方式
卢鸿毅	10,000	3,600	40%	货币
刘静	10,000	3,600	40%	货币
赵泾生	5,000	1,800	20%	货币
合计	25,000	9,000	100%	-

3、2015年4月，股权转让及增加注册资本

2015年4月10日，新疆润信通与刘静、卢鸿毅、赵泾生签订《股权转让协议》，由新疆润信通受让刘静、卢鸿毅、赵泾生所持上海厚丰100%的股权。同日，上海厚丰做出股东决定，上海厚丰注册资本由2.5亿元增至5.5亿元，其中新疆润信通认缴出资2.945亿元，王永海认缴出资550万元。

2015年4月21日，上海厚丰取得上海市工商局青浦分局核发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，上海厚丰股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例	出资方式
新疆润信通股权投资有限公司	54,450	9,000	99%	货币
王永海	550	0	1%	货币
合计	55,000	9,000	100%	-

四、交易对方股东基本情况

截至本报告书签署日，上海厚丰的控股股东为新疆润信通，其基本情况如下：

公司名称：	新疆润信通股权投资有限公司
企业性质：	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地：	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）高新街 258 号数码港大厦 2015-707 号
主要办公地点：	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）高新街 258 号数码港大厦 2015-707 号
成立日期	2014 年 12 月 19 日
法定代表人：	吉文娟
注册资本：	33,000 万元
统一社会信用代码：	91650100313434811C
经营范围：	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务。

五、下属企业情况

截至本报告书签署日，除皇台酒业外，上海厚丰控制的其他企业包括兰州厚丰工贸有限责任公司、普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司和甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司，其基本情况如下：

（一）兰州厚丰工贸有限责任公司

公司名称：	兰州厚丰工贸有限责任公司
企业性质：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地：	甘肃省兰州市安宁区银滩路街道通达街 3 号第 28 层 001 室
成立日期	2016 年 1 月 27 日
法定代表人：	张宏兵
注册资本：	20,000 万元
统一社会信用代码：	91620100MA73RPGH9F
经营范围：	建筑材料、装饰材料、电线电缆、化工产品（不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品）、环保设备、电力设备、五金交电、钢材、办公用品及设备、矿产品（不含国家禁止及需专项审批的项目）、家用电

	器、食品的批发和零售。（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）
上海厚丰出资比例：	100%

（二）普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司

公司名称：	普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司
企业性质：	有限责任公司（外商投资企业投资）
注册地：	天津临港经济区 1 号 1 号楼 361 室
成立日期	2013 年 5 月 21 日
法定代表人：	郭士全
注册资本：	34,821 万元
统一社会信用代码：	911201160587472700
经营范围：	调味料、饮料、罐头的生产、加工及相关生产技术的咨询、服务；预包装食品批发兼零售；包装用马口铁罐的加工制造；包装用塑料制品的加工；国际贸易；仓储；机械设备及零配件的进出口业务；自有房屋租赁。（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）
上海厚丰出资比例：	44.18%

（三）甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司

公司名称：	甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司
企业性质：	一人有限责任公司
注册地：	甘肃省武威市凉州区西关街皇台路 151 号
成立日期	2010 年 5 月 31 日
法定代表人：	华卫兵
注册资本：	200 万元
统一社会信用代码：	91620602556258779Q
经营范围：	酒类的批发零售；葡萄酒生产及销售；葡萄种植。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可从事经营活动）

上海厚丰出资比例：	100%
-----------	------

六、最近两年一期主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2018年11月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	18,886.45	18,918.98	10,725.14
非流动资产	48,917.09	48,917.55	48,916.22
资产总额	67,803.53	67,836.53	59,641.36
流动负债	16,559.08	16,549.51	8,299.51
非流动负债	-	-	-
负债总额	16,559.08	16,549.51	8,299.51
所有者权益	51,244.45	51,287.03	51,341.85
项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-42.58	-54.79	-41.72
利润总额	-42.58	-54.82	-37.72
净利润	-42.58	-54.82	-37.72

注：2016年、2017年财务报表经上海瑞通会计师事务所（普通合伙）审计，2018年1-11月财务报表未经审计。

七、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司之间的关联关系

交易对方上海厚丰为上市公司的控股股东。

（二）交易对方向上市公司推荐董事情况

截至本报告书出具之日，上海厚丰向上市公司推荐董事情况如下：

董事、高管姓名	上市公司职务
胡振平	董事长
闫立强	董事、总经理
何维角	董事、财务总监
谢维宏	董事、董事会秘书
华卫兵	董事
张晓非	独立董事
王森	独立董事
常红军	独立董事

（三）交易对方及其高级管理人员、交易对方实际控制人最近五

年内是否受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

1、与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁

(1) 光大兴陇信托有限责任公司与甘肃皇台酒业股份有限公司、卢鸿毅、于洁、上海厚丰投资有限公司借款合同纠纷案

2015年11月10日，光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大兴陇信托”）以借款合同纠纷为由，将皇台酒业、卢鸿毅、于洁、上海厚丰起诉至兰州市中级人民法院，请求判令：一、皇台酒业向光大兴陇信托支付借款本金16,166,038.97元，利息、罚息、复息合计1,066,147.65元（截止2016年5月23日），本息合计17,232,186.65元，之后利息、罚息、复利利随本清；二、卢鸿毅、于洁对上述借款承担连带保证责任；三、所有被告连带承担律师费12万元及诉讼费、保全费；四、光大兴陇信托对皇台酒业抵押的武威市凉州区清源镇土地（土地证号：武国用（2015）011号）享有抵押权及优先受偿权。

兰州市中级人民法院经过审理，作出（2015）兰民二初字第438号民事判决书，判决：一、皇台酒业于本判决生效后10日内向光大兴陇信托偿还借款本金16,166,038.97元及罚息、复利1,066,147.65元（截止2016年5月23日），2016年5月23日之后的利息以借款本金16,166,038.97元为基础，按照合同约定利率10.8%上浮50%计算，并按照合同约定的罚息利率对利息计收复利；二、皇台酒业于本判决生效后10日内向光大兴陇信托公司支付律师费12万元；三、光大兴陇信托公司皇台酒业公司所提供位于武威市凉州区清源镇（土地证号：武国用（2015）011号，面积2,943,668.99m²）国有土地使用权及地上建筑物享有抵押权，有权以该抵押物折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿；四、如皇台酒业提供的抵押财产拍卖、变卖的价款不能足额清偿债务，卢鸿毅、于洁、上海厚丰投资有限公司应当对不足的部分承担连带清偿责任。案件受理费2,19,137元，保全费5,000元，合计224,137元由皇台酒业、卢鸿毅、于洁、上海厚丰投资有限公司共同承担。

兰州市中级人民法院的上述一审判决作出后，2016年8月22日，光大兴陇信托公司与皇台酒业经过协商，就皇台酒业根据兰州市中级人民法院（2015）兰民

二初字第438号《民事判决书》向光大兴陇信托公司清偿债务事宜达成协议，并于2016年8月24日签订《债务和解协议》。2016年8月25日，皇台酒业根据《债务和解协议》的约定，通过银行电汇方式，向光大兴陇信托公司偿还了17,684,137元。至此，皇台酒业已全部履行完毕《债务和解协议》约定的义务。

(2) 魏容、丁震、上海同谷股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海同谷”）、新疆方圆慧融投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“新疆方圆”）、上海裕勤投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海裕勤”）与上海厚丰股权转让款纠纷仲裁案

2015年5月18日，魏容、丁震、上海同谷、新疆方圆、上海裕勤与另外三名自然人刘笠阳、杜森、王筱栋作为甲方，目标公司普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司（以下简称“番茄制品”）作为乙方，当时目标公司实际控制人刘浩楠为丙方签订了《普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司增资协议书》（以下简称“《增资协议》”），《增资协议》约定，甲方对乙方进行增资，以乙方2014年12月31日的净资产值人民币25,639万元为增资基础，乙方新增注册资本14,821万元，另有4,179万元进入资本公积，具体为：刘笠阳出资4,500万元、丁震出资4,300万元、杜森出资3,000万元、王筱栋出资2,500万元、新疆方圆出资2,000万元、上海同谷出资1,300万元、上海裕勤出资700万元，魏容出资700万元。

2015年5月28日，中审华寅五洲会计师事务所出具“CHW津验字[2015]0027号”《验资报告》，番茄制品公司已收到上述增资款共计14,821万元。

2015年7月31日，皇台酒业与番茄制品全体股东签署了《附条件生效的股权转让框架协议》（以下简称“《框架协议》”），皇台酒业拟以非公开发行股票募集的部分资金收购番茄制品全体股东合计持有的番茄制品100%股权。

同日，上海厚丰作为甲方与丁震、王筱栋、新疆方圆、上海同谷、上海裕勤、魏容作为乙方签署《协议书》，约定，如皇台酒业于2015年10月31日仍未向乙方支付《框架协议》及其补充协议确定的股权转让价款，甲方应不迟于2015年11月15日向乙方一次性足额支付按番茄制品整体估值5.2亿元人民币为基础乘以乙方所持番茄制品股权比例计算结果的股权转让款。并约定双方如发生争议的，任何一方均可向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。

2015年8月11日，皇台酒业发布《甘肃皇台酒业股份有限公司2015年度非公开发行A股股票预案》。其中披露了皇台酒业此次非公开发行股票募集资金将用于收购番茄制品100%股权等事宜。

2015年11月16日，上海厚丰向丁震、王筱栋、新疆方圆、上海同谷、上海裕勤、魏容出具《承诺函》，承诺将于2015年11月20日前支付股权转让款的30%，2015年12月20日前支付股权转让款余额等事宜。

2015年12月3日，皇台酒业发布《甘肃皇台酒业股份有限公司2015年度非公开发行A股股票预案（二次修订稿）》，其中披露了取消原定的收购番茄制品100%股权等事宜。

2015年12月4日，皇台酒业发布《甘肃皇台酒业股份有限公司关于控股股东收购资产的公告》，其中披露了上海厚丰拟收购番茄制品控股权事宜。

国家企业信用信息公示系统显示，上海厚丰于2015年11月20日成为持有番茄制品44%股权的股东。

2017年4月6日，因上海厚丰仍欠部分转让价款未支付，魏容、丁震、上海同谷、新疆方圆、上海裕勤（以下简称“申请人”）以上海厚丰（以下简称“被申请人”或“上海厚丰”）为被申请人向中国国际贸易仲裁委员会申请仲裁。

2018年6月6日，中国国际经济贸易仲裁委员会作出5份《裁决书》（编号分别为：[2018]中国贸仲京裁字第0649号《裁决书》、[2018]中国贸仲京裁字第0650号、[2018]中国贸仲京裁字第0653号、[2018]中国贸仲京裁字第0651号、[2018]中国贸仲京裁字第0652号），《裁决书》主要内容如下：

申请人	被申请人	裁决书编号	裁决书主要内容
魏容	上海厚丰	[2018]中国贸仲京裁字第0649号	（一）上海厚丰向魏容支付欠付的股权转让价款人民币 3,003,728.00 元； （二）上海厚丰向魏容支付上述第（一）项下按年化利率 24% 的逾期付款利息，包括自 2015 年 11 月 16 日至 2017 年 3 月 31 日止的利息人民币 1,070,510.80 元，以及自 2017 年 4 月 1 日至实际支付之日止的利息； （三）上海厚丰向魏容支付人民币 46,662.00 元以补偿魏容花费的律师费； （四）驳回魏容的其他仲裁请求；

			<p>（五）本案仲裁费用人民币 76,240.00 元，全部由上海厚丰承担。本案仲裁费已由魏容向仲裁委员会全额预缴并予以冲抵，故上海厚丰应向魏容支付人民币 76,240.00 元，以补偿魏容为其垫付的仲裁费。</p>
丁震	上海厚丰	[2018]中国贸仲京裁字第 0650 号	<p>（一）上海厚丰向丁震支付欠付的股权转让价款人民币 18,458,960.00 元；</p> <p>（二）上海厚丰向丁震支付上述第（一）项下按年化利率 24% 的逾期付款利息，包括自 2015 年 11 月 16 日至 2017 年 3 月 31 日止的利息人民币 6,578,589.27 元，以及自 2017 年 4 月 1 日至实际支付之日止的利息；</p> <p>（三）上海厚丰向丁震支付人民币 286,710.00 元以补偿丁震花费的律师费；</p> <p>（四）驳回丁震的其他仲裁请求；</p> <p>（五）本案仲裁费用人民币 275,229.00 元，全部由上海厚丰承担。本案仲裁费已由丁震向仲裁委员会全额预缴并予以冲抵，故上海厚丰应向丁震支付人民币 275,229.00 元，以补偿丁震为其垫付的仲裁费。</p>
上海同谷	上海厚丰	[2018]中国贸仲京裁字第 0653 号	<p>（一）上海厚丰向上海同谷支付欠付的股权转让价款人民币 5,299,780.00 元；</p> <p>（二）上海厚丰向上海同谷支付上述第（一）项下按年化利率 24% 的逾期付款利息，包括自 2015 年 11 月 16 日至 2017 年 3 月 31 日止的利息人民币 1,900,704.22 元，以及自 2017 年 4 月 1 日至实际支付之日止的利息；</p> <p>（三）上海厚丰向上海同谷支付人民币 86,652.00 元以补偿上海同谷花费的律师费；</p> <p>（四）驳回上海同谷的其他仲裁请求；</p> <p>（五）本案仲裁费用人民币 111,283.00 元，全部由上海厚丰承担。本案仲裁费已由上海同谷向仲裁委员会全额预缴并予以冲抵，故上海厚丰应向上海同谷支付人民币 111,283.00 元，以补偿上海同谷为其垫付的仲裁费。</p>
新疆方圆	上海厚丰	[2018]中国贸仲京裁字第 0651 号	<p>（一）上海厚丰向新疆方圆支付欠付的股权转让价款人民币 8,153,782.00 元；</p> <p>（二）上海厚丰向新疆方圆支付上述第（一）项下按年化利率 24% 的逾期付款利息，包括自 2015 年 11 月 16 日至 2017 年 3 月 31 日止的利息人民币 2,924,255.78 元，以及自 2017 年 4 月 1 日至实际支付之日止的利息；</p> <p>（三）上海厚丰向新疆方圆支付人民币 133,314.00 元以补偿新疆方圆花费的律师费；</p> <p>（四）驳回新疆方圆的其他仲裁请求；</p> <p>（五）本案仲裁费用人民币 150,589 元，全部由上海厚丰承担。本案仲裁费已由新疆方圆向仲裁委员会全额预缴并予以冲抵，故上海厚丰应向新疆方圆支付人民币 150,589.00 元，以补偿新疆方圆为其垫付的仲裁费。</p>

上海裕勤	上海厚丰	[2018]中国 贸仲京裁字 第 0652 号	<p>(一) 上海厚丰向上海裕勤支付欠付的股权转让价款人民币 2,853,760.00 元；</p> <p>(二) 上海厚丰向上海裕勤支付上述第（一）项下按年化利率 24% 的逾期付款利息，包括自 2015 年 11 月 16 日至 2017 年 3 月 31 日止的利息人民币 1,023,466.68 元，以及自 2017 年 4 月 1 日至实际支付之日止的利息；</p> <p>(三) 上海厚丰向上海裕勤支付人民币 46,662.00 元以补偿上海裕勤花费的律师费；</p> <p>(四) 驳回上海裕勤的其他仲裁请求；</p> <p>(五) 本案仲裁费用人民币 74,369.00 元，全部由上海厚丰承担。本案仲裁费已由上海裕勤向仲裁委员会全额预缴并予以冲抵，故上海厚丰应向上海裕勤支付人民币 74,369.00 元，以补偿上海裕勤为其垫付的仲裁费。</p>
------	------	-------------------------------	---

(3) 东方港湾（北京）投资管理有限公司与卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司民间借贷纠纷案

2016年11月25日，北京市东城区人民法院作出（2016）京0101民初9342号民事判决，就东方港湾（北京）投资管理有限公司与卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司民间借贷纠纷一案作出一审判决如下：一、甘肃开然投资有限公司于判决生效后十日内偿还东方港湾（北京）投资管理有限公司借款 2,760 万元及利息、违约金（其中截至 2016 年 3 月 31 日的利息为 513,666.67 元，自 2016 年 4 月 1 日起至给付之日止，以 2,760 万元为基数，按年利率 24% 计算）；二、上海厚丰投资有限公司、卢鸿毅对甘肃开然投资有限公司的上述债务承担连带保证责任；三、上海厚丰投资有限公司、卢鸿毅承担连带保证责任后有权向甘肃开然投资有限公司追偿。如果未按判决指定的期限履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司不服一审判决，向北京市第二中级人民法院提起上诉，2017年3月17日，北京市第二中级人民法院作出的（2017）京民终1645号《民事判决书》，就东方港湾（北京）投资管理有限公司与卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司民间借贷纠纷一案作出二审判决如下：一、维持北京市东城区人民法院（2016）京0101民初9342号民事判决第二、三项；二、撤销北京市东城区人民法院（2016）京0101民初9342号民事判决第一项；三、甘肃开然投资有限公司于本判决生效后十日内偿还东方港湾（北京）投资管理有限

公司借款2,760万元及利息、违约金（其中截至2016年4月8日的利息为567,333.33元，自2016年4月9日起至款付清之日止，以2,760万元为基数，按年利率24%计算）。

2018年9月27日，北京市东城区人民法院作出（2018）京0101执1479号之一《执行裁定书》，根据该《执行裁定书》的内容，申请执行人东方港湾（北京）投资管理有限公司与被执行人卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司民间借贷纠纷一案，北京市第二中级人民法院作出的（2017）京民终1645号《民事判决书》已发生法律效力，申请人向北京市东城区人民法院申请执行，要求被执行人卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司给付共计2,835.038533万元及相应利息，经北京市东城区人民法院于全国法院网络执行查控系统查询，因上海厚丰名下无可供执行的银行存款、无可供执行互联网银行存款、无不动产登记信息、无车辆登记信息、无工商登记信息、无证券登记信息，北京市东城区人民法院将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

（4）无锡食品科技园发展有限公司与普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司、上海厚丰投资有限公司企业借贷纠纷案

2016年4月13日，无锡食品科技园发展有限公司以借款合同纠纷为由，将普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司、上海厚丰起诉至江苏省无锡市中级人民法院，请求判令：一、解除与普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司、上海厚丰签订的《借款合同》、《可转债投资框架协议》；二、普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司立即偿还无锡食品科技园发展有限公司借款本金1亿元，利息300万元（利息暂计算至2016年3月23日），违约金200万元，律师费1,365,030元，合计106,365,030元；三、上海厚丰对普罗旺斯番茄制品（天津）有限公司上述还款义务承担连带赔偿责任；四、诉讼费由被告承担。

2017年1月5日，无锡食品科技园发展有限公司出具《收款确认书》，确认其已收到上海厚丰支付的（2016）苏02民初80号《民事调解书》中确认的还款。

（5）陕西钢谷电子商务股份有限公司与新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海厚丰投资有限公司合同纠纷案

2017年8月22日，陕西钢谷电子商务有限公司因股权转让协议纠纷为由，将新疆润信通、唐万新、沈巍、上海厚丰起诉至北京市第二中级人民法院，请求判

令：一、新疆润信通、上海厚丰连带向陕西钢谷电子商务有限公司双倍返还定金人民币12,000万元；二、唐万新、沈巍对第一项诉讼请求中的12,000万元定金返还义务承担连带保证责任；三、四被告承担本案律师费、诉讼费。

北京市第二中级人民法院将该案移送北京市高级人民法院管辖，2018年7月13日，北京市高级人民法院对该案开庭审理，截至本报告书签署日，该案尚未形成有效判决。

2、行政处罚情况

因未按规定期限申报纳税，2015年4月29日，上海市青浦区税务局对上海厚丰作出“3100001504026041”号《行政处罚决定书》，罚款金额500元，上海厚丰已足额缴纳罚款。

经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网、并经上海厚丰、吉文娟承诺及互联网检索，除上述情形外，上海厚丰及其高级管理人员、实际控制人最近五年内不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况，包括但不限于交易对方及其主要管理人员未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政处罚或受到证券交易所纪律处分的情况

1、交易对方未按期偿还大额债务情形

经上海厚丰承诺，除本报告书“第三章 交易对方基本情况”之“七、其他事项说明”之“（三）交易对方及其高级管理人员、交易对方实际控制人最近五年内是否受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况”之“2、与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁”之“（2）魏容、丁震、上海同谷股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海同谷”）、新疆方圆慧融投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“新疆方圆”）、上海裕勤投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海裕勤”）与上海厚丰股权转让款纠纷仲裁案”及“（3）东方港湾（北京）投资管理有限公司与卢鸿毅、甘肃开然投资有限公司、上海厚丰投资有限公司民间借贷纠纷案”生效

法律文书所确定的大额未按期偿还的债务外，交易对方及其主要管理人员不存在其他未按期偿还的大额债务。

2、交易对方被纳入失信被执行人情形

2018年9月25日，上海市第二中级人民法院作出（2018）沪02执673号《失信决定书》和《限制消费令》，因上海厚丰未履行由中国国际经济贸易仲裁委员会作出的（2018）中国贸仲京裁字第0649号《裁决书》确定的义务，将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

2018年9月26日，北京市东城区人民法院作出（2018）京0101执1479号《失信决定书》，因上海厚丰未履行由北京市第二中级人民法院作出的（2017）京02民终1645号《民事判决书》确定的义务，将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

2018年11月11日，上海市第二中级人民法院作出（2018）沪02执691号《失信决定书》和《限制高消费令》，因上海厚丰未履行由中国国际经济贸易仲裁委员会作出的（2018）中国贸仲京裁字第0651号《裁决书》确定的义务，将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

2018年11月11日，上海市第二中级人民法院作出（2018）沪02执692号《失信决定书》和《限制高消费令》，因上海厚丰未履行由中国国际经济贸易仲裁委员会作出的（2018）中国贸仲京裁字第0653号《裁决书》确定的义务，将上海厚丰纳入失信被执行人名单。

经上海厚丰承诺，除上述事项外，上海厚丰及其主要管理人员最近五年不存在其他失信情形。

3、交易对方最近五年内受到证券交易所纪律处分的情形

2016年9月13日，深交所作出了《关于对甘肃皇台酒业股份有限公司及相关当事人给予通报批评纪律处分的决定》，因上海厚丰于2016年6月1日收到有关冻结股份的《民事裁定书》，未及时告知上市公司，上市公司也未及时查看中登系统下发的股权司法冻结情况，上述股份冻结情况未及时披露。决定对上海厚丰予以通报批评的处分。

经上海厚丰承诺，除上述事项外，上海厚丰及其主要管理人员最近五年内不存在出具不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形，亦不存在其他受到中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

（五）交易对方股权被质押、冻结及主要资产受限情形

1、交易对方股权被质押、冻结情况

根据质权人北京赫泰有机农业技术推广服务有限公司与出质人新疆润信通于签订的《股权质押合同》，为了担保双方于2016年3月8日签订的《借款合同》项下全部债权，新疆润信通将其持有的上海厚丰股权（占上海厚丰全部股权的99%）向北京赫泰有机农业技术推广服务有限公司提供质押担保。

经查询，根据北京市高级人民法院作出的（2017）京法执民初字第96号生效法律文书，新疆润信通所持上海厚丰股权（占上海厚丰全部股权的99%）被司法冻结，冻结期自2017年9月27日至2020年9月26日。

2、交易对方主要资产受限情形

（1）上海厚丰所持上市公司股份被质押情况

持有人名称	持有数量 (股)	质押数量 (股)	质押序号	质权人名称	质押日期	解质日期
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	1060643600	中融国际信托有限公司	2015.4.9	9999.1.1

根据质权人中融国际信托有限公司与出质人上海厚丰签订的编号为“2015202006005004”的《股权质押合同-1》，为了担保债权人中融国际信托有限公司与债务人新疆润信通股权投资有限公司于2015年3月31日签署的编号为“2015202006005002”的《中融-助金82号集合资金信托计划信托贷款合同》及编号为“2015202006005009”的《财务顾问协议》项下的全部债权，上海厚丰将其合法持有的上市公司19.6%的股权向中融国际信托有限公司提供质押担保。

（2）上海厚丰所持上市公司股份被司法冻结及司法轮候冻结情况

① 司法冻结

根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的《证券质押及司法冻结明

细表》，截至《证券质押及司法冻结明细表》权益登记日（2018年11月12日），上海厚丰所持上市公司股份被司法冻结的情形如下：

持有人名称	持有数量 (股)	司法冻结数量 (股)	司法冻结序号	司法冻结 执行人名称	冻结日期	解冻日期
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	170928B437000 04820170928	北京市高级人民法院	2017.9.28	2020.9.27

根据北京市高级人民法院（2017）京民初字第96号《民事裁定书》，原告陕西钢谷电子商务股份有限公司诉新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海厚丰投资有限公司合同纠纷一案，原告于2017年9月14日向北京市高级人民法院申请财产保全，请求冻结四被告1.2亿元银行存款或者查封、扣押其等值财产。北京市高级人民法院经审查认为，原告提出的财产保全申请符合法律规定，裁定冻结新疆润信通股权投资有限公司、唐万新、沈巍、上海厚丰投资有限公司名下的银行存款或者查封、扣押其等值财产，限额1.2亿元。

② 司法轮候冻结

根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的《证券轮候冻结数据表》，上海厚丰所持上市公司3,477万股股份被上海市第二中级人民法院轮候冻结，截至《证券轮候冻结数据表》权益登记日（2018年11月12日），上海厚丰所持上市公司股份被轮候冻结的情形如下：

持有人名称	持有数量 (股)	轮候冻结数量 (股)	轮候序号	轮候机关	委托日期	轮候 期限 (月)
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	180926B000000186	上海市第二中级人民法院	2018.9.26	36
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	181107B000000192	上海市第二中级人民法院	2018.11.7	36
上海厚丰投资有限公司	34,770,000	34,770,000	181107B000000193	上海市第二中级人民法院	2018.11.7	36

根据独立财务顾问对上市公司董事长胡振平先生的访谈，上海厚丰所持上市公司股权被司法轮候冻结的具体事件为魏容、丁震、上海同谷股权投资基金合伙企业（有限合伙）、新疆方圆慧融投资合伙企业（有限合伙）、上海裕勤投资管理合伙企业（有限合伙）与上海厚丰的股权纠纷案。独立财务顾问已向上市公司询

问及核实上述情况，但截至本报告书签署日，独立财务顾问依然尚未收到上述股份被司法轮候冻结的执行裁定书。

第四章 交易标的基本情况

一、基本信息

公司名称:	甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司
企业性质:	其他有限责任公司
注册地:	甘肃省武威市凉州区西关街皇台路 151 号
成立日期	2018 年 11 月 19 日
法定代表人:	张良
注册资本:	1 亿元
统一社会信用代码:	91620602MA73UCF205
经营范围:	葡萄酒生产及销售, 葡萄种植 (依法须经批准的项目, 需相关部门批准后方可从事经营活动)

二、历史沿革

2018 年 11 月 12 日, 甘肃唐之彩召开股东会, 决议成立甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司, 其中皇台酒业以经评估的实物资产认缴注册资本 9,955.25 万元, 占注册资本的 99.5525%, 上海厚丰以现金 100 万元认缴注册资本 44.75 万元, 占注册资本的 0.4475%。

2018 年 11 月 12 日, 北京中锋出具中锋评报字〔2018〕第 199 号《资产评估报告》, 截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日, 皇台酒业纳入评估范围内的总资产评估值为 22,244.09 万元。

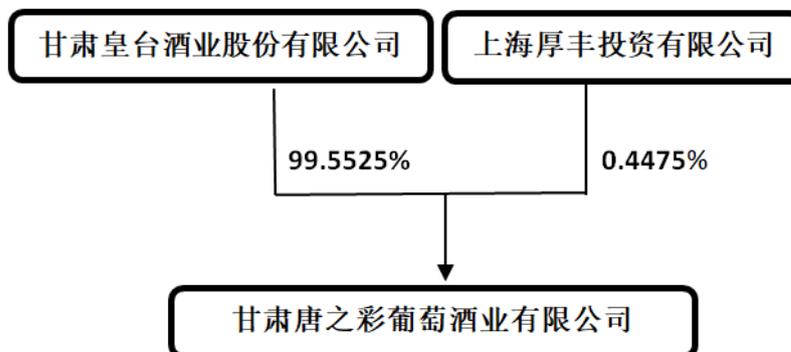
2018 年 11 月 19 日, 甘肃唐之彩取得凉州区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

甘肃唐之彩设立时股权结构如下:

股东名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
甘肃皇台酒业股份有限公司	9,955.25	99.5525%	实物
上海厚丰投资有限公司	44.75	0.4475%	现金
总股本	10,000	100.00	-

三、股权结构及控制关系

截至本报告书签署日，甘肃唐之彩的股权结构图如下：



四、主要资产及权属状况、对外担保及主要负债

（一）主要资产及权属状况

1、固定资产

截至2018年11月30日，甘肃唐之彩主要固定资产情况如下：

单位：万元

项 目	原值	累计折旧	净值
房屋及建筑物	844.03	-	844.03
机器设备	1,110.88	-	1,110.88
合 计	1,954.91	-	1,954.91

2、房屋建筑物

截至2018年11月30日，甘肃唐之彩拥有的房屋建筑物情况如下：

序号	房屋用途	权属证书编号	总建筑面积 (m ²)	坐落	坐落土地的权属 证书编号
1	办公室	无	587.6	武威市凉州 区清源镇新 地滩	甘（2018）凉州区 不动产权第 0010861 号
2	门房	无	135.78		
3	库房	无	594		
4	厕所	无	43.68		
5	宿舍	无	3,646.25		
合计	-	-	4991.31		

截至本报告书签署日，甘肃唐之彩位于武威市凉州区清源镇新地滩的上述房屋建筑物尚未取得房产证书。交易对方就该事宜出具书面承诺：“1、本公司已知悉甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司位于‘甘（2018）凉州区不动产权第0010861号’国有土地上建筑面积为4991.31m²的办公用房、宿舍等房屋建筑物尚未取得房屋产权证书之情形……并对上述状况予以认可和接受，同意按照现状受让标的资产；2、本次交易完成后，若甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司因上述房屋建筑物未办理权属证书及/或存在违法建设等情形而受到行政处主管部门处罚或被要求拆除上述房屋建筑物……上海厚丰及其控制的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司均不会因此要求皇台酒业承担任何赔偿、补偿等法律责任，亦不会因标的公司资产存在瑕疵而拒绝履行或要求终止、解除、变更本次交易相关协议。”

3、生产性生物资产

截至2018年11月30日，甘肃唐之彩生产性生物资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净值
经济林	2,392.95	-	2,392.95
防护林	34.60	-	34.60
合计	2,427.55	-	2,427.55

4、土地使用权

截至2018年11月30日，甘肃唐之彩拥有1宗土地，具体情况如下：

编号	权利人	坐落	权利类型	土地用途	面积（m ² ）	使用期限
甘（2018）凉州区不动产权第0010861号	甘肃唐之彩	武威市凉州区清源镇	国有农用地使用权	设施农用地	2,943,668.99	2002.12.1-2052.12.1

注：上述国有农用地使用权已向武威农村商业银行设定抵押，为凉州皇台向该行在2017年12月12日至2018年12月11日的9,000万元借款提供抵押担保。

5、商标

根据甘肃唐之彩出具的书面说明及其提供的相关资料，甘肃唐之彩所有的注册商标情况如下：

序号	注册号	商标图案	核定使用商品类别	有效期	他项权利
----	-----	------	----------	-----	------

1	5037475	唐之彩	第 33 类	2018.9.28-2028.9.27	无
---	---------	-----	--------	---------------------	---

根据甘肃唐之彩出具的书面说明及北京中锋出具的“中锋评报字（2018）第 199 号”《甘肃皇台酒业股份有限公司拟投资设立公司所涉及的部分资产市场价值项目资产评估报告》，该注册商标系皇台酒业用以出资设立甘肃唐之彩的资产之一。截至本报告书签署日，该注册商标的转让程序尚在办理过程中，该注册商标所登记的权利人仍为皇台酒业。

（二）对外担保情况

2017年12月11日，凉州皇台与武威农村商业银行签订的编号为“230031712200001”的流动资金借款合同，借款金额为9,000万元，借款期限为12个月，自2017年12月12日起至2018年12月11日止。为保证该借款合同的履行，甘肃唐之彩于2018年11月29日办理了抵押权登记手续，将其所有的编号为“甘（2018）凉州区不动产权第0010861号”土地使用权向武威农村商业银行提供抵押担保。

截至本报告书出具日，除上述事项外，标的公司不存在其他对外担保事项。

（三）主要负债情况

报告期内各期末，甘肃唐之彩的负债情况如下：

单位：万元

项目	2018年11月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
应交税费	11.17	-	-
其他应付款	518.00	-	-
流动负债合计	529.17	-	-
负债合计	529.17	-	-

截至2018年11月30日，甘肃唐之彩的主要负债为应付单位与个人之间的往来款。

五、主营业务情况

甘肃唐之彩成立于2018年11月19日，其尚未取得从事葡萄酒生产销售所需的各项经营资质，亦未实际开展生产经营业务。

六、报告期主要财务数据

甘肃唐之彩最近两年一期经审计的主要财务数据如下：

（一）简要资产负债表

单位：万元

项目	2018年11月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	894.38	-	-
非流动资产	21,914.17	-	-
总资产	22,808.54	-	-
流动负债	529.17	-	-
负债合计	529.17	-	-
所有者权益合计	22,279.37	-	-

（二）简要利润表

单位：万元

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
营业收入	-	-	-
税金及附加	21.74	-	-
管理费用	42.97	-	-
财务费用	0.01	-	-
利润总额	-64.72	-	-
净利润	-64.72	-	-

（三）简要现金流表

单位：万元

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	507.42	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-603.80	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	100.00	-	-

（四）主要财务指标

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
资产负债率(%)	2.32	-	-
毛利率(%)	-	-	-
净利率(%)	-	-	-

净利润（万元）	-64.72	-	-
非经常性损益（万元）	-	-	-
扣除非经常性损益的净利润（万元）	-64.72	-	-
基本每股收益（元/股）	-0.006	-	-

七、交易标的为股权的说明

（一）交易标的是否为控股权

本次交易中，上市公司拟出售资产为甘肃唐之彩 69.5525%的股权。

（二）交易标的是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

根据皇台酒业 2018 年第四次临时股东大会决议及北京中锋出具的“中锋评报字（2018）第 199 号”《甘肃皇台酒业股份有限公司拟投资设立公司所涉及的部分资产市场价值项目资产评估报告》，皇台酒业以非货币资产经评估作价 22,244.09 万元认缴甘肃唐之彩 9,955 万元注册资本。

截至本报告书签署日，皇台酒业已完成用以出资的土地使用权及机器设备的交割过户，皇台酒业用以出资的注册商标及房屋建筑物尚未在登记主管部门处完成过户登记。根据北京中锋出具的“中锋评报字（2018）第 199 号”《甘肃皇台酒业股份有限公司拟投资设立公司所涉及的部分资产市场价值项目资产评估报告》，皇台酒业用以出资的注册商标及房屋建筑物的评估值分别为 3,210 元及 3,017,350 元，占出资资产价值总额（22,244.09 万元）的比例较小，且皇台酒业已与上海厚丰在《股权转让协议》中约定“本次拟转让的标的公司 69.5525%的股权系已出资到位的股权，皇台酒业已就该等股权履行了实缴出资额义务，该等股权不存在出资不实的情形”，故上述未办理过户登记资产所对应的出资未纳入本次交易范畴，上述出资资产未办理过户登记的情形不会对本次交易构成实质性法律障碍。

（三）本次交易是否取得交易标的其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

本次交易属于有限责任公司股东之间相互转让股权，不需要取得甘肃唐之彩其他股东同意，符合《公司法》和甘肃唐之彩《公司章程》规定的股权转让前置

条件。

八、本次交易债权债务转移情况

本次交易标的为甘肃唐之彩 69.5525%的股权，不涉及债权债务的转移。

九、本次交易涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次交易标的为甘肃唐之彩 69.5525%的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

十、标的资产是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情况

根据标的公司出具的书面说明，并查询中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、信用中国网及中国执行信息公开网，截至本报告书签署日，标的公司不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

十一、标的公司是否因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚

根据标的公司出具的书面说明，并查询中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、信用中国网、中国执行信息公开及中国证监会官网，截至本报告书签署日，标的公司未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，亦未受到行政处罚或者刑事处罚。

第五章 交易标的评估情况

一、标的公司评估情况

本次交易中，北京中锋采用资产基础法对甘肃唐之彩 100%股权进行了评估。截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，甘肃唐之彩股东全部权益账面值为 22,279.37 万元，评估值 22,600.72 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.44%。经交易各方协商，最终确定甘肃唐之彩 66.5525%股权的交易价格为 15,719.37 万元。

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估对象为甘肃唐之彩股东全部权益价值，涉及的范围为甘肃唐之彩申报的于评估基准日经希格玛会计师事务所审计后的资产和负债。

（二）评估基准日

本次评估基准日为 2018 年 11 月 30 日。

（三）本次评估的基本假设

1、一般假设及限定条件

（1）假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

（2）评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规不发生重大变化；

（3）假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不产生重大影响；

（4）假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、偶然性事件；

（5）假设被评估单位及其资产在未来持续经营并使用；

（6）假设未来被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持

一致，具有连续性和可比性；

（7）假设未来被评估单位经营符合国家各项法律、法规；

（8）根据国家法律、法规规定有法定有效期限的证件，假设被评估单位评估基准日拥有的对其经营有重大影响的政府相关部门颁发的资格证件到期后能够延续，不影响其经营能力。

2、特定假设及限制条件

（1）假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（2）假设评估基准日后，预测期内不发生影响经济林资源资产经营的不可抗拒的自然力和偶然性的事件；

（3）假设评估基准日后果木所有权权利人能尽职地维护管理，使经济林资源资产正常生长；

（4）评估采用的经济林生产成本、经营成本、相关产品价格、生长率、出浆率、地租等为评估对象所在区域现有的经济林生长、经济林经营及市场价格的平均水平，且在评估基准日后，预测期内相对稳定变化不大；

（5）本次评估所涉及的经济林价格，生产成本，出浆率，生产经营条件，经营成本等，均按被评估经济林成熟期的平均水平确定；

（6）假设评估基准日后被评估单位保持现有股权结构的框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组的影响；

（7）除评估基准日有确切证据表明期后销售能力将发生变动的投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大投资活动，企业销售能力以评估基准日状况进行估算，且生产的产品全部出售；

（8）经营方式假设：未考虑企业实现本次评估目的可能发生的生产经营变化。

（四）本次评估方法的选择及其合理性分析

执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，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上市公司比较法和交易案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

本次评估未采用市场法的主要原因是考虑到目前中国类似被评估对象交易不多，而且信息的公开程度比较低，可比交易案例很少。由于本次评估未收集到合适的可比案例，不适宜于采用市场法。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，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。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值，反映了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大，采用收益法需要一定的基础条件。

考虑本次评估目的为拟转让股权所涉及的甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司股东全部权益价值，且甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司刚成立，尚无经营收入，市场对其产品认可度不高，未来收益也无法预测，因此本次评估未采用收益法。

3、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。

本次评估，企业提供了资产清单，并且配合评估人员对现场进行了清查，适

合采用资产基础法评估。

综上，本次评估采用资产基础法。

（五）具体评估方法介绍、选取参数以及相关依据

1、房屋建筑物的评估

房屋建筑物共计 11 项，账面值 287.37 万元，评估值 300.11 万元，减值率 4.43%，占本次资产总额的 1.26%。评估方法为成本法，具体各项主要参数选取依据参考下面案例：

案例：有隔墙院宿舍（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

公式：评估值=重置全价×综合成新率

=[建安工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）+资金成本]×综合成新率

（1）建安工程造价（不含税价）

序号	汇总内容	计费基础	费率%	金额(元)
一	分部分项工程费	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		1,350,000.00
1.1	土建工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		1,080,000.00
1.2	给排水工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		52,500.00
1.3	电气工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		60,000.00
1.4	消防工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		15,000.00
1.5	墙体工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		67,500.00
1.6	装饰装修工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		45,000.00
1.7	弱电工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		30,000.00
二	措施项目费			60,912.00
2.1	其中：安全文明施工措施费		15.04%	60,912.00
三	规费	人工费占比 25%		88,922.73
1	社会保障费	(A1+A2+A3) 中的人工费	18.00%	63,491.04
2	住房公积金	(A1+A2+A3) 中的人工费	7.00%	24,690.96
3	工程排污费	(A1+A2+A3) 中的人工费	0.21%	740.73
四	不含税建安工程造价			1,499,834.73
五	税金		3.30%	49,494.55

六	含税建安工程造价	四+五		1,549,329.27
---	----------	-----	--	--------------

①分部分项工程费

序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)	
					综合单价	合价
	分部工程					
1	土建工程	M1.5 水泥砂浆、MU10 机制红砖	m ²	1,500.00	720.00	1,080,000.00
2	给排水工程	生活给水、排水	m ²	1,500.00	35.00	52,500.00
3	电气工程	电气照明、无供暖	m ²	1,500.00	40.00	60,000.00
4	消防工程	消防	m ²	1,500.00	10.00	15,000.00
5	墙体工程	M5 水泥砂浆、MU10 机制红砖	m ²	1,500.00	45.00	67,500.00
6	装饰装修工程	水泥砂浆压光、106 涂料刷白、钢门窗	m ²	1,500.00	30.00	45,000.00
7	弱电工程	弱电	m ²	1,500.00	20.00	30,000.00
	分部小计				900.00	1,350,000.00
本页小计						1,350,000.00
合 计						1,350,000.00

土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、墙体工程、装饰装修工程、弱电工程综合单价的取得参考《甘肃省建筑安装工程费用定额》(甘建价[2013]585号)及武威市凉州区征地拆迁补偿安置方案和甘肃省兰州市住宅的建安成本。

②措施项目费

序号	项目名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	安全文明施工措施费	人工费 25%+机械费 5%	15.04%	60,912.00
1.1	环境保护费	人工费 25%+机械费 5%	0.77%	3,118.50
1.2	安全施工费	人工费 25%+机械费 5%	8.87%	35,923.50
1.3	文明施工费	人工费 25%+机械费 5%	1.24%	5,022.00
1.4	临时设施费	人工费 25%+机械费 5%	4.16%	16,848.00
合 计				60,912.00

措施项目费的计算基础为分部分项工程费中的人工费和机械费，其中人工费一般占比 25%、机械费一般占比 5%。措施项目费包括安全文明施工措施费，具体为环境保护费、安全施工费、文明施工费和临时设施费，各项费率参考甘肃省建筑与装饰等工程费率措施费记取标准，见下表：

建筑与装饰等工程费率措施费记取标准								
序号	费用项目名称	计算基础	建筑与装饰工程 (%)	抗震加固工程 (%)	大规模土石方工程 (%)	市政工程 (%)	仿古建筑工程 (%)	外购构件工程 (%)
1	环境保护费	人工费+机械费	0.77	0.98	0.38	0.80	0.80	0.21
2	文明设施费		1.24	1.58	0.61	1.09	1.09	0.32
3	安全设施费		8.87	6.20	4.35	6.82	7.55	4.32
4	临时设施费		4.16	2.04	2.28	2.28	2.28	1.98
5	夜间施工增加费		1.86	2.36	0.91	1.68	1.68	0.80
6	二次搬运费		2.44	3.11	1.20	2.28	2.28	2.42
7	已完工程及设备保护费		0.10	0.13	0.05	0.09	0.09	0.10
8	冬雨季施工增加费		2.44	3.11	1.20	2.23	2.23	1.14
9	工程定位复测费		0.50	0.64	0.25	0.42	0.42	0.26
10	施工因素增加费					1.73	1.73	

③规费

序号	项目名称	计算基础	费率%	金额(元)
一	规费	(A1+A2+A3)中的人工费 (25%)	25.21%	
1	社会保障费	(A1+A2+A3)	18.00%	63,491.04
2	住房公积金	(A1+A2+A3)	7.00%	24,690.96
3	工程排污费	(A1+A2+A3)	0.21%	740.73
	小计			88,922.73

规费的计算基础为（分部分项工程+措施项目费）中费人工费，人工费一般占比25%。规费包括社会保障费、住房公积金和工程排污费，各项费率参考《甘肃省住房和城乡建设厅关于发布〈甘肃省建筑安装工程费用定额〉的通知》（甘建价[2013]585号），见下表：

规费项目费率计取标准				
序号	费用名称	计算基础	取费标准 (%)	备注
1	社会保险费	人工费	核定标准	按《甘肃省建设工程费用标准证书》中的标准计取
2	住房公积金		核定标准	
3	工程排污费		0.21	

社会保险费、住房公积金招标控制价计取标准			
序号	费用项目名称	计算基础	费率标准 (%)
			建筑与装饰工程、安装工程、大规模土石方工程、抗震加固及维修工程、市政工程、仿古建筑工程、园林绿化工程、包工不包料工程、外购构件工程、单独装饰装修工程
1	社会保险费（含养老、失业、医疗、工伤、生育保险费）	人工费	18.00
2	住房公积金		7.00

④税金

序号	项目名称	计算基础	费率%	金额(元)
二	税金		3.30%	49,494.55
1	增值税	不含税建安工程造价	0.00%	-
2	城市维护建设税	增值税应纳税额	0.00%	-
3	教育费附加	增值税应纳税额	0.00%	-
4	地方教育费附加	增值税应纳税额	0.00%	-

税金的费率参考《关于对〈关于建筑业营业税改征增值税调整甘肃省建设工程计价依据的实施意见〉的补充通知》（甘建价〔2017〕313号），见下表：

序号	纳税地点	计算基础	税率%
1	在市区	分部分项工程费+措施项目费+其它项目费+规费或分部分项工程费+措施项目费+企业管理费+利润+价差调整+规费	3.36
2	县城、镇		3.30
3	不在市区、县城或镇		3.18

注：税金系应纳增值税额、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。

(2) 前期及其他费用

序号	费用名称	取费基础及计算公式	含税费率	含税金额	扣税费率	扣税金额	取费依据
1	建设单位管理费	(人工费+机械费)×费率	10.33%	48,013.71	10.33%	48,013.71	财建[2016]504号、甘建价[2013]585号
2	工程监理费	工程投资额×费率	2.70%	41,831.89	2.55%	39,464.05	发改价格(2007)670号
3	可行性研究报告	工程投资额×费率	0.11%	1,704.26	0.10%	1,607.79	计价格(1999)1283号

序号	费用名称	取费基础及计算公式	含税费率	含税金额	扣税费率	扣税金额	取费依据
4	劳动安全卫生评价费	工程投资额 ×费率	0.25%	3,873.32	0.24%	3,654.08	劳动部令（1998）第10号
5	施工图设计文件审查费	面积×收费标准	1.50	2,250.00	1.42	2,122.64	建设部令134号、甘价服务[2005]229号
6	招投标服务费	收费标准	0.00%	3,400.00	0.00%	3,207.55	计价格[2002]1980号、甘发改收费〔2017〕573号
合计				101,073.19		98,069.82	

①建设单位管理费：计算基础为含税建安工程造价中的（人工费+机械费），含税费率为 10.33%，因建设单位管理费属于企业自身发生的费用，不需要计征增值税，扣税费率和含税费率一致；费率取费依据为财建[2016]504号、甘建价[2013]585号；

②工程监理费：计算基础为含税建安工程造价，含税费率为 2.70%，计征 6%的增值税，扣税费率为 2.55%；费率取费依据为发改价格（2007）670号；

③可行性研究费：计算基础为含税建安工程造价，含税费率为 0.11%，计征 6%的增值税，扣税费率为 0.10%；费率取费依据为计价格（1999）1283号；

④劳动安全卫生评价费：计算基础为含税建安工程造价，含税费率为 0.25%，计征 6%的增值税，扣税费率为 0.24%；费率取费依据为劳动部令（1998）第10号；

⑤施工图设计文件审查费：计算基础为建筑面积，收费标准为 1.5 元/平方米，计征 6%的增值税，扣税后的标准为 1.42 元/平方米；费率取费依据为建设部令 134 号、甘价服务 [2005]229 号；

⑥招投标服务费：工程总造价低于 200 万元的工程，招投标服务费为 3400 元，依据为计价格[2002]1980号、甘发改收费〔2017〕573号。

（3）资金成本

汇总内容	工期（月）	利率	金额（元）
资金成本	3	4.35%	8,974.06

资金成本=[前期及其他费用(含税价)+建安工程造价(含税价)] \times 4.35% \times 3 \div 12 \div 2

其中：工期为 3 个月，工期参考武威市同类工程的施工期和甘肃省建筑安装工程费用定额；利率为 4.35%，依据 2015 年 10 月 24 日调整的金融机构人民币一年以内（含一年）贷款基准利率，该基准利率截止到评估基准日一直未做调整，见下表：

项 目	利率 (%)
	2015 年 10 月 24 日起执行
一、短期贷款	
六个月至一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

(4) 综合成新率

综合成新率=勘察成新率 \times 60%+年限法成新率 \times 40%

①勘察成新率：通过结构（65%）、装饰（20%）、设备（15%）三个部分的打分来确定勘察成新率；

项目		标准分数	评定分数	权重	权重分数
结构 G	1 基础	25	18		
	2 承重结构	25	18		
	3 非承重结构	15	10		
	4 屋面	20	10		
	5 地面	15	8		
	小计：G= (1+2+3+4+5) \times 权重			64	0.65
装饰 S	6 门窗	25	15		
	7 内粉饰	30	15		
	8 外粉饰	30	15		
	9 其它	15	8		
	小计：S= (6+7+8+9) \times 权重			53	0.20
设备 B	10 水卫	40	20		
	11 照明	35	20		
	12 采暖	25	0		
	小计：B= (10+11+12) \times 权重			40	0.15

项目	标准分数	评定分数	权重	权重分数
评定分数 (A) : $A = (G+S+B) \times 100\%$		58		(取整)

②年限法成新率:

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

其中：经济使用年限取建筑物剩余使用年限和土地剩余使用年限孰低的那个年限；已使用年限为房屋建筑物从建成到评估基准日的使用年限。

2、构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施共计 9 项，账面值 556.66 万元，评估值 583.13 万元，增值率 4.75%，占本次资产总额的 2.44%。评估方法为成本法，具体各项主要参数选取依据参考下面案例：

案例：机井（构筑物及其他辅助设施评估明细表第 1 项）

公式：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

经评估人员现场调查，当地机井是由清源水利管理所打井队负责，分大包（全包）与小包（部分包），大包 900 元/米。当地机井施工合同基本上都是采用大包（全包）的方式，故本次重置单价取 900 元/米，则重置全价为 900,000.00 元。

(2) 成新率

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

该构筑物建成于 2007 年，2011 年和 2017 年共有 5 眼机井进行了更新，经济寿命年限为 30 年。则：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% = 70\%$$

3、机器设备的评估

机器设备共计 77 项，账面值为 1,110.88 万元，评估值我 1,110.09 万元，增值率-0.07%。机器设备占本次资产总额的 4.87%。评估方法为重置成本法。

举例如下：

以评估明细表 4-6-4 中序号 49 项气囊压榨机为例。

重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

①设备购置价

评估人员经过同该设备代理商法远建商贸（上海）有限公司进行询价并考虑该类设备市场状况后确定该设备出厂含税价为 780,000.00 元。

②运杂费

该设备购置价不包含运杂费，根据《资产评估常用数据及参数手册》，运杂费按照下表取费。该设备运输里程为 1400KM，本次运杂费率按 3.8%确定。

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	设备购置价	1.0	1250KM 以内	设备购置价	3.3
200KM 以内	设备购置价	1.2	1500KM 以内	设备购置价	3.8
300KM 以内	设备购置价	1.4	1750KM 以内	设备购置价	4.3
400KM 以内	设备购置价	1.6	2000KM 以内	设备购置价	4.8
500KM 以内	设备购置价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备购置价	0.5
750KM 以内	设备购置价	2.3			
1000KM 以内	设备购置价	2.8	—	—	—

③基础费

该设备无需基础，不取该项费用。

④安装调试费

询价里包含此费用，故不再重复考虑。

⑤前期费及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费招标代理服务费、可行性研究报告编制费、环境影响咨询费等，计算过程见下表：

比如：项目建设管理费费率计算过程

工程总概算（万元）	费率	算例		分档计算结果
10,978.15	(%)	工程总概算	建设单位管理费	
1000 以下	1.5	1000	$1000 \times 1.5\% = 15$	15
1001—5000	1.2	5000	$15 + (5000 - 1000) \times 1.2\% = 63$	48
5001—10000	1.0	10000	$63 + (10000 - 5000) \times 1\% = 113$	50
10001—50000	0.8	50000	$113 + (50000 - 10000) \times 0.8\% = 443$	7.83
50001—100000	0.5	100000	$433 + (100000 - 50000) \times 0.5\% = 683$	0
100001—200000	0.2	200000	$683 + (200000 - 100000) \times 0.2\% = 883$	0
200000 以上	0.1	280000	$883 + (280000 - 200000) \times 0.1\% = 963$	0
计算值合计	1.10			120.83

$$120.83 / 10,978.15 \times 100\% = 1.10\%$$

其他费率计算类似。

序号	项目名称	取费基数	费率%(含税)	依据
一	项目建设管理费	工程造价	1.10%	财建[2016]504号
二	勘察费设计费	工程造价	3.10%	计委建设部计价(2002)10号
三	工程监理费	工程造价	2.10%	发改价格(2007)670号
四	工程招投标代理服务费	工程造价	0.28%	发改价格[2011]534号
五	环境评价费	工程造价	0.12%	计委环保总局计价格(2002)125号
六	项目建议书费及可行性研究报告费	工程造价	0.60%	计委计价格(1999)1283号
	小计		7.30%	

⑥ 资金成本

按项目工程合理工期计算资金成本，假设资金均匀投入，合理工期0.5年，评估基准日银行同期贷款利率为4.35%。

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

⑦可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价/1.16×16%+运费/1.10×10%+前期费中可抵扣的增值税（《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号））

⑧重置全价的确定

序号	项目名称	费率	计算基数	计算公式	金额（元）
A	购置价				780,000.00
B	国内运杂费	3.8%	A	B=A×费率	29,640.00
C	设备基础费	0.00%	A	C=A×费率	0
D	安装调试费	0.00%	A	D=A×费率	0
E	小计			E=A+B+C+D	809,640.00
F	项目建设管理费	1.10%	E	F=E×费率	8,906.00
G	勘察费设计费	3.10%	E	G=E×费率	25,099.00
H	工程监理费	2.10%	E	H=E×费率	17,002.00
I	工程招投标代理服务 服务费	0.28%	E	I=E×费率	2,267.00
J	环境影响评价费	0.12%	E	J=E×费率	972.00
K	项目建议书费及 可行性研究报告费	0.60%	E	K=E×费率	4,858.00
L	小计	7.30%		L=F+G+...+K	59,104.00
M	资金成本	4.35%		N=(E+M)×合理工期×利率/2	9,448.00
N	可抵扣增值税				113,122.00
O	重置单价			O=E+L+M-N	765,070.00
P	重置全价(取整)	2		P=O*数量	1,530,140.00

经测算该气囊压榨机2台的重置全价为1,530,140.00元。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率结合现场勘查调整值(a)，综合确定成新率。

①年限成新率

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

或=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%。

根据《资产评估常用数据及参数手册》，本设备评估经济年限 18 年，该设备自 2002 年 12 月投入运营至今，已经使用 16 年，经现场勘查，该设备尚可使用 2 年。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=2/(16+2)×100%

=11.11%

设备使用正常使用，故成新率取 15%。

②现场勘查调整值 (a)

评估人员对设备进行了现场勘察，该设备 2002 年 12 月启用，使用频率较低，保养良好。评估人员经与专家现场勘察后，发现：该设备外观无明显损坏，尚可以正常压榨。经综合分析调整值为 2%。

序号	勘察部位	技术状况	标准分	评估分
1	控制部分	现场勘查，经向设备管理部门了解，该设备由专人定岗操作，有详尽的操作规程，能定时定期保养。但运行时间较长，有按键不灵敏现象，或空跳现象。	20	4
2	传动部分	摩擦力较大，有刺耳噪声。	20	4
3	压榨装置	磨损较严重，存在压力不足的情况。	30	5
4	动力装置	噪声较大，动力不足。	20	3
5	其他	存在漏油情况。	10	1
	合计		100	17

③综合成新率=年限法成新率±调整值 (a)

综合成新率=年限法成新率±调整值 (a) =15%+2%=17%

(3) 评估价值的计算

评估值=重置全价×综合成新率=1,530,140.00×17%=260,124.00 (元)

故该气囊压榨机的评估价值为 260,124.00 元。

4、对生产性生物资产主要采用收益法和市场法进行评估。

生产性生物资产共计 18 项(其中 15 项为不同品种的葡萄,3 项为云杉苗木),账面值为 2,427.55 万元,评估值为 2,439.20 万元,增值率 0.48%。生产性生物资产占本次资产总额的 10.64%。

举例如下:

以葡萄园采用的收益法为例。

收益法:本次评估采用年净收益现值法,年净收益现值法是通过估算被评估的生产性生物资产在未来经营期内各年的预期净收益按一定的折现率折现为现值,并累计求和得出被评估资源资产评估价值的一种评估方法。本次评估中,即预测林分生长到盛产期的年产量,并利用其客观挂果量计算其原酒价值并将其折成现值,然后再扣除客观经营成本、税费折现值,将其剩余部分作为被评估经济林木的评估值。评估模型如下:

$$En = \sum_{t=n}^u \frac{A_t - C_t}{(1+r)^{t-n}}$$

En—评估值;

At—第 t 年的客观年收入;

Ct—第 t 年的客观成本、费用支出;

u—采摘年限;

r—折现率;

n—评估基准日经济林木年龄。

(1) 客观年收入的确定

假设未来经营期内葡萄产量达到一定水平,保持不变,故未来客观年收入不变。根据相关技术人员介绍,结合评估人员了解的情况,以目前的种植面积为基础,维护得当,气候良好的情况下,葡萄客观平均年产量为 3100 吨,平均出汁率为 70%,葡萄原酒平均价格约为 6400 元/吨,该价格包含消费税,税率为

10%，不含增值税。客观年收入每年均为：

$$\text{客观年收入} = \text{葡萄年产量} \times \text{出汁率} \times \text{原酒价格} = 12,902,400.00 \text{（元）}$$

（2）客观成本、费用的确定

参照 2015-2017 年度支出情况，计算客观成本、费用，与销售有关成本费用包括人工费、生资费、水资源费、电费等。假设未来经营期内葡萄产量达到一定水平后，产量保持不变，所需相关费用也保持不变。客观成本、费用支出每年均为：

序号	项目	金额(元)	计算依据
1	人工费	5,120,310.00	工人工资+补助+超额采摘部分折算款等。
2	生资费	721,922.00	各类化肥款+羊粪款+农药款等。
3	水资源费	122,443.00	水资源款为以当地水资源征收费用为准。
4	电费	226,318.00	电费以当地电费用收费情况为准。
5	拖拉机燃油费	13,533.00	拖拉机燃油费以运输每吨葡萄所消耗燃油费用加总计算。
6	葡萄运输费	36,055.00	葡萄运输费以运输每吨葡萄所消耗燃油费用加总计算。
7	机井维修及更新	15,120.00	机井维修及更新费包括水井水泵头更换费及日常维护费等。
8	地租	1,187,750.00	地租为土地价值在剩余使用年限按种植面积分摊计算。
9	税费	3,757,179.00	税费包括 16%增值税、10%消费税及 12%附加税。
10	其他费用	20,058.00	零星支出
11	成本费用合计	11,220,688.00	

（3）可采摘年期的确定

土地尚可使用年期至 2052 年 12 月，尚可使用 34 年。葡萄树于 1999 年开始种植，并经 2005 年大面积修正，进入生长期已经历 13 年，目前大部分葡萄树已进入盛果期。根据《森林资源资产评估实务》，盛产期可维持 4-30 年，考虑资产所处的地理环境，气候条件，日常维护情况，该葡萄园可至少盛产 30 年。进入 30-50 年的衰产期后，由于盛产期维护良好，尚可维持盛产期产量至土地使用权到期。故采摘年限为 34 年。

生长阶段	年限	生长阶段
产前期	1	产前期

始产期	2—3	始产期
盛产期	4—30	盛产期
衰产期	30—50	衰产期

摘自：森林资源资产评估实务

(4) 折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

无风险利率参考三年期国债利率，确定为 4%，如下表：

中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101316	国债 1316	20	0.0437
2	101318	国债 1318	10	0.0412
3	101319	国债 1319	30	0.0482
4	101324	国债 1324	50	0.0538
5	101325	国债 1325	30	0.0511
6	101405	国债 1405	10	0.0447
7	101409	国债 1409	20	0.0483
8	101410	国债 1410	50	0.0472
9	101412	国债 1412	10	0.0404
10	101416	国债 1416	30	0.0482
11	101417	国债 1417	20	0.0468
12	101421	国债 1421	10	0.0417
13	101425	国债 1425	30	0.0435
14	101427	国债 1427	50	0.0428
15	101429	国债 1429	10	0.0381
16	101505	国债 1505	10	0.0367
17	101508	国债 1508	20	0.0413
18	101510	国债 1510	50	0.0403
19	101516	国债 1516	10	0.0354
20	101517	国债 1517	30	0.0398
21	101521	国债 1521	20	0.0377
22	101523	国债 1523	10	0.0301
23	101525	国债 1525	30	0.0377
24	101528	国债 1528	50	0.0393
25	101604	国债 1604	10	0.0287
26	101608	国债 1608	30	0.0355

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
27	101610	国债 1610	10	0.0292
28	101613	国债 1613	50	0.0373
29	101617	国债 1617	10	0.0276
30	101619	国债 1619	30	0.0330
31	101623	国债 1623	10	0.0272
32	101626	国债 1626	50	0.0351
33	101704	国债 1704	10	0.0343
34	101705	国债 1705	30	0.0381
35	101710	国债 1710	10	0.0355
36	101711	国债 1711	50	0.0412
37	101715	国债 1715	30	0.0409
38	101718	国债 1718	10	0.0362
39	101722	国债 1722	30	0.0433
40	101725	国债 1725	10	0.0386
41	101726	国债 1726	50	0.0442
42	101804	国债 1804	10	0.0389
43	101806	国债 1806	30	0.0426
44	101811	国债 1811	10	0.0372
45	101812	国债 1812	50	0.0417
平均				0.0400

风险报酬率考虑当地主要林种的盛产期较长，经济林经营中存在的种植失败、人为破坏、病虫害及其他自然灾害等众多不确定因素，确定为 2%。

折现率=无风险利率+风险利率=6%

(5) 评估值的确定

将上述参数代入计算公式 $En = \sum_{t=n}^u \frac{A_t - C_t}{(1+r)^{t-n}}$ ，经计算，评估值为

24,046,023.66 元。

项目内容	单位	2019 年	2020 年	2021 年	2051 年	2052 年
土地面积 (m ²)		2,943,668.99					
评估基准 日		2018/11/30					
土地终止 日期		2052/12/31					

项目内容	单位	2019年	2020年	2021年	……	2051年	2052年
收益有变化期限(t)		10					
收益期限(n)		34					
未来葡萄产量	吨	3,200	3,200	3,200	……	3,200	3,200
出汁率		70%	70%	70%	……	70%	70%
产原酒	吨	2,240	2,240	2,240	……	2,240	2,240
单价(不含税)	元/吨	5,760	5,760	5,760	……	5,760	5,760
销售收入	元	12,902,400	12,902,400	12,902,400	……	12,902,400	12,902,400
人工费	元	5,120,310	5,120,310	5,120,310	……	5,120,310	5,120,310
生资费	元	721,922	721,922	721,922	……	721,922	721,922
水资源费	元	122,443	122,443	122,443	……	122,443	122,443
电费	元	226,318	226,318	226,318	……	226,318	226,318
拖拉机燃油费	元	13,533	13,533	13,533	……	13,533	13,533
葡萄运输费	元	36,055	36,055	36,055	……	36,055	36,055
机井维修及更新	元	15,120	15,120	15,120	……	15,120	15,120
地租	元	1,187,750	1,187,750	1,187,750	……	1,187,750	1,187,750
税费		3,757,179	3,757,179	3,757,179	……	3,757,179	3,757,179
其他费用	元	20,058	20,058	20,058	……	20,058	20,058
成本费用合计	元	11,220,688	11,220,688	11,220,688	……	11,220,688	11,220,688
纯收入	元	1,681,712	1,681,712	1,681,712		1,681,712	1,681,712
折现率		6%	6%	6%		6%	6%
折现年期		1.08	2.08	3.08		33.08	34.08
折现值	元	1,578,835	1,489,467	1,405,158		244,652	230,804
合计	元	24,046,023.66					

故生产性生物资产——葡萄园的评估值为 24,046,023.66 元。

5、对土地使用权主要采用成本法和收益法进行评估。

无形资产-土地使用权共计 1 项，账面值 17,531.40 万元，评估值

17,802.66 万元，增值率 1.55%，占本次资产总额的 76.86%。评估方法为收益还原法和成本逼近法，具体各项主要参数选取依据参考下面案例：

（1）收益还原法

$$\text{公式：} P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right],$$

其中 P 为土地价格，a 为土地年纯收益（土地年纯收益=年总收益-年总费用），r 为土地还原率，n 为土地剩余使用年限。

其中 P 为土地价格，a 为土地年纯收益（土地年纯收益=年总收益-年总费用），r 为土地还原率，n 为土地剩余使用年限。

①土地年纯收益 a

土地年纯收益=年总收益-年总费用

a. 年总收益

年总收益=年土地租金收入+利息收入=土地面积×单位土地租金+利息收入

（a）土地面积：4,415.48 亩；

（b）单位土地租金：通过市调方面、实际租赁方面综合确定单位土地租金；市调方面：现场向凉州区国土局相关人员了解，农地租赁价格为 800-1000 元/亩/年；向企业葡萄基地负责人了解，附近葡萄地的租赁价格为 800 元/亩/年；网络查询和电话咨询，凉州区农地承包租金在 1000-1500 元/亩/年，有一定的议价空间；

租赁方面：根据被评估单位提供的相关土地承包经营权流转合同，向清源镇新东村村民委员会租赁农地价格为 800 元/亩/年，每三年增加一次租赁费标准，增长数按前三年国家公布的国民经济发展增速的平均数的方式递增。

综合以上各方面调查资料及结合待估宗地的面积、区位等因素，待估宗地用于种植葡萄的租金取 800 元/亩/年。

（c）租金变化趋势分析

根据被评估单位提供的相关土地承包经营权流转合同，及结合评估人员现场调查，凉州区农地流转承包租金实行每三年递增一次，增长数按前三年国家公布的国民经济发展增速的平均数的模式。

经查询 2015-2017 年国民经济增长率，详见下表：

	2017 年	2016 年	2015 年
增长率	6.90%	6.70%	6.90%
平均值	6.8%		

可得 2015-2017 年的平均增长率为 6.8%。假设收益期的国民经济发展水平保持稳定，则本次评估葡萄地租金每三年递增 6.8%。

(d) 利息收入

收益期产生的租金收入可以产生利息；假设每年产生的租金收益留存 70% 用于再投资，额外获得其他投资收益。则本次评估投资收益收入为租金收益产生的利息收入及留存金额额外获得的其他投资收入。利率按 2015 年 10 月 24 日执行的一年期贷款利率 4.35%。

根据评估人员对凉州区农地租赁市场的调查，结合武威市相关土地流转政策，武威市农地租赁流转无需缴纳增值税、印花税等税费。

企业对外租赁农地的时候，可安排人员自行招租或委托村委会招租，两者均需支出一定管理费用，故本次评估年总费用为每年支出的管理费用。

假设收益期内签订的土地承包租赁合同租期在 10 年及以上，管理费用在租期结束后发生，租赁期内不产生任何管理费用；则管理费用每十年支出一次。

c. 土地还原利率 r

土地还原利率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为土地还原利率。

(a) 安全利率

安全利率采用近五期发行的一年期国债利率平均值来确定，详见下表：

近五期发行的一年期国债利率一览表

债券名称	发行人简称	发行日期	债权期限	票面年利率
2018年记账式付息（十八期） 国债	财政部	2018/8/16	1年期	2.79%
2018年记账式付息（十期） 国债	财政部	2018/5/17	1年期	3.02%
2018年记账式付息（三期） 国债	财政部	2018/2/1	1年期	3.38%
2017年记账式付息（二十四期） 国债	财政部	2017/11/2	1年期	3.54%
2017年记账式付息（十七期） 国债	财政部	2017/8/3	1年期	3.33%
平均值				3.21%

从上表可得安全利率为 3.21%。

(b) 风险调整值

风险调整值根据农业生产所遇到的灾害性天气、评估宗地所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况对其影响程度而确定。具体可通过投资风险补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿三个方面来确定风险调整值。结合本次评估宗地的具体情况，投资风险补偿主要体现在自然灾害和地理区位方面，对管理负担的补偿主要体现在基础设施和人员投入方面，对缺乏流动性的补偿主要体现在土质和开发投入方面，具体详见下表：

项目	类别	调整范围	取值
投资风险补偿			
1	自然灾害少，地理区位优势	AAA	0.5%-1.0%
2	自然灾害较少，地理区位较优越	AA	1.0%-1.5%
3	自然灾害较频繁，地理区位一般	A	1.5%-2.0%
4	自然灾害频繁，地理区位差	BBB	2.0%-3.0%
对管理负担的补偿			
1	基础设施完善，人员投入小	AAA	0.1%-0.3%
2	基础设施较完善，人员投入较小	AA	0.3%-0.6%
3	基础设施一般，人员投入较大	A	0.6%-1.0%
4	基础设施不完善，人员投入大	BBB	1.0%-1.5%
对缺乏流动性的补偿			
1	农地土壤优质且平整，开发投入小	AAA	1.0%-1.5%
2	农地土壤良好且局部平整，开发投	AA	1.5%-2.0%

	项目	类别	调整范围	取值
	入较小			
3	农地土壤一般且易于平整，开发投入较大	A	2.0%-2.5%	
4	农地土壤差且难于平整，开发投入大	BBB	2.5%-3.0%	
			合计值	2.80%

从上表可得风险调整值为 2.80%。

即本次咨询的土地还原利率为： $3.21\%+2.80\%=6.00\%$ 。

d. 土地剩余使用年限 n

根据产权持有人提供的《国有土地使用证》，委估宗地取得时间为 2005 年 1 月 21 日，终止日期为 2052 年 12 月 31 日；截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，剩余土地使用年限为 34.1 年。故本次评估委估宗地的收益年限为 34.1 年。

序号	项目内容	单价或税费率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	2051.11.30-2052.12.31
	土地总面积(亩)		4,415.48											
	评估基准日		2018/11/30											
	承包土地终止日期		2052/12/31											
	收益期限(n)		34.10											
	土地还原率(r)		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
	租金	每	0.00%	0.00%	6.80%	0.00%	0.00%	6.80%	0.00%	0.00%	6.80%	0.00%		0.00%

	年递 增率 (g)	三 年 增 长 6.8 %												
	含 税 年 租 金 (元 / 亩)		800	800	854	854	854	912	912	912	974	974	...	1,649
1	年 租 金 收 益		3,532,385	3,532,385	3,770,821	3,770,821	3,770,821	4,026,919	4,026,919	4,026,919	4,300,679	4,300,679	...	7,281,129
2	年 总 费 用		17,662	0	0	0	0	0	0	0	0	21,503	...	36,406
2.1	管 理 费 用	0.5 0%	17,662	0	0	0	0	0	0	0	0	21,503	...	36,406
3	自 有 收 入		3,532,385	6,005,055	7,974,359	9,352,873	10,317,832	11,249,401	11,901,500	12,357,969	12,951,257	13,366,559	...	23,155,690
	留 存 用 于 再 投 资 比 例	70%	2,472,670	4,203,538	5,582,052	6,547,011	7,222,482	7,874,581	8,331,050	8,650,578	9,065,880	9,356,591	...	16,208,983
	利 息	4.3	153,659	261,220	346,885	406,850	448,826	489,349	517,715	537,572	563,380	581,445	...	1,007,273

	收入	5%											...	
4	年纯收益		3,668,382	3,793,605	4,117,706	4,177,671	4,219,647	4,516,268	4,544,634	4,564,491	4,864,059	4,860,621	...	8,251,996
	年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	...	34.1
	系数		0.94	0.89	0.84	0.79	0.75	0.7	0.67	0.63	0.59	0.56	...	0.14
5	年收益现值		3,460,738	3,376,295	3,457,305	3,309,107	3,153,166	3,183,791	3,022,441	2,863,818	2,879,029	2,714,145	...	1,131,433
6	收益合计		74,360,198.00											
7	收益单价 (取整至百位)		16,800.00											

（2）成本逼近法

$$\text{公式：} V = (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times K1 \times K2$$

其中：V——土地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——相关税费

R1——投资利息

R2——投资利润

R3——土地增值收益

K1——剩余土地使用年期修正

K2——个别因素修正。

①土地取得费 Ea

委估宗地位于甘肃省武威市凉州区清源镇，根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）及《凉州区人民政府办公室关于印发民武高速公路（凉州区段）项目征地拆迁补偿安置方案的通知》（凉政办发〔2014〕234号），目前甘肃省获得类似土地的土地取得费包括：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等。

根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号），待估宗地位于清源镇，属于征地补偿标准二类片区；考虑委估宗地所处区域及周边土地利用类型基本上为水浇地，确定参照水浇地考虑委估宗地土地补偿费和安置补助费，则土地补偿费和安置补助费合计为 27900 元/亩。

经咨询凉州区国土资源局征地办相关人员，委估宗地所在清源镇的青苗补

偿费可参考《凉州区人民政府办公室关于印发民武高速公路（凉州区段）项目征地拆迁补偿安置方案的通知》（凉政办发〔2014〕234号）。根据该通知，被征收土地上的青苗，按当茬作物产值补偿，无青苗的，按当季实际投入补偿，其中水浇地补偿费为 1500 元/亩，菜地补偿费为 3000 元/亩。考虑委估宗地所处区域及周边土地利用类型基本上为水浇地，确定参照水浇地考虑委估宗地青苗补偿费，则青苗补偿费为 1500 元/亩。

综上，土地取得费 E_a = 土地补偿费和安置补助费 + 青苗补偿费。

② 土地开发费 E_d

农用地开发费是为使土地达到一定的农业利用条件而进行的各种投入的客观费用，如农田平整、处理耕作层、建设农田水利设施、田间道路、田间防护林等。根据农业生产的要求，农用地的开发程度主要包括通路、灌溉、排水、通电、土地平整等。结合委估宗地的实际情况，本次土地开发程度主要为通路、通电、挖沟、通水、土地平整。

经咨询葡萄基地负责人，委估宗地去年重新做过平整，平整费用单价为 140 元/亩；如果加上挖沟、租赁机械费用，大概平整单价在 200 元/亩。评估人员对附近农地种植户进行访谈核实，土地开发成本大致在这一水平。故本次评估土地开发费取 200 元/亩。

③ 相关税费 T

根据《甘肃省耕地占用税实施办法》（甘肃省人民政府令第 51 号）、《甘肃省基本农田保护条例》、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101 号），委估宗地不取耕地占用税、耕地开垦费和征地管理费等相关税费 T 。

④ 投资利息 R_1

根据委估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定委估土地开发周期为 1 年，投资利息率依据中国人民银行最新公布的贷款利率，于评估基准日一年以内（含一年）的贷款利率为 4.35% 计，土地取得费及税费、土地开发费中，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为分期投入，土地开发费按平均投

入计算。

⑤投资利润 R2

土地作为一种生产要素进入企业的生产过程，根据等量资金得到相应收益的原理，土地资产与其它生产要素相结合产生了利润，土地投资应获得与其资产量相对应的回报，根据凉州区土地开发及该区域企业投资利润率情况，结合国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2018年）农业盈利能力状况分析，本次评估取土地直接成本利润率为4%。

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费}) \times 4\%$$

⑥土地增值收益 R3

一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到体现，即获得一定的增值收益。根据成本逼近法的计算公式，以土地取得费、土地开发成本、相关税费、投资利息、投资利润之和为成本价格，成本价格乘以土地增值收益率即为土地增值收益。土地增值收益率理论上应等于“增值地租”在总地价的比例，或市场价格与成本价格差值占成本价格的比例。

土地增值按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算，土地增值收益率一般为10%-30%。结合《关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税[2016]41号）及委估宗地所处区域，本次评估土地增值收益率取30%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发成本} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 30\%$$

(g) 剩余土地使用年期修正系数 K1

年期修正系数按以下公式计算：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：m：委估宗地的剩余使用年期，截止到评估基准日的剩余使用年限；

n: 法定最高使用年限, 为 50 年;

r: 土地还原利率, 取收益还原法的土地还原利率。

⑦个别因素修正 K2

委估宗地还需进行面积、土壤肥力、养分、灌溉条件等个别因素修正。

综上所述, 参见下表:

序号	项目名称	依据或费率及公式	费率参考取值	评估单价	评估值	费率参考取值	
一	土地取得费 Ea	1. 土地补偿费	甘政发〔2017〕17号	二类区水浇地补偿标准	27,900.00	123,191,931.00	27900元/亩
		2. 安置补助费					
		3. 青苗补偿费	凉政办发〔2014〕234号	水浇地	1,500.00	6,623,222.00	1500元/亩
		小计			29,400.00	129,815,153.00	
二	相关税费 T	1. 耕地占用税	甘肃省人民政府令第51号	人均耕地面积超过1亩但不超过2亩水浇地	-	-	农业用地不征收
		2. 耕地开垦费	土地管理法 主席令第28号		-	-	农业用地不征收
		3. 征地管理费	财税〔2014〕101号		-	-	已取消
		小计			-	-	
三	农用地开发费 Ed	通路、通电、土地平整、挖沟、通水	去年5000亩60万平整费, 平整单价140元/亩, 外加挖沟、拖拉机费用, 合计200元/亩	200.00	883,096.00		
四	投资利息 R1	(土地取得费+相关税费) × ((1+利息率) ^{开发周期-1} + 土地开发费 × ((1+利息	投资利息率	4.35%	1,283.00	5,665,962.00	土地开发期为1年

		率) ⁿ (开发周期/2)-1)					
五	投资利润 R2	2018 年企业绩效评价标准值	成本费用利润率	4.00%	1,184.00	5,227,930.00	平均值
六	农用地增值收益 R3				30%	42,477,642.00	
七	总成本				41,687.00	184,069,783.00	
八	剩余土地使用年期修正 K1		$V = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$	剩余年限 34.1 年	6.0%	0.9124	34.1
九	个别因素修正	1. 面积	面积大，利于规模化		0.02	0.02	
		2. 土壤肥力	土壤肥力较好，较利于种植		0.01	0.01	
		3. 养分	土壤中养分含量较高，较利于生长		0.01	0.01	
		4. 灌溉条件	灌溉基础设施好，利于浇灌		0.02	0.02	
		小计			1.06	1.06	
十	土地价格	七*八*九			40,318.38	178,026,614.00	

(3) 地价的确定

根据《农用地估价规程》的要求及评估对象的具体情况，我们分别采用了收益还原法、成本逼近法对评估对象进行评估，通过对当地土地市场调查和项目所在区域环境的进一步分析，结合评估人员的经验，确定地价时作如下考虑：

①凉州区政府大力建设“葡萄酒主题公园”、“清源葡萄产业特色小镇”等项目，积极宣传“中国葡萄酒城”品牌，导致葡萄地拥有者过高估计市场行情，拉高了葡萄地的市场售价；而近几年自然灾害频繁，葡萄产量严重下降，葡萄酒市场不景气，种植户积极性下降，直接影响葡萄地租金。从而出现葡萄地租金和市场售价不匹配的现象；

②凉州区近几年大力发展基础设施建设，市场需求增大，地价涨幅较大，相关政策出台，提高了土地取得成本的价格。

凉州区政府积极招商引资，大力打造“葡萄酒之城”，拉高了当地的国有建

设用地的地价，而土地租赁市场租金的涨幅严重滞后于地价，从而出现土地租售比不匹配的现状。成本法从土地开发实际投入角度出发，比较贴合实际和符合市场，所以成本法的评估结果比收益法的评估结果更接近市场。故本次评估取成本逼近法的评估结果。

（六）评估结论

截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 22,808.54 万元，评估值 23,129.89 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.41%；负债账面价值为 529.17 万元，评估值 529.17 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值为 22,279.37 万元，评估值 22,600.72 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.44%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：万元

项目名称	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	894.38	894.38	-	-
非流动资产	21,914.16	22,235.51	321.35	1.47
其中：固定资产	1,954.91	1,993.33	38.42	1.97
生产性生物资产	2,427.55	2,439.20	11.65	0.48
无形资产	17,531.70	17,802.98	271.28	1.55
资产总计	22,808.54	23,129.89	321.35	1.41
负债总计	529.17	529.17	-	-
净资产（所有者权益）	22,279.37	22,600.72	321.35	1.44

本次评估增值原因为固定资产、生产性生物资产、无形资产的实际经济年限与企业采用的会计折旧年限、摊销年限不一致。

（七）特别事项说明

1、报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿

等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、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。

4、本评估结论由北京中锋出具，受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。

5、截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，纳入评估范围的房屋建筑物（详见下表）均未办理不动产权证或房屋所有权证；本次评估已取得甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司对房屋建筑物的产权说明，并承诺如因产权引起纠纷由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司负责，与本次评估的评估公司及评估人员无关。

固定资产—房屋建筑物评估明细表									
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	现用途	总层数	备注
1	无	有隔墙院宿舍	砖混	1999/12/31	m ²	1,500.00	宿舍	1	共 4 栋、20 套住房
2	无	有教室院宿舍	砖混	1999/12/31	m ²	383.95	宿舍	1	共 1 栋、7 套住房、7 间小房
3	无		砖木	1999/12/31	m ²	109.90	宿舍	1	
4	无	无隔墙院宿舍	砖混	2002/3/18	m ²	1,128.00	宿舍	1	共 3 栋、24 套住房、24 间小房
5	无		砖木	2002/3/18	m ²	524.40	宿舍	1	
6	无	办公室院	砖混	2002/3/18	m ²	529.00	宿舍	1	10 间住房
7	无		砖木	2002/3/18	m ²	42.60	宿舍	1	3 间小房
8	无	大门门房	砖木	2002/3/18	m ²	135.78	门房	1	-
9	无	大库房	砖木	1999/12/31	m ²	594.00	仓库	1	-
10	无	大厕所	砖木	2005/5/20	m ²	29.94	厕所	1	-
11	无	办公室院小厕所	砖木	2005/5/20	m ²	13.74	厕所	1	-
合计			-	-	-	4,991.31	-	-	-

6、纳入本次评估范围的部分房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施因历史原因无法提供原始工程合同及相关明细，评估人员仅根据现场调查根据经验目测核实面积、长度、高度等工程数据，未采用专业仪器设备进行实测；本次评估房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施的基础工程数据以甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司

司申报的为准，若与实际有出入，由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司承担责任。

7、纳入评估范围内无形资产—其他无形资产的商标权，为股东甘肃皇台酒业股份有限公司出资资产。截止评估基准日，产权变更手续尚未完成。本次评估已取得甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司与甘肃皇台酒业股份有限公司对商标权的产权说明，并承诺如因产权引起纠纷由甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司负责，与本次评估的评估公司及评估人员无关。甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司并未将该商标权用于任何产品或宣传，仅对商标权进行了变更注册，未给企业带来任何收益，故本次评估采用成本法对其进行评估。

8、本次报告没有考虑以下经济行为对评估资产价格的影响

(1) 2017年12月11日，甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司与武威农村商业银行股份有限公司签订编号为230031712200001的流动资金借款合同，借款9,000万元，用于葡萄酒的酿造（付原材料及包装物款）。2018年11月23日，甘肃唐之彩葡萄酒业有限公司与武威农村商业银行股份有限公司签订抵押担保合同，以甘（2018）凉州区不动产权第0010861号农业用地（宗地面积为2,943,668.99平方米）为该贷款进行抵押担保。抵押期限自2017年12月12日至2018年12月11日止。本次评估未考虑抵押权对评估值的影响；

(2) 未发现的债务和潜在的诉讼；

(3) 其他或有责任。

二、上市公司以实物出资的评估情况

（一）本次拟设立新公司的评估作价情况

皇台酒业拟以部分资产投资设立甘肃唐之彩，北京中锋采用资产基础法对皇台酒业部分资产进行评估。截至评估基准日2018年10月31日，皇台酒业纳入评估范围内的总资产账面价值为9,734.46万元，评估值22,244.09万元，增值12,509.63万元，增值率128.51%。在持续使用的假设条件下，该经济行为所及的主要资产评估分类分析结果如下：

资产评估结果分类分析汇总表

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	占总资产比例
1 固定资产	1,467.98	1,997.12	529.14	36.05	15.08
2 生产性生物资产	1,995.66	2,427.55	431.89	21.64	20.50
3 无形资产	6,270.82	17,819.42	11,548.60	184.16	64.42
4 资产总计	9,734.46	22,244.09	12,509.63	128.51	100.00

（二）本次的评估方法过程、各资产评估选取参数以及相关依据

1、具体评估方法介绍、选取参数以及相关依据

（1）房屋建筑物的评估

房屋建筑物共计 11 项，账面值 60.89 万元，评估值 301.74 万元，增值率 395.55%，占本次资产总额的 0.63%。评估方法为成本法，具体各项主要参数选取依据参考下面案例：

案例：有隔墙院宿舍（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

公式：评估值=重置全价×综合成新率

=[建安工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）
+资金成本]×综合成新率

①建安工程造价（不含税价）

序号	汇总内容	计费基础	费率%	金额(元)
一	分部分项工程费	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		1,350,000.00
1.1	土建工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		1,080,000.00
1.2	给排水工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		52,500.00
1.3	电气工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		60,000.00
1.4	消防工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		15,000.00
1.5	墙体工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		67,500.00
1.6	装饰装修工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		45,000.00
1.7	弱电工程	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$		30,000.00
二	措施项目费			60,912.00
2.1	其中：安全文明施工措施费		15.04%	60,912.00
三	规费	人工费占比 25%		88,922.73
1	社会保障费	(A1+A2+A3)中的人工费	18.00%	63,491.04

2	住房公积金	(A1+A2+A3)中的人工费	7.00%	24,690.96
3	工程排污费	(A1+A2+A3)中的人工费	0.21%	740.73
四	不含税建安工程造价			1,499,834.73
五	税金		3.30%	49,494.55
六	含税建安工程造价	四+五		1,549,329.27

a. 分部分项工程费

序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)	
					综合单价	合价
	分部工程					
1	土建工程	M1.5 水泥砂浆、MU10 机制红砖	m ²	1,500.00	720.00	1,080,000.00
2	给排水工程	生活给水、排水	m ²	1,500.00	35.00	52,500.00
3	电气工程	电气照明、无供暖	m ²	1,500.00	40.00	60,000.00
4	消防工程	消防	m ²	1,500.00	10.00	15,000.00
5	墙体工程	M5 水泥砂浆、MU10 机制红砖	m ²	1,500.00	45.00	67,500.00
6	装饰装修工程	水泥砂浆压光、106 涂料刷白、钢门窗	m ²	1,500.00	30.00	45,000.00
7	弱电工程	弱电	m ²	1,500.00	20.00	30,000.00
	分部小计				900.00	1,350,000.00
本页小计						1,350,000.00
合计						1,350,000.00

土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、墙体工程、装饰装修工程、弱电工程综合单价的取得参考《甘肃省建筑安装工程费用定额》(甘建价[2013]585号)及武威市凉州区征地拆迁补偿安置方案和甘肃省兰州市住宅的建安成本。

b. 措施项目费

序号	项目名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	安全文明施工措施费	人工费 25%+机械费 5%	15.04%	60,912.00
1.1	环境保护费	人工费 25%+机械费 5%	0.77%	3,118.50
1.2	安全施工费	人工费 25%+机械费 5%	8.87%	35,923.50
1.3	文明施工费	人工费 25%+机械费 5%	1.24%	5,022.00
1.4	临时设施费	人工费 25%+机械费 5%	4.16%	16,848.00
合计				60,912.00

措施项目费的计算基础为分部分项工程费中的人工费和机械费，其中人工费一般占比 25%、机械费一般占比 5%。措施项目费包括安全文明施工措施费，具体为环境保护费、安全施工费、文明施工费和临时设施费，各项费率参考甘肃省建筑与装饰等工程费率措施费记取标准，见下表：

建筑与装饰等工程费率措施费记取标准								
序号	费用项目名称	计算基础	建筑与装饰工程 (%)	抗震加固工程 (%)	大规模土石方工程 (%)	市政工程 (%)	仿古建筑工程 (%)	外购构件工程 (%)
1	环境保护费	人工费+机械费	0.77	0.98	0.38	0.80	0.80	0.21
2	文明设施费		1.24	1.58	0.61	1.09	1.09	0.32
3	安全设施费		8.87	6.20	4.35	6.82	7.55	4.32
4	临时设施费		4.16	2.04	2.28	2.28	2.28	1.98
5	夜间施工增加费		1.86	2.36	0.91	1.68	1.68	0.80
6	二次搬运费		2.44	3.11	1.20	2.28	2.28	2.42
7	已完工程及设备保护费		0.10	0.13	0.05	0.09	0.09	0.10
8	冬雨季施工增加费		2.44	3.11	1.20	2.23	2.23	1.14
9	工程定位复测费		0.50	0.64	0.25	0.42	0.42	0.26
10	施工因素增加费					1.73	1.73	

c. 规费

序号	项目名称	计算基础	费率%	金额(元)
一	规费	(A1+A2+A3)中的人工费 (25%)	25.21%	
1	社会保障费	(A1+A2+A3)	18.00%	63,491.04
2	住房公积金	(A1+A2+A3)	7.00%	24,690.96
3	工程排污费	(A1+A2+A3)	0.21%	740.73
	小计			88,922.73

规费的计算基础为（分部分项工程+措施项目费）中费人工费，人工费一般占比 25%。规费包括社会保障费、住房公积金和工程排污费，各项费率参考《甘肃省住房和城乡建设厅关于发布〈甘肃省建筑安装工程费用定额〉的通知》（甘建价[2013]585号），见下表：

规费项目费率计取标准				
序号	费用名称	计算基础	取费标准 (%)	备注

1	社会保险费	人工费	核定标准	按《甘肃省建设工程费用标准证书》中的标准计取
2	住房公积金		核定标准	
3	工程排污费		0.21	

社会保险费、住房公积金招标控制价计取标准

序号	费用项目名称	计算基础	建筑与装饰工程、安装工程、大规模土石方工程、抗震加固及维修工程、市政工程、仿古建筑工程、园林绿化工程、包工不包料工程、外购构件工程、单独装饰装修工程	
			费率标准 (%)	
1	社会保险费 (含养老、失业、医疗、工伤、生育保险费)	人工费	18.00	
2	住房公积金		7.00	

d. 税金

序号	项目名称	计算基础	费率%	金额(元)
二	税金		3.30%	49,494.55
1	增值税	不含税建安工程造价	0.00%	-
2	城市维护建设税	增值税应纳税额	0.00%	-
3	教育费附加	增值税应纳税额	0.00%	-
4	地方教育费附加	增值税应纳税额	0.00%	-

税金的费率参考《关于对〈关于建筑业营业税改征增值税调整甘肃省建设工程计价依据的实施意见〉的补充通知》(甘建价〔2017〕313号)，见下表：

序号	纳税地点	计算基础	税率%
1	在市区	分部分项工程费+措施项目费+其它项目费+规费或分部分项工程费+措施项目费+企业管理费+利润+价差调整+规费	3.36
2	县城、镇		3.30
3	不在市区、县城或镇		3.18

注：税金系应纳增值税额、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。

②前期及其他费用

序号	费用名称	取费基础及计算公式	含税费率	含税金额	扣税费率	扣税金额	取费依据
1	建设单位管理费	(人工费+机械费)×费率	10.33%	48,013.71	10.33%	48,013.71	财建[2016]504号、甘建价[2013]585号
2	工程监理费	工程投资额×费率	2.70%	41,831.89	2.55%	39,464.05	发改价格(2007)670号
3	可行性研究费	工程投资额×费率	0.11%	1,704.26	0.10%	1,607.79	计价格(1999)1283号
4	劳动安全卫生评价费	工程投资额×费率	0.25%	3,873.32	0.24%	3,654.08	劳动部令(1998)第10号
5	施工图设计文件审查费	面积×收费标准	1.50	2,250.00	1.42	2,122.64	建设部令134号、甘价服务[2005]229号
6	招投标服务费	收费标准	0.00%	3,400.00	0.00%	3,207.55	计价格[2002]1980号、甘发改收费[2017]573号
合计				101,073.19		98,069.82	

a. 建设单位管理费：计算基础为含税建安工程造价中的（人工费+机械费），含税费率为 10.33%，因建设单位管理费属于企业自身发生的费用，不需要计征增值税，扣税费率和含税费率一致；费率取费依据为财建[2016]504号、甘建价[2013]585号；

b. 工程监理费：计算基础为含税建安工程造价，含税费率为 2.70%，计征 6%的增值税，扣税费率为 2.55%；费率取费依据为发改价格（2007）670号；

c. 可行性研究费：计算基础为含税建安工程造价，含税费率为 0.11%，计征 6%的增值税，扣税费率为 0.10%；费率取费依据为计价格（1999）1283号；

d. 劳动安全卫生评价费：计算基础为含税建安工程造价，含税费率为 0.25%，计征 6%的增值税，扣税费率为 0.24%；费率取费依据为劳动部令（1998）第 10号；

e. 施工图设计文件审查费：计算基础为建筑面积，收费标准为 1.5 元/平方米，计征 6%的增值税，扣税后的标准为 1.42 元/平方米；费率取费依据为建设部令 134 号、甘价服务 [2005]229 号；

f. 招投标服务费：工程总造价低于 200 万元的工程，招投标服务费为 3400 元，依据为计价格[2002]1980号、甘发改收费[2017]573号。

③资金成本

汇总内容	工期(月)	利率	金额(元)
资金成本	3	4.35%	8,974.06

资金成本=[前期及其他费用(含税价)+建安工程造价(含税价)] \times 4.35% \times 3 \div 12 \div 2

其中：工期为3个月，工期参考武威市同类工程的施工期和甘肃省建筑安装工程费用定额；利率为4.35%，依据2015年10月24日调整的金融机构人民币一年以内（含一年）贷款基准利率，该基准利率截止到评估基准日一直未做调整，见下表：

项目	利率(%)
	2015年10月24日起执行
一、短期贷款	
六个月至一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

④综合成新率

综合成新率=勘察成新率 \times 60%+年限法成新率 \times 40%

a. 勘察成新率：通过结构（65%）、装饰（20%）、设备（15%）三个部分的打分来确定勘察成新率；

	项目	标准分数	评定分数	权重	权重分数
结构 G	1 基础	25	18		
	2 承重结构	25	18		
	3 非承重结构	15	10		
	4 屋面	20	10		
	5 地面	15	8		
	小计：G= (1+2+3+4+5) \times 权重			64	0.65
装饰 S	6 门窗	25	15		
	7 内粉饰	30	15		
	8 外粉饰	30	15		
	9 其它	15	8		

项目	标准分数	评定分数	权重	权重分数
小计：S= (6+7+8+9) ×权重		53	0.20	10.6
设备B	10 水卫	40	20	
	11 照明	35	20	
	12 采暖	25	0	
	小计：B= (10+11+12) ×权重		40	0.15
评定分数 (A)：A= (G+S+B) ×100%		58	(取整)	

b. 年限法成新率：

年限法成新率= (经济使用年限-已使用年限) ÷经济使用年限×100%

其中：经济使用年限取建筑物剩余使用年限和土地剩余使用年限孰低的那个年限；已使用年限为房屋建筑物从建成到评估基准日的使用年限。

(2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施共计 9 项，账面值 682.81 万元，评估值 584.50 万元，减值率 14.40%，占本次资产总额的 7.01%。评估方法为成本法，具体各项主要参数选取依据参考下面案例：

案例：机井（构筑物及其他辅助设施评估明细表第 1 项）

公式：评估值=重置全价×成新率

①重置全价

经评估人员现场调查，当地机井是由清源水利管理所打井队负责，分大包（全包）与小包（部分包），大包 900 元/米。当地机井施工合同基本上都是采用大包（全包）的方式，故本次重置单价取 900 元/米，则重置全价为 900,000.00 元。

②成新率

成新率= (经济寿命年限-已使用年限) ÷经济寿命年限×100%

该构筑物建成于 2007 年，2011 年和 2017 年共有 5 眼机井进行了更新，经济寿命年限为 30 年。则：

综合成新率= (经济寿命年限-已使用年限) ÷经济寿命年限×100%=70%

（3）机器设备的评估

机器设备共计 77 项，账面值为 724.28 万元，评估值为 1,110.09 万元，增值率 53.38 %。机器设备占本次资产总额的 7.44%。评估方法为重置成本法。举例如下：

以评估明细表 4-6-4 中序号 49 项气囊压榨机为例。

重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

a. 设备购置价

评估人员经过同该设备代理商法远建商贸（上海）有限公司进行询价并考虑该类设备市场状况后确定该设备出厂含税价为 780,000.00 元。

b. 运杂费

该设备购置价不包含运杂费，根据《资产评估常用数据及参数手册》，运杂费按照下表取费。该设备运输里程为 1400KM，本次运杂费率按 3.8% 确定。

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	设备购置价	1.0	1250KM 以内	设备购置价	3.3
200KM 以内	设备购置价	1.2	1500KM 以内	设备购置价	3.8
300KM 以内	设备购置价	1.4	1750KM 以内	设备购置价	4.3
400KM 以内	设备购置价	1.6	2000KM 以内	设备购置价	4.8
500KM 以内	设备购置价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备购置价	0.5
750KM 以内	设备购置价	2.3			
1000KM 以内	设备购置价	2.8	—	—	—

c. 基础费

该设备无需基础，不取该项费用。

d. 安装调试费

询价里包含此费用，故不再重复考虑。

e. 前期费及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费招标代理服务费、可行性研究报告编制费、环境影响咨询费等，计算过程见下表：

比如：项目建设管理费费率计算过程：

工程总概算（万元）	费率	算例		分档计算结果
		工程总概算	建设单位管理费	
10,978.15	(%)			
1000 以下	1.5	1000	$1000 \times 1.5\% = 15$	15
1001—5000	1.2	5000	$15 + (5000 - 1000) \times 1.2\% = 63$	48
5001—10000	1.0	10000	$63 + (10000 - 5000) \times 1\% = 113$	50
10001—50000	0.8	50000	$113 + (50000 - 10000) \times 0.8\% = 443$	7.83
50001—100000	0.5	100000	$433 + (100000 - 50000) \times 0.5\% = 683$	0
100001—200000	0.2	200000	$683 + (200000 - 100000) \times 0.2\% = 883$	0
200000 以上	0.1	280000	$883 + (280000 - 200000) \times 0.1\% = 963$	0
计算值合计	1.10			120.83

$$120.83 / 10,978.15 \times 100\% = 1.10\%$$

其他费率计算类似。

序号	项目名称	取费基数	费率%(含税)	依据
一	项目建设管理费	工程造价	1.10%	财建[2016]504号
二	勘察费设计费	工程造价	3.10%	计委建设部计价(2002)10号
三	工程监理费	工程造价	2.10%	发改价格(2007)670号
四	工程招投标代理服务费	工程造价	0.28%	发改价格[2011]534号
五	环境评价费	工程造价	0.12%	计委环保总局计价格(2002)125号
六	项目建议书费及可行性研究报告费	工程造价	0.60%	计委计价格(1999)1283号
	小计		7.30%	

f. 资金成本

按项目工程合理工期计算资金成本，假设资金均匀投入，合理工期 0.5 年，评估基准日银行同期贷款利率为 4.35%。

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

g. 可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价/1.16×16%+运费/1.10×10%+前期费中可抵扣的增值税（《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号））

h. 重置全价的确定

序号	项目名称	费率	计算基数	计算公式	金额（元）
A	购置价				780,000.00
B	国内运杂费	3.8%	A	B=A×费率	29,640.00
C	设备基础费	0.00%	A	C=A×费率	0
D	安装调试费	0.00%	A	D=A×费率	0
E	小计			E=A+B+C+D	809,640.00
F	项目建设管理费	1.10%	E	F=E×费率	8,906.00
G	勘察费设计费	3.10%	E	G=E×费率	25,099.00
H	工程监理费	2.10%	E	H=E×费率	17,002.00
I	工程招投标代理服务 费	0.28%	E	I=E×费率	2,267.00
J	环境影响评价费	0.12%	E	J=E×费率	972.00
K	项目建议书费及 可行性研究报告费	0.60%	E	K=E×费率	4,858.00
L	小计	7.30%		L=F+G+...+K	59,104.00
M	资金成本	4.35%		N=(E+M)×合理工期×利率/2	9,448.00
N	可抵扣增值税				113,122.00
O	重置单价			O=E+L+M-N	765,070.00
P	重置全价(取整)	2		P=O*数量	1,530,140.00

经测算该气囊压榨机 2 台的重置全价为 1,530,140.00 元。

②综合成新率的确定

采用年限法成新率结合现场勘查调整值（a），综合确定成新率。

a. 年限成新率

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%。

根据《资产评估常用数据及参数手册》，本设备评估经济年限 18 年，该设备自 2002 年 12 月投入运营至今，已经使用 16 年，经现场勘查，该设备尚可使用 2 年。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

= 2 / (16 + 2) × 100%

= 11.11%

设备使用正常使用，故成新率取 15%。

b. 现场勘查调整值 (a)

评估人员对设备进行了现场勘察，该设备 2002 年 12 月启用，使用频率较低，保养良好。评估人员经与专家现场勘察后，发现：该设备外观无明显损坏，尚可以正常压榨。经综合分析调整值为 2%。

序号	勘察部位	技术状况	标准分	评估分
1	控制部分	现场勘查，经向设备管理部门了解，该设备由专人定岗操作，有详尽的操作规程，能定时定期保养。但运行时间较长，有按键不灵敏现象，或空跳现象。	20	4
2	传动部分	摩擦力较大，有刺耳噪声。	20	4
3	压榨装置	磨损较严重，存在压力不足的情况。	30	5
4	动力装置	噪声较大，动力不足。	20	3
5	其他	存在漏油情况。	10	1
	合计		100	17

c. 综合成新率 = 年限法成新率 ± 调整值 (a)

综合成新率 = 年限法成新率 ± 调整值 (a) = 15% + 2% = 17%

③ 评估价值的计算

评估值=重置全价×综合成新率=1,530,140.00×17%=260,124.00（元）

故该气囊压榨机的评估价值为 260,124.00 元。

(4) 对生产性生物资产主要采用收益法和市场法进行评估。

生产性生物资产共计 18 项(其中 15 项为不同品种的葡萄,3 项为云杉苗木),账面值为 1,995.66 万元,评估值为 2,427.55 万元,增值率 21.64 %。生产性生物资产占本次资产总额的 20.50 %。

举例如下:

以葡萄园采用的收益法为例。

收益法:本次评估采用年净收益现值法,年净收益现值法是通过估算被评估的生产性生物资产在未来经营期内各年的预期净收益按一定的折现率折现为现值,并累计求和得出被评估资源资产评估价值的一种评估方法。本次评估中,即预测林分生长到盛产期的年产量,并利用其客观挂果量计算其原酒价值并将其折成现值,然后再扣除客观经营成本、税费折现值,将其剩余部分作为被评估经济林木的评估值。评估模型如下:

$$En = \sum_{t=n}^u \frac{A_t - C_t}{(1+r)^{t-n}}$$

En—评估值;

At—第 t 年的客观年收入;

Ct—第 t 年的客观成本、费用支出;

u—采摘年限;

r—折现率;

n—评估基准日经济林木年龄。

①客观年收入的确定

假设未来经营期内葡萄产量达到一定水平,保持不变,故未来客观年收入

不变。根据相关技术人员介绍，结合评估人员了解的情况，以目前的种植面积为基础，维护得当，气候良好的情况下，葡萄客观平均年产量为 3100 吨，平均出汁率为 70%，葡萄原酒平均价格约为 6400 元/吨，该价格包含消费税，税率为 10%，不含增值税。客观年收入每年均为：

$$\text{客观年收入} = \text{葡萄年产量} \times \text{出汁率} \times \text{原酒价格} = 12,902,400.00 \text{（元）}$$

②客观成本、费用的确定

参照 2015-2017 年度支出情况，计算客观成本、费用，与销售有关成本费用包括人工费、生资费、水资源费、电费等。假设未来经营期内葡萄产量达到一定水平后，产量保持不变，所需相关费用也保持不变。客观成本、费用支出每年均为：

序号	项目	金额(元)	计算依据
1	人工费	5,120,310.00	工人工资+补助+超额采摘部分折算款等。
2	生资费	721,922.00	各类化肥款+羊粪款+农药款等。
3	水资源费	122,443.00	水资源款为以当地水资源征收费用为准。
4	电费	226,318.00	电费以当地电费用收费情况为准。
5	拖拉机燃油费	13,533.00	拖拉机燃油费以运输每吨葡萄所消耗燃油费用加总计算。
6	葡萄运输费	36,055.00	葡萄运输费以运输每吨葡萄所消耗燃油费用加总计算。
7	机井维修及更新	15,120.00	机井维修及更新费包括水井水泵头更换费及日常维护费等。
8	地租	1,187,750.00	地租为土地价值在剩余使用年限按种植面积分摊计算。
9	税费	3,757,179.00	税费包括 16%增值税、10%消费税及 12%附加税。
10	其他费用	20,058.00	零星支出
11	成本费用合计	11,220,688.00	

③可采摘年期的确定

土地尚可使用年期至 2052 年 12 月，尚可使用 34 年。葡萄树于 1999 年开始种植，并经 2005 年大面积修正，进入生长期已经历 13 年，目前大部分葡萄树已进入盛果期。根据《森林资源资产评估实务》，盛产期可维持 4-30 年，考虑资产所处的地理环境，气候条件，日常维护情况，该葡萄园可至少盛产 30 年。进入 30-50 年的衰产期后，由于盛产期维护良好，尚可维持盛产期产量至土地

使用权到期。故采摘年限为 34 年。

生长阶段	年限	生长阶段
产前期	1	产前期
始产期	2—3	始产期
盛产期	4—30	盛产期
衰产期	30—50	衰产期

摘自：森林资源资产评估实务

④折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

无风险利率参考三年期国债利率，确定为 4%，如下表：

中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101316	国债 1316	20	0.0437
2	101318	国债 1318	10	0.0412
3	101319	国债 1319	30	0.0482
4	101324	国债 1324	50	0.0538
5	101325	国债 1325	30	0.0511
6	101405	国债 1405	10	0.0447
7	101409	国债 1409	20	0.0483
8	101410	国债 1410	50	0.0472
9	101412	国债 1412	10	0.0404
10	101416	国债 1416	30	0.0482
11	101417	国债 1417	20	0.0468
12	101421	国债 1421	10	0.0417
13	101425	国债 1425	30	0.0435
14	101427	国债 1427	50	0.0428
15	101429	国债 1429	10	0.0381
16	101505	国债 1505	10	0.0367
17	101508	国债 1508	20	0.0413
18	101510	国债 1510	50	0.0403
19	101516	国债 1516	10	0.0354
20	101517	国债 1517	30	0.0398
21	101521	国债 1521	20	0.0377
22	101523	国债 1523	10	0.0301

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
23	101525	国债 1525	30	0.0377
24	101528	国债 1528	50	0.0393
25	101604	国债 1604	10	0.0287
26	101608	国债 1608	30	0.0355
27	101610	国债 1610	10	0.0292
28	101613	国债 1613	50	0.0373
29	101617	国债 1617	10	0.0276
30	101619	国债 1619	30	0.0330
31	101623	国债 1623	10	0.0272
32	101626	国债 1626	50	0.0351
33	101704	国债 1704	10	0.0343
34	101705	国债 1705	30	0.0381
35	101710	国债 1710	10	0.0355
36	101711	国债 1711	50	0.0412
37	101715	国债 1715	30	0.0409
38	101718	国债 1718	10	0.0362
39	101722	国债 1722	30	0.0433
40	101725	国债 1725	10	0.0386
41	101726	国债 1726	50	0.0442
42	101804	国债 1804	10	0.0389
43	101806	国债 1806	30	0.0426
44	101811	国债 1811	10	0.0372
45	101812	国债 1812	50	0.0417
平均				0.0400

风险报酬率考虑当地主要林种的盛产期较长，经济林经营中存在的种植失败、人为破坏、病虫害及其他自然灾害等众多不确定因素，确定为 2%。

折现率=无风险利率+风险利率=6%

⑤评估值的确定

将上述参数代入计算公式 $En = \sum_{t=n}^u \frac{A_t - C_t}{(1+r)^{t-n}}$ ，经计算，评估值为 23,929,545.39 元。

项目内容	单位	2019年	2020年	2021年	……	2051年	2052年
土地面积 (m ²)		2,943,668.99					

项目内容	单位	2019年	2020年	2021年	……	2051年	2052年
评估基准日		2018/10/31					
土地终止日期		2052/12/31					
收益有变化期限(t)		10					
收益期限(n)		34					
未来葡萄产量	吨	3,200	3,200	3,200	……	3,200	3,200
出汁率		70%	70%	70%	……	70%	70%
产原酒	吨	2,240	2,240	2,240	……	2,240	2,240
单价(不含税)	元/吨	5,760	5,760	5,760	……	5,760	5,760
销售收入	元	12,902,400	12,902,400	12,902,400	……	12,902,400	12,902,400
人工费	元	5,120,310	5,120,310	5,120,310	……	5,120,310	5,120,310
生资费	元	721,922	721,922	721,922	……	721,922	721,922
水资源费	元	122,443	122,443	122,443	……	122,443	122,443
电费	元	226,318	226,318	226,318	……	226,318	226,318
拖拉机燃油费	元	13,533	13,533	13,533	……	13,533	13,533
葡萄运输费	元	36,055	36,055	36,055	……	36,055	36,055
机井维修及更新	元	15,120	15,120	15,120	……	15,120	15,120
地租	元	1,187,750	1,187,750	1,187,750	……	1,187,750	1,187,750
税费		3,757,179	3,757,179	3,757,179	……	3,757,179	3,757,179
其他费用	元	20,058	20,058	20,058	……	20,058	20,058
成本费用合计	元	11,220,688	11,220,688	11,220,688	……	11,220,688	11,220,688
纯收入	元	1,681,712	1,681,712	1,681,712	……	1,681,712	1,681,712
折现率		6%	6%	6%	……	6%	6%
折现年期		1.17	2.17	3.17	……	33.17	34.17
折现值	元	1,571,187	1,482,252	1,398,351	……	243,467	229,686
合计	元	23,929,545.39					

故生产性生物资产——葡萄园的评估值为 23,929,545.39 元。

(5) 对土地使用权主要采用成本法和收益法进行评估。

无形资产-土地使用权共计 1 项,账面值 6,270.82 万元,评估值 17,819.10 万元,增值率 184.16%,占本次资产总额的 64.41%。评估方法为收益还原法和成本逼近法,具体各项主要参数选取依据参考下面案例:

①收益还原法

$$\text{公式: } P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right],$$

其中 P 为土地价格, a 为土地年纯收益(土地年纯收益=年总收益-年总费用), r 为土地还原率, n 为土地剩余使用年限。

其中 P 为土地价格, a 为土地年纯收益(土地年纯收益=年总收益-年总费用), r 为土地还原率, n 为土地剩余使用年限。

a. 土地年纯收益 a

土地年纯收益=年总收益-年总费用

(a) 年总收益

年总收益=年土地租金收入+利息收入=土地面积×单位土地租金+利息收入

(a.1) 土地面积: 4,415.48 亩;

(a.2) 单位土地租金: 通过市调方面、实际租赁方面综合确定单位土地租金;市调方面:现场向凉州区国土局相关人员了解,农地租赁价格为 800-1000 元/亩/年;向企业葡萄基地负责人了解,附近葡萄地的租赁价格为 800 元/亩/年;网络查询和电话咨询,凉州区农地承包租金在 1000-1500 元/亩/年,有一定的议价空间;

租赁方面:根据被评估单位提供的相关土地承包经营权流转合同,向清源镇新东村村民委员会租赁农地价格为 800 元/亩/年,每三年增加一次租赁费标准,增长数按前三年国家公布的国民经济发展增速的平均数的方式递增。

综合以上各方面调查资料及结合待估宗地的面积、区位等因素,待估宗地用于种植葡萄的租金取 800 元/亩/年。

（a. 3）租金变化趋势分析

根据被评估单位提供的相关土地承包经营权流转合同，及结合评估人员现场调查，凉州区农地流转承包租金实行每三年递增一次，增长数按前三年国家公布的国民经济发展增速的平均数的模式。

经查询 2015-2017 年国民经济增长率，详见下表：

	2017 年	2016 年	2015 年
增长率	6.90%	6.70%	6.90%
平均值	6.8%		

可得 2015-2017 年的平均增长率为 6.8%。假设收益期的国民经济发展水平保持稳定，则本次评估葡萄地租金每三年递增 6.8%。

（a. 4）利息收入

收益期产生的租金收入可以产生利息；假设每年产生的租金收益留存 70% 用于再投资，额外获得其他投资收益。则本次评估投资收益收入为租金收益产生的利息收入及留存金额额外获得的其他投资收入。利率按 2015 年 10 月 24 日执行的一年期贷款利率 4.35%。（b）年总费用

根据评估人员对凉州区农地租赁市场的调查，结合武威市相关土地流转政策，武威市农地租赁流转无需缴纳增值税、印花税等税费。

企业对外租赁农地的时候，可安排人员自行招租或委托村委会招租，两者均需支出一定管理费用，故本次评估年总费用为每年支出的管理费用。

假设收益期内签订的土地承包租赁合同租期在 10 年及以上，管理费用在租期结束后发生，租赁期内不产生任何管理费用；则管理费用每十年支出一次。

b. 土地还原利率 r

土地还原利率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为土地还原利率。

（a）安全利率

安全利率采用近五期发行的一年期国债利率平均值来确定，详见下表：

近五期发行的一年期国债利率一览表

债券名称	发行人简称	发行日期	债权期限	票面年利率
2018年记账式付息（十八期）国债	财政部	2018/8/16	1年期	2.79%
2018年记账式付息（十期）国债	财政部	2018/5/17	1年期	3.02%
2018年记账式付息（三期）国债	财政部	2018/2/1	1年期	3.38%
2017年记账式付息（二十四期）国债	财政部	2017/11/2	1年期	3.54%
2017年记账式付息（十七期）国债	财政部	2017/8/3	1年期	3.33%
			平均值	3.21%

从上表可得安全利率为 3.21%。

(b) 风险调整值

风险调整值根据农业生产所遇到的灾害性天气、评估宗地所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况对其影响程度而确定。具体可通过投资风险补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿三个方面来确定风险调整值。结合本次评估宗地的具体情况，投资风险补偿主要体现在自然灾害和地理区位方面，对管理负担的补偿主要体现在基础设施和人员投入方面，对缺乏流动性的补偿主要体现在土质和开发投入方面，具体详见下表：

项目	类别	调整范围	取值
投资风险补偿			
1	自然灾害少，地理区位优越	AAA	0.5%-1.0%
2	自然灾害较少，地理区位较优越	AA	1.0%-1.5%
3	自然灾害较频繁，地理区位一般	A	1.5%-2.0%
4	自然灾害频繁，地理区位差	BBB	2.0%-3.0%
对管理负担的补偿			
1	基础设施完善，人员投入小	AAA	0.1%-0.3%
2	基础设施较完善，人员投入较小	AA	0.3%-0.6%
3	基础设施一般，人员投入较大	A	0.6%-1.0%
4	基础设施不完善，人员投入大	BBB	1.0%-1.5%
对缺乏流动性的补偿			
1	农地土壤优质且平整，开发投入小	AAA	1.0%-1.5%

项目	类别	调整范围	取值
2	农地土壤良好且局部平整，开发投入较小	AA	1.5%–2.0%
3	农地土壤一般且易于平整，开发投入较大	A	2.0%–2.5%
4	农地土壤差且难于平整，开发投入大	BBB	2.5%–3.0%
		合计值	2.80%

从上表可得风险调整值为 2.80%。

即本次咨询的土地还原利率为： $3.21\% + 2.80\% = 6.00\%$ 。

c. 土地剩余使用年限 n

根据产权持有人提供的《国有土地使用证》，委估宗地取得时间为 2005 年 1 月 21 日，终止日期为 2052 年 12 月 31 日；截止评估基准日 2018 年 10 月 31 日，剩余土地使用年限为 34.2 年。故本次评估委估宗地的收益年限为 34.2 年。

序号	项目内容	单价或税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	...	第 10 年	...	2051.10.30-2052.12.31
	土地总面积 (亩)		4,415.48							
	评估基准日		2018/10/31							
	承包土地终止日期		2052/12/31							
	收益期限 (n)		34.2							
	土地还原率 (r)		6.00%							
	租金年递增率 (g)	每三年增长 6.8%	0.00%	0.00%	6.80%	0.00%		0.00%		0.00%
	含税年租金 (元/亩)		800	800	854	854	...	974	...	1,649
1	年租金收益		3,532,385	3,532,385	3,770,821	3,770,821	...	4,300,679	...	7,281,129
2	年总费用		17,662	0	0	0	...	21,503	...	36,406

							
2.1	管理费用	0.50 %	17,662	0	0	0	...	21,503	...	36,406
3	自有收入		3,532,385	6,005,055	7,974,359	9,352,873	...	13,366,559	...	23,155,690
	留存用于再投资比例	70%	2,472,670	4,203,538	5,582,052	6,547,011	...	9,356,591	...	16,208,983
	利息收入	4.35 %	153,659	261,220	346,885	406,850	...	581,445	...	1,007,273
4	年纯收益		3,668,382	3,793,605	4,117,706	4,177,671	...	4,860,621	...	8,251,996
	年期		1	2	3	4	...	10	...	34.2
	系数		0.94	0.89	0.84	0.79	...	0.56	...	0.14
5	年收益现值		3,460,738	3,376,295	3,457,305	3,309,107	...	2,714,145	...	1,124,860
6	收益合计		74,353,624.00							
7	收益单价 (取整至百位)		16,800.00							

②成本逼近法

$$\text{公式: } V = (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times K1 \times K2$$

其中: V——土地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——相关税费

R1——投资利息

R2——投资利润

R3——土地增值收益

K1——剩余土地使用年期修正

K2——个别因素修正。

a. 土地取得费 E_a

委估宗地位于甘肃省武威市凉州区清源镇，根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）及《凉州区人民政府办公室关于印发民武高速公路（凉州区段）项目征地拆迁补偿安置方案的通知》（凉政办发〔2014〕234号），目前甘肃省获得类似土地的土地取得费包括：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等。

根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号），待估宗地位于清源镇，属于征地补偿标准二类片区；考虑委估宗地所处区域及周边土地利用类型基本上为水浇地，确定参照水浇地考虑委估宗地土地补偿费和安置补助费，则土地补偿费和安置补助费合计为 27900 元/亩。

经咨询凉州区国土资源局征地办相关人员，委估宗地所在清源镇的青苗补偿费可参考《凉州区人民政府办公室关于印发民武高速公路（凉州区段）项目征地拆迁补偿安置方案的通知》（凉政办发〔2014〕234号）。根据该通知，被征收土地上的青苗，按当茬作物产值补偿，无青苗的，按当季实际投入补偿，其中水浇地补偿费为 1500 元/亩，菜地补偿费为 3000 元/亩。考虑委估宗地所处区域及周边土地利用类型基本上为水浇地，确定参照水浇地考虑委估宗地青苗补偿费，则青苗补偿费为 1500 元/亩。

综上，土地取得费 E_a =土地补偿费和安置补助费+青苗补偿费。

b. 土地开发费 E_d

农用地开发费是为使土地达到一定的农业利用条件而进行的各种投入的客观费用，如农田平整、处理耕作层、建设农田水利设施、田间道路、田间防护林等。根据农业生产的要求，农用地的开发程度主要包括通路、灌溉、排水、通电、土地平整等。结合委估宗地的实际情况，本次土地开发程度主要为通路、通电、挖沟、通水、土地平整。

经咨询葡萄基地负责人，委估宗地去年重新做过平整，平整费用单价为 140 元/亩；如果加上挖沟、租赁机械费用，大概平整单价在 200 元/亩。评估人员对附近农地种植户进行访谈核实，土地开发成本大致在这一水平。故本次评估土地开发费取 200 元/亩。

c. 相关税费 T

根据《甘肃省耕地占用税实施办法》（甘肃省人民政府令第 51 号）、《甘肃省基本农田保护条例》、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101 号），委估宗地不取耕地占用税、耕地开垦费和征地管理费等相关税费 T。

d. 投资利息 R1

根据委估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定委估土地开发周期为 1 年，投资利息率依据中国人民银行最新公布的贷款利率，于评估基准日一年以内（含一年）的贷款利率为 4.35% 计，土地取得费及税费、土地开发费中，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为分期投入，土地开发费按平均投入计算。

e. 投资利润 R2

土地作为一种生产要素进入企业的生产过程，根据等量资金得到相应收益的原理，土地资产与其它生产要素相结合产生了利润，土地投资应获得与其资产产量相对应的回报，根据凉州区土地开发及该区域企业投资利润率情况，结合国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2018 年）农业盈利能力状况分析，本次评估取土地直接成本利润率为 4%。

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费}) \times 4\%$$

f. 土地增值收益 R3

一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到体现，即获得一定的增值收益。根据成本逼近法的计算公式，以土地取得费、土地开发成本、相关税费、投资利息、投资利润之和为成本价格，成

本价格乘以土地增值收益率即为土地增值收益。土地增值收益率理论上应等于“增值地租”在总地价的比重，或市场价格与成本价格差值占成本价格的比重。

土地增值按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算，土地增值收益率一般为 10%-30%。结合《关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税[2016]41 号）及委估宗地所处区域，本次评估土地增值收益率取 30%。

土地增值收益=(土地取得费+相关税费+土地开发成本+投资利息+投资利润)×30%

g. 剩余土地使用年期修正系数 K1

年期修正系数按以下公式计算：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：m：委估宗地的剩余使用年期，截止到评估基准日的剩余使用年限；

n：法定最高使用年限，为 50 年；

r：土地还原利率，取收益还原法的土地还原利率。

h. 个别因素修正 K2

委估宗地还需进行面积、土壤肥力、养分、灌溉条件等个别因素修正。

综上所述，参见下表：

序号	项目名称	依据或费率及公式	费率参考取值	评估单价	评估值	费率参考取值	
一	土地取得费 Ea	1. 土地补偿费	甘政发〔2017〕17号	二类区水浇地 补偿标准	27,900.00	123,191,931.00	27900元/亩
		2. 安置补助费					
		3. 青苗补偿费	凉政办发〔2014〕234号	水浇地	1,500.00	6,623,222.00	1500元/亩
		小计			29,400.00	129,815,153.00	
二	相关税费 T	1. 耕地占用税	甘肃省人民政府令 第 51 号	人均耕地面积 超过 1 亩但不 超过 2 亩水浇	-	-	农业用 地不征 收

				地			
		2. 耕地开垦费	土地管理法 主席令第 28 号		-	-	农业用地不征收
		3. 征地管理费	财税[2014]101 号		-	-	已取消
		小计			-	-	
三	农用地开发费 Ed	通路、通电、土地平整、挖沟、通水	去年 5000 亩 60 万平整费，平整单价 140 元/亩，外加挖沟、拖拉机费用，合计 200 元/亩		200.00	883,096.00	
四	投资利息 R1	(土地取得费+相关税费) × ((1+利率) ^{开发周期-1} + 土地开发费 × ((1+利率) ^{(开发周期/2)-1})	投资利率率	4.35%	1,283.00	5,665,962.00	土地开发期为 1 年
五	投资利润 R2	2018 年企业绩效评价标准值	成本费用利润率	4.00%	1,184.00	5,227,930.00	平均值
六	农用地增值收益 R3				30%	42,477,642.00	
七	总成本				41,687.00	184,069,783.00	
八	剩余土地使用年期修正 K1		$V = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$	剩余年限 34.2 年	6.0%	0.91	34.2
九	个别因素修正	1. 面积	面积大，利于规模化		0.02	0.02	
		2. 土壤肥力	土壤肥力较好，较利于种植		0.01	0.01	
		3. 养分	土壤中养分含量较高，较利于生长		0.01	0.01	
		4. 灌溉条件	灌溉基础设施好，利于浇灌		0.02	0.02	
		小计				1.06	1.06
十	土地价格	七*八*九			40,355.60	178,190,964.00	

3、地价的确定

根据《农用地估价规程》的要求及评估对象的具体情况，我们分别采用了收益还原法、成本逼近法对评估对象进行评估，通过对当地土地市场调查和项目所在区域环境的进一步分析，结合评估人员的经验，确定地价时作如下考虑：

(1) 凉州区政府大力建设“葡萄酒主题公园”、“清源葡萄产业特色小镇”等项目，积极宣传“中国葡萄酒城”品牌，导致葡萄地拥有者过高估计市场行情，拉高了葡萄地的市场售价；而近几年自然灾害频繁，葡萄产量严重下降，葡萄酒市场不景气，种植户积极性下降，直接影响葡萄地租金。从而出现葡萄地租金和市场售价不匹配的现象；

(2) 凉州区近几年大力发展基础设施建设，市场需求增大，地价涨幅较大，相关政策出台，提高了土地取得成本的价格。

凉州区政府积极招商引资，大力打造“葡萄酒之城”，拉高了当地的国有建设用地的地价，而土地租赁市场租金的涨幅严重滞后于地价，从而出现土地租售比不匹配的现状。成本法从土地开发实际投入角度出发，比较贴合实际和符合市场，所以成本法的评估结果比收益法的评估结果更接近市场。故本次评估取成本逼近法的评估结果。

(三) 评估结论

1、资产基础法的初步价值结论

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，皇台酒业纳入评估范围内的总资产账面价值为 9,734.46 万元，评估值 22,244.09 万元，增值 12,509.63 万元，增值率 128.51%。具体各类资产的评估结果见下表：

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产	1,467.98	1,997.12	529.14	36.05
2 生产性生物资产	1,995.66	2,427.55	431.89	21.64
3 无形资产	6,270.82	17,819.42	11,548.60	184.16
资产总计	9,734.46	22,244.09	12,509.63	128.51

2、增减值原因分析

(1) 固定资产评估的增值原因主要为：

①近年来人工、机械、材料费的上涨造成房屋建筑物评估原值比调整后账面原值增值。

②构筑物及其他辅助设施减值是账实不符造成的，企业申报的构筑物及其他辅助设施的工程量与账面上的不相一致，本次评估是以企业实际测量的工程量为基准做评估的。

③设备主要原材料价格涨幅较大，比方说钢材、钢板，铜等，加之这些年来人民币贬值，欧元增值，故造成评估原值增值较大。

④固定资产的实际经济年限与企业采用的会计折旧年限不一致。

(2) 生产性生物资产评估增值的主要原因：

账面值为资产的摊余价值，评估中按照收益法和市场法进行评估，为资产在现状使用情况下的市场价值。

(3) 无形资产评估增值的主要原因：

随着甘肃省武威市凉州区农业用地基础设施的日趋完善，土地价格呈上涨趋势；甘肃省土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等费用有所调整。

3、单项资产评估值增加值变动较大的原因及合理性分析

本次评估中，北京中锋对拟出资设立新公司资产采用资产基础法进行评估，增减值变动较大的为无形资产中的土地。土地账面价值为 6,270.82 万元，评估价值为 17,819.10 万元，增值额为 11,548.28 万元，增值率为 184.16%。增值的主要原因是甘肃省武威市凉州区农业用地基础设施的日趋完善，土地价格呈上涨趋势；甘肃省土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等费用有较大幅度的调整。凉州区政府积极招商引资，大力打造“葡萄酒之城”，拉高了当地的国有建设用地的地价。土地账面价值仅反映土地取得时的成本及相关税费，与评估基准日相距时间较长，已不能反映土地的现时价值，而评估值反映的是评估基准日土地的市场价值，故账面价值与评估价值差异较大，但是其差异合理的。

三、董事会对评估合理性以及定价公允性的分析

董事会就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见如下：

（一）评估机构的独立性

北京中锋具有证券期货相关业务评估资格。北京中锋及经办评估师与公司、标的公司甘肃唐之彩及其控股股东、实际控制人及其关联方均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

北京中锋为本次交易出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

在评估过程中根据评估目的及标的资产实际特点，北京中锋按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，运用了符合评估资产实际情况的评估方法，资产评估价值公允、准确。评估方法选用适当，评估结论合理，评估目的与评估方法具备相关性。

（四）评估定价的公允性

本次交易以北京中锋出具的关于标的公司甘肃唐之彩之资产评估报告的评估结果为依据，经交易各方协商确定拟出售资产的交易价格，交易价格是公允、合理的。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

经审阅公司提供的关于资产评估机构和本次资产评估的相关材料，公司的独立董事根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关评估事项以后，现就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表独立意见如下：

1、北京中锋具有证券期货相关业务评估资格。北京中锋及经办评估师与公司、标的公司甘肃唐之彩及其控股股东、实际控制人及其关联方均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有充分的独立性。

2、北京中锋为本次交易出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假

设前提具有合理性。

3、在评估过程中根据评估目的及标的资产实际特点，北京中锋按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，运用了符合评估资产实际情况的评估方法，资产评估价值公允、准确。评估方法选用适当，评估结论合理，评估目的与评估方法具备相关性。

4、本次交易以北京中锋出具的关于标的公司之资产评估报告的评估结果为依据，经交易各方协商确定拟出售资产的交易价格，交易价格是公允、合理的。

综上，独立董事认为，公司本次重大资产出售事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，评估定价公允。

第六章 本次交易合同的主要内容

一、合同主体、签订时间

2018年12月6日，上市公司就转让甘肃唐之彩69.5525%股权事宜与上海厚丰签订了《股权转让协议》。

二、交易价格及定价依据

本次交易的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为基础，经交易双方协商确定。

根据北京中锋出具的“中锋评报字（2018）第214号”《资产评估报告》，截至评估基准日2018年11月30日，甘肃唐之彩股东全部权益评估值为22,600.72万元，经双方协商一致，甘肃唐之彩69.5525%的股权本次交易价格为15,719.37万元。

三、支付方式

本次交易上海厚丰或其指定第三方以现金方式一次性支付全部交易对价，根据双方签订的《股权转让协议》，上海厚丰或其指定第三方支付完毕全部交易对价后五个工作日内，双方将启动标的资产的交割工作，并向标的公司所在地工商行政主管部门递交本次股权转让的工商变更登记申请文件。

四、资产交付或过户的时间安排

交易对方或其指定第三方支付完毕全部交易对价后五个工作日内，上市公司将敦促甘肃唐之彩办理股权转让的变更登记手续，将甘肃唐之彩69.5525%股权登记至上海厚丰名下。

同时，就出资至甘肃唐之彩的资产交割安排，双方约定如下：

（一）双方应促使标的公司于交易对方或其指定第三方支付完毕全部交易对价后五个工作日内启动标的资产的交割工作，并向标的公司所在地工商行政主管部门递交本次股权转让的工商变更登记申请文件。

（二）标的资产应被视为在交割日由上市公司交付给上海厚丰，即自交割日

起，上海厚丰享有与标的资产相关的一切权利、权益和利益，承担标的资产的风险及其相关的一切责任和义务。

五、交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属

根据《股权转让协议》的约定，标的资产在过渡期内产生的收益由上市公司享有，损失由上海厚丰承担。

六、与资产相关的人员安排

本次交易不涉及员工安置，甘肃唐之彩和其员工之间的劳动关系不因本次交易而发生改变，本次交易完成后甘肃唐之彩将继续履行其与员工的劳动合同。

七、合同的生效条件和生效时间

协议自交易双方签署后成立，在以下条件全部成就后生效：

（一）上市公司董事会、股东大会根据法律法规及规范性文件的规定和公司章程的约定审议批准本次交易的相关事项。

（二）上海厚丰董事会、股东会根据法律法规及规范性文件的规定和公司章程的约定审议批准本次交易的相关事项。

八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

截至本报告书签署日，《股权转让协议》不存在生效条件以外其他附带的保留条款、补充协议和前置条件。

九、违约责任条款

根据双方签订的《股权转让协议》，双方对违约责任的约定如下：

（一）除本协议其它条款另有约定外，本协议任何一方违反其在本协议项下的义务或其在本协议中做出的陈述、保证，对方有权要求其履行相应的义务或/及采取必要的措施确保其符合其在本协议中做出的相应陈述或保证；给对方造成损失的，应当赔偿其给对方所造成的全部损失（包括但不限于生产经营损失、办

公费、交通费、住宿费、通讯费、融资成本以及聘请各中介机构支出的费用等）以及对方为避免损失而支出的合理费用（包括但不限于办公费、交通费、住宿费、通讯费以及聘请律师支出的费用等）。

（二）受让方存在违反其在本协议中作出的承诺的行为，转让方有权要求受让方履行相应的承诺；由此给转让方造成损失的，受让方应当赔偿因其违约给转让方所造成的全部损失（包括但不限于生产经营损失、办公费、交通费、住宿费、通讯费、融资成本以及聘请各个中介机构支出的费用等）以及转让方为避免损失而支出的合理费用（包括但不限于办公费、交通费、住宿费、通讯费以及聘请律师支出的费用等）。

第七章 独立财务顾问意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易发表意见基于以下主要假设：

- 1、本次交易各方遵循诚实信用原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易所出具的审计报告、备考审阅报告、资产评估报告、法律意见书等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其他人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易符合《重组管理办法》第十一条相关规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易为出售甘肃唐之彩 69.5525%的股权，交易对手为上海厚丰，交易对价以现金方式支付，不存在违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易为重大资产出售，不涉及发行股份，不影响上市公司的股本总额和

股权结构，不会导致上市公司的股权结构和股权分布不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为基础，经交易双方协商确定。

独立董事已就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性和评估定价的公允性发表了独立意见，认为评估机构独立、评估假设前提合理、评估目的与评估方法具备相关性、评估定价公允。

本次交易的评估机构及其项目经办人与标的资产、交易对方及公司均没有现实和预期的利益关系或冲突，具有独立性。

综上，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项之规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

根据核查标的公司的工商登记资料及交易对方出具的承诺函，本次交易拟出售的标的资产为甘肃唐之彩 69.5525%的股权，标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务处理事项。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司主营业务为白酒的生产与销售，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，未因违反独立性原则而受到中国证监会及其派出机构或深交所的处罚。

本次交易完成后，上市公司名下仍有部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒尚未对外出售或处置。上市公司及上海厚丰已分别作出承诺，承诺本次交易完成后，上市公司将尽快将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置，上市公司该部分成品葡萄酒与葡萄原酒未出售或处置之前，上海厚丰及其控制的其他企业暂不开展葡萄酒相关业务。如上市公司在 2019 年 12 月 31 日前仍无法将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置的，则上海厚丰承诺将自行购买该部分成品葡萄酒与葡萄原酒。此外，上市公司实际控制人吉文娟已出具承诺，本次交易完成后，将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。

在相关承诺得以严格履行的前提下，本次交易不会对上市公司的独立性造成不利影响，上市公司将继续保持独立性。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职权。

本次交易完成后，上市公司将继续依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，规范本次交易后的业务运作及法人治理要求及完善公司治理结构。

经核查，本独立财务顾问认为：在相关承诺得以严格履行的前提下，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。

三、本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市

本次交易不涉及发行股份或股份转让，本次交易不会导致上市公司控制权发

生变更。本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成借壳上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易前后，上市公司控制权未发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条所规定的借壳上市的情形。

四、本次交易定价的合理性分析

（一）本次交易所涉及的资产估值合理性

根据北京中锋出具的中锋评报字（2018）第 214 号《资产评估报告》，本次评估以 2018 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法进行评估，唐之彩股东全部权益账面值为 22,279.37 万元，评估值 22,600.72 万元，增值 321.35 万元，增值率 1.44%。拟出售资产估值合理性分析参见报告“第五章 交易标的评估情况”之“一、标的公司评估情况”之“（五）资产基础法评估过程”。

（二）本次交易所涉及的资产定价合理性

本次交易定价依据参见本报告“重大事项提示”之“四、标的资产评估及作价情况”，本次交易所涉及的资产定价合理性分析参见本报告“第五章 交易标的评估情况”之“二、董事会对评估合理性以及定价公允性的分析”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易涉及资产已经具有证券期货业务资格的会计师事务所审计、资产评估机构评估，评估机构根据被评估单位所处行业和经营特点，采用资产基础法进行评估，评估方法选取适当。评估过程中涉及的评估假设前提符合资产评估惯例；本次交易所涉及的资产交易价格以评估机构出具评估报告的评估值为基础，经交易双方协商确定，并经独立董事对本次出售资产评估机构的独立性及定价的公允性发表独立意见，确保本次拟出售资产定价公允、合理。

五、本次交易对上市公司财务状况及盈利能力的影响分析

（一）本次交易对上市公司财务状况的影响分析

1、本次交易前后资产的主要构成

根据经审阅备考合并财务报表及上市公司财务报表，上市公司最近一年一期期末资产情况如下：

单位：万元

项目	2018年11月30日 (备考)		2018年11月30日 (实际)		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比例
货币资金	1,060.56	3.05%	1,064.19	4.43%	-3.63	-0.34%
应收票据及应收账款	68.40	0.20%	68.40	0.28%	-	-
预付款项	196.80	0.57%	196.80	0.82%	-	-
其他应收款	15,820.84	45.44%	101.47	0.42%	15,719.37	15491.10%
存货	6,002.45	17.24%	6,557.12	27.28%	-554.67	-8.46%
其他流动资产	16.96	0.05%	907.71	3.78%	-890.75	-98.13%
流动资产合计	23,166.01	66.54%	8,895.69	37.01%	14,270.33	160.42%
非流动资产：	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	6,780.22	19.47%	-	-	6,780.22	-
固定资产	2,544.47	7.31%	5,980.27	24.88%	-3,435.80	-57.45%
无形资产	2,288.02	6.57%	9,119.77	37.94%	-6,831.75	-74.91%
长期待摊费用	38.68	0.11%	38.68	0.16%	-	-
非流动资产合计	11,651.38	33.46%	15,138.71	62.99%	-3,487.33	-23.04%
资产总计	34,817.40	100.00%	24,034.40	100.00%	10,783.00	44.86%

单位：万元

项目	2017年12月31日 (备考)		2017年12月31日 (实际)		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比例
货币资金	177.25	0.48%	177.25	0.70%	-	-
应收票据及应收账款	78.31	0.21%	78.31	0.31%	-	-
预付款项	139.01	0.38%	139.01	0.55%	-	-
其他应收款	16,258.39	43.88%	539.02	2.14%	15,719.37	2916.30%
存货	8,265.05	22.31%	8,554.44	33.92%	-289.39	-3.38%
其他流动资产	64.54	0.17%	64.54	0.26%	-	-
流动资产合计	24,982.55	67.43%	9,552.57	37.87%	15,429.98	161.53%
非流动资产：	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	6,780.22	18.30%	-	-	6,780.22	-
固定资产	2,873.30	7.75%	6,831.17	27.08%	-3,957.87	-57.94%
无形资产	2,358.82	6.37%	8,781.49	34.82%	-6,422.68	-73.14%

项目	2017年12月31日 (备考)		2017年12月31日 (实际)		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比例
长期待摊费用	56.22	0.15%	56.22	0.22%	-	-
非流动资产合计	12,068.55	32.57%	15,668.89	62.13%	-3,600.34	-22.98%
资产总计	37,051.10	100.00%	25,221.46	100.00%	11,829.64	46.90%

本次交易对上市公司2018年11月30日资产结构的主要影响如下：上市公司资产总额增加10,783.00万元，增长幅度为46.90%，其中增幅较大的主要资产项目包括：其他应收款较重组前增加15,719.37万元，长期股权投资较重组前增加6,780.22万元。

2、本次交易前后负债的主要构成

根据经审阅备考合并财务报表及上市公司财务报表，上市公司最近一年一期末末负债情况如下：

单位：万元

项目	2018年11月30日 (备考)		2018年11月30日 (实际)		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比例
短期借款	6,332.56	14.79%	6,332.56	14.61%	-	-
应付票据及应付账款	4,836.96	11.30%	4,836.96	11.16%	-	-
预收款项	112.01	0.26%	112.01	0.26%	-	-
应付职工薪酬	1,623.81	3.79%	1,623.81	3.75%	-	-
应交税费	5,348.30	12.49%	5,359.48	12.36%	-11.17	-0.21%
其他应付款	18,082.36	42.23%	18,600.36	42.91%	-518.00	-2.78%
流动负债合计	36,336.01	84.85%	36,865.18	85.04%	-529.17	-1.44%
非流动负债：						
预计负债	6,486.15	15.15%	6,486.15	14.96%	-	-
非流动负债合计	6,486.15	15.15%	6,486.15	14.96%	-	-
负债合计	42,822.15	100.00%	43,351.33	100.00%	-529.17	-1.22%

单位：万元

项目	2017年12月31日 (备考)		2017年12月31日 (实际)		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比例
短期借款	15,815.56	39.04%	15,815.56	40.05%	-	-

项目	2017年12月31日 (备考)		2017年12月31日 (实际)		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比例
应付票据及应付账款	4,993.28	12.33%	4,993.28	12.64%	-	-
预收款项	746.68	1.84%	746.68	1.89%	-	-
应付职工薪酬	1,566.72	3.87%	1,566.72	3.97%	-	-
应交税费	4,779.31	11.80%	3,757.51	9.51%	1,021.80	27.19%
其他应付款	7,998.80	19.74%	7,998.80	20.25%	-	-
流动负债合计	35,900.35	88.61%	34,878.55	88.32%	1,021.80	2.93%
非流动负债：						
预计负债	4,612.70	11.39%	4,612.70	11.68%	-	-
非流动负债合计	4,612.70	11.39%	4,612.70	11.68%	-	-
负债合计	40,513.05	100.00%	39,491.25	100.00%	1,021.80	2.59%

本次交易对上市公司2018年11月30日负债结构的主要影响如下：本次交易完成后负债总额较交易前减少529.17万元，降幅为1.22%，主要系其他应付款减少518.00万元。

3、本次交易前后偿债能力分析

根据经审阅备考合并财务报表及上市公司财务报表，本公司偿债能力财务指标如下：

项目	2018年11月30日		2017年12月31日	
	交易完成后	交易完成前	交易完成后	交易完成前
资产负债率（合并）	122.99%	180.37%	109.34%	156.58%
流动比率（倍）	0.64	0.24	0.70	0.27
速动比率（倍）	0.47	0.03	0.46	0.03

本次交易完成后，2018年11月末资产负债率有所下降，流动比率和速动比率均有所上升，主要系本交易完成后公司将获得交易对方支付的股权转让款15,719.37万元。

（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响分析

1、本次交易前后营业收入及利润情况

根据经审阅备考合并财务报表及上市公司财务报表，本公司的收入、利润构成情况见下表：

单位：万元

项目	2018年1-11月		2017年度	
	备考数	实际数	备考数	实际数
营业收入	2,173.81	2,173.81	4,760.51	4,760.51
营业利润	-2,612.69	-3,217.02	-15,693.61	-16,179.49
利润总额	-4,542.81	-5,147.13	-17,951.98	-18,437.87
净利润	-4,542.81	-5,147.13	-18,277.15	-18,763.03
归属于母公司所有者的净利润	-4,542.81	-5,146.84	-18,277.15	-18,763.03

本次交易完成后，2018年1-11月，上市公司亏损额减少了604.32万元，主要原因为出售标的资产不再纳入上市公司合并报表范围内，上市公司折旧摊销额减少。

2、本次交易前后盈利能力指标分析

根据经审阅备考合并财务报表及上市公司财务报表，本公司盈利能力指标如下：

项目	2018年1-11月		2017年度	
	备考数	实际数	备考数	实际数
销售毛利率	4.33%	4.33%	36.07%	36.07%
销售净利率	-208.98%	-236.78%	-383.93%	-394.14%

本次交易完成后，2017年、2018年1-11月上市公司的销售净利率略有提升，亏损幅度有所减少。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易有利于减少上市公司亏损，改善上市公司财务状况，未损害股东合法权益。

六、本次交易完成后，上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

上市公司现有葡萄酒业务近年来呈持续亏损状态，公司虽然采取各种措施应对困难，但由于行业整体及公司自身原因很难在短期内改善状况。公司2016年、2017年连续亏损，2018年1-11月仍为亏损，公司股票存在被暂停上市及退市的风

险。通过本次交易，公司大幅亏损和被暂停上市及退市的风险将有所下降，维护了公司股东特别是中小股东的利益。同时，公司也可以借此回笼部分现金，从而优化资产结构，一定程度上能够改善公司的持续经营能力。

（二）本次交易对上市公司治理机制分析

本次交易为出售甘肃唐之彩69.5525%的股权，本次交易后，上市公司董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生重大变化，内部组织结构和法人治理制度也不会因本次交易而发生重大变化，本次交易不会对上市公司治理机制产生重大影响。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易在一定程度上能够改善上市公司的持续经营能力，不会对上市公司治理机制产生重大影响。

七、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效，发表明确意见

交易合同约定的资产交付安排及相关违约责任详见本报告“第六章 本次交易合同的主要内容”。

（一）支付方式

本次交易上海厚丰或其指定第三方以现金方式一次性支付全部交易对价，根据双方签订的《股权转让协议》，上海厚丰或其指定第三方支付完毕全部交易对价后五个工作日内，双方将启动标的资产的交割工作，并向标的公司所在地工商行政主管部门递交本次股权转让的工商变更登记申请文件。

（二）产权交割

交易对方或其指定第三方支付完毕全部交易对价后五个工作日内，上市公司将敦促甘肃唐之彩办理股权转让的变更登记手续，将甘肃唐之彩 69.5525%股权登记至上海厚丰名下。

同时，就出资至甘肃唐之彩的资产交割安排，双方约定如下：

（一）双方应促使标的公司于交易对方或其指定第三方支付完毕全部交易对价后五个工作日内启动标的资产的交割工作，并向标的公司所在地工商行政主管部门递交本次股权转让的工商变更登记申请文件。

（二）标的资产应被视为在交割日由上市公司交付给上海厚丰，即自交割日起，上海厚丰享有与标的资产相关的一切权利、权益和利益，承担标的资产的风险及其相关的一切责任和义务。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司出售资产后面临不能及时获得对价的风险，且相关的违约责任切实有效。

八、本次交易构成关联交易的分析

本次交易的交易对方上海厚丰为公司控股股东，因此本次交易构成关联交易。

本次交易已经取得上市公司董事会的批准，关联董事在董事会审议相关事项时已回避表决，独立董事已对本次的关联交易事项发表了独立意见，在上市公司召开股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

本次交易的价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为基础，经交易双方协商确定。独立董事对评估机构的独立性及交易价格的公允性发表了独立意见。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，不存在损害上市公司和非关联股东利益的情形。

九、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

上市公司 2018 年 11 月 22 日发布了《关于筹划重大资产重组事项的提示性公告》（公告编号：2018-135）。根据《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等文件的规定，上市公司对上市公司筹划重大资产重组事宜公告前六个月至本次筹划重大资产重组事宜公告前一日买卖上市公司股票的情况进行了自查，并向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行查

询。查询范围具体包括：上市公司及其董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员，交易标的及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员，本次交易的证券服务机构及经办人员，其他内幕信息知情主体和人员，前述自然人的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及年满 18 周岁的子女。经自查及查询，本次交易自查范围内涉及的单位、人员及其配偶、直系亲属在自查期间买卖股票的情况如下：

姓名	身份	变更日期	变更股数（股）	买卖方向	结余股数（股）
丁建平	皇台酒业 办公室主任	2018年6月29日	600	买入	600
		2018年7月3日	600	卖出	0
		2018年8月9日	900	买入	900
		2018年8月10日	900	卖出	0

丁建平出具了《关于股票交易的说明和承诺》，具体如下：

“本人于上述期间内买卖皇台酒业股票系基于对股票二级市场行情的独立判断，交易时本人并未知晓本次重大资产重组的相关内幕信息，也从未向任何人了解任何相关内幕信息或者接受任何关于买卖皇台酒业股票的建议。本人买卖皇台酒业股票的行为系根据市场公开信息及个人判断做出的投资决策，不存在利用内幕信息进行交易的情形。本人承诺直至本次重大资产重组报告书公告之日后两个交易日内，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不买卖皇台酒业股票。”

除上述主体外，本次交易的其他内幕信息知情人在核查期间不存在买卖本公司股票的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：于自查期间内买卖上市公司股票情形的相关方不存在利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易的情形。

十、本次交易中聘请第三方行为的核查情况

（一）独立财务顾问聘请第三方情况

本次交易中，独立财务顾问未直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人，不存在未披露的聘请第三方机构或个人行为，符合《廉洁从业意见》、《廉洁从

业通知》的相关规定。

（二）上市公司聘请第三方情况

本次交易中，上市公司在独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，聘请了来宾市林业勘测设计院对本次交易资产评估范围内的面积为 4,415.95 亩的经济林进行了核查，并出具了“来宾勘设院 2018—31 号”《经济林资源资产核查报告》。

来宾市林业勘测设计院具有《林业调查规划设计资质证书》（证书号：乙 20-002 号），其基本情况如下：

公司名称：	来宾市林业勘测设计院
企业性质：	全民所有制
注册地：	来宾市文化路 56 号
成立日期	1997 年 4 月 16 日
法定代表人：	刘汉康
注册资本：	101 万元
统一社会信用代码：	91451300MA5KQNPP2B
经营范围：	工程勘察专业类工程测量乙级（限林业测量）；林业工程咨询丙级；林业市政公用工程（风景园林）、建筑、生态建设和环境工程咨询；林业调查规划设计乙级。

（三）上市公司及独立财务顾问审核程序

为了明确上市公司聘请第三方机构提供服务的内容和要求，上市公司从业资质、项目经验、资源配备、市场声誉以及收费标准等方面对第三方机构进行综合评估后，遴选出符合项目要求的第三方机构。上市公司与来宾市林业勘测设计院正式签署聘用协议及保密协议。经核查，独立财务顾问认为该过程未违反上市公司相关审批流程，聘请第三方咨询机构的行为合规。

（四）独立财务顾问核查意见

经核查，上市公司在本次交易中聘请来宾市林业勘测设计院的行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险

防控的意见》的相关规定。

十一、交易对方资金来源相关问题

（一）交易对方支付交易对价的的资金来源、履约保障信息

为确保能够及时支付股权转让价款，交易对方上海厚丰作出了《关于支付股权转让款项的承诺》，具体内容如下：

“1、本公司将在《股权转让协议》生效后五个工作日内，向上市公司一次性足额支付股权转让款15,719.37万元。

2、本次交易支付对价所需资金均来源于本公司合法自筹资金，符合相关法律法规的规定，不存在直接或间接来源于上市公司的情形。

3、为确保本次交易顺利完成，本公司已通过多种方式、多种途径积极筹资金，确保于承诺的时间内向上市公司支付完毕全部转让价款。”

同时，交易对方上海厚丰提供了《借款协议》，《借款协议》显示，深圳市云柜网络有限公司将向上海厚丰提供人民币30719.37万元借款，借款年利率为6%，借款期限为2018年12月27日至2019年12月26日。

深圳市云柜网络有限公司提供了《关于资金来源的说明》，具体内容如下：

“1、根据本公司与上海厚丰投资有限公司签署的借款协议，本公司向其提供借款人民币30,719.37万元，借款期限为1年，借款利率为年利率6%。

本公司向上海厚丰投资有限公司提供上述借款系出于财务投资之目的，旨在通过上述借款取得财务回报。

2、本公司向上海厚丰投资有限公司所提供的上述借款均来自于本公司合法拥有的资金，本公司对该等资金具有完全的支配权力，该等借款不存在直接或间接来源于上市公司甘肃皇台酒业股份有限公司的情形。”

（二）本次交易商业逻辑分析

1、上市公司拟通过本次交易摆脱经营困境，化解退市风险

公司于2000年8月在深圳证券交易所上市，近年来由于公司产品缺乏竞争力，加之营运资金短缺，债务负担沉重，公司资产质量和盈利能力不断下滑。2016年、2017年营业收入分别为17,782.81万元、4,760.51万元，净利润分别为-12,667.75万元、-18,763.03万元。

鉴于公司2016年、2017年连续两个会计年度经审计的净利润均为负值，且2017年期末净资产为负值，根据有关规定，深圳证券交易所于2018年5月3日起对本公司股票交易实行退市风险警示，股票简称由“皇台酒业”变更为“*ST皇台”。

2018年，公司经营情况依然没有改变，1-11月实现营业收入2,173.81万元，归属于母公司股东的净利润为-5,146.84万元。为摆脱经营困境，化解退市风险，切实保护股东利益，公司拟剥离近年来持续亏损并在短期内难以实现扭亏为盈的葡萄酒业务资产。

2、上市公司拟出售资产持续亏损，短期内难以找到承接方

上市公司葡萄酒业务近年来持续亏损，短期内难以实现扭亏为盈，该部分资产并非上市公司优良资产，短期内难以在市场上寻找到合适的第三方承接该部分资产。

3、交易对方上海厚丰基于其自身发展战略及维护上市公司发展大局出发，愿意承接该部分资产

交易对方上海厚丰本次购买葡萄酒业务相关资产后，拟创立自有品牌及商标，构建独立的营销体系，其购买上市公司葡萄酒业务相关资产是根据自身未来的发展战略和业务布局，对资源进行合理配置的需要。

同时，为支持上市公司业务发展，上海厚丰愿意通过股权收购的方式承接该部分资产。公司与葡萄酒业务相关的资产主要包括土地、房屋、机器设备以及子公司凉州皇台，为缩短交易时间，此次剥离工作分三步实施，首先，对外转让凉州皇台100%的股权，该项交易已经股东大会批准并已实施完毕。其次，将上市公司与葡萄酒业务相关的资产整合注入甘肃唐之彩，目前，主要资产已完成过户，整合工作基本完成。最后，在完成上述工作的基础上，对外转让甘

肃唐之彩69.5525%的股权。

目前，前两步工作已经完成，公司亟需通过本次重大资产出售完成最后剥离工作，以改善持续经营能力，化解暂停上市的风险。

本次交易对方为上海厚丰，上海厚丰存在不履行生效法律文书确定的义务被纳入失信被执行人名单情形，存在持有公司股份被质押、冻结及司法轮候冻结等主要资产受限情形，未来能否筹措充足资金完成本次交易存在一定的不确定性。

为了保护上市公司和中小股东利益不受损害，公司与交易对方在《股权转让协议》中约定，本次交易对价全部以现金方式进行支付，上海厚丰或其指定第三方于《股权转让协议》生效后5个工作日内向皇台酒业支付全部转让价款。上海厚丰或其指定第三方支付完毕全部交易对价后5个工作日内，双方将启动标的资产的交割工作，并向标的公司所在地工商行政主管部门递交本次股权转让的工商变更登记申请文件。若上海厚丰或其指定第三方在约定的期限内未支付股权转让款，标的公司将不会启动股权转让程序，上市公司及中小股东的利益亦不会因此受到损害。

（三）交易完成后防止资金被关联方占用的措施

2008年11月，上市公司制定并发布了《防止大股东及关联方占用上市公司资金专项制度》，初步建立起防范大股东及关联方占用公司资金的长效机制。该制度约定的防止大股东及关联方占用上市公司资金的措施主要如下：

1、公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给大股东及其他关联方使用：

- （1）有偿或无偿地拆借公司的资金给大股东及其他关联方使用；
- （2）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；
- （3）委托大股东及其他关联方进行投资活动；
- （4）为大股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （5）代大股东及其他关联方偿还债务。

2、公司与大股东及关联方发生的经营性及非经营性资金往来中，应当严格限制占用公司资金，不得以不符合合同约定期限的方式提前支付采购资金、代为采购物资；垫支工资、福利、保险、广告等期间费用；预付投资款；大股东及关联方代收销售款项、抵债物资等方式和名目将资金、资产和资源直接或间接地提供给大股东及其关联方使用，也不得互相代为承担成本和其他支出。

3、股东及关联方与公司之间发生经营性资金往来，包括按正常商业条款发生的采购商品、接受劳务资金支付，支付借款利息以及资产收购对价等时，应严格按公司决策程序履行审批手续。公司对股东、实际控制人及其关联方提供担保行为，需经股东大会审议通过。

4、公司董事会设立防止大股东及关联方资金占用领导小组，董事长任组长，独立董事和董秘任成员。领导小组负责拟定防止大股东及关联方资金占用的基本政策和基本制度及其修改方案并报董事会批准，指导和检查公司防止大股东及关联方资金占用的内部控制制度和重大措施，并对定期报送监管机构及公开披露的大股东及关联方资金占用的有关资料和信息进行审查。

5、公司经理层设立防止大股东及关联方资金占用工作小组，总经理任组长，财务总监任副组长，公司经理层任成员。工作小组负责执行董事会制定的防止大股东及关联方资金占用的基本政策和基本制度，制定公司防止大股东及关联方资金占用的具体内部控制制度和有关措施，并确保制度和措施的有效执行，拟定定期报送监管机构及公开披露的大股东及关联方资金占用的有关资料，并负责将有关法律法规和监管机构不时颁布的关于防止大股东及关联方资金占用的有关规定向大股东和关联方传达。

6、公司财务部和审计部应分别定期检查公司本部及下属子公司与控股股东及关联方非经营性资金往来情况，杜绝大股东及关联方的非经营性资金占用情况的发生。

7、公司外部审计师在为上市公司年度财务会计报告进行审计工作中，应对公司存在大股东及关联方占用资金的情况出具专项说明，公司依据有关规定就专项说明做出公告。

2010年3月，上海厚丰作出了《关于与皇台酒业“五独立”的承诺》，保证

上市公司不存在资金、资产被上海厚丰占用的情形。

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，未因违反独立性原则而受到中国证监会及其派出机构或深交所的处罚。

本次交易完成后，上市公司将获得15,719.37万元现金。上海厚丰作为上市公司的控股股东，仍存在其利用控股股东的控制地位占用上市公司资金的风险。

为避免本次交易后，关联方占用公司资金的情况出现，上海厚丰出具了《关于不以任何形式占用上市公司资金的承诺》，承诺不以任何形式占用上市公司资金，就避免关联方资金占用事项做出了安排，如其违反该承诺，将承担相应的法律责任，因此给上市公司或上市公司投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

独立财务顾问核查意见：

经核查，独立财务顾问认为：（一）交易对方已作出承诺并提供了《借款协议》；（二）从维护上市公司及中小股东的合法利益出发，上市公司与交易对方本次交易是具有商业合理性的；（三）上市公司制定并实施了《防止大股东及关联方占用上市公司资金专项制度》，控股股东上海厚丰出具了《关于不以任何形式占用上市公司资金的承诺》，上市公司将继续采取有效措施防范控股股东及其关联方对公司资金的占用。

十二、本次交易完成后库存成品葡萄酒及葡萄原酒相关问题

（一）公司库存成品葡萄酒及葡萄原酒的账面金额及占比

截止2018年11月30日，公司库存成品葡萄酒及葡萄原酒明细如下：

品种	数量 (T)	原值(万元)	存货跌价准备 (万元)	净值 (万元)	占存货比例 (截止2018 年11月30日)
库存成品葡萄酒	208.09	505.87	240.60	265.27	4.42%

葡萄原酒	1,352.36	1,287.72	1,063.89	223.84	3.73%
合计	1,560.45	1,793.59	1,304.49	489.11	8.15%

（二）本次重组后新增同业竞争是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（四）项的规定，是否符合上海厚丰已作出的避免同业竞争的承诺分析

《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（四）项规定，“本次交易应当有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。”

皇台酒业于2000年8月在深圳证券交易所上市，近年来由于公司产品缺乏竞争力，加之营运资金短缺，债务负担沉重，公司资产质量和盈利能力不断下滑。为摆脱经营困境，化解退市风险，切实保护股东利益，公司拟剥离近年来持续亏损并在短期内难以实现扭亏为盈的葡萄酒业务资产。为支持公司业务发展，公司控股股东上海厚丰愿意通过股权收购的方式承接该部分资产。公司与葡萄酒业务相关的资产主要包括土地、房屋、机器设备以及子公司凉州皇台，为缩短交易时间，此次剥离工作分三步实施，首先，对外转让凉州皇台100%的股权。其次，将上市公司与葡萄酒业务相关的资产整合注入甘肃唐之彩。最后，在完成上述工作的基础上，对外转让甘肃唐之彩69.5525%的股权。

根据皇台酒业第七届董事会2018年第十次临时会议审议通过的《关于出售公司全资子公司甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权暨关联交易的议案》、皇台酒业与上海厚丰就转让甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权事宜签署的《股权转让协议》以及皇台酒业公开披露文件，皇台酒业将其持有的甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权转让给上海厚丰。上述股权转让完成后，因甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司与标的公司均涉及葡萄酒业务，皇台酒业与上海厚丰之间存在产生同业竞争的风险。鉴于：① 上述股权转让系皇台酒业剥离近年来持续亏损并在短期内难以实现扭亏为盈的葡萄酒业务资产的重要步骤，有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，符合上市公司的利益；② 上述股权转让与本次交易同为剥离葡萄酒业务资产交易方案的一部分，本次交易

完成后，上述风险将得到规范；③ 皇台酒业已与上海厚丰约定，若本次交易未能成功实施的，皇台酒业将向上海厚丰回购甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权，以避免本次交易未能成功实施情况下可能产生的同业竞争风险；④ 标的公司自设立以来尚未实际开展葡萄酒的生产与销售业务，未与甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司产生直接的竞争关系。故独立财务顾问认为，上述股权转让情形未导致上海厚丰实质性违反其已作出的避免同业竞争的承诺。

本次交易完成后，上海厚丰将取得标的公司的控制权，皇台酒业因标的公司与甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司均涉及葡萄酒业务而与上海厚丰之间可能产生的同业竞争问题亦将得到规范。此外，上市公司与上海厚丰约定，若本次交易未能成功实施的，上市公司将向上海厚丰回购甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权，以避免本次交易未能成功实施情况下可能产生的同业竞争风险。

本次交易后，上市公司名下仍有部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒尚未对外出售或处置。上市公司及上海厚丰已分别作出承诺，承诺本次交易完成后，上市公司将尽快将该部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置，上市公司该部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒未出售或处置之前，上海厚丰及其控制的其他企业暂不开展葡萄酒相关业务。如上市公司在2019年12月31日前仍无法将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置的，则上海厚丰将无条件同意收购该部分成品葡萄酒与葡萄原酒，并尽一切努力促使上述收购最晚于2020年3月31日前完成。若上海厚丰未能在上述期限内向上市公司支付收购款项的，则上海厚丰将以自有或自筹资金于2020年4月30日前赔偿上市公司因本公司违反上述承诺而遭受或产生的任何损失或开支。

为有效避免及规范上市公司与控股股东之间可能存在的同业竞争问题，保持上市公司独立性，保障全体股东尤其是中小股东的利益，上市公司与控股股东上海厚丰、实际控制人吉文娟均出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若其违反上述承诺给上市公司造成损失的，将对上市公司进行补偿。此外，上市公司实际控制人吉文娟已出具承诺，本次交易完成后，将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。综上，相关主体已对本次交易后可能出现的同业竞争情形进行明确限制并作出妥善安排，在相关承诺得以严格履行的前提下，本次交易不会对上市公司的独立性造成不利影响，上市公司

将继续保持独立性。

综上，本次交易不会对上市公司的独立性造成不利影响，没有违反《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（四）项规定，亦不存在上海厚丰违反其已作出的避免同业竞争的承诺情形。

（三）上市公司未通过本次交易一并向控股股东上海厚丰出售葡萄酒及葡萄原酒资产的原因及合理性

上市公司未通过本次交易一并向控股股东上海厚丰出售葡萄酒及葡萄原酒资产，主要原因如下：

1、市场上葡萄酒成品价格参差不齐，定价没有统一标准，并且皇台酒业葡萄酒成品市场占有率小，覆盖率低，市场对皇台酒业葡萄酒的认知度不高，缺乏定价参考依据，库存成品葡萄酒市场公允价值难以确定；另葡萄原酒市场价格波动较快，各年份葡萄原酒在评估上公允价值较难确认，上市公司曾在本次交易筹划过程中与上海厚丰就出售葡萄酒及葡萄原酒资产进行磋商，但双方未能就葡萄酒及葡萄原酒的交易价格达成一致，故双方未将上述资产纳入本次交易范畴。

2、上海厚丰本次购买上市公司葡萄酒业务相关资产是根据未来的发展战略和业务布局，合理配置资源，促进其持续健康发展的战略需要。上海厚丰购买葡萄酒业务相关资产后，拟创立自有品牌及商标，构建独立的营销体系，而上市公司成品葡萄酒均为公司自有品牌，贴有皇台酒业品牌商标，品种繁杂多达46个，每个品种数量也较小，因此，上海厚丰向上市公司收购葡萄酒业成品不符合其业务发展规划。另截止2018年11月30日，上市公司库存成品葡萄酒数量为208.09吨，账面净值265.27万元；葡萄原酒数量为1,352.36吨，账面净值为223.84万元，数量和金额均较小，上海厚丰购买该部分资产无法形成规模效应，无益于其后续市场布局及营销推广。故本次交易中上海厚丰未向上市公司收购葡萄酒及葡萄原酒。

3、2018年1-11月，上市公司累计对外销售葡萄原酒655.58万元。现公司库存葡萄原酒已存在初步达成合作意向的销售客户及潜在的销售客户，基于此，

公司未通过本次交易一并向控股股东上海厚丰出售葡萄原酒。

综上，基于以上原因，公司未通过本次交易一并向控股股东上海厚丰出售葡萄酒及葡萄原酒资产，交易具备合理性。

（四）交易对方解决同业竞争承诺的履约方式、时间期限、履约能力分析、履约风险及对策以及不能履约时的制约措施

本次交易前，上市公司已将凉州皇台100%的股权转让予上海厚丰，上市公司与上海厚丰下属企业之间存在一定的同业竞争关系。本次交易完成后，上海厚丰将取得标的公司的控制权，皇台酒业因标的公司与甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司均涉及葡萄酒业务而与上海厚丰之间可能产生的同业竞争问题将得到规范。此外，上市公司与上海厚丰约定，若本次交易未能成功实施的，上市公司将向上海厚丰回购甘肃凉州皇台葡萄酒业有限公司100%股权，以避免本次交易未能成功实施情况下可能产生的同业竞争风险。

1、上市公司及上海厚丰关于避免同业竞争的承诺

本次交易后，上市公司名下仍有部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒尚未对外出售或处置。上市公司及上海厚丰已分别作出承诺，承诺本次交易完成后，上市公司将尽快将该部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置，上市公司该部分库存成品葡萄酒与葡萄原酒未出售或处置之前，上海厚丰及其控制的其他企业暂不开展葡萄酒相关业务。

截止2018年11月30日，上市公司库存成品葡萄酒账面净值265.27万元，占存货比重为4.42%；葡萄原酒账面净值223.84万元，占存货比重为3.73%，上述库存成品葡萄酒与葡萄原酒价值较小、占比低，处置难度较小。

2、上海厚丰解决同业竞争承诺的履约方式、时间期限、履约能力分析、履约风险及对策以及不能履约时的制约措施

根据上海厚丰作出的承诺，如上市公司在2019年12月31日前仍无法将该部分成品葡萄酒与葡萄原酒对外出售或处置的，则上海厚丰将无条件同意收购该部分成品葡萄酒与葡萄原酒，并尽一切努力促使上述收购最晚于2020年3月31日前完成。若上海厚丰未能在上述期限内向上市公司支付收购款项的，则上海厚

丰将以自有或自筹资金于2020年4月30日前赔偿上市公司因其违反上述承诺而遭受或产生的任何损失或开支。

为有效避免及规范上市公司与控股股东之间可能存在的同业竞争问题，保持上市公司独立性，保障全体股东尤其是中小股东的利益，上市公司与控股股东上海厚丰、实际控制人吉文娟均出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若其违反上述承诺给上市公司造成损失的，将对上市公司进行补偿。综上，相关主体已对本次交易后可能出现的同业竞争情形进行明确限制并作出妥善安排。

独立财务顾问核查意见：

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不会对上市公司的独立性造成不利影响，没有违反《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（四）项规定，亦不存在上海厚丰违反其已作出的避免同业竞争的承诺情形；公司未通过本次交易一并向控股股东上海厚丰出售葡萄酒及葡萄原酒资产具备合理性；公司已采取了一定的措施以避免同业竞争。

十三、公司用以出资的资产未办理过户登记的情形是否对本次交易构成实质性法律障碍问题

（一）对标的公司未履行实缴出资义务的部分的后续处理措施

经核查，皇台酒业已针对其用以出资设立标的公司的部分资产未办理过户登记之情形提出了以下后续处理措施：

“1、本公司已就拟向上海厚丰拟转让的标的资产履行了实缴出资义务，标的资产不存在出资不实的情形。上述未办理过户登记的出资资产所对应的注册资本未纳入本次重大资产重组的交易范畴，本次重大资产重组完成后，上述注册资本的实缴出资义务仍由本公司履行。

2、本公司将尽一切之努力完成用以出资的注册商标及房屋建筑物于行政主管部门处的变更登记手续。

3、若本公司用以出资设立标的公司的注册商标及房屋建筑物等资产无法在行政主管部门处完成变更登记的，本公司将通过‘变更出资方式为现金出资’

或‘减少甘肃唐之彩注册资本’等方式对上述情形予以规范，并将原用以出资的注册商标及房屋建筑物以公允价格出售给甘肃唐之彩。”

（二）交易对手方是否充分知悉并认可相关资产存在的问题，交易对手方是否拟就该等情形向上市公司提出索赔或其他诉求

经核查，上海厚丰已就皇台酒业用以出资设立标的公司的部分资产未办理过户登记之情形出具书面说明如下：

“1、本公司已知悉并认可皇台酒业用以出资设立甘肃唐之彩的部分资产（包括注册商标及房屋建筑物）尚未在行政主管部门处完成变更登记之情形，本公司承诺不会因上述情形向皇台酒业提出索赔或其他诉求。

2、本公司已知悉并认可皇台酒业就上述情形提出的后续处理措施，若皇台酒业需要通过‘变更出资方式为货币现金出资’、‘减少甘肃唐之彩注册资本’或其他方式解决上述情形的，本公司将在皇台酒业及标的公司就上述事项履行内部决策程序时无条件予以配合，确保皇台酒业的处理措施能够顺利实施。

3、若甘肃唐之彩或皇台酒业因上述情形受到行政主管部门处罚或受到其他损失的，本公司将向其予以全额补偿。”

（三）出资资产未办理过户登记的情形未对本次交易构成实质性法律障碍

鉴于：1、根据中锋评估出具的“中锋评报字（2018）第199号”《资产评估报告》，皇台酒业用以出资的注册商标及房屋建筑物的评估值分别为3,210元及3,017,350元，占出资资产价值总额（22,244.09万元）的比例较小；2、皇台酒业与上海厚丰已在《股权转让协议》明确约定“本次拟转让的标的公司69.5525%的股权系已出资到位的股权，皇台酒业已就该等股权履行了实缴出资义务，该等股权不存在出资不实的情形”；3、皇台酒业已就出资资产未过户之情形提出了后续处理措施，标的公司其他股东已对该等措施予以认可并承诺不会因此对皇台酒业提出索赔或其他诉求，故独立财务顾问认为，在本次交易中，标的资产项下的股东出资已经实缴到位，皇台酒业用以认缴出资但未办理过户登记的资产所对应的出资未纳入标的资产/本次交易范畴，上述出资资产未

办理完毕过户登记的情形不会对本次交易构成实质性法律障碍。

独立财务顾问核查意见：

经核查，独立财务顾问认为：出资资产未办理过户登记的情形不会对本次重组构成实质性法律障碍。

律师核查意见：

经核查，律师认为：出资资产未办理过户登记的情形不会对本次重组构成实质性法律障碍。

十四、本次重组是否有利于公司增强持续经营能力，是否会导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次重组公司拟将近年来持续亏损的葡萄酒业务对外出售。2016年，国内葡萄酒行业增速下滑，进口葡萄酒依然持续增长，导致整个葡萄酒行业的竞争进一步加剧，公司葡萄酒业务在进口葡萄酒的挤压下，市场份额越来越小，销售难度加大，公司2016年葡萄酒销售收入仅为701.83万元，较上年大幅下降，降幅为67.23%，收入占比为3.95%。2017年，公司葡萄酒业务销售收入持续下降，且该模块销售毛利率为-55.67%，毛利率为负主要原因系2017年公司销售葡萄原酒占比高，销售金额为221.93万元，占比42.26%，而葡萄原汁销售成本为650.79万元。2018年1-11月，公司葡萄酒销售收入毛利率为-66.25%，毛利率呈持续下降趋势。公司通过出售葡萄酒业务相关资产，剥离亏损业务模块，降低公司的经营负担，减少公司经营亏损，不会对公司持续经营能力造成不利影响。

通过本次交易，公司可获得较大规模营运资金，改善公司现金流状况，缓解短期内经营压力，有利于盘活存量资产，并为公司巩固发展现有白酒业务、适时拓展前景良好的优质业务提供资金保障，实现公司内生式增长与外延式发展相结合的战略，进而改善上市公司的持续经营能力。

本次交易完成后，公司不再从事葡萄酒的生产与销售，主营业务为白酒的

生产与销售，不存在交易完成后无具体经营业务的情形。

根据希格玛会计师事务所出具的“希会审字(2018)3091号”《审阅报告》，本次交易公司将获得 15,719.37 万元对价款计入其他应收款，本次交易完成股权转让协议生效后，公司将收到 15,719.37 万元现金，以备考财务报表截至 2018 年 11 月 30 日的财务数据为基础，上市公司现金占总资产比重为 45.15%。因此，因此，以备考财务报表截至 2018 年 11 月 30 日的财务数据为基础模拟测算的交易完成后上市公司现金占比相对较高，但随着公司白酒业务的正常开展，公司现金占总资产的比例将逐步降低，本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金的情形。综上所述，本次交易完成后，上市公司将原有葡萄酒业务相关的资产出售。剥离亏损的葡萄酒业务将降低公司经营负担，不会对公司持续经营能力造成不利影响，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

独立财务顾问核查意见：

经核查，独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司将原有葡萄酒业务相关的资产出售。剥离亏损的葡萄酒业务将降低公司经营负担，不会对公司持续经营能力造成不利影响，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

第八章 独立财务顾问结论意见

本独立财务顾问秉承行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对本次交易信息披露文件进行审慎核查后认为：

1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不存在违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易不会出现《上市规则》中股权分布不具备上市条件的情况；

4、本次交易的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为基础，经交易双方协商确定。本次交易的定价公允、合理，不存在损害公司和全体股东的合法权益的情况

5、本次交易所涉及的股权资产权属清晰，股权过户或者转移不存在法律障碍，不涉及债权债务的转移；

6、本次交易在一定程度上能够改善上市公司的持续经营能力，不会对上市公司治理机制产生重大影响；

7、在相关承诺得以严格履行的前提下，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

9、本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司出售资产后面临不能及时获得对价的风险，且相关的违约责任切实有效。

10、本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，不存在损害上市公司和非关联股东利益的情形。

第九章 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

一、内核程序

天风证券按照《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等相关规定的要求成立内核工作小组，对上市公司重大资产重组申请文件实施必要的内部审核程序。在重组报告书、独立财务顾问报告等申请材料制作完成后，由项目组向内核工作小组提出内核申请。项目进入内核程序后，首先由内核工作小组专职审核人员对上市公司重大资产重组申请材料进行初审并出具审核意见，并由项目组根据专职审核人员的审核意见对上市公司重大资产重组申请材料进行相应的修改和完善，然后由内核工作小组召开内核会议对上市公司重大资产重组申请材料进行审核并正式出具内核意见。

二、内核结论意见

在天风证券内核小组认真审核本次重组申报材料的基础上，内核小组意见如下：

皇台酒业本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件中关于上市公司重大资产重组的规定。上市公司重大资产重组信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

同意出具《天风证券股份有限公司关于甘肃皇台酒业股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》，并将本独立财务顾问报告（修订稿）报送相关证券监管部门审核。

（以下无正文）

