

关于深圳市振业(集团)股份有限公司

部分资产评估报告书

中勤信资评报字[2007]第 B019 号

评估基准日:2006 年 12 月 31 日

报告提交日期: 2007 年 3 月 22 日



Sinocom Appraisal

深圳市中勤信资产评估有限公司

SHENZHEN SINOCOMS APPRAISAL CO.LTD

中国深圳深南中路电子科技大厦 C 座 23 层 A、B 室

23/F Tower C, Electronics Science & Technology Bldg., Shennan Road Shenzhen
China

电话(Tel):+86755-8368 3199

传真(Fax):+86755-8368 3614/3090

直线(Dir):+86755-8368 3599

邮政编码(Postcode):518031

<http://www.sacwm.com>

Email: jfsac@21cn.com

目 录

部分资产评估报告摘要.....	1
部分资产评估报告.....	1
一.委托方及资产占有方	1
二.评估目的	2
(一)评估目的	2
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况.....	2
(三)评估报告使用者和使用方式	2
三.评估范围和对象	2
四.评估基准日	3
五.市场价值定义	3
六.评估原则	4
(一)工作原则	4
(二)经济原则	4
七.评估前提条件	4
(一)评估基准	4
(二)评估假设	5
(三)限制条件	5
八.评估依据	5
(一)行为依据	5
(二)法规依据	6
(三)专业规范	6
(四)产权依据	6
(五)取价依据及参考资料	6
九.评估方法	6
十.评估程序	7
(一)评估工作的起止时间	7
(二)已执行的主要评估程序	7
十一.评估结论	7
(一)评估结果	7
(二)评估结论	7
十二.特别事项说明	7
十三.评估报告法律效力	8
(一)评估报告使用说明	8



(二)法律效力	8
(三)评估报告有效期	8
十五.评估报告提出日期	9
附件一 关于本次评估行为的依据	10
附件二 「振业集团」企业法人营业执照复印件	14
附件三 被评估资产产权状况一览表	15
附件四 「振业集团」的承诺函	16
附件五 评估机构和签字评估师的承诺函	18
附件六 资产评估机构资格证书复印件	19
附件七 评估机构营业执照复印件	21
附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	23
附件九 资产评估服务协议书	26
附件十 资产评估明细表	28



深圳市中勤信资产评估有限公司
关于深圳市振业(集团)股份有限公司
部分资产评估报告摘要

中勤信资评报字[2007]第 B019 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自中勤信资评报字[2007]第 B019 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

遵深圳市振业(集团)股份有限公司（以下简称「振业集团」）之托，本公司对「振业集团」列报的部分资产于 2006 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「振业集团」拟转让该等资产时了解其之市场价值之参考。根据本公司与「振业集团」订立的中勤信资评协字[2007]第 014 号《资产评估服务协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「振业集团」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「振业集团」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表价值意见。

本次评估对象为：「振业集团」申报评估的部分资产，即 5 宗土地使用权。

本次评估采用基准地价修正法进行评估。

市场价值定义：所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

1. 用法律许可的货币进行交易。
2. 有自愿的卖方和自愿的买方。
3. 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
4. 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。



5. 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6. 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

本次评估的土地使用权市场价值是指上述价值定义下委估宗地在评估基准日 2006 年 12 月 31 日，宗地红线内外达到五通一平（路通、供电通、供水通、排水通、通讯通、场地平整）等现状开发条件下，工业用途（宗地 2-宗地 5）/住宅用途（宗地 1），工业用地剩余土地使用年限为 47.87 年/住宅用地剩余土地使用年限为 67.88 年的国有土地使用权价值。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，「振业集团」申报评估的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 3,478.70 万元。

本报告所载明的资产价值意见自评估基准日起一年内（即自 2006 年 12 月 31 日至 2007 年 12 月 30 日）有效。

深圳市中勤信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二零零七年三月二十二日

中国注册资产评估师：



机密

中勤信资评报字[2007]第 B019 号

深圳市中勤信资产评估有限公司

关于深圳市振业(集团)股份有限公司

部分资产评估报告

中国·深圳

深圳市振业(集团)股份有限公司:

遵 贵公司之托,本公司对 贵公司列报的部分资产于2006年12月31日的市场价值进行评估,仅作为 贵公司拟转让该等资产时了解其市场价值之参考。根据本公司与 贵公司订立的中勤信资评协字[2007]第014号《资产评估服务协议书》所设立的条件,本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在 贵公司提供的评估所必需的资料的基础上的,这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由 贵公司负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表价值意见。

我们认为,除本报告所载明的特别事项说明外,在被评估资产现有用途或预定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下,本报告所载评估结论对委托评估的资产在2006年12月31日所表现的市场价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一.委托方及资产占有方

本次评估委托方和资产占有方均为深圳市振业(集团)股份有限公司。

贵公司系根据国家有关法律、法规的规定,经深圳市人民政府批准,于1989年5月25日成立,领取深司字N23093号企业法人营业执照。1992年4月27日,经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第059号文批准,公开发行A股于深圳证券交易所上市。

2004年10月13日,根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“深圳国资委”)深国资委(2004)223号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》,贵公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004年10月26日,深圳国资委以“深国资委(2004)254号”《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定,将原由深圳市建设投资控股公司持有的 贵公司国有股权划归深圳国资委持有,由深圳国资委直接监管,并履行出资人的职责。划转后,深圳国资委持有 贵公司71,068,475股国家股(占贵公司总股本28.02%),2006年1月9日,完成股权划转的相关手续。

2006年1月12日,贵公司进行股权分置改革,以方案实施股权登记日的总股本为基础,由全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例安排股份对价,使

流通股股东每10股获送2股股份对价。股权分置改革完成后全体非流通股股东的股份变化情况如下:

股东名称	方案实施前 股份(万股)	方案实施后 股份(万股)	占总股本 比例(%)
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	7,106.85	4,765.11	18.79
深圳市长城投资控股股份有限公司	1,253.31	840.34	3.31
深圳市建筑机械动力公司	759.75	509.41	2.01
深圳市金众(集团)股份有限公司	364.62	244.48	0.96
深圳市建安(集团)股份有限公司	93.93	62.98	0.25

贵公司的注册资本(股本)为人民币253,591,631元。注册地址 深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层,法定代表人:李永明。主要经营范围:土地开发、房产销售及租赁、物业管理;各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程。

二.评估目的

(一)评估目的

本次评估系对 贵公司列报的全部资产(即5宗土地使用权)于评估基准日(2006年12月31日)所表现的市场价值进行评估,评估结果仅作为 贵公司拟转让该等资产时参考。

(二)评估目的所对应经济行为的批准情况

截至本报告出具日止,本次评估目的所对应的经济行为已履行了以下批准程序:

2007年3月22日,贵公司第六届董事会第八次会议审议通过《关于转让董酒公司股权及其233亩土地使用权的议案》,同意将公司持有的「振业董酒」68%股权及遵义233亩土地使用权转让。

(三)评估报告使用者和使用方式

据本公司所知,本评估报告的使用者仅包括 贵公司和深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

贵公司拟转让 贵公司持有的贵州振业董酒股份有限公司的股权,本次评估的5宗土地使用权的权利人为 贵公司,目前该等资产由贵州振业董酒股份有限公司租用。由于该等资产系贵州振业董酒股份有限公司所必需使用的资产,因而 贵公司将参考本评估结果,将该等资产与 贵公司拥有的贵州振业董酒股份有限公司的股权一并转让。

三.评估范围和对象

本次评估对象为 贵公司申报评估的全部资产——5宗土地使用权。该等资产的具体情况如下表所示:

宗地	土地使用证号	座落	地号	用途	类型	面积(M ²)	终止日期
宗地1	遵市国用(2005)第66号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--01	住宅	出让	8,761.60	2074-11-1
宗地2	遵市国用(2005)第64号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--02	工业	出让	973.80	2054-11-1
宗地3	遵市国用(2005)第67号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--03	工业	出让	43,162.60	2054-11-1
宗地4	遵市国用(2005)第68号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--04	工业	出让	100,382.80	2054-11-1
宗地5	遵市国用(2005)第65号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--05	工业	出让	2,462.40	2054-11-1

注:上述土地的土地使用权人均为深圳市振业(集团)股份有限公司。

上述土地均座落于贵州省遵义市汇川区董公寺,系贵州振业董酒股份有限公司的生产经营所在地,目前,宗地1上已建有职工住宅楼,宗地2-宗地5均建有酒业用建筑物。该等土地使用权目前由贵州振业董酒股份有限公司向 贵公司租用。

四.评估基准日

本项目评估基准日为2006年12月31日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一,如果评估基准日发生改变,评估结论将发生变化。本次评估基准日系由 贵公司确定。

五.市场价值定义

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额,当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易,在公开市场上可合理取得的最可能的价格:

- 1.用法律许可的货币进行交易。
- 2.有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3.一次性付款,且无附带条件下完成交易。
- 4.买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5.交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况,与评估基准日没有重大变化。
- 6.不考虑具有特殊利益情况下的交易安排,交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

本次评估的土地使用权市场价值是指上述价值定义下委估宗地在评估基准日2006年12月31日,宗地红线内外达到五通一平(路通、供电通、供水通、排水通、通讯通、场地平整)等现状开发条件下,工业用途(宗地2-宗地5)/住宅用途(宗地1),工业用地剩余土地使用年限为47.87年/住宅用地剩余土地使用年限为67.88年的国有土地使用权价值。

六.评估原则

(一)工作原则

1.独立性原则：指资产评估要由具有资产评估行业管理机构授予资产评估资格的社会公正性机构独立进行操作，不受被评资产各方当事人利益的影响，评估机构及操作人员与被评资产各方当事人没有利害关系。

2.客观性原则：指评估人员要从实际出发，认真进行调查研究，在掌握翔实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论。

3.科学性原则：指在具体评估过程中，根据特定目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导评估操作。

(二)经济原则

1.供求原则：指在其他条件不变的情况下，一种商品或服务的价格与其市场需求成正比，与其供给成反比。

2.公开市场原则：指资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场有在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排它性。

3.替代性原则：指评估价格时如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则应选用最低的一种。

4.资产持续经营的原则：指评估时根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

七.评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

(一)评估基准

1.所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即 贵公司合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对 贵公司委托评估的资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，但既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2.所有被评估资产仍然按照目前的用途和方式使用。不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

我们的评估在很大程度上依赖前述二大基准。

3.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)评估假设

1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2.除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1)已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等因素之变化。

(3)资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或资产占有方有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等发生变化。

(4)特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6)贵公司未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

(三)限制条件

1.本报告所载评估结论系指纳入此次评估范围内全部资产而作出的总体价值意见，评估报告（包括评估明细表）中提供的任一评估值，仅适应于评估范围内的全部资产作为不可分割的整体的评估，除非本报告已另有特别说明，任何将纳入此次评估范围内全部资产的总体价值按面积拆分或组合、或其他的划分或组合，都将使评估值无效。

2.对土地使用权的面积，我们未进行测量，我们仅依据土地使用权证登记的面积进行评估。

如果土地使用权的面积与本报告所载面积不相符，评估价值将会发生变化。

3.报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

4.除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

八.评估依据

(一)行为依据

1.贵公司第六届董事会第八次会议审议通过《关于转让董酒公司股权及其233亩土地使用权的议案》。

(二)法规依据

- 1.中华人民共和国国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》。
- 2.原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 3.国务院国有资产监督管理委员会第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 4.国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)。
- 5.《中华人民共和国土地管理法》。

(三)专业规范

- 1.中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见(试行)》。
- 2.中华人民共和国财政部财评字[1999]91号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》。
- 3.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》。
- 4.中国注册会计师协会制定的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。
- 5.中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

(四)产权依据

- 1.贵公司提供的土地使用权证的复印件。
- 2.贵公司提供的相关声明及承诺。

(五)取价依据及参考资料

- 1.贵公司提供的清查申报评估明细表。
- 2.遵义市人民政府办公室《关于公布遵义市城区土地级别和基准地价的通知》(遵府办发[1999]68号文)。
- 3.评估人员调查收集的有关资料。

九.评估方法

本次评估方法为：采用基准地价修正法。所谓基准地价修正法系指在政府公布了基准地价的地区，由评估对象所处地段的基准地价调整得出评估对象宗地价格的方法。

十.评估程序

(一)评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为2007年2月7日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2007年2月13日。

(二)已执行的主要评估程序

1.2007年2月7日至2007年2月9日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2.自2007年2月10日至2007年2月13日：实地查看土地使用权的利用现状和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对资产市场价值进行估算和分析。

3.自2007年2月14日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一.评估结论

(一)评估结果

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并按目前的使用方式和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，贵公司委托评估的5宗土地使用权于评估基准日的市场价值如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项目	申报账面值	调整后账面值	评估值	评估增减值	增减率
土地使用权	2,450.93	2,450.93	3,478.70	1,027.77	41.93%

(二)评估结论

根据上述评估原则、评估方法和市场价值含义，在评估假设和限制条件下，贵公司委托评估的5宗土地使用权于评估基准日的评估结论为：帐面值为2,450.93万元，调整后帐面值为2,450.93万元，评估值为3,478.70万元，增值为1,027.77万元，增值率为41.93%。

十二.特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值含义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

贵公司申报评估的5宗土地使用权系贵州振业董酒股份有限公司生产酒的厂区，该厂区分新老两个片区，老厂区之主要生产设施多建于20世纪80年代，新厂区之主要生产设施多建于20

世纪90年代。而目前由于贵州振业董酒股份有限公司之生产经营处在恢复性经营阶段，大部分生产设施均在闲置状态，从而使包括土地使用权在内的资产未能得到有效利用。

十三.评估报告法律效力

(一)评估报告使用说明

1.本报告的使用权归 贵公司所有。贵公司或者经 贵公司同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值含义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律效力和资产占有方的承诺函。

2.本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对资产占有方提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3.被评估资产的面积、使用状况等资料主要系资产占有方提供，尽管我们进行了必要的调查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

4.除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 贵公司书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(二)法律效力

1.本报告只有在 贵公司在本报告有关备查文件中如 贵公司的有关声明和承诺函上盖章/签字后并经有权管理的国有资产管理部门按有关规定办理备案手续且应用于本报告所载明的评估目的时才能依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和签字注册资产评估师的执业水平和能力的影响。

(三)评估报告有效期

本报告所载明的资产评估结果评估基准日后一年内（即2006年12月31日至自2007年12月30日）有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

十五.评估报告提出日期

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为2007年2月13日，本次评估报告提交日期为2007年3月22日。

附件：

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、「振业集团」企业法人营业执照复印件。

附件三、被评估资产产权状况一览表。

附件四、「振业集团」的承诺函。

附件五、评估机构和签字评估师的承诺函。

附件六、资产评估机构资格证书复印件。

附件七、评估机构营业执照复印件。

附件八、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件九、资产评估服务协议书复印件。

附件十、评估明细表。

(本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力)

深圳市中勤信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二零零七年三月二十二日

中国注册资产评估师：

附件一 关于本次评估行为的依据

深圳市振业(集团)股份有限公司第六届董事会第八次会议审议通过《关于转让董酒公司股权及其 233 亩土地使用权的议案》

深圳市振业(集团)股份有限公司文件

深振业董字【2007】13 号

深圳市振业（集团）股份有限公司 第六届董事会第八次会议决议

深圳市振业（集团）股份有限公司第六届董事会第八次会议审议通过以下议案：

一、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年度董事会工作报告》。

二、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年度财务决算报告》。

三、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《关于确定会计政策的议案》：公司自 2007 年 1 月 1 日起采用以下会计政策：

（1）关于投资性房地产：公司仍采用成本模式计量投资性房地产，并将现行政策下对投资性房地产的核算从存货转到投资性房地产，此变动不影响公司的利润和股东权益；（2）关于所得税：公司原采用应付税款法核算企业所得税，新会计准则在所得税核算方面规定统一采用资产负债表债务法。企业资产、负债账面价值和计税基础存在差异时，按规定确认递延所得税资产和递延所得税负债，所确认的递延所得税资产和递延所得税负债计入所得税费用；（3）关于资产减值准

备：公司根据新会计准则有关规定对存在减值迹象的资产进行减值测试。因原计提准备且期内未处置的资产状况尚未得到根本改善，目前不具备转回条件，故对该部分资产计提的减值准备不予转回；（4）关于金融资产的分类：公司将可上市交易的法人股深长城、鄂武商、交通银行归类到可供出售金融资产，该金融资产公允价值的变动差额计入净资产，在实际出售时再转入当期损益；（5）关于土地使用权的归属：公司将现行政策下对土地使用权的核算从无形资产转到存货。

四、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年度利润分配及分红预案》：根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司 2006 年度提取 10%法定盈余公积金 21,625,376.58 元、提取 20%任意盈余公积金 43,250,753.17 元，两项合计 64,876,129.75 元。截止 2006 年 12 月 31 日公司可供分配利润为 189,730,316.64 元。根据公司发展及经营实际情况，以公司总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股派发现金股利 3.50 元（含税）。按上述方案分配现金股利为 88,757,070.85 元，剩余未分配利润 100,973,245.79 元投入宝荷项目开发。本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

五、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年年度报告及其摘要》。

六、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《关于聘任会计师事务所的预案》：继续聘任深圳南方民和会计师事务所承担公司 2007 年度财务报告审计工作。本议案已经全体独立董事事前书面同意。

七、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年度独立董事述职报告》。

八、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年度内部审计总结报告》。

九、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《2006 年度内部控制评审报告》。

十、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《关于实施<振业纲领>的议案》：为了规范企业运作，加强内部控制，提高工作效率，促进业务的

标准化和规范化,于2006年形成了公司建设与发展的指导性文件体系《振业纲领》。经本次董事会审议,决定从二〇〇七年四月一日起正式实施《振业纲领》;正式实施以后,按照相关法律、法规和《公司章程》赋予的权限对其进行修订。

十一、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《关于下达2007年度经营班子绩效目标的议案》。

十二、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《关于转让董酒公司股权及其233亩土地使用权的议案》:截止到2006年12月31日,贵州振业董酒股份有限公司(以下简称“董酒公司”)账面总资产为125,208,806.07元,净资产为58,750,893.16元,每股净资产为0.7344元,2006年度实现净利润-2,468,066.99元。2003年,我公司已提取董酒公司股权投资减值准备24,240,000元。经本次董事会审议,决定以公开挂牌的方式转让本公司所持有董酒公司的68%的股权(即5440万股)和遵义233亩土地使用权(主要为董酒公司厂房和职工宿舍楼),转让条件如下:受让方必须在受让董酒公司股权的同时一并受让该233亩土地使用权;挂牌交易价格不低于净资产评估值;受让方必须在受让上述股权和土地使用权同时,以协议方式受让深圳市振业(集团)股份有限公司工会、张家驹、谢向荣等股东持有的董酒公司股权2500万股,占总股本比例为31.25%;截至2006年12月31日,董酒公司尚欠我公司983.19万元借款需于股权转让时由受让方一并退回我公司。本次股权转让收益将用作我公司土地储备和房地产开发资金,以集中资金优势发展房地产主业。

十三、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《关于调整惠阳振业创新发展有限公司出资状况的议案》:决定对惠州市惠阳区振业创新发展有限公司出资状况进行调整,由深圳市振业(集团)股份有限公司工会工作委员会(以下简称“振业工会”)将所持有的惠阳公司35%股权转回我公司,剩余5%股权由振业工会转让给深圳市振业(集团)股份有限公司机关工会委员会(以下简称“振业机关工会”,振业机关工会为独立社团法人,法定代表人为彭庆伟),振业机关工会按持股比例履行相关出资义务。本次调整后,惠阳公司股权结构如下:本公司持股比例为82%;振业机关工会持股比例为5%;名豪木业持股比例为13%。

十四、以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果审议通过《关于召开 2006 年度股东大会的议案》。

上述第一、二、四、五、六、七项议案将提交 2006 年年度股东大会审议。

此决议。

深圳市振业(集团)股份有限公司董事会



附件二 「振业集团」企业法人营业执照复印件

企业法人营业执照

(副本)

注册号 4403011001133

名称 深圳市振业(集团)股份有限公司

住所 深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层

法定代表人姓名 李永昕

注册资本 25359.16万元

实收资本 25359.16万元

公司类型 股份有限公司(上市)

经营范围 土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

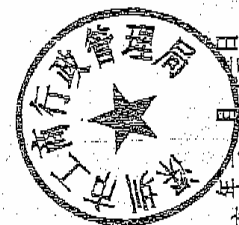
须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格的合法证明。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于公司住所或营业场所。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变更,应当依法向登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起六十日内,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或损毁的,应当在公司登记机关指定的报纸上声明作废,申请补领。

年度检验情况

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

2004年度已年检



二〇〇六年三月十五日

成立日期 一九八九年五月廿五日

营业期限 自一九八九年五月廿五日至二〇四九年五月廿五日



* 1 4 0 0 0 0 0 0 2 3 6 *



附件三 被评估资产产权状况一览表

宗地	土地使用证号	座落	地号	用途	类型	面积(M ²)	终止日期
宗地1	遵市国用(2005)第66号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--01	住宅	出让	8,761.60	2074-11-1
宗地2	遵市国用(2005)第64号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--02	工业	出让	973.80	2054-11-1
宗地3	遵市国用(2005)第67号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--03	工业	出让	43,162.60	2054-11-1
宗地4	遵市国用(2005)第68号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--04	工业	出让	100,382.80	2054-11-1
宗地5	遵市国用(2005)第65号	遵义市汇川区董公寺	董公寺--05	工业	出让	2,462.40	2054-11-1

注:上述土地的土地使用权人均为深圳市振业(集团)股份有限公司.

附件四 「振业集团」的承诺函

委托方及资产占有方

承 诺 函

深圳市中勤信资产评估有限公司：

因涉及资产转让事宜，我司委托 贵公司对我司拥有的座落于贵州省遵义市汇川区董公寺的5宗土地使用权于2006年12月31日的市场价值进行评估。

为确保 贵公司客观、公正、合理地进行本次资产评估，我们承诺如下，并愿意承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家有关规定并经批准。

2、本次资产评估之评估对象为：我司申报评估的部分资产，具体指我司拥有的位于贵州省遵义市汇川区董公寺的5宗土地使用权，其基本情况如下：

宗地1：地号为董公寺——01，住宅用地，取得时间为2004年11月1日，土地使用权终止日期为2074年11月1日，土地面积为8,761.60平方米。

宗地2：地号为董公寺——02，工业用地，取得时间为2004年11月1日，土地使用权终止日期为2054年11月1日，土地面积为973.80平方米。

宗地3：地号为董公寺——03，工业用地，取得时间为2004年11月1日，土地使用权终止日期为2054年11月1日，土地面积为43,162.60平方米。

宗地4：地号为董公寺——04，工业用地，取得时间为2004年11月1日，土地使用权终止日期为2054年11月1日，土地面积为100,382.80平方米。

宗地5：地号为董公寺——05，工业用地，取得时间为2004年11月1日，土地使用权终止日期为2054年11月1日，土地面积为2,462.40平方米。

上述5宗土地系我司控股子公司——贵州振业董酒股份有限公司生产厂区所在地，由我司租赁给贵州振业董酒股份有限公司使用，其

第1页 共2页

开发条件为五通一平（路通、供电通、供水通、排水通、通讯通、场地平整），宗地上已建有与生产白酒有关的办公楼、各种车间、职工宿舍、食堂、仓库等生产及生活设施。

纳入评估范围的资产/负债与经济行为相对应，未重未漏。

3、纳入评估范围内的主要资产之产权明确，出具的相关说明文件真实、完整、合法、有效。由于上述5宗地系贵州振业董酒股份有限公司生产厂区所在地，无论贵州振业董酒股份有限公司的经营状况如何，我司均不能单方面改变上述土地利用现状，也没有改变上述土地利用现状的任何计划或安排。

4、所提供的资料，客观、真实、合理。

除上述事项外，不存在应当向 贵公司提供而未提供且影响评估分析的其他事项。

5、不干预评估工作。

6、严格按照 贵公司出具的资产评估报告所限定的条件使用评估报告。

特此承诺。

委托方及资产占有方：深圳市振业(集团)股份有限公司

法定代表人：



二零零七年三月六日

附件五 评估机构和签字评估师的承诺函

深圳市中勤信资产评估有限公司

及中国注册资产评估师承诺函

深圳市振业(集团)股份有限公司:

受 贵公司委托, 本公司对 贵公司拟 转让资产 事宜所涉及的贵公司有关资产进行了认真的评定估算, 并形成了资产评估报告书。在资产评估报告所载明的评估目的及价值含义、前提条件下, 我们对资产评估结果承诺如下, 并承担相应的法律责任:

1. 依照资产评估准则及相关规范, 本报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论, 但受到本资产评估报告中已说明的前提条件和特别事项说明的限制。
2. 资产评估范围与资产占有方申报评估的范围相一致。
3. 对涉及评估的资产进行了适理的调查、核实。
4. 评估方法选用恰当, 选用的参照数据、资料基本可靠。
5. 影响资产评估价值的因素考虑周全, 对其中不能准确判断对资产价值影响程度的在特别事项中予以充分说明, 并提请 贵公司注意。
6. 资产评估价值揭示合理。
7. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。
8. 除依照与委托方的约定收取本次评估服务费用外, 我们与 贵公司和我们所知道的与本次评估相关的利害关系人无其他任何利益安排或计划。

深圳市中勤信资产评估有限公司

中国注册资产评估师:

中国 深圳

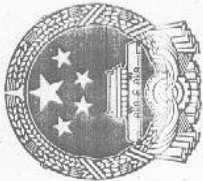
二零零七年三月二十二日

中国注册资产评估师:

附件六 资产评估机构资格证书复印件

《资产评估资格证书（副本）》复印件

机构名称	深圳市中勤信资产评估有限公司
办公地址	深圳市福田区深南中路电子科技大厦C座23层A、B室
法定代表人	陈俊发
营业执照号码	深福司字S08121号
评估资产范围：企业整体资产评估、单项资产评估，包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等。	
年检情况：  	



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号：0024029
批准文号：财评函字[1999]29号
发证机关：



2002年12月2

《从事证券业务资产评估许可证》复印件

从事证券业务资产评估许可证

№ 0000100

兹根据国家国有资产管理局、中国证券监督管理委员会
《关于从事证券业务的资产评估机构资格确认的规定》确认
深圳圳明资产评估事务所具有从事证券业务资产

评估的资格。



一九九四年十二月二十三日

附件七 评估机构营业执照复印件

《企业法人营业执照 (副本)》复印件

企业法人营业执照

(副 本)

注册号: 4403012054798

名称: 深圳市中勤信资产评估有限公司

住所: 深圳市福田区深南中路电子科技大厦23层A、B室

法定代表人: 陈俊发

注册资本: 100万元 (实收资本: 100万元)

企业类型: 有限责任公司

经营范围: 各种经济组织的综合性资产评估, 证券业务资产评估; 单项评估包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产等。*

营业期限: 自 一九九四年十月二十五日 至 二〇三〇年十月二十五日

成立日期: 一九九四年十月二十五日

No. 2083651

说 明

1. 《企业法人营业执照》是企业取得企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 营业执照正本应放在企业住所醒目位置。企业法人可根据业务需要, 向登记机关申请领取若干副本。
4. 营业执照不得伪造、涂改、出租、出借、转让。除登记机关外, 其他任何单位和个人均不得扣留、收缴和吊销。
5. 企业应在核准登记的经营范围內从事经营活动。
6. 企业法人登记注册事项发生变化时, 应向原登记机关申请变更登记。
7. 每年一月一日至四月三十日, 登记机关对企业法人进行年度检验。
8. 企业注销登记时, 应交回营业执照正、副本。营业执照被登记机关吊销后即自行失效。

企 业 法 人 年 检 情 况

2003年度年检合格	2004年度年检合格	2005年度年检合格	2006年度年检合格
------------	------------	------------	------------

登记机关: 深圳市工商行政管理局

二〇〇二年一月十三日

2001年度已年检

《(企业名称)变更通知书》

变更通知书

企业名称: 深圳市中勤信资产评估有限公司

注册号: 4403012054798

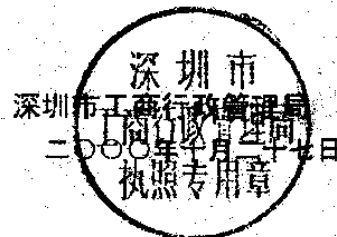
深圳市中勤信资产评估有限公司已于二〇〇〇年十月二十七日在我局办理变更登记, 变更登记事项如下:

变更前企业名称: 深圳维明资产评估事务所

变更后企业名称: 深圳市中勤信资产评估有限公司

变更前注册号: 19228871-4

变更后注册号: 4403012054798



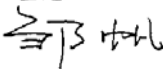


附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：徐晓慧、陈俊发、邹帆

本报告由中国注册资产评估师陈俊发、邹帆签署。

《注册资产评估师证书》复印件

  3089164581707	 中华人民共和国 注册资产评估师证书 The People's Republic of China Certificate of Certified Public Valuer
 中华人民共和国财政部制发 Issued by Ministry of Finance of the People's Republic of China	 姓名： 邹帆 性别： 男 身份证号： 420111631112505 机构名称： 深圳市中勤信资产评估有限公司 批准机关： 中国资产评估协会 证书编号： 47000236 发证日期： 2006年8月4日 初次注册时间： 1998年6月12日 本人签名：  本人印鉴 

CPU



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

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

姓名: 陈俊发

性别: 男

身份证号: 120104650127685

机构名称: 深圳市中勤信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47000235

发证日期: 2006年8月4日

初次注册时间: 1997年8月1日

本人签名:

本人印鉴

陈俊发



甲方不得以任何方式使用评估报告,也不得将评估报告提供给其他任何人使用。

5.2 除前款说明外,评估报告所载评估结论,系乙方在特定的评估假设和限制条件下得出的一种分析、判断和估计,因此,甲方和有关当事人在使用评估报告时,应认真、全面地阅读评估报告全文,并特别注意评估中所使用的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

5.3 乙方出具的评估报告所载评估范围和对象是由甲方确定的,乙方根据甲方提供的有关资料进行了必要的抽查核实,特别是关于评估对象的法律权属问题已超出了乙方的专业范围,因此,甲方和有关当事人在使用评估报告时应注意,这不仅不是乙方的责任,而且这也直接关系到评估结论是否能够引用于本次评估目的所对应的经济行为。

评估报告的使用权归甲方,但甲方必须按照本条之约定合理使用评估报告。乙方提醒甲方在使用评估报告时应特别关注评估报告中载明的“价值前提”、“特别事项说明”、“评估基准日后重大事项说明”、“评估报告的法律效力”等重要条款,且认真阅读《资产评估报告书》(含附件)和《资产评估明细表》。《资产评估报告书》的每一个部分单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对评估结论的误解。按照资产评估主管机关的规定,《资产评估说明》仅供财产主管部门、企业主管部门审查《资产评估报告书》和检查评估机构工作之用,非法律、行政法规规定,甲乙双方均不得将其全部或部分内容提供给其他单位和个人,也不得见诸于公开媒体。

乙方不承诺评估报告使用不当所造成的后果的责任。

第六条 评估费用及支付

6.1 评估费用

根据国家有关规定和被评估资产的实际情况,经甲方和乙方协商,评估费用为人民币贰元整(RMB¥20,000.00)。

6.2 支付评估费用

上述第6.1条规定的评估费用,由甲方按如下条款支付给乙方:

(1) 在本协议书生效之日,甲方应立即向乙方支付上述约定评估费用的50%,余下50%的评估费用等乙方向甲方提交资产评估报告书草稿后一周内支付。

(2) 如果乙方提交资产评估报告书未定稿,由于甲方的原因,致使乙方不能按本协议书之规定出具资产评估报告书正本,上述约定支付评估费用的甲方也应在乙方向甲方提交资产评估报告书未定稿后一周内支付剩余的费用。

6.3 其他费用

按资产评估行业的惯例,其他费用包括为执行评估业务而发生的差旅费和超过5本以上评估报告书的工本费以及乙方在实施资产评估过程中不属于资产评估类的咨询费用不包含在上述评估费用中,应由甲方另行支付。

第七条 本协议书的生效和终止

7.1 生效

本协议书于甲方和乙方都签署时生效。

7.2 提前终止

当一方未能按本协议书规定履行其义务时,另一方应以书面方式通知对方。如违约方在收到通知后一周内仍未按本协议书之规定履行义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本协议书。

第八条 违约处理、争议解决及有关原则

8.1 违约处理

(1) 如果乙方在甲方和资产占有单位全面履行了本协议书载定的义务的情况下,未能按照本协议书所约定的时间、内容及要求完成评估任务,则视同乙方违约,乙方应向评估费用支付方退回已收的全部评估费用,并向甲方支付评估费用的25%的违约金。

(2) 如果甲方和资产占有方未能按本协议书的规定全面履行其义务时,无论乙方是否出具资产评估报告书,均应视甲方违约,上述约定支付评估费用的甲方应立即向乙方支付上述第5条规定的全部费用。若因此造成乙方评估工时增加的,还应向乙方偿付相应的评估费用。

8.2 争议解决

围绕本协议书或违反本协议书而发生的争论、议论、差异,应由甲方、乙方友好协商解决。未能解决时,提请本协议签署地人民法院裁定。

8.3 完全同意

本协议书代替双方过激的口头或书面对本协议书约定事项的全部表明、理解或同意,有关本协议书生效的条件包括双方当事人完全同意。

第九条 通知

9.1 通知地址

(1) 甲方地址:

深圳市中勤信资产评估有限公司

3

深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦9座11-17层(邮政编码: 518000)

深圳市振业(集团)股份有限公司

方案红 收

传真: (0755) 2580 2809 电话: (0755) 2580 3509

电子邮箱:

(2) 乙方地址:

广东省深圳市深南中路2070号电子科技大厦0座23层AB室(邮政编码: 518031)

深圳市中勤信资产评估有限公司

徐晓燕 收

传真: (86755) 8368 3614, 8368 3090 电话: (86755) 8368 3174

电子邮箱: szcpv@163.com

9.2 依据本协议书的全部通知均应用中文书写并以以下述方式发送即视为实现。

向上述地址发送邮件的挂号信、特快专递以支付邮费的凭证上注明的日期为发送日,与此同时,发送方应将该发送事项于当日或次日用电话或其他可行方式通知接收方,接收方在接到该通知后的第7天终了时仍未通知发送方是否收到时,则视同接收方在发送方发送该通知7天内已收到。

向上述地址发送传真或电子邮件时,发送方在发送后应立即通知接收方,接收方在收到通知后的次日未通知发送方,则视同接收方于发送方发送该邮件的次日以前已收到。

第十条 附则

10.1 本协议之未尽事宜,由甲乙双方按照本协议的原则另行协商。

10.2 本协议一式贰份,由签署单位各持壹份,均具有同等的法律效力。

(以下无正文)

甲方(委托方):

乙方(受托方):

名称: 深圳市振业(集团)股份有限公司

名称: 深圳市中勤信资产评估有限公司

法定代表人:

法定代表人:

签署日期和地点: 2007年2月8日于深圳



表6-1

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日：2006年3月1日

资产占有单位名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

[illegible]