

# 关于贵州振业董酒股份有限公司

## 资产评估报告书

中勤信资评报字[2007]第 B020 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](mailto:jfsac@21cn.com)

## 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 资产评估报告摘要.....            | 1  |
| 资产评估报告.....              | 1  |
| 一.委托方和资产占有方概况 .....      | 1  |
| (一)委托方概况 .....           | 1  |
| (二)资产占有方概况 .....         | 2  |
| 二.评估目的 .....             | 3  |
| (一)评估目的 .....            | 3  |
| (二)评估目的所对应经济行为的批准情况..... | 3  |
| (三)评估报告使用者和使用方式 .....    | 3  |
| 三.评估对象和范围 .....          | 3  |
| 四.评估基准日 .....            | 4  |
| 五.市场价值定义 .....           | 4  |
| 六.评估原则 .....             | 5  |
| (一)工作原则 .....            | 5  |
| (二)经济原则 .....            | 5  |
| 七.评估假设和限制性条件 .....       | 5  |
| (一)评估基准 .....            | 5  |
| (二)评估假设 .....            | 6  |
| (三)限制条件 .....            | 7  |
| 八.评估依据 .....             | 7  |
| (一)行为依据 .....            | 8  |
| (二)法规依据 .....            | 8  |
| (三)专业规范 .....            | 8  |
| (四)产权依据 .....            | 8  |
| (五)主要取价依据及参考资料 .....     | 9  |
| 九.评估方法和评估程序 .....        | 9  |
| (一)评估工作的起止时间 .....       | 9  |
| (二)评估方法 .....            | 9  |
| (三)成本加和法评估程序概要 .....     | 10 |
| 十.评估结论 .....             | 10 |
| (一)评估结果 .....            | 10 |
| (二)评估结论 .....            | 11 |
| 十一.特别事项说明 .....          | 11 |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 十二.评估报告法律效力 .....               | 12 |
| (一)评估报告使用说明 .....               | 12 |
| (二)法律效力 .....                   | 12 |
| (三)评估报告有效期 .....                | 12 |
| 十四.评估报告提出日期 .....               | 13 |
| 附件一 有关经济行为批复文件复印件 .....         | 14 |
| 附件二 资产占有单位评估基准日资产负债表 .....      | 18 |
| 附件三 委托方和资产占有方营业执照复印件 .....      | 20 |
| 附件四 资产占有单位部分资产产权证明文件复印件 .....   | 22 |
| 附件五 委托方和资产占有方承诺函复印件 .....       | 23 |
| 附件六 评估机构和签字评估师的承诺函 .....        | 25 |
| 附件七 资产评估机构资格证书复印件 .....         | 26 |
| 附件八 资产评估机构营业执照复印件 .....         | 28 |
| 附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件 ..... | 30 |
| 附件十 资产评估委托协议书 .....             | 33 |

深圳市中勤信资产评估有限公司

关于贵州振业董酒股份有限公司

资产评估报告摘要

中勤信资评报字[2007]第 B020 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 B020 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，本公司对其所属控股子公司——贵州振业董酒股份有限公司（以下简称「振业董酒」）列报的全部资产于 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「振业董酒」股权时之参考。根据本公司与「振业集团」签订的中勤信资评协字[2007]第 015 号《资产评估服务协议书》所约定的条件，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」和「振业董酒」等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」和「振业董酒」及所属相关投资单位负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

本次评估对象为：「振业董酒」的全部股东权益，其对应的评估范围为「振业董酒」申报评估的截止 2006 年 12 月 31 日的资产以及相关负债，「振业董酒」聘请了深圳南方民和会计师事务所有限责任公司对其截止 2006 年 12 月 31 日的资产、负债及所有者权益进行了审计，并出具了深南专审报字（2007）第 ZA079 号《资产清查专项审计报告》。

本次评估采用成本加和法对「振业董酒」的股东权益（净资产）进行评估。所谓成本加和法是指采用适宜的方法得出被评估企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出股东权益（净资产）评估值的一种方法。

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。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

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，就「振业集团」所属子公司——「振业董酒」列报的并反映在其经审计的资产负债表中的资产/负债而言，载入下表中的评估结论可恰当地反映「振业董酒」于评估基准日市场价值的财务结构（金额单位为人民币万元）：

| 资产类别 | 账面价值      | 审计及调整后价值  | 市场价值      |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 资产总计 | 12,488.98 | 12,488.98 | 16,330.79 |
| 负债总计 | 6,569.76  | 6,569.76  | 6,569.76  |
| 净资产  | 5,919.22  | 5,919.22  | 9,761.03  |

即仅就「振业董酒」列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，采用成本加和法评估的「振业董酒」之股东权益（净资产）的评估值为 9,761.03 万元。

本报告所载明的评估结论自评估基准日起一年内（即 2006 年 12 月 31 日至自 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 B020 号

深圳市中勤信资产评估有限公司

关于贵州振业董酒股份有限公司

## 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 贵公司所属子公司——贵州振业董酒股份有限公司（以下简称「振业董酒」）列报的全部资产于2006年12月31日的市场价值进行评估，仅作为 贵公司拟转让「振业董酒」股权时参考。根据本公司与 贵公司签订的中勤信资评协字[2007]第015号《资产评估服务协议》所约定的条件，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 贵公司和「振业董酒」等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 贵公司和「振业董酒」及所属相关投资单位负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和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，本报告所载评估结论对 贵公司所属子公司——「振业董酒」列报的全部资产和负债于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.委托方和资产占有方概况

#### (一)委托方概况

本次评估的委托方：深圳市振业（集团）股份有限公司（即 贵公司，亦简称「振业集团」）。

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表1所示。

表1 「振业集团」股权分置改革前后非流通股股东股份变化情况

| 股东名称               | 方案实施前<br>股份(万股) | 方案实施后<br>股份(万股) | 占总股本<br>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)资产占有方概况

本次评估的资产占有方：贵州振业董酒股份有限公司。

「振业董酒」于1994年10月10日经贵州省工商行政管理局核准登记成立，前身为贵州省遵义董酒厂，1997年经遵义市红花岗区政府与深圳市振业（集团）股份有限公司达成协议，由深圳市振业（集团）股份有限公司出资收购董酒厂，成立贵州振业董酒股份有限公司，注册资本人民币8000万元，其中深圳市振业（集团）股份有限公司40%的股份。2005年3月本公司进行股权结构调整，调整后股本总额仍为8000万元，其中：深圳市振业（集团）股份有限公司占68%，深圳市振业（集团）股份有限公司工会占28.14%，四川王氏酒业有限责任公司占0.75%，张家驹占2.78%，谢向荣0.24%。

「振业董酒」现领有注册号为5200001203456号企业法人营业执照，法定住所：贵州省遵义市汇川区董公寺，法定代表人：张家驹，注册资本：人民币8000万元，企业类型：股份有限公司，经营范围：生产、销售董酒系列产品；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；企业可以按国家规定，以贸易方式从事进出口业务。

「振业董酒」于2006年5月16日获得了由“中国质量认证中心”颁发的证书编号为

0106Q11580R0M/5200的《ISO9001的质量管理体系认证证书》，有效期至2009年5月15日；于2006年9月30日领取了由“遵义市卫生局”颁发的《食品卫生许可证》，有效期至2010年9月29日；同时董酒的生产工艺和配方还由“科学技术部”和“国家保密局”列为国家秘密技术（证书编号为MMJS2005QF001），其定密时间为1994年3月14日，保密期限为长期。

## 二.评估目的

### (一)评估目的

本次评估系对 贵公司之控股子公司——「振业董酒」列报的全部资产和负债于评估基准日（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「振业董酒」股权时了解「振业董酒」之净资产价值之参考。

### (二)评估目的所对应经济行为的批准情况

截至本次评估外勤截止日即2007年2月13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。

本评估报告所载评估结论系在一定假设条件下的一种价值咨询意见，不是对评估对象进行定价，因此，评估报告使用者在参考使用评估结论时，应注意全面理解评估报告的全文，特别是评估结论所适用的假设条件以及评估报告中的特别事项说明。

## 三.评估对象和范围

本次评估对象为：「振业集团」所属子公司——「振业董酒」的股东权益，其对应的评估范围分别为「振业董酒」申报的截至2006年12月31日的资产以及相关负债（已全部反映在经审计后的资产负债表中），贵公司聘请了深圳南方民和会计师事务所有限责任公司对「振业董酒」截止2006年12月31日的资产、负债及所有者权益进行审计并出具了深南专审报字（2007）第ZA079号《审计报告》。具体情况如表2所示。

表2 「振业董酒」于评估基准日申报评估的资产/负债(金额单位:元)

| 项 目          | 申报账面金额                |
|--------------|-----------------------|
| 流动资产         | 72,588,487.72         |
| 长期投资         | 100,000.00            |
| 固定资产         | 51,385,021.27         |
| 无形资产         | 791,229.99            |
| 长期待摊费用       | 25,120.04             |
| <b>资产总计</b>  | <b>124,889,859.02</b> |
| 流动负债         | 65,697,594.21         |
| <b>负债总计</b>  | <b>65,697,594.21</b>  |
| <b>净 资 产</b> | <b>59,192,264.81</b>  |

#### 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

本报告对「振业董酒」列报的资产和负债的评估采用市场价值标准。除另有说明外,本报告中市场价值的含义仅针对评估范围内有关资产/负债,并不直接针对评估对象。

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。

## 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存在或成立。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.评估假设和限制性条件

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「振业董酒」及其相关单位（直接投资的企业）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「振业董酒」所申报评估的资产/负债（包括其对相应单位的投资）的产权给予了必要的关注并在评估报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述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，即使在评估

报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，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.「振业董酒」及所属长期投资单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖「振业董酒」及所属各投资单位所提供的有关本次评估的资料，我们未对这些资料进行逐一查验，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

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.假设「振业董酒」及其投资的单位之所有经营活动均能依照国家及当地人民政府的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3.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（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3)各类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（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）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)资产占有方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。

(7)债权债务实现（收款和付款）的时间。

4.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产

均被认为是正常的。

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

### (三)限制条件

1.本报告所载评估结论系根据「振业董酒」申报评估的全部资产和负债而进行评估后得出的价值意见，而以下因素均未考虑：

(1)可能存在的但未在「振业董酒」所申报评估的全部资产/负债中得以反映的资产/负债、或有资产/或有负债均不在本次评估的考虑之列。

(2)所有评估的资产是否有效利用、资产/负债配比是否合理，以及目前「振业董酒」的生产经营状况等因素亦未考虑。

2.对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1)对建筑物，我们以产权证（当有产权证时）证载数量或占有单位提供的数据（无产权证时）进行评估，我们未对其实际进度进行测算。

(2)对不在固定场所的运输设备之数量，我们以资产占有单位所提供的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，资产占有单位管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归其所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3.对资产占有单位不能准确申报部分资产的规模型号、购置年月和使用维护记录等评估所必须的资料的，我们根据现场抽查了解的情况和我们的评估经验进行评估。

4.报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5.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. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号)。
6. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订，2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十二号公布)。
7. 《中华人民共和国房地产管理法》
8. 国家现行的有关税收法规。

### **(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. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999（国家质量技术监督局、建设部1999年6月1日联合发布）。

### **(四)产权依据**

1. 资产占有单位的（企业法人）营业执照和相关法律性文件之复印件。
2. 贵公司和资产占有单位提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。
3. 资产占有单位提供的有关房屋所有权证复印件。

4.资产占有单位提供的通用运输车辆的《机动车行驶证》复印件。

#### **(五)主要取价依据及参考资料**

- 1.资产占有单位提供的清查申报评估明细表和有关资料。
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》第二版（北京科学技术出版社）。
- 3.《中国机电产品报价手册》（2006年）。
- 4.有关市场调查资料。
- 5.国家有关税收规定。
- 6.贵州省建筑工程计价定额（2004）。
- 7.贵州省装饰装修工程计价定额（2004）。
- 8.贵州省安装工程计价定额（2004）。
- 9.其他有关资料。

### **九.评估方法和评估程序**

#### **(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。

1.自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：资料收集和现场调查，本公司评估人员到资产占有方对其列报的资产/负债进行抽查、核实，对实物资产进行了查看，查询核对资产占有方相关财务档案，并进行了市场调查。

3.自2007年2月14日至报告日，对所收集的资料和信息进行分析、估算评估结果、编制资产评估明细表、撰写评估说明和资产评估报告书，并经本公司内部审核后出具报告。

#### **(二)评估方法**

本次评估采用成本加和法。成本加和法是指采用适宜的方法得出被评估企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出股东权益（净资产）评估值的一种方法。

采用成本加和法对整体企业各类资产评估时，根据资产具体使用情况和所能收集到的资料主要采用市场法或成本法进行评估。市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综

合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置全价)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

### (三)成本加和法评估程序概要

成本法评估主要以评估基准日资产占有方经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的市场价值，确定资产占有单位之股东权益之价值。既未考虑资产占有单位可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债，也未考虑资产占有单位目前的经营状况对股东权益之价值之任何有利或不利之影响。

- 1.对各类固定资产主要采用采用重置成本法进行评估。非实物资产，在判断其资产属性的基础上进行抽查核实，并以核实后的值作为评估值。
- 2.对资产占有单位持有的交通银行法人股，参照评估基准日相近时期的拍卖价进行分析评估。
- 3.对产成品和在产品主要根据其市场售价并扣除相应的税费和适当利润后进行评估。
- 4.对除上述资产/负债以外的其他资产/负债均以抽查核实后的数据作为评估值。

## 十.评估结论

### (一)评估结果

根据上述评估假设和限制性条件及价值前提，本公司采用成本加和法对各单项资产、负债进行评估。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条件下，载入下表中的评估结论可恰当地反映「振业董酒」于评估基准日市场价值的财务结构（金额单位为人民币万元）：

| 项 目    |    | 申报帐面价值    | 审计后帐面值    | 调整后帐面值    | 评估价值      | 增值额      | 增值率 %   |
|--------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
|        |    | A         | B         | C         | D         | E=D-C    | F=E/C   |
| 流动资产   | 1  | 7,258.85  | 7,258.85  | 7,258.85  | 9,522.25  | 2,263.40 | 31.18   |
| 长期投资   | 2  | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 27.28     | 17.28    | 172.80  |
| 固定资产   | 3  | 5,138.50  | 5,138.50  | 5,138.50  | 6,699.63  | 1,561.13 | 30.38   |
| 其中:建筑物 | 4  | 4,610.15  | 4,610.15  | 4,610.15  | 6,251.23  | 1,641.08 | 35.60   |
| 设 备    | 5  | 528.35    | 528.35    | 528.35    | 448.40    | (79.95)  | (15.13) |
| 无形资产   | 6  | 79.12     | 79.12     | 79.12     | 79.12     | 0.00     | 0.00    |
| 其他资产   | 7  | 2.51      | 2.51      | 2.51      | 2.51      | 0.00     | 0.00    |
| 资产总计   | 8  | 12,488.98 | 12,488.98 | 12,488.98 | 16,330.79 | 3,841.81 | 30.76   |
| 流动负债   | 9  | 6,569.76  | 6,569.76  | 6,569.76  | 6,569.76  | 0.00     | 0.00    |
| 长期负债   | 10 |           |           |           |           |          |         |
| 负债总计   | 11 | 6,569.76  | 6,569.76  | 6,569.76  | 6,569.76  | 0.00     | 0.00    |
| 净 资 产  | 12 | 5,919.22  | 5,919.22  | 5,919.22  | 9,761.03  | 3,841.81 | 64.90   |

上述评估结果详见评估明细表。

## (二)评估结论

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：

就「振业董酒」列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，采用成本加和法评估的「振业董酒」之评估结果为：资产、负债和净资产的审计前账面值分别为12,488.98万元、6,569.76万元和5,919.22万元，审计后及调整后帐面值分别为12,488.98万元、6,569.76万元和5,919.22万元，评估值分别为16,330.79万元、6,569.76万元和9,761.03万元，增值额分别为3,841.81万元、0.00万元和3,841.81万元，增值率分别为30.76%、0%和64.90%。

## 十一.特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、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：

1.「振业董酒」目前经营状况不理想，部分生产设施处在闲置或半闲置状态，由于生产经营状况未恢复到正常水平，对被评估的各单项资产的评估值可能会造成不利影响，但在目前条件下，我们无法预计其对评估结果的影响程度，同时，如果经营情况得不到明显改善，还可能造成资产的进一步减值。

2.「振业董酒」列报的包装物基本上是以以前遗留下来，近几年「振业董酒」已很少使用，本公司对这些包装物的适用性难以作出明确的判断，在本次评估中，本公司统一按帐面值的40%估算其可利用价值，如果市场营销等经营政策得以明确，可能会对其评估值造成有利或不利的的影响。

3.「振业董酒」列报评估的主要生产设施均位于其厂区内，而整个厂区的土地使用权的权利人并不是「振业董酒」，而是其目前的大股东即 贵公司，贵公司关于该土地使用权的处置方式有可能对本次评估结论构成实质性影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

## 十二.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 贵公司和资产占有单位等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。

3.被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系各资产占有单位和相关单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，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性作出保证。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 贵公司和资产占有单位在本报告有关备查文件中如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門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，本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

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。

#### 十四.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、有关经济行为批复文件复印件。

附件二、资产占有方于评估基准日资产负债表。

附件三、委托方和资产占有方营业执照复印件。

附件四、资产占有方部分资产产权证明文件复印件。

附件五、委托方和资产占有方承诺函复印件。

附件六、评估机构和签字评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书复印件。

附件八、资产评估机构营业执照复印件。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件十、资产评估委托协议书复印件。

(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 有关经济行为批复文件复印件

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》。

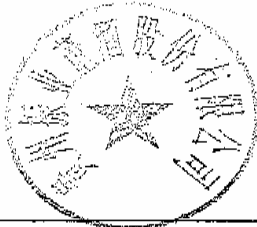
上述第一、二、四、五、六、七项议案将提交 2006 年年度股东大会审议。

此决议。

深圳市振业（集团）股份有限公司董事会



附件二 资产占有单位评估基准日资产负债表



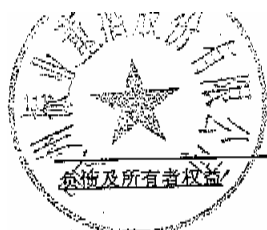
贵州振业董酒股份有限公司

资产负债表

2006年12月31日

金额单位：人民币元

| 资产类                | 附注 | 2006-12-31            | 2005-12-31            |
|--------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动资产</b>        |    |                       |                       |
| 货币资金               |    | 476,580.53            | 119,538.38            |
| 短期投资               |    | -                     | -                     |
| 应收票据               |    | -                     | -                     |
| 应收股利               |    | -                     | -                     |
| 应收利息               |    | -                     | -                     |
| 应收账款               |    | -                     | -                     |
| 其他应收款              |    | 3,789,431.97          | 1,621,901.25          |
| 预付账款               |    | 364,868.74            | 229,750.20            |
| 应收补贴款              |    | -                     | -                     |
| 存货                 |    | 67,889,352.44         | 61,806,801.42         |
| 待摊费用               |    | 68,254.04             | 65,521.88             |
| 应收出口退税             |    | -                     | -                     |
| 其他流动资产             |    | -                     | -                     |
| <b>流动资产合计</b>      |    | <b>72,588,487.72</b>  | <b>63,843,513.13</b>  |
| <b>长期投资</b>        |    |                       |                       |
| 长期股权投资             |    | 100,000.00            | 100,000.00            |
| 长期债权投资             |    | -                     | -                     |
| <b>长期投资合计</b>      |    | <b>100,000.00</b>     | <b>100,000.00</b>     |
| <b>固定资产</b>        |    |                       |                       |
| 固定资产原值             |    | 82,245,129.81         | 105,685,099.44        |
| 减：累计折旧             |    | 30,860,108.54         | 37,995,246.09         |
| 固定资产净值             |    | 51,385,021.27         | 67,689,853.35         |
| 减：固定资产减值准备         |    | -                     | -                     |
| 固定资产净额             |    | 51,385,021.27         | 67,689,853.35         |
| 工程物资               |    | -                     | -                     |
| 在建工程               |    | -                     | -                     |
| 固定资产清理             |    | -                     | -                     |
| <b>固定资产合计</b>      |    | <b>51,385,021.27</b>  | <b>67,689,853.35</b>  |
| <b>无形资产及其他资产</b>   |    |                       |                       |
| 无形资产               |    | 791,229.99            | 773,332.00            |
| 长期待摊费用             |    | 25,120.04             | -                     |
| 其他长期资产             |    | -                     | -                     |
| <b>无形资产及其他资产合计</b> |    | <b>816,350.03</b>     | <b>773,332.00</b>     |
| <b>递延税项</b>        |    |                       |                       |
| 递延税款借项             |    | -                     | -                     |
| <b>资产总计</b>        |    | <b>124,889,859.02</b> | <b>132,406,698.48</b> |



## 资产负债表（续）

2006年12月31日

金额单位：人民币元

|            | 2006-12-31            | 2005-12-31            |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 负债及所有者权益   |                       |                       |
| 流动负债       |                       |                       |
| 短期借款       | -                     | -                     |
| 应付票据       | -                     | 16,983,556.24         |
| 应付账款       | 15,082,173.65         | 13,631,289.63         |
| 预收账款       | 13,302,791.66         | 305,424.95            |
| 应付工资       | 419,431.73            | 879,720.11            |
| 应付福利费      | 800,124.59            | -                     |
| 应付股利       | -                     | -                     |
| 应付利息       | -                     | 14,998,688.32         |
| 应交税金       | 12,978,467.75         | 228,868.97            |
| 其他未交款      | 226,895.78            | 23,823,750.34         |
| 其他应付款      | 21,928,410.15         | 112,568.35            |
| 预提费用       | 959,298.90            | -                     |
| 预计负债       | -                     | -                     |
| 一年内到期的长期负债 | -                     | -                     |
| 其他流动负债     | -                     | -                     |
| 流动负债合计     | <u>65,697,594.21</u>  | <u>70,963,866.91</u>  |
| 长期负债       |                       |                       |
| 长期借款       | -                     | -                     |
| 应付债券       | -                     | -                     |
| 长期应付款      | -                     | -                     |
| 专项应付款      | -                     | -                     |
| 其他长期负债     | -                     | -                     |
| 长期负债合计     | <u>-</u>              | <u>-</u>              |
| 递延税项       |                       |                       |
| 递延税项贷项     | -                     | -                     |
| 负债合计       | <u>65,697,594.21</u>  | <u>70,963,866.91</u>  |
| 少数股东权益     | -                     | -                     |
| 所有者权益      |                       |                       |
| 实收资本       | 80,000,000.00         | 80,000,000.00         |
| 减：已归还投资    | -                     | -                     |
| 实收资本净额     | 80,000,000.00         | 80,000,000.00         |
| 资本公积       | 194,133.06            | 33,518.32             |
| 盈余公积       | -                     | -                     |
| 其中：法定公益金   | -                     | -                     |
| 未分配利润      | (21,001,868.25)       | (18,590,686.75)       |
| 所有者权益合计    | <u>59,192,264.81</u>  | <u>61,442,831.57</u>  |
| 负债及所有者权益总计 | <u>124,889,859.02</u> | <u>132,406,698.48</u> |

附件三 委托方和资产占有方营业执照复印件

| 企业法人营业执照          |                          |
|-------------------|--------------------------|
| (副 本)             |                          |
| 注册号 4402011001133 |                          |
| 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    |
| 法定代表人姓名           | 11-37 晏永新                |
| 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。       |
| 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 |
| 14000000236X      |                          |

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》正本应当置于企业住所或经营场所。
- 4.《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5.登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,领取《企业法人营业执照》。
- 6.每年三月一日起至六月三十日,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》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定报纸上声明作废,申请补领。

年度检验情况

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

2004年度已年检

2006年3月13日

工商行政管理总局

# 企业法人营业执照

(副本)

注册号 5200001203456(2-1)

名称 贵州振业董酒股份有限公司

住所 贵州省遵义市董公寺(贵州董酒厂内)

法定代表人 张家驹

注册资本 人民币捌仟万元

企业类型 股份有限公司

经营范围

生产、销售董酒系列产品；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营  
本企业所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业  
务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；企业可以  
根据国家规定，以贸易方式从事进出口业务。

## 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。营  
业执照正本应放在企业法人住所醒目位置。企业法人可根据业务需  
要，向登记机关申请领取若干副本。
- 3.营业执照不得伪造、涂改、出租、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。
- 4.企业法人应在核准登记的经营范围从事经营活动。
- 5.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。
- 6.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。
- 7.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

|           |  |  |  |
|-----------|--|--|--|
| 2006.6.21 |  |  |  |
|-----------|--|--|--|

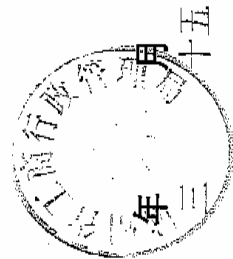
登记机关

至

营业期限 自 1994年10月10日 成立日期

二〇〇五

日





附件四 资产占有单位部分资产产权证明文件复印件

「振业董酒」部分房屋产权证情况表

| 序号 | 产权证编号      | 建筑物名称    | 地址及位置 | 结构 | 建成年月    | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 序号 | 产权证编号      | 建筑物名称      | 地址及位置 | 结构 | 建成年月    | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------|----------|-------|----|---------|-----------------------|----|------------|------------|-------|----|---------|-----------------------|
| 1  | 遵公证字第6257号 | 制曲一车间    | 制曲车间  | 砖混 | 1984.01 | 1,817.60              | 26 | 遵公证字第6300号 | 600t酒库     | 储兑中心  | 框架 | 1988.01 | 2,423.50              |
| 2  | 遵公证字第6260号 | 客房       | 烤酒一车间 | 砖混 | 1980.01 | 628.80                | 27 | 遵公证字第6301号 | 董二车间       | 烤酒一车间 | 框架 | 1986.01 | 3,969.00              |
| 3  | 遵公证字第6261号 | 酒库(包一后)  | 储兑中心  | 砖混 | 1990.01 | 1,996.80              | 28 | 遵公证字第6303号 | 消防办公室      | 公司内   | 砖混 | 1989.01 | 970.60                |
| 4  | 遵公证字第6263号 | 董一客房     | 烤酒一车间 | 砖木 | 1980.01 | 1,638.40              | 29 | 遵公证字第6304号 | 董六客房       | 烤酒一车间 | 框架 | 1992.01 | 5,744.80              |
| 5  | 遵公证字第6264号 | 董一车间     | 烤酒一车间 | 砖混 | 1980.01 | 1,803.50              | 30 | 遵公证字第6305号 | 锅炉办公室      | 机动车间  | 砖混 | 1986.01 | 250.00                |
| 6  | 遵公证字第6265号 | 董七车间     | 烤酒一车间 | 框架 | 1994.01 | 1,149.70              | 31 | 遵公证字第6306号 | 五金库        | 机动车间  | 框架 | 1986.01 | 1,240.00              |
| 7  | 遵公证字第6266号 | 浴室       | 公司内   |    | 1991.01 | 269.30                | 32 | 遵公证字第6307号 | 谷壳库        | 烤酒一车间 | 框架 | 1991.01 | 628.70                |
| 8  | 遵公证字第6267号 | 董七客房     | 烤酒一车间 | 框架 | 1992.01 | 785.20                | 33 | 遵公证字第6308号 | 酒库         | 储兑中心  | 砖混 | 1986.01 | 306.00                |
| 9  | 遵公证字第6268号 | 1200T酒库  | 储兑中心  | 框架 | 1994.01 | 8,262.10              | 34 | 遵公证字第6309号 | 科研楼        | 公司内   | 框架 | 1994.01 | 3,538.00              |
| 10 | 遵公证字第6270号 | 机修车间     | 机动车间  | 框架 | 1989.01 | 411.75                | 35 | 遵公证字第6310号 | 综合办公楼      | 公司内   | 砖混 | 1994.01 | 2,910.50              |
| 11 | 遵公证字第6273号 | 制曲二车间    | 制曲车间  | 框架 | 1990.01 | 5,487.00              | 36 | 遵公证字第6311号 | 职工医院       | 公司内   | 砖混 | 1993.01 | 816.00                |
| 12 | 遵公证字第6275号 | 包三车间     | 包装车间  | 框架 | 1989.01 | 1,299.40              | 37 | 遵公证字第6313号 | 汽修班        | 公司内   | 砖混 | 1986.01 | 331.50                |
| 13 | 遵公证字第6276号 | 锅炉车间     | 机动车间  | 框架 | 1989.01 | 5,714.80              | 38 | 遵公证字第6314号 | 董一客房地产     | 烤酒一车间 | 砖混 | 1989.01 | 544.50                |
| 14 | 遵公证字第6277号 | 包二车间     | 包装车间  | 框架 | 1991.01 | 4,950.00              | 39 | 遵公证字第6317号 | 小车库        | 公司内   | 砖混 | 1990.01 | 460.80                |
| 15 | 遵公证字第6280号 | 俱乐部      | 公司内   | 框架 | 1990.01 | 2,110.80              | 40 | 遵公证字第6322号 | 机修办公室      | 机动车间  | 砖混 | 1991.01 | 244.30                |
| 16 | 遵公证字第6283号 | 配电房      | 机动车间  | 砖混 | 1990.01 | 194.00                | 41 | 遵公证字第6324号 | 董四车间       | 烤酒一车间 | 框架 | 1991.01 | 4,869.20              |
| 17 | 遵公证字第6285号 | 2000T酒库  | 储兑中心  | 框架 | 1990.01 | 10,112.00             | 42 | 遵公证字第6325号 | 董五车间       | 烤酒一车间 | 框架 | 1991.01 | 4,869.20              |
| 18 | 遵公证字第6286号 | 档案楼      | 公司内   | 框架 | 1992.01 | 3,339.40              | 43 | 遵公证字第6326号 | 董六车间       | 烤酒一车间 | 框架 | 1991.01 | 4,869.20              |
| 19 | 遵公证字第6287号 | 办公楼(小车队) | 公司内   | 砖混 | 1990.01 | 1,293.30              | 44 | 遵公证字第6328号 | 董四客房       | 烤酒一车间 | 框架 | 1991.01 | 2,640.00              |
| 20 | 遵公证字第6288号 | 董二客房     | 烤酒一车间 | 框架 | 1991.01 | 711.96                | 45 | 遵公证字第6331号 | 厕所         | 公司内   | 砖混 | 1991.01 | 50.00                 |
| 21 | 遵公证字第6290号 | 园桶仓(1)   | 烤酒一车间 | 框架 | 1988.01 | 489.40                | 46 | 遵公证字第6332号 | 机修库房       | 机动车间  | 砖混 | 1989.01 | 136.00                |
| 22 | 遵公证字第6293号 | 酒库(董苑旁)  | 储兑中心  | 砖混 | 1989.01 | 280.00                | 47 | 遵公证字第6333号 | 工具房        | 机动车间  | 砖混 | 1990.01 | 146.00                |
| 23 | 遵公证字第6294号 | 园桶仓(2)   | 烤酒一车间 | 框架 | 1988.01 | 856.00                | 48 | 遵公证字第6334号 | 女单宿舍       | 公司内   |    | 1991.01 | 394.50                |
| 24 | 遵公证字第6296号 | 酒瓶库      | 包装车间  | 框架 | 1994.01 | 2,243.00              | 49 | 遵公证字第6335号 | 2000T酒库办公室 | 储兑中心  | 砖混 | 1990.01 | 243.90                |
| 25 | 遵公证字第6298号 | 董七客房     | 烤酒一车间 | 砖混 | 1991.01 | 507.30                | 50 | 遵公证字第6337号 | 男单宿舍       | 公司内   |    | 1993.01 | 1,912.50              |

附件五 委托方和资产占有方承诺函复印件

## 委托方承诺函

深圳市中勤信资产评估有限公司：

因涉及股权转让事宜，我司委托 贵公司对我司控股子公司——贵州振业董酒股份有限公司的全部股东权益于2006年12月31日的价值进行评估。

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：贵州振业董酒股份有限公司的全部股东权益，其对应的评估范围为贵州振业董酒股份有限公司申报评估且经审计的全部资产和负债，纳入评估范围的资产/负债与经济行为相对应，未重未漏。
- 3、所提供的财务会计资料和其他资料真实、准确、完整、有效，有关重大事项提示充分。
- 4、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。
- 5、所提供的企业生产管理资料、市场资料客观、真实、合理。
- 6、不干预评估工作。
- 7、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：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

第1页 共1页

## 资产占有方承诺函

深圳市中勤信资产评估有限公司：

因 股权转让 事宜，深圳市振业（集团）股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司整体资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属文件合法有效；
3. 所提供的生产经营管理资料和有关预测数据客观、真实、合理；
4. 不干预评估工作。

资产占有方：贵州振业董酒股份有限公司

负责人：

日期：2007年2月12日



附件六 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 贵公司之委托，本公司对 贵公司拟转让 贵公司持有的贵州振业董酒股份有限公司（以下简称「振业董酒」）股权所涉及的由「振业董酒」列报的全部资产进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书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.对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、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，并提请报告使用人注意。
- 6.资产评估价值建立在一系列假设条件基础上的，在此条件下评估价值揭示合理。
- 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

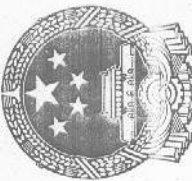
中国注册资产评估师：

## 附件七 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航大厦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：<br><br> |                           |

|                                                                                     |                              |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>资产评估<br/>资格证书</b><br>(副本) |  |
| 证书编号：                                                                               | 0024029                      |                                                                                       |
| 批准文号：                                                                               | 财评函字[1999]29号                |                                                                                       |
| 发证机关：                                                                               |                              |                                                                                       |

《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

评估的资格。



一九九四年十二月十三日

附件八 资产评估机构营业执照复印件

《企业法人营业执照（副本）》复印件

|                                                              |  |                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|--|
| <b>企业法人营业执照</b><br>(副本)                                      |  | 说明                                                    |  |
| 副本: 1                                                        |  | No 2083651                                            |  |
| 注册号 4403012054798                                            |  | 执照号深福司字 S08121                                        |  |
| 名称 深圳市中勤信资产评估有限公司                                            |  | 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。                     |  |
| 住所 深圳市福田区深南中路电子科技大厦23层A、B室                                   |  | 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。                   |  |
| 法定代表人 陈俊发                                                    |  | 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。         |  |
| 注册资本 100万元 (实收资本: 100万元)                                     |  | 3. 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。 |  |
| 企业类型 有限责任公司                                                  |  | 4. 企业法人应在核准登记的经营范围內从事经营活动。                            |  |
| 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。* |  | 5. 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。                    |  |
| 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                             |  | 6. 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。                     |  |
| 成立日期 一九九四年十月二十五日                                             |  | 7. 企业注销登记时, 应交回营业执照正本、副本。营业执照被登记机关吊销后自行失效。            |  |
| 登记机关 深圳市工商行政管理局                                              |  | 企业法人年检情况                                              |  |
| 2001年度已年检                                                    |  | 2002年1月13日                                            |  |

《(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

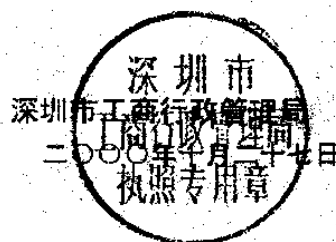
深圳市中勤信资产评估有限公司已于二〇〇〇年十月二十七日在我局办理变更登记, 变更登记事项如下:

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





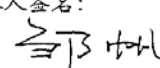
**附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件**

参加本评估项目人员名单：

徐晓慧、徐云芳、邹帆、陈俊发

本报告由中国注册资产评估师邹帆、陈俊发签署。

《注册资产评估师证书》复印件

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><br>3089164581707 | <br><br>中华人民共和国<br>注册资产评估师证书<br><br>The People's Republic of China<br>Certificate of Certified Public Valuer                                                                                                                                                                                                                                      |
| <br><br>中华人民共和国财政部制发<br><br>Issued by Ministry of Finance<br>of the People's Republic of China        | <br><br>姓名： 邹帆<br>性别： 男<br>身份证号： 120111681112505<br>机构名称： 深圳市中勤信资产评估有限公司<br>批准机关： 中国资产评估协会<br>证书编号： 47000236<br>发证日期： 2006年8月4日<br>初次注册时间： 1998年6月12日<br>本人签名：  本人印鉴  |

CPU



9297712187547



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



附件十 资产评估委托协议书

|  Sinocams Appraisal                                                                                                                                                                                                                                                        |                     | 资产评估服务协议书   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| 机密                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 中勤信评协字(2007)第 015 号 |             |
| 资产评估服务协议书                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |             |
| 甲方：深圳市振业（集团）股份有限公司<br>住所：深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层<br>法定代表人：李永盟                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |             |
| 乙方：深圳市中勤信资产评估有限公司<br>住所：深圳市深南中路电子科技大厦 C 座 23 层 AB 室<br>法定代表人：陈俊发                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |             |
| 前 文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |             |
| 鉴于：<br>1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业法人，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。<br>2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，取得了国家有关行政主管部门颁发的《资产评估资格证书》和《从事证券业务资产评估许可证》，具有独立从事评估及相关服务的主体资格。<br>为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方在诚实信用和平等互利的原则下，根据《中华人民共和国合同法》和国家关于资产评估的法律、法规及规范性文件的有关规定，经甲乙双方友好协商，于 2007 年 2 月 8 日在 深圳市 达成本《资产评估服务协议书》（以下简称“本协议”）。       |                     |             |
| 正 文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |             |
| 第一条 定义                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |             |
| 1.1 委托方<br>委托方系指委托乙方进行本次评估的甲方，即深圳市振业（集团）股份有限公司。                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |             |
| 1.2 资产占有方<br>资产占有方系指此次委托评估的资产的占有单位，即贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“振业董酒”或资产占有方）。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |             |
| 1.3 受托方<br>受托方系指接受委托方的委托对资产占有方申报评估的资产占有方所占用的资产（以下简称“申报评估的资产”）进行评估的深圳市中勤信资产评估有限公司。                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |             |
| 1.4 项目（亦称资产评估项目）<br>资产评估项目包括评估目的、价值定义、评估范围、评估基准日、评估方法等基本内容，当评估目的、价值定义、评估范围、评估方法和评估基准日中，有一项在本协议书生效之日起发生变更，则应认为该资产评估项目发生变更。                                                                                                                                                                                                                                   |                     |             |
| 第二条 委托约定的内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |             |
| 甲乙雙方在此同意并确认，甲方委托乙方的资产评估项目如下：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |             |
| 2.1 资产评估项目<br>资产评估项目系指甲方委托乙方完成符合下列要求的评估事宜：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     | 第 1 页 共 6 页 |
|  Sinocams Appraisal                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |             |
| 资产评估服务协议书                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |             |
| 2.1.1 评估目的所对应的经济行为：本次评估系对甲方之控股子公司——“振业董酒”列报的全部资产和负债于评估基准日（2006 年 12 月 31 日）所表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为甲方拟转让“振业董酒”股权时了解“振业董酒”之净资产价值之参考。                                                                                                                                                                                                                             |                     |             |
| 2.1.2 评估对象和评估范围：评估对象为“振业董酒”之股东权益，与评估对象所对应的评估范围包括“振业董酒”申报评估并经过审计的“振业董酒”于 2006 年 12 月 31 日的全部资产及负债。                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |             |
| 2.1.3 评估基准日：2006 年 12 月 31 日，评估基准日由甲方确定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |             |
| 2.1.4 价值定义：甲方委托乙方对上述评估范围内的资产（含负债）的市场价值进行评估。市场价值之定义见本协议第二条第 2.2 款。                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |             |
| 2.1.5 评估方法：本次评估采用资产基础法。所谓资产基础法系指用成本法或市场法对评估范围内各单项资产（含负债）分别进行评估，然后汇总计算对应净资产的评估结果。甲方完全明白该评估结果并不必然表示上述对应净资产之市场价值。                                                                                                                                                                                                                                              |                     |             |
| 2.2 市场价值<br>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，不受任何强迫或压制。即某项资产按下述条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：<br>①用法律许可的货币进行交易。<br>②有自愿的卖方和自愿的买方。<br>③一次性付款，且无附带条件下完成交易。<br>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。<br>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。<br>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。 |                     |             |
| 该市场价值定义仅针对纳入评估范围内的各项资产/负债，并不直接针对评估对象——“振业董酒”的股东权益。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |             |
| 2.3 甲乙雙方在此同意并确认，乙方在执行项目过程中向甲方或资产占有方提供的口头或书面咨询意见，均是乙方对有关事项的理解，这些意见可能并不专业，因此，仅供甲方或资产占有方参考。乙方提醒甲方或资产占有方，若甲方或资产占有方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方或资产占有方承担且与乙方无关，乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。                                                                                                                                                                                      |                     |             |
| 第三条 甲方（包括资产占有方）的责任和义务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |             |
| 就本协议项下的资产评估项目而言，甲方和资产占有方应履行和承担以下义务：<br>3.1 甲方在签署本协议后，应通知资产占有方立即按乙方的要求，对被评估资产进行一次全面的、认真的清查并进行账务处理，包括实物资产、货币资金的清查盘点和债权、债务的清查核实，使之在资产评估前账表、账账、账证、账实相符并聘请中国注册会计师对其进行审计。根据清查结果和审计报告编制资产评估清查申报明细表、汇总表，并于 2007 年 2 月 10 日之前提交给乙方。                                                                                                                                  |                     |             |
| 上述提供给乙方的资产评估清查申报明细表、汇总表应当涵盖本次评估对象所对应的全部资产（负债，如有），并保证与评估目的所对应的经济行为相一致，既没有重复也没有遗漏。                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     | 第 2 页 共 6 页 |



3.2 甲方和资产占有方应当按照国家有关法规和资产评估行业的要求向乙方提供下述资料：

(1)甲方、资产占有方和其他可能使用评估报告使用人的简况以及甲方与资产占有方的隶属关系或经济关系的说明。

(2)有关此次评估目的所对应的经济行为的法律性文件及有关此次经济行为的进展情况

的说明。

(3)被评估资产的产权证明文书，包括但不限于企业国有资产产权登记证书、房屋产权证、土地使用权证、通用运输车辆的行驶证、重大设备和主要存货的购买合同、主要债权债务的合同、银行存款余额证明等。

(4)乙方为进行资产评估要求甲方和资产占有单位提供给乙方的其他资料。

上述资料应根据乙方拟定的时间要求提供给乙方。

3.3 为使乙方的评估工作依照本协议顺利而有效地进行，甲方和资产占有方应给予乙方评估人员充分有效地合作，按乙方的要求配备相应的专职人员和必需的工作条件。

3.4 甲方完全明白：给乙方提供评估所必需的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性是甲方和资产占有方及有关当事人的责任。

3.5 甲方和资产占有方应按照国家财政部有关资产评估的要求就资产评估的有关事项作出书面说明和书面承诺经法定代表人签署后加盖公章并提交给乙方。

3.6 甲方对乙方保证自己有权委托。甲方承诺：乙方在对申报评估的资产进行评估时不构成乙方对资产占有方的任何侵权，若因此造成法律诉讼或其他责任均由甲方负责，与乙方无关。

3.7 甲方和资产占有方对评估范围和对象的真实性、合法性、完整性、有效性负全责，并保证纳入评估范围内的资产安全。

3.8 甲方应按本协议第六条的规定向乙方支付评估服务费用。

3.9 甲方应当按照本协议之约定的条款并遵守评估报告中所限定的方式使用乙方出具的评估报告，并且关注评估报告中的评估方法、评估假设条件、价值类型、特别事项说明等重要事项。倘若未按协议之要求使用评估报告并参考利用评估报告所作出的评估结论，而造成的任何纠纷或责任均与乙方无关。

3.10 若甲方与资产占有方不是同一单位/人时，甲方与资产占有方之间关于本次资产评估的权利和义务不包括在本协议中且与乙方无关。

3.11 若被评估资产涉及国有资产，甲方与资产占有方应按国家有关规定办理评估报告备案或核准工作，该等评估报告书未按国家有关规定办妥备案或核准手续，评估报告书不具备任何法律效力，也不得应用于既定的经济行为。

#### 第四条 乙方的责任和义务

就本协议项下的资产评估项目而言，乙方承担下列责任和义务：

4.1 乙方在本资产评估项目中，坚持独立、客观、公正的工作原则。

4.2 乙方应在本协议书商定的时间内，按本协议书载明的委托约定内容及要求向甲方提交资产评估报告书。

4.3 乙方在甲方和资产占有单位全面履行本协议第3条规定的责任和义务的基础上，对评估结果的客观性、公允性、合法性承担全部责任。

若被评估资产涉及国有资产，甲方与资产占有方在收到乙方提供的评估报告书后，未按照国家的有关规定办妥评估报告备案或核准手续，而将乙方提供的评估报告书应用于既定的经济行为，乙方不承担其可能产生的任何责任。

第3页 共6页



4.4 乙方对甲方和资产占有单位提供的资料或信息负保密责任。

4.5 乙方在甲方和资产占有方提供完整评估所必需的资料的前提下，自乙方进驻现场工作之日起 20 天后出具资产评估报告未定稿，并于甲方向乙方提交相关《审计报告》正本后 5 天内出具《资产评估报告》正本。

#### 第五条 评估报告使用

5.1 乙方出具的评估报告系乙方根据本协议之约定、国家有关法律、法规和资产评估准则或规范的规定，履行了有关评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是建立在甲方和资产占有方所提供的有关资料的基础上。当甲方和资产占有方未按本协议第三条约定的义务提供有关资料，或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。此时，评估报告不具有任何法律效力和作用。因此，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，甲方和相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。并在交易过程中关注或进一步采取其他相关措施，以保护各自的权益。甲方和相关利害关系人未能全面理解资产评估报告而造成的任何后果与乙方无关。

5.3 乙方出具的评估报告所载评估范围和对象是由甲方和资产占有方确定的，乙方根据甲方和资产占有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，甲方和相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的恰当性。

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。乙方提醒甲方并通知甲方提醒所有使用评估报告的有关当事人/人在使用评估报告时应当特别关注评估报告书中载明的“价值定义”、“特别事项说明”、“评估基准日期后重大事项说明”、“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》。乙方提醒甲方并通知甲方提醒评估报告的其他使用人，《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。

乙方不承担评估报告使用不当所造成的后果的责任。

#### 第六条 服务费用及支付

6.1 本协议项下的服务费用仅包括评估费用，咨询服务由乙方无偿提供。

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，本协议所述资产评估项目的评估费用为人民币捌万元整 (RMB¥ 80,000.00)。

上述费用不包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费以及资产评估报告书正本超过 4 本以上的工本费用等其他费用，其中差旅费和食宿费由甲方根据乙方提供的相关票据与乙方另行结算。超过 5 本以上资产评估报告书的正本的工本费用为 200 元/本。

#### 6.2 支付评估费用

6.2.1 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评估报告书草稿后一周内支付。

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

第4页 共6页



资产评估服务协议书

6.2.2 差旅费和住宿费由甲方与提供差旅和食宿服务的单位直接进行结算,或由甲方在乙方向甲方提供相关票据后 2 个工作日内支付给乙方。加印的资产评估报告书正本在领取时直接支付。

第七条 本协议书的生效和终止

7.1 生效

本协议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能按本协议规定履行义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本协议。

7.2 终止

当乙方具向甲方提交资产评估报告书正本后,甲方向乙方支付本协议约定的全部费用后,本协议即宣告履行完毕,从而本协议所约定的相关权利和义务自然终止。

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约定的义务的情况下,未能按照本协议约定的时间、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的规定全面履行其义务时,无论乙方是否出具评估报告书,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,还应向乙方增付相应的评估费用。

8.1 争议解决

围绕本协议或违反本协议而发生的争论、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

本协议替代双方过去的口头或书面对本协议约定事项的全部表明、理解或同意,本协议所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示,即甲乙双方完全同意。

第九条 通知

9.1 通知方式和地址

甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通知:

(1)甲方地址:

深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层(邮政编码: )  
深圳市振业(集团)股份有限公司

方东红 收

传真: ( ) 电话: ( )

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 C 座 23 层 AB 室(邮政编码: 518031)  
深圳市中勤信资产评估有限公司

徐晓慧 收

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

第 5 页 共 6 页



资产评估服务协议书

电子邮箱: szcpxy@163.com 或 jfsac@21cn.com。

9.2 依据本协议的全部通知均应用中文书写并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 7 天内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 本协议共陆页,骑缝处加盖甲乙双方公章。

10.3 本协议一式贰份,由签署单位各持一份,具有同等法律效力。

(以下无正文)

签署处:

甲方: 深圳市振业(集团)股份有限公司(公章)

法定代表人:

乙方: 深圳市中勤信资产评估有限公司(公章)

法定代表人:

签署时间及地点: 2007 年 2 月 8 日于中国深圳市

第 6 页 共 6 页