

武汉东湖高新集团股份有限公司 关于拟出售资产暨重大关联交易的公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要内容提示

1、交易内容

(1) 公司拟以人民币 36,890 万元的价格向武汉凯迪控股投资有限公司（以下简称“凯迪控股”）转让本公司所持中盈长江国际投资担保有限公司（以下简称“中盈长江”）20%的股权。

(2) 公司拟以人民币 243 万元的价格向凯迪控股转让公司所持武汉凯迪工程技术研究总院有限公司（以下简称“凯迪研究院”）7.5%的股权。

2、凯迪控股系公司股东武汉凯迪电力股份有限公司（以下简称“凯迪电力”）的控股股东，故本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、交易对上市公司持续经营能力的影响

鉴于公司控股股东已更换，公司将进一步明确以科技园区建设产业及环保产业为主业的经营发展方向。本次交易将为公司集中资源发展主营业务提供资金保障，有利于优化财务结构、规避投资风险。

本次交易完成后，公司与凯迪控股及其控股子公司之间不存在同业竞争，并有利于逐步减少关联交易。

4、本次关联交易已经本公司第六届董事会第二十次会议审议通过。

本次关联交易行为尚需提交股东大会批准后方能生效。

关联股东凯迪电力应回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

一、关联交易概述

1、2011年6月29日公司与凯迪控股在武汉签署了《股权转让合同》、《有关〈股权转让合同〉的补充协议》，协议约定公司拟以人民币 36,890 万元的价格向凯迪控股转让公司所持中盈长江 20%的股权。

2、2011年6月29日公司与凯迪控股在武汉签署了《股权转让协议》，协议约定公司拟以人民币243万元的价格向凯迪控股转让公司所持凯迪研究院7.5%的股权。

因凯迪控股系公司股东凯迪电力的控股股东，故本次交易行为构成了关联交易；但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次关联交易行为需公司独立董事事前认可、经审计委员会审核后，由公司董事会审议并提交股东大会批准后方能生效。

关联股东凯迪电力应回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

二、关联方介绍

1、武汉凯迪控股投资有限公司

成立日期：2002年12月31日

企业类型：中外合资经营企业

住所：武汉市武昌区武珞路586号

法人代表：陈义龙

注册资本：人民币26,000万元

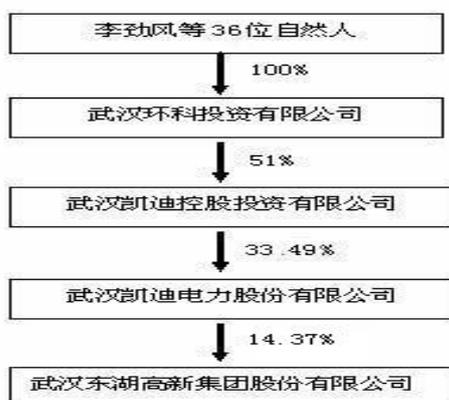
企业法人营业执照注册号：企合鄂武总字第006327号

主营业务范围：对环保及绿色能源项目的开发和管理，管理及咨询服务

股东情况：武汉凯迪控股投资有限公司实际控制人为武汉环科投资有限公司；武汉环科投资有限公司持股51%，Asia Green Energy pte. Ltd 持股35%，Prime Achieve Pte. Ltd 持股14%。

实际控制人情况：武汉环科投资有限公司成立于2001年5月29日，股东为李劲风等36位自然人，公司注册资本为人民币17,000万元，法定代表人为唐宏明，经营范围为对高新技术产业的投资。

关联人股东结构图



历史沿革：武汉凯迪控股投资有限公司成立于 2002 年 12 月 31 日，股权结构为：武汉环科投资有限公司持股比例为 60%，洋浦长江投资有限公司持股比例为 40%。2006 年 12 月 12 日，湖北省商务厅以“鄂商资[2006] 196 号文”批准了凯迪控股的境外公司股权并购行为，并向凯迪控股核发了批准号为商外资鄂审字[2006]4714 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，凯迪控股遂变更为中外合资经营企业，并于 2006 年 12 月 18 日完成公司变更登记。此次变更登记后，凯迪控股的股权结构为武汉环科投资有限公司持有 51% 股权，两个外方合计持有 49%，其中 Asia Green Energy pte.Ltd 持有 35% 股权，Prime Achieve Pte.Ltd 持有 14% 股权。截止目前公司股权结构没有发生变化。

主要业务最近三年发展状况

武汉凯迪控股投资有限公司致力于用高新技术对资源的高效开发、分级使用及循环使用，用新技术不断提升资源的利用价值，使资源进入一种良性的循环使用，从而达到循环经济的目的是。凯迪公司通过对环保和新能源领域的科学研究和产业发展，开发出四大类核心产品：（一）发展更新水环境治理业务。电厂不停运凝结水处理、各类工业及城镇居民生活污水的治理及回收利用，各类工业纯水及城镇居民生活用水的制取与供给（包括海水淡化），提供核心工艺技术、关键设备制造技术及系统集成商业服务。（二）大气污染治理业务。各类工业粉尘处理与脱硫脱氮，提供核心工艺技术、关键设备制造技术及系统集成的商务服务。（三）能源系统集成及节能降耗业务。以降低成本、缩短工期、节能降耗、打造精品为目标，集火电、水电、风电、生物质能发电的核心技术集成、电力建设工程咨询、设计、总承包和研发于一身，提供项目科研、设备采购、工程施工、安装调试及商业运行一条龙服务。（四）绿色能源业务。发展以工业垃圾、煤矸石、废旧轮胎、居民生活垃圾及农村农业生产过程废弃的稻壳、秸秆等为原料的生物质能源产业，提供核心工艺技术、关键设备制造技术系统集成的商业服务。

2、近三年主要财务数据指标如下：

单位：万元

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	1,751,555.81	1,318,834.76	110,854.93
总负债	1,098,721.18	777,008.66	643,649.18
净资产	652,834.62	541,826.10	464,935.75
营业收入	569,431.87	416,428.42	401,777.51
净利润	56,227.59	73,415.79	191,453.58

三、关联交易标的基本情况

（一）中盈长江国际投资担保有限公司

1、交易标的基本情况：

名称：中盈长江国际投资担保有限公司

成立日期：2005 年 12 月 6 日

企业类型：有限责任公司（中外合营）

住所：中国湖北省武汉市东湖开发区江夏大道特一号

法人代表：陈义生

注册资本：人民币 10 亿元， 实收资本：人民币 970,134,800 元

（本公司占注册资本比例为 20%，占实收资本比例为 20.62%）

企业法人营业执照注册号：420100400011556

经营业务范围：信用担保；企业贷款担保；高新技术企业、民营企业、中小企业投融资担保；企业转让、收购、兼并等事务的咨询；经济信息和企业投资的咨询（国家有专项规定的项目须经审批后方可经营）。

主要财务数据

单位：万元

	2011 年 3 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	227,673.91	220,209.61	191,839.14	149,260.62
总负债	86,640.53	78,793.37	76,568.53	39,101.41
净资产	141,033.38	141,416.24	115,270.61	110,159.21
营业收入	0	546.53	0	0
净利润	-382.87	26,145.64	5,111.39	734.86

2、评估范围

本次资产评估对象和范围为中盈长江国际投资担保有限公司审计后的资产负债表所列示的相关资产及负债。具体包括：资产总计 2,340,210,772.09 元，其中：流动资产 596,696,426.26 元、长期投资 1,586,310,771.99 元、固定资产 2,233,452.44 元、递延所得税资产 3,970,121.40 元；其他非流动资产 151,000,000.00 元；负债总额 1,051,661,940.71 元，其中流动负债 976,169,820.71 元，非流动资产 75,492,120.00 元；净资产 1,288,548,831.38 元。

3、评估方法

本次资产评估采用资产基础法，资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

4、关键结论

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对中盈长江国际投资担

保有限公司纳入评估范围的相关资产及负债在 2010 年 6 月 30 日这一基准日所表现的市场价值反映如下（金额单位：人民币万元）：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	59,669.64	77,383.18	17,713.54	29.69
2	非流动资产	174,351.43	178,435.41	4,083.98	2.34
3	其中：长期股权投资	158,631.08	162,343.63	3,712.55	2.34
4	固定资产	223.34	609.32	385.98	172.82
5	递延所得税资产	397.01	382.46	-14.55	-3.66
6	其他非流动资产	15,100.00	15,100.00	-	-
7	资产总计	234,021.07	255,818.59	21,797.52	9.31
8	流动负债	97,616.98	97,325.58	-291.40	-0.30
9	非流动负债	7,549.21	11,985.89	4,436.68	58.77
10	负债合计	105,166.19	109,311.47	4,145.28	3.94
11	净资产（所有者权益）	128,854.88	146,507.12	17,652.24	13.70

上表表明，被评估单位纳入评估范围的相关资产及负债在 2010 年 6 月 30 日的评估结果为：总资产 255,818.59 万元，增值 21,797.52 万元，增值率 9.31%；总负债评估值 109,311.47 万元，增值 4,145.28 万元，增值率 3.94%；净资产 146,507.12 万元，增值 17,652.24 万元，增值率 13.70%。

公司持有的中盈长江 20%股权对应的账面净资产价值为 25,770.98 万元，按照持股比例计算，对应中盈长江净资产的评估价值为 29,301.42 万元，评估值较东湖高新持有股权的账面价值增值 3,530.44 万元。

5、或有事项

1、中盈长江为武汉凯迪电力工程有限公司向交通银行股份有限公司武汉东湖新技术开发区支行贷款人民币 5,000 万元提供连带清偿责任保证担保。

2、中盈长江为武汉凯迪电力工程有限公司向通银行股份有限公司武汉东湖新技术开发区支行贷款人民币 10,000 万元提供连带清偿责任保证担保。

（二）武汉凯迪工程技术研究总院有限公司

1、交易标的基本情况

名称：武汉凯迪工程技术研究总院有限公司

成立日期：2006 年 03 月 16 日

企业类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

住所：武汉市江夏区庙山开发区江夏大道特一号

法人代表：陈义龙

注册资本：2000 万元

企业法人营业执照注册号：420100000031992

经营业务范围：能源、环保、资源利用行业的技术开发、技术转让、技术设计与咨询服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（国家限制或禁止进出口的除外）

四、关联交易的主要内容和定价政策

（一）转让中盈长江股权的交易

1、关联交易的主要内容

公司拟向凯迪控股出售公司所持有的中盈长江 20%股权。

2、定价政策和合同价格

（1）定价政策

以前述公司持有的中盈长江 20%股权对应中盈长江净资产的评估价值 29,301.42 万元为基础，经双方协商确定本次交易的价格为 36,890 万元，交易价格较评估值溢价 7,588.58 万元，溢价率 25.90%。

（2）合同价格：出售股权的总计股权转让价款为人民币叁亿陆仟捌佰玖拾万元整（RMB36,890 万元）。

3、协议生效条件

需经公司独立董事事前认可、经审计委员会审核后，提交公司董事会审议通过后报股东大会批准后方能生效。

4、付款条件

（1）合同签署后二个工作日内，受让方向出让方支付转让价款的 10%，计人民币 36,890,000.00 元作为立约保证金，合同生效后此立约保证金即转为合同首付款；

（2）公司与凯迪控股下属子公司凯迪电力、武汉凯迪电力环保有限公司分别就下述四个合同达成最终结算协议，并且全部支付完毕后十个工作日内，凯迪控股向公司支付转让价款的 25%，计人民币 92,225,000 元；

①《黄冈大别山发电有限责任公司大别山电厂 2*600MW 超临界机组烟气脱硫工程总承包合同》；

②《合肥发电厂 5#、6#机（2*600MW）扩建工程烟气脱硫项目总承包合同》（仅限于此合同中约定的对应的 5#机相关款项）；

③《安徽安庆皖江发电有限公司 2*300MW 机组石灰石—石膏湿法烟气脱硫项目总承包》；

④《合肥第二发电厂一期工程 2X350MW 烟气脱硫项目总承包合同》。

(3) 上述条款履行完成，并且在工商登记机关办理完毕合同项下出售股权的所有权登记过户手续之日起十个工作日内，凯迪控股再向公司支付转让价款的 30%，计人民币 110,670,000 元。

(4) 公司向凯迪控股提供书面证明文件，证明公司已通过提供替代担保或其他方式与担保人达成一致，解除凯迪控股和/或凯迪控股集团内的各下属子公司为公司的各项生产经营活动提供的各项担保，或公司与凯迪控股就各项担保的处理方式达成书面一致后的十个工作日内，凯迪控股应向出让方支付 10%的转让价款，计人民币 36,890,000 元；

(5) 在出售股权登记过户完毕的前提下，在合同生效之日起一百八十日内，凯迪控股应向公司支付剩余 25%的转让价款，计人民币 92,225,000 元。

5、其他安排

双方同意，无论就出售股权的转让何时办理完毕工商转让手续，凯迪控股支付转让价款首付款后即享有出售股权相对应的全部股东权利，并承担出售股权相对应的全部股东义务。

本次关联交易，不涉及人员安置、土地租赁、债权债务转移等其他安排。本次交易完成后，公司与凯迪控股、中盈长江在资产、人员、财务、业务机构方面均保持独立。

(二) 转让凯迪研究院的交易

1、关联交易的主要内容

公司拟向凯迪控股出售公司所持有的凯迪研究院 7.5%股权。

2、定价政策和合同价格

(1) 定价政策：经双方协商确定本次交易的价格为 243 万元。

(2) 合同价格：双方同意，本次股权转让价款为人民币贰佰肆拾叁万元整（RMB243 万元）

3、协议生效条件

需公司独立董事事前认可、经审计委员会审核，提交公司董事会审议通过后报股东大会批准后方能生效。

4、付款条件

凯迪控股在协议生效后 20 个工作日内，向公司指定账户一次性支付上述标的股权转让的全部价款。

5、其他安排

本次关联交易，不涉及人员安置、土地租赁、债权债务转移等其他安排。本次交易

完成后，公司与凯迪控股、凯迪研究院在资产、人员、财务、业务机构方面均保持独立。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对公司的影响情况

鉴于公司控股股东已更换，公司将进一步发展科技园区建设产业及环保产业，为突出公司主营，规避投资风险，利用出售中盈长江股权实现投资回报，增加自有资金，为公司集中资源发展主营业务提供资金保障，有利于优化财务结构。

本次交易完成后，公司与凯迪控股及其控股子公司之间不存在同业竞争，并有利于逐步减少关联交易。

六、本年年初至披露日与本次交易关联方之间已发生的关联交易

本年年初至披露日，公司与凯迪控股之间无已发生的关联交易。

七、独立董事意见

独立董事李德军先生、杨汉刚先生、夏成才先生的认可，同意将本次关联交易事项提交公司董事会审议。

独立董事同意公司将《关于出售资产暨重大关联交易的提案》提交股东大会审议，并提请管理层采取有效的措施，使投资款顺利回收。独立董事认为本次交易价格合理、公允，符合上市公司及全体股东的利益。

八、董事会意见

本次关联交易事项已经公司第六届董事会第二十次会议审议通过，同意将该事项提交公司股东大会审议。

九、尚需履行的程序

本次关联交易行为尚需提交股东大会批准后方能生效。

关联股东凯迪电力应回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

十、备查文件目录

- 1、关于中盈长江股份转让的《股权转让合同》及有关《补充协议》；
- 2、关于凯迪研究院股份转让的《股权转让协议》；
- 3、武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让中盈长江国际投资担保有限公司股权项目评估报告。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一一年七月七日

武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让中盈长江 国际投资担保有限公司股权评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2011]第 105 号

武汉东湖高新集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及企业国有资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让中盈长江国际投资担保有限公司股权所涉及的中盈长江国际投资担保有限公司相关资产及负债，按照必要的评估程序执行评估业务，对评估对象资产在 2010 年 6 月 30 日的市场价值作出了客观反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：武汉东湖高新集团股份有限公司

住所：中国湖北省武汉市东湖开发区佳园路 1 号东湖高新大楼

法定代表人：丁振国

注册资本：人民币 496,065,960.00 元整

公司类型：股份有限公司（上市公司）

本公司经营范围：高新技术产品、电力、新能源、环保技术的开发、研制、技术服务及咨询、开发产品的销售；环保工程项目投资、建设、运营和维护；科技工业园开发及管理，房地产开发，商品房销售（资质二级）；针纺织品，百货，五金交电，计算机及配件，通信设备(专营除外)，普通机械，电器机械，建筑及装饰材料零售兼批发；承接通信工程安装及设计；组织科技产品展示活动；仓储服务；发布路牌、灯箱、霓虹灯、电子显示屏等户外广告、广告设计制作；建设项目的建设管理、代理、工程项目管理、服务、咨询服务。

主要产品或提供的劳务：本公司主要产品是科技园区开发、发电、火电厂烟气脱硫服务等。

武汉东湖高新集团股份有限公司武汉东湖高新集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经武汉市体改委[1993]1号文批准,由武汉东湖新技术开发区发展总公司(现更名为武汉高科国有控股集团有限公司)、武汉市城市综合开发总公司(现更名为武汉市城市综合开发集团有限公司)、武汉市庙山实业发展总公司、武汉市建银房地产开发公司、武汉市信托投资公司五家公司共同发起设立,并于1993年3月19日在武汉市工商行政管理局登记注册,企业法人营业执照号420100000029012。

公司设立时总股本为6,000万股,全部由发起人认购。经武汉市证管办武证办[1996]54号文批准,公司以截至1995年12月31日的未分配利润按10:6的比例送红股3,600万股。1996年3月25日经武汉市证管办武证办[1996]61号文批准,公司向红桃开集团股份有限公司定向发行法人股2,400万股,扩股后的总股本为12,000万股,注册资本为12,000万元。经中国证监会证监发字[1997]524号文批准,公司于1998年元月8日在上海证券交易所以“上网定价”方式发行3,600万A股,另向公司职工发售400万公司职工股。公司A股股票于1998年2月12日在上交所挂牌交易,公司职工股已于1998年8月12日上市交易。1999年6月9日,经公司1998年度股东大会审议批准,按10:6的比例实施了资本公积转增股本方案,股本总数增至25,600万股。2000年7月26日,经中国证监会证监公司字[2000]103号批准,以公司1999年末总股本25,600万股为基数,配股比例10:3,共计配股1,959.22万股,公司股份总数增至27,559.22万股。2000年10月19日变更营业执照,注册资本增至27,559.22万元。

经2010年2月9日召开的2009年度股东大会审议通过。公司以2010年2月26日为股权登记日、2010年3月1日为除息除权日实施了《2009年度利润分配及资本公积金转增股本方案》,即公司以2009年12月31日总股本275,592,200股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增8股,实施后公司总股本调整为496,065,960股。2010年4月30日变更营业执照,注册资本增至496,065,960.00元。

公司执行企业会计制度,采用公历制,即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度,记帐本位币为人民币,会计核算以权责发生制为记帐基础,一般采用历史成本作为计量属性。

(二) 被评估单位概况

名称:中盈长江国际投资担保有限公司

住所:东湖新技术开发区江夏大道特一号

法定代表人：陈义生

注册资本：人民币壹拾亿元整

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：信用担保；企业贷款担保；高新技术企业、民营企业、中小企业投融资担保；企业转让、收购、兼并等事务的咨询；经济信息和企业投资的咨询。（国家有专项规定的项目须经审批后方可经营）。

公司是由武汉凯迪电力股份有限公司牵头联合国内外实力公司和机构，共同发起成立的从事信用担保及其相关金融服务业务的大型中外合资专业性信用担保机构。经中华人民共和国商务部资批（2005）2469号文（批准证书号：商外资资审字（2005）0823号）批准，并经国家工商行政管理总局和武汉工商行政管理局注册登记设立，公司注册资本为人民币10亿元，股东全部以现金出资，公司存续期为30年。中盈公司的发起人股东包括：武汉凯迪电力股份有限公司、武汉东湖高新集团股份有限公司和伦敦亚洲基金股份有限公司。截止评估基准日，公司实收资本结构如下：

项 目	2010年6月30日	出资比例
武汉凯迪控股投资有限公司	350,000,000.00	36.08%
武汉凯迪电力股份有限公司	250,000,000.00	25.77%
东湖高新集团股份有限公司	200,000,000.00	20.62%
伦敦亚洲基金	170,142,838.01	17.53%
合 计	970,142,838.01	100.00%

公司2008年-至2010年6月财务及损益状况如下表：

项 目	2008.12.31	2009.12.31	2010.6.30
资产总计	1,492,606,169.10	1,918,391,390.59	2,340,210,772.09
负债合计	391,014,042.38	765,685,332.16	1,051,661,940.71
所有者权益合计	1,101,592,126.72	1,152,706,058.43	1,288,548,831.38
利润总额	7,348,557.27	70,439,744.43	195,777,722.62
净利润	7,348,557.27	51,113,931.71	143,581,536.74

公司执行企业会计制度，采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记帐基础，一般采用历史

成本作为计量属性。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方出资额占被评估单位注册资本的 20%。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方股东单位、被评估单位、工商部门和上市公司监管机构等。

二、评估目的

本次资产评估目的是武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让所持有的中盈长江国际投资担保有限公司股权，对所涉及的中盈长江国际投资担保有限公司审计后的相关资产及负债在 2010 年 6 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象和范围为中盈长江国际投资担保有限公司审计后的资产负债表所列示的相关资产及负债。具体包括：资产总计 2,340,210,772.09 元，其中：流动资产 596,696,426.26 元、长期投资 1,586,310,771.99 元、固定资产 2,233,452.44 元、递延所得税资产 3,970,121.40 元；其他非流动资产 151,000,000.00 元；负债总额 1,051,661,940.71 元，其中流动负债 976,169,820.71 元，非流动资产 75,492,120.00 元；净资产 1,288,548,831.38 元。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的经审计的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估委托合同书）中确定的范围一致。

四、价值类型和定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。市场以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值。

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2010 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

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

- 2、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

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

- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

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

- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1994

年7月5日);

8、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

10、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》;

11、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》

12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日)

13、国务院2008年第538号令《中华人民共和国增值税暂行条例》;

14、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府45号令)

15、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号);

16、(2)《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(武汉市人民政府[1992]50号令);

17、财政部、国家税务总局颁布的《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);

18、中评协〔2008〕218号《企业国有资产评估报告指南》;

19、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)。

(三) 准则依据

1、《资产评估准则----基本准则》(财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则----基本准则》(财企[2004]20号);

3、《资产评估准则——评估报告》;

4、《资产评估准则——评估程序》;

5、《资产评估准则——业务约定书》;

6、《资产评估准则——工作底稿》;

7、《资产评估准则——机器设备》;

8、《资产评估准则——不动产》;

- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56号）；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业价值评估指导意见》（试行）
- 11、《企业会计准则》。

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、房地产权属文件；
- 3、车辆行驶证及相关权属证明；
- 4、重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

- 1、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 2、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 4、关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知（鄂财税发[2008]8号）；
- 5、武汉市物价局、武汉市财政局武价函[2000]74号文《市物价局、市财政局关于耕地开垦费、土地闲置费、土地复垦费标准的复函》规定；
- 6、《湖北省物价局省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知（鄂价房地字[1996]403号）》；
- 7、《湖北省水利建设基金征收使用管理办法》（省人民政府128号）；
- 8、《武汉市市区土地定级及基准地价评估技术报告》；
- 9、《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的的通知》（鄂政发[2009]46号）
- 10、《中国机电产品报价手册》、上网查询专业网站公开发布的价格资料；
- 11、国经贸经字[1997]456号文“国家经贸委等六部局联合发布的《汽车报废标准》”及2000年由国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合颁布的国经贸资源[2000]1202号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 12、国务院2000年第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》。
- 13、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料；

14、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、部分设备购置合同、付款凭证、车辆行驶证等资料；

15、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

16、评估人员收集的房地产交易案例及相关资料；

17、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

被评估单位经营主要为对外投资及分子公司的运营管理，公司 2009 年及 2010 年上半年的经常性损益为负数（扣除交易性股票公允价值变动损益），预计未来几年经营情况无明显改观，故本次评估不宜采用收益法。同时，由于被评估企业为非上市公司，较难获取类似企业的相关经营和财务数据等公开市场资料，本次评估也无法采用市场法。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，根据本次评估目的和股权转让的经济行为，中盈长江国际投资担保有限公司股权转让后，公司仍将维持经营，在不改变原有经营方式的前提下，进一步扩大经营规模，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设、评估对象资产特征和待估资产的价值类型，本次资产评估采用资产基础法。

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。对资产而言，即是用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，得到的差额为被评估资产评估值的一种方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×

成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

(A) 电子设备：向制造商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整，从而取得设备价格。

电子设备一般不考虑运输费和安装费。

(B) 车辆：车辆重置成本主要根据现行市场成交价格,加上购置附加税和牌照等费用计算得出。

(2) 确定成新率

(A) 电子设备成新率的确定：依据国家有关技术经济、财税政策，通过现场考察，综合考虑设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面因素，从而确定已使用年限和经济使用寿命年限，计算出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）/经济使用寿命年限×100%。

(B) 对运输车辆成新率的确定，依据国家经贸委等六部委联合发布的《汽车报废标准》（国经贸经字[1997]456 号文）及 2000 年四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》规定的寿命年限、行驶里程两者较低者确定。

(3) 评估值的确定

评估人员采用重置成本法对委托评估设备进行评估，即按重置全价和成新率相乘后得出评估值。公式：

评估值=重置全价×成新率

2、关于房产类资产的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用市场比较法。

市场比较法是首先选取三个与评估标的物同地段、同类型商品房的近期交易案例 A、B、C，与待估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比

较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到待估物评估单价。

待估物评估单价=[修正后的单价（A）+修正后的单价（B）+修正后的单价（C）]/3

待估物评估值=评估单价×建筑面积

3、关于土地使用权的评估

按照《城镇土地估价规程》的规定，土地使用权评估方法应根据当地房地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对于本次工业用地采用成本逼近法、市场法和基准地价系数修正法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。

●成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。

其计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+税费+土地增值收益）
×年期修正系数

●基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1+K) \times \prod S$$

其中：P_i—待估宗地价格

P—待估宗地对应的基准地价

K—待估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

∏S—待估宗地其他因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n k_i$$

k_i —第 i 个待估宗地区位因素的修正系数

● 市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似交易实例进行对照比较，并根据类似交易实例已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出评估对象的评估基准日价格的方法。

4、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。对于交易性金融资产，评估人员参考企业会计准则的相关要求，根据股票公开市场价格合理确定评估值。

5、关于长期投资的评估

长期投资的评估值按投资方投资额占被投资企业实收资本的比例进行评估确定。即先确定被投资单位评估基准日的所有者权益金额，再用投资比例乘以被投资单位评估基准日的所有者权益金额得出长期投资的评估值。对于存在减值迹象的长期投资，按可收回金额予以确定评估值。

6、关于递延所得税的评估

对于递延所得税，按照企业所得税法和企业会计准则第 18 号-所得税的有关规定，对计提资产减值准备、未实现的公允价值变动损益等形成的暂时性差异进行分析计算，从而确定递延所得税的评估值。

7、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的

实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2011 年 5 月 8 日接受武汉东湖高新集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、中盈长江国际投资担保有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房地产组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对土地使用权，根据估价对象的具体情况，核对了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析 and 评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及投融资、资源利用、能源开发、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经

营。

4、评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产能力、业务结构和经营规模持续。

5、本次评估未考虑通货膨胀、币值变化的影响。

6、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整；

7、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

8、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；

9、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响；

10、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对中盈长江国际投资担保有限公司审计后的相关资产及负债进行了评估，得出中盈长江国际投资担保有限公司审计后的净资产在评估基准日 2010 年 6 月 30 日的评估结论。

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对中盈长江国际投资担保有限公司纳入评估范围的相关资产及负债在 2010 年 6 月 30 日这一基准日所表现的市场价值反映如下（金额单位：人民币万元）：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	59,669.64	77,383.18	17,713.54	29.69
2	非流动资产	174,351.43	178,435.41	4,083.98	2.34
3	其中：长期股权投资	158,631.08	162,343.63	3,712.55	2.34
4	固定资产	223.34	609.32	385.98	172.82
5	递延所得税资产	397.01	382.46	-14.55	-3.66
6	其他非流动资产	15,100.00	15,100.00	-	-

7	资产总计	234,021.07	255,818.59	21,797.52	9.31
8	流动负债	97,616.98	97,325.58	-291.40	-0.30
9	非流动负债	7,549.21	11,985.89	4,436.68	58.77
10	负债合计	105,166.19	109,311.47	4,145.28	3.94
11	净资产（所有者权益）	128,854.88	146,507.12	17,652.24	13.70

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的相关资产及负债在 2010 年 6 月 30 日的评估结果为：总资产 255,818.59 万元，增值 21,797.52 万元，增值率 9.31%；总负债 109,311.47 万元，增值 4,145.28 万元，增值率 3.94%；净资产 146,507.12 万元，增值 17,652.24 万元，增值率 13.70%。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响：

1、由于收益法适用基础受到限制，本次评估未考虑企业商誉价值。

2、中盈长江国际投资担保有限公司为武汉汉西污水处理厂取得银行贷款 33,000 万元提供连带清偿责任担保，贷款期限为 10 年。

3、中盈长江国际投资担保有限公司所有的珠江华景家园 209 号楼 10 层 1108 号房产为公司委托马俊才购买的商品房，目前尚未办理房地产权证。该房地产于 2006 年向中国银行股份有限公司北京市分行办理楼宇按揭担保借款八十五万（该借款合同编号为 2006 年 36RG 字第 422 号），贷款期限为 10 年。

4、所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	2010年6月30日账面价值	限制原因
银行存款	60,000,000.00	用于担保抵押
其他货币资金	10,000,000.00	用于担保抵押
合计	70,000,000.00	

5、中盈长江国际投资担保有限公司核算的应交税费科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。

6、中盈长江国际投资担保有限公司交易性金融资产账面值为 349,968,480.00 元，其内容为公司持有的 1,845 万股福建圣农发展股份有限公司限制流通股份，占该上市公司总股本的比例为 4.5%，股份限售期为 2009 年 10 月 21 日至 2010 年 10 月 20 日。

对于该项股票资产评估，以评估基准日前 30 个交易日的每日收盘价算术平均值

为基础确定，其平均值为每股 31.76 元，考虑到中盈长江国际投资担保有限公司所持福建圣农发展股份有限公司股份于基准日尚有近 4 个月的限售期，暂时无法流通变现，评估人员确定折扣比率为 10%，即评估单价为每股 28.58 元，再乘以股份数 18,450,000 股得出该项交易性金融资产评估值为 527,435,685 元。

2010 年 10 月和 11 月，中盈长江国际投资担保有限公司将其持有的 1,845 万股福建圣农发展股份有限公司的股份在二级市场全部减持，减持价款合计为 494,648,337.60 元。对于该事项，提醒报告使用者予以关注。

7、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

8、对于本次评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、呆坏账等原因造成的资产价值变化，评估结果中已作增减值处理，企业应按现行有关规定报批后才能进行相应会计处理。

9、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

10、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2010 年 6 月 30 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

11、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

12、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）根据国家有关部门的规定，评估结果有效期为一年。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一一年五月三十一日。