

深圳市舟仁创业投资有限公司 股权转让项目 资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

六合正旭评报字(2006)第 102 号



北京六合正旭资产评估有限责任公司

2006 年 12 月 14 日

资产评估报告书摘要

六合正旭评报字（2006）第 102 号

以下内容摘自资产评估报告书，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。本摘要作为资产评估报告书不可分割的部分，不能单独使用。

北京六合正旭资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，为深圳市舟仁创业投资有限公司（以下简称“舟仁公司”）拟股权转让之事宜，对该行为所涉及的深圳市舟仁创业投资有限公司的全部资产及负债进行评估。因深圳市舟仁创业投资有限公司价值的绝大部分由湖南亚华控股集团股份有限公司价值构成，根据所引用的北京六合正旭资产评估有限责任公司所出具的《湖南亚华控股集团股份有限公司全部股权价值资产评估报告书》（六合正旭评报字（2006）第 101 号），湖南亚华控股集团股份有限公司的价值类型为限定条件下的市场公允价值，原因是该公司在评估基准日之前非正常经营因素而导致的或有负债及其相应的损失有较大的不确定性，在评估预测时未予考虑。该部分损失对企业价值的影响，由股权交易双方在确定股权转让价格时予以考虑。因此，本项目评估所采用的价值类型为限定条件下的市场公允价值。

在委托方及资产占有方有关人员密切配合和大力协助下，对委估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在 2006 年 9 月 30 日所表现的限定条件下的市场价值作出公允反映，

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

(一) 评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2006年9月30日

资产占有单位：深圳市舟仁创业投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B \times 100\%$
流动资产	1	16.58	16.58	14.04	-2.54	-15.32
长期投资	2	679.49	14,087.60	25,079.02	10,991.42	78.02
固定资产	3	5.13	5.13	5.13	0.00	0.00
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	5.13	5.13	5.13	0.00	0.00
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	701.20	14,109.31	25,098.19	10,988.88	77.88
流动负债	11	11,143.18	11,143.18	11,143.18	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	11,143.18	11,143.18	11,143.18	0.00	0.00
净 资 产	14	-10,441.98	2,966.13	13,955.01	10,988.88	370.48

(二) 本公司对评估结果发表的结论：

截止评估基准日 2006 年 9 月 30 日，舟仁公司的资产：账面值 701.20 万元，调整后账面值 14,109.31 万元，评估值 25,098.19 万元，增值 10,988.88 万元，增值率 77.88 %；负债：账面值 11,143.18 万元，调整后账面值 11,143.18 万元，评估值 11,143.18 万元；净资产：账面值 -10,441.98 万元，调整后账面值 2,966.13 万元，评估值 13,955.01 万元，增值 10,988.88 万元。

本报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算，即 2006 年 9 月 30 日至 2007 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告书，但未包括有关事项声明，报告使用人在使用本摘要时应特别关注报告正文中特别事项说明，欲了解本评估项目的全面情况，需认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构名称：北京六合正旭资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人：黄二秋

注册资产评估师：黄二秋

注册资产评估师：侯娟

北京六合正旭资产评估有限责任公司

2006年12月14日

目 录

绪言	1
一、资产评估委托方及资产占有方概况.....	1
二、评估目的	3
三、价值类型和定义	3
四、评估范围和对象	4
五、评估基准日	4
六、评估原则	4
七、评估依据	5
八、评估方法	6
九、评估过程	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告基准日期后重大事项	11
十三、评估报告法律效力	11
十四、评估报告提出日期	12
十五、尾部.....	13
备查文件	14

资产评估报告书

六合正旭评报字(2006)第 102 号

北京六合正旭资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，为深圳市舟仁创业投资有限公司（以下简称“舟仁公司”）拟股权转让之事宜，对该行为所涉及的深圳市舟仁创业投资有限公司的全部资产及负债进行评估。在委托方及资产占有方有关人员密切配合和大力协助下，对委估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在 2006 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、资产评估委托方及资产占有方概况

1、资产评估委托方

名称：湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司

成立日期：1994 年 6 月 30 日

注册号：4300001004053

住所：洪江市安江镇大沙坪

法定代表人：王政

注册资本：人民币玖仟陆佰伍拾万元整

企业类型：上市股份有限公司

经营范围：PVC、PU 人造革、塑料制品、铝合金型材及其相关产品的生产、销售；金属与非金属材料及制品业投资；国家法律、法规允许范围内的其他国内贸易服务；经营本企业《中华人民共和国企业资格证书》核定范围内的进出口业务。

企业概况：湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司主要从事 VC、PU 人造革、塑料制品、铝合金型材及其相关产品的生产和销售。公司的铝合金型材主业具有一定的优势，其下属的长沙新振升集团位列“长沙市十大标志性工业企业工程”之列，是我国中南地区最大的铝型材生产基地之一，也是我国重要的节能门窗研发基地之一，产品在湖南本土市场的市场占有率高达 30% 左右，而且由于该公司具有一定的产品优势和良好的科研与产品开发基础与能力，具有著名的品牌，较完善的市场网络和良好的客户基础，具有较大的经营空间，是湖南省该行业的两强之一。

2、资产占有方

名称：深圳市舟仁创业投资有限公司

注册号：4403011063846 执照号 深司字 S70441

成立日期：2001 年 4 月 18 日

住所：深圳市罗湖区爱国路万科俊园 1806 房

法定代表人：邱建武

注册资本：19000 万元（实收资本：19000 万元）

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资高新技术产业和其他创新产业；受托管理和经营其他创业投资公司的创业资本；投资咨询业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。*

公司概况：公司成立于 2001 年 4 月 18 日，是一家致力于国内贸易、创业投资、资产管理的综合类运营公司。

主要股东为自然人邱建武、孙典武、邓虎和法人股东上海群仪实业有限公司，公司成立以来形成了一个精干、高效和富有凝聚力的管理团队，该团队由多位具有金融投资、产业投资和工商管理、丰富实践经验和卓著业绩的资深专家共同组成。

公司成立以来完成了以下工作：一是投入现金 4800 万元参股了深圳清华

创业投资有限公司 10% 股份，投资进入高科技企业领域；二是完成了增资扩股工作，本公司由最初的 5000 万元资本金增资扩股到 19000 万元；三是投资参股上市公司“亚华控股”（即湖南亚华控股集团股份有限公司，深圳上市公司 000918）并成为其第二大股东。

公司是深圳市创业投资同业工会的理事单位之一，致力于发展成为深圳创业投资领域里较有影响力的著名创业投资机构。

二、评估目的

本次资产评估目的是为拟股权转让之事宜，向委托方提供该经济行为所涉及的深圳市舟仁创业投资有限公司整体资产在评估基准日的公允估值意见。

三、价值类型和定义

因深圳市舟仁创业投资有限公司价值的绝大部分由湖南亚华控股集团股份有限公司价值构成，根据北京六合正旭资产评估有限责任公司所出具的《湖南亚华控股集团股份有限公司全部股权价值资产评估报告书》（六合正旭评报字（2006）第 101 号），湖南亚华控股集团股份有限公司的价值类型为限定条件下的市场公允价值，原因是该公司在评估基准日之前非正常经营因素而导致的或有负债及其相应的损失有较大的不确定性，在评估预测时未予考虑。该部分损失对企业价值的影响，由股权交易双方在确定股权转让价格时予以考虑。

因此，本项目评估所采用的价值类型与《湖南亚华控股集团股份有限公司全部股权价值资产评估报告书》（六合正旭评报字（2006）第 101 号）中的价值类型相同，为限定条件下的市场公允价值。

市场价值是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，不受任何强制压制。

四、评估范围和对象

评估范围为：以 2006 年 9 月 30 日为评估基准日，舟仁公司的资产及负债，具体资产范围包括：

- 1、流动资产账面价值 165,762.27 元，包括：货币资金和其他应收款；
- 2、长期投资账面价值 6,794,915.58 元，调整后账面价值 140,876,000.00 元，全部为对亚华控股的投资；
- 3、固定资产账面价值 51,294.25 元，主要为电子设备；
- 4、流动负债账面价值 111,431,787.61 元，为短期借款、其它应付款、应付福利费和预提费用。

纳入本次评估范围内的资产相应的财务报表已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司进行了审计。

本次评估范围的资产及负债与资产委托方委托评估时确定的资产及负债范围相一致。

五、评估基准日

本次评估的基准日为：2006 年 9 月 30 日

评估基准日的选取是根据本次评估的目的、经济行为的性质，在同委托方协商的基础上共同确定的，其主要理由如下：

距经济行为的批准日期较为接近以便尽可能与评估目的的实现日接近，保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项。

本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估原则

本次评估主要遵循以下原则：

- 1、遵循独立性原则：作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；
- 2、遵循客观性原则：评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实

可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

3、遵循科学性原则：结合本次评估的特点，同时结合各类资产的特点确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理；

4、遵循资产持续经营的原则：根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

5、遵循替代性原则：评估作价时，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，则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

6、遵循公开市场原则：即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

7、维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

资产评估委托方签定的委托评估《承诺函》。

（二）法规依据

1、原国家国有资产管理局，国资国发(1996)23 号《资产评估操作规范意见(试行)》；

2、原中国资产评估协会，中评协(1996)03 号《资产评估操作规范意见(试行)》；

3、财政部“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”（财评字[1999]91 号）；

4、关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；

5、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号资产评估准则）。

6、其它相关的法律法规文件。

（三）产权依据

1、投资协议书等；

（四）取价依据

1、委托方提供的委估资产清查评估明细表；

2、北京六合正旭资产评估有限责任公司所出具的《湖南亚华控股集团股份有限公司全部股权价值资产评估报告书》（六合正旭评报字（2006）第101号）；

3、《联合商情》2006年8月；

4、IT专业导购网站（<http://www.it168.com/>）提供的办公设备报价；

5、机电产品报价手册—机械部科技信息院编制（2006年版）；

6、《资产评估常用数据与参考手册》（第二版）；

7、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料。

八、评估方法

在本次评估中，评估人员选用了以下方法：

（一）流动资产：按流动资产中各种类型资产的特点，结合评估目的选择相应的评估方法。

1、流动资产：

（1）货币资金

按核实无误后的账面值确认评估值。

(2) 其他应收款

在核对无误的基础上，具体分析了款项形成的原因，发生时间及欠款方信用情况，判断各账户欠款的可收回性，根据每笔款项的可能收回的数额确定评估值。

2、长期投资

被评估单位的长期投资资产全部为长期股权投资。

采用的评估方法如下：

对于正常经营且有明显经营效果的长期投资单位，对其进行整体评估，以评估基准日被投资单位的评估价值与投资比例乘积计算评估价值。因被投资单位湖南亚华控股集团股份有限公司于本次评估基准日以收益法进行了整体评估，故将直接引用湖南亚华控股集团股份有限公司整体评估结果确定该项长期股权投资的价值。

3、固定资产

设备类

采用了重置成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率 其中：

A、重置价值的确定

电子设备重置价值。

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

B、成新率的确定

重点、关键设备采用综合分析法确定其成新率，即现场勘察法的成新率和年限法得到的成新率，经加权平均取值后确定，其权重为：前者权重为 0.6，

后者权重为 0.4。

对于价值较小的非重点设备及电子设备主要采用年限法确定成新率，结合现场勘察情况进行调整确定。

4、负债

对负债的验核评估是按照评估的原则和方法进行的，即核对明细账总账报表相符，检查明细账记载的真实性、完整性、合法性，并抽查总账、明细账及原始凭证。

九、评估过程

本次评估工作主要分为以下六个阶段：

（一）接受委托

- 1、接受资产评估项目委托；
- 2、确定评估目的和评估对象及范围；
- 3、签订资产评估业务委托协议；
- 4、与委托方及资产占有方商定评估基准日；
- 5、初步拟定评估方案。

（二）评估前期准备工作阶段

- 1、拟定资产评估实施方案；
- 2、选派有经验的资产评估人员；
- 3、向资产占有方布置资产申报表；
- 4、评估机构制定资产评估工作计划。

（三）资产清查阶段

评估人员根据资产占有方提供的相关资料对其所拥有的资产及负债进行了清查核实，并在相关人员的配合下，对评估范围所涉及的委估资产情况进行了现场调查了解。

（四）评定估算阶段

- 1、根据资产申报表提供的资料深入现场勘察核实，并请熟悉情况的相关人员介绍资产的形成及现状；
- 2、根据委托评估资产的实际情况和特点，选择适宜的评估方法；
- 3、评估人员开展调研，收集相关信息，针对具体对象进行评定估算；
- 4、分析确定资产的评估价值。

（五）评估汇总阶段

- 1、对资产的评估结果进行汇总；
- 2、分析评估结论；
- 3、整理评估工作底稿；
- 4、撰写资产评估说明；
- 5、汇总编写资产评估报告书初稿；
- 6、评估机构内部逐级审核检验评估结果。

（六）提交报告阶段

- 1、征求委托方和资产占有方对资产评估报告书初稿的修改意见；
- 2、进行必要的修改和机构内部对评估报告的最终审核；
- 3、向评估委托方正式提交资产评估报告书。

十、评估结论

截止评估基准日 2006 年 9 月 30 日，舟仁公司全部资产及相关负债评估结果如下：

（一）资产评估结果汇总表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2006年9月30日

资产占有单位：深圳市舟仁创业投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B \times 100\%$
流动资产	1	16.58	16.58	14.04	-2.54	-15.32
长期投资	2	679.49	14,087.60	25,079.02	10,991.42	78.02
固定资产	3	5.13	5.13	5.13	0.00	0.00
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	5.13	5.13	5.13	0.00	0.00
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	701.20	14,109.31	25,098.19	10,988.88	77.88
流动负债	11	11,143.18	11,143.18	11,143.18	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	11,143.18	11,143.18	11,143.18	0.00	0.00
净 资 产	14	-10,441.98	2,966.13	13,955.01	10,988.88	370.48

(二) 本公司对评估结果发表的结论:

截止评估基准日 2006 年 9 月 30 日,舟仁公司的资产: 账面值 701.20 万元, 调整后账面值 14,109.31 万元, 评估值 25,098.19 万元, 增值 10,988.88 万元, 增值率 77.88 %; 负债: 账面值 11,143.18 万元, 调整后账面值 11,143.18 万元, 评估值 11,143.18 万元; 净资产: 账面值 -10,441.98 万元, 调整后账面值 2,966.13 万元, 评估值 13,955.01 万元, 增值 10,988.88 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的, 本公司评估人员与委托方及资产占有方无任何利害关系, 全体人员恪守职业道德和职业规范;

2、遵循相关法律、法规, 评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属状况给与必要的关注, 但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证, 本评估报告的结论仅为本次评估目的服务, 不能作

为确认产权的依据；

3、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺；

4、根据广东省深圳市中级人民法院《民事判决书》((2006)深中法民二初字第 168 号)，由于深圳市舟仁创业投资有限公司未按约定偿还贷款本息，原告广东发展银行股份有限公司有权申请折价或拍卖、变卖，深圳市舟仁创业投资有限公司已提供质押的“亚华种业”即“亚华控股”5600 万股定向境内法人股，所得价款由原告优先受偿。

5、本报告之附件是本报告的重要组成部分，与本报告具有同等法律效力。

以上说明特别提请报告使用者注意！

十二、评估报告基准日期后重大事项

1、期后调整事项系评估基准日至报告提出日之间发生的重大事项。

2、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；

②若资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评定估价。

十三、评估报告法律效力

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本评估报告的成立前提为：

①委托方及资产占有方提供的有关法律性文件与被评估资产有关的资料是真实的、完整的；

②委托方及资产占有方列报的资产明细清单与该公司的评估目的是完全吻合的；

③资产占有方所提供的评估基准日的会计报表的编制符合企业相关会计准则与制度，在所有重大方面，公允地反映了评估基准日的财务状况；

④本次经济行为符合国家相关法律法规的规定，并已履行了必要的程序；

⑤委托评估的资产没有他项权利和其他产权纠纷。

3、本报告书是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础，反映评估对象在本次评估目的下，公开市场原则确定的公允市价。没有考虑到将来可能承担的抵押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；

4、本报告结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响；

5、本报告的评估结果反映的仅为 2006 年 9 月 30 日委托评估资产的市场价值；

6、按现行规定，本评估结果有效期为一年，即 2006 年 9 月 30 日至 2007 年 9 月 29 日止；

7、本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交相关主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不能随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：2006 年 12 月 14 日

十五、尾部

评估机构名称：北京六合正旭资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人：黄二秋

注册资产评估师：黄二秋

注册资产评估师：侯娟

北京六合正旭资产评估有限责任公司

2006年12月14日

备查文件

- 1、 委托方营业执照复印件；
- 2、 资产占有方营业执照复印件；
- 3、 被评估单位经审计的会计报表复印件；
- 4、 资产评估委托方及资产占有方承诺函；
- 5、 资产评估机构承诺函；
- 6、 评估机构资格证书复印件；
- 7、 资产评估机构营业执照复印件；
- 8、 参加本评估项目的人员资格证书复印件。