

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型和定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设和限制条件	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告提出日期	15
十四、尾部	16
资产评估报告书备查文件	17

资产评估报告书

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

张家界旅游经济开发公司股东拟转让股权项目

资产评估报告书摘要

六合正旭评报字[2010]294号

重 要 提 示

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。

湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司：

北京六合正旭资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，就湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司拟转让股权事宜，对该经济行为所涉及的张家界旅游经济开发公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是张家界旅游经济开发公司股东全部权益价值。评估范围为张家界旅游经济开发公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（可供出售金融资产）和流动负债与非流动负债。

评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

截至评估基准日 2010 年 9 月 30 日，张家界旅游经济开发公司所申报的资产：总资产账面值 2,372.92 万元，评估值 2,363.46 万元，减值 9.46 万元，减值率 0.40%；负债：账面值 3,540.35 万元，评估值 3,540.35 万元；净资产：账面值-1,167.43 万元，评估值-1,176.89 万元，减值 9.46 万元，减值率 0.81%。评估结论详细情况

见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年9月30日

被评估单位：张家界旅游经济开发公司

额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增加率%
1	流动资产	1,595.22	1,595.22	-	-
2	非流动资产	777.70	768.24	-9.46	-1.22
3	其中：可供出售金融资产	777.70	768.24	-	-
4					
5					
6	资产总计	2,372.92	2,363.46	-9.46	-0.40
7	流动负债	3,354.32	3,354.32	-	-
8	非流动负债	186.03	186.03	-	-
9	负债合计	3,540.35	3,540.35	-	-
10	净资产（所有者权益）	-1,167.43	-1,176.89	-9.46	-0.81

张家界旅游经济开发公司股东全部权益价值为：-1,176.89万元。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注以下特别事项：

1、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。

2、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被评估单位提供，委托方及被评估单位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。

3、张家界旅游经济开发公司申报的资产和负债未经会计师事务所审计。本次评估是在未经审计的基础上进行的。

4、本次评估的评估对象为张家界旅游经济开发公司股东全部权益价值，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

5、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项;

②在评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失,往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论;

③发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。在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价值进行相应调整。

6、评估报告有效期

根据国家目前有关规定,本评估结论的使用有效期为一年,即自 2010 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 29 日有效。

(本页无正文)

法 定 代 表 人: _____

注册资产评估师: _____

注册资产评估师: _____

北京六合正旭资产评估有限责任公司

2010 年 11 月 22 日

张家界旅游经济开发公司股东拟转让股权项目

资产评估报告书

六合正旭评报字[2010]第 294 号

湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司：

北京六合正旭资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立性、客观性、公正性的原则，按照公认的资产评估方法，就湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司拟转让股权事宜，对该经济行为所涉及的张家界旅游经济开发公司股东全部权益在 2010 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方基本情况

1. 注册登记情况

名称：湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司

住所：洪江市安江镇大沙坪

法定代表人：万巍

注册资金：人民币壹亿壹仟捌佰玖拾叁万伍仟元柒佰叁拾元整

公司类型：上市股份有限公司

营业执照注册号：430000000052069（3-2）N

发照机关：湖南省工商行政管理局

经营范围：公司主要经营范围：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；实业投资，金属与非金属材料及制品业投资；房屋及设备租赁；人造革技术开发及技术转让；国家法律、法规允许范围内的其它国内贸易业务；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。

（二）被评估单位基本情况

1. 注册登记情况

名称：张家界旅游经济开发公司

成立日期：1998年3月18日

住所：张家界市南庄坪

法定代表人：侯军

注册资本：人民币贰仟万元整

实收资本：人民币贰仟万元整

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：4308001000330（1-1）

发照机关：张家界市工商行政管理局

经营范围：百货、五金、交电化工、建筑材料和其他食品销售。

2. 企业沿革

张家界旅游经济开发有限公司（以下简称本公司）成立于1992年，1996年深圳中达(集团)股份有限公司受让了本公司的全部产权。1998年深圳中达（集团）股份有限公司将其持有的本公司的全部股权转让，其中自然人张逸龙受让30%，自然人楼双琦受让30%，北京金恒信财务顾问有限公司受让40%。1999年，楼双琦将其持有的本公司30%的股权转让给自然人刘意群，张逸龙将其持有的本公司30%的股权、北京金恒信财务顾问有限责任公司将其持有的本公司40%的股权转让给湖南省天通置业有限公司。2001年，湖南省天通置业有限公司将其持有的本公司70%的股权转让给上海鸿仪投资发展有限公司，刘意群将其持有的本公司30%的股权转让给刘汉宝，同年，刘汉宝又将其持有的本公司29%的股权转让给上海鸿仪投资发展有限公司。2006年12月10日，上海鸿仪投资发展有限公司将其持有本公司99%的股权转让给湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司，转让后，湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司持有本公司99%的股权，刘汉宝持有本公司1%的股权。

3. 股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2010 年 9 月 30 日，张家界旅游经济开发公司的股东投资明细如下：

股东	投资额	比例
湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司	1980 万元	99.00%
刘汉宝	20 万元	1.00%
合 计	2000 万元	100.00%

4、近几年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

单位：人民币元

财务指标	2010 年 9 月 30	2009 年 12 月 31	2008 年 12 月 31	2007 年 12 月 31
总资产（元）	23,729,192.95	168,609,776.35	161,335,148.98	83,024,361.49
总负债（元）	35,403,525.46	94,934,880.46	32,943,220.24	19,155,740.09
股东权益（元）	-11,674,332.51	73,674,895.89	128,411,928.74	63,868,621.40

经营业绩	2010 年度 1-9 月	2009 年度	2008 年度	2007 年度
营业收入（元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（元）	-85,349,228.40	-317,948.52	85,114,247.02	81,308,667.94
净利润（元）	-50,850,366.88	-317,948.52	64,543,307.35	70,229,808.94

（三）评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方、股权转让相关方，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

张家界旅游经济开发公司股东拟进行股权转让，本次评估的目的是为股权转让提供价值参考。

湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司拟转让所拥有的张家界旅游经济开发公司 99.00%的股权，为该经济行为所涉及的张家界旅游经济开发公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象：股东全部权益价值。

评估范围：张家界旅游经济开发公司申报的全部资产和相关负债，资产

类型具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。其中：流动资产为其他应收款；非流动资产为可供出售金融资产；流动负债包括：应交税费、应付股利和其它应付款；非流动负债为递延所得税负债。

评估基准日张家界旅游经济开发公司的账面总资产为 2,372.92 万元，总负债为 3,540.35 万元，净资产为-1,167.43 万元。具体详见下表：

张家界旅游经济开发公司申报的资产和负债汇总表

金额单位：元

资产类型	账面价值
流动资产	15,952,192.95
非流动资产	7,777,000.00
其中：可供出售金融资产	7,777,000.00
资产总计	23,729,192.95
流动负债	33,543,220.24
非流动负债	1,860,305.22
负债合计	35,403,525.46
净资产（所有者权益）	-11,674,332.51

纳入评估范围的全部资产和相关负债与资产评估业务约定书确定的范围一致。

本机构已要求企业申报其所纳入此次评估范围的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

四、价值类型和定义

根据本次评估目的等相关条件，经与委托方约定选用市场价值类型。

市场价值：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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的基准日为：2010年9月30日

为了保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑企业财务出具报表的时间，经与各方协商，确定评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。

本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）行为依据

湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司与北京六合正旭签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

1、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日)；

2、中华人民共和国主席令第 5 号《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日)

3、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；

4、国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

5、国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

6、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

7、财政部第 14 号令《国有资产管理若干问题的规定》；

8、国务院国资委、财政部 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

9、国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》5 号；

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

11、中国资产评估协会中评协[1996]23 号《资产评估操作规范意见》(试

行);

12、国务院国资委《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);

13、中评协[2004]134号关于印发《企业价值评估指导意见(试行)》的通知;

14、财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其相关准则问题解答”。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(2004年5月1日);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004年5月1日);
- 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—机器设备》;
- 7、《资产评估准则—工作底稿》;
- 8、《资产评估价值类型指导意见》;
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日);
- 10、《企业价值评估指导意见(试行)》(2004年12月30日);
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)。

(四) 权属依据

- 1、公司章程;
- 2、其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、张家界旅游经济开发公司2010年9月30日企业财务报表;
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、政策文件;
- 3、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料。

（六）其他依据

网上收集的与本次评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。资产基础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。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料及张家界旅游经济开发公司的实际情况，确定以资产基础法进行评估。主要是基于以下考虑：

（1）市场法：因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，因此，本次估值不具备采用市场法的条件。

（2）收益法：张家界旅游经济开发公司近年来连续亏损，无业务收入，因此本次评估未采用收益法。

（3）资产基础法，是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法，具有很强的操作性，且评估资料比较容易收集，故选取资产基础法作为本次评估方法。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括其他应收款。

其他应收款：对其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

非流动资产评估范围包括可供出售金融资产。

评估人员在对可供出售金融资产申报值核实无误的基础上，采用以下方法进行评 估：以评估基准日可供出售金融资产的可变现价值确定评估值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分为四个阶段。

（一）资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估工作的需要，向委托方及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托方及被评估单位进行资产评估的填报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；

3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分沟通，在与委托方充分交换意见并经评估公司三级审核之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设和限制条件

（一）一般假设和限制条件

- 1、本次评估以本次资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；
- 5、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
- 7、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单

位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十、评估结论

截至评估基准日 2010 年 9 月 30 日，张家界旅游经济开发公司所申报的资产：总资产账面值 2,372.92 万元，评估值 2,363.46 万元，减值 9.46 万元，减值率 0.40%；负债：账面值 3,540.35 万元，评估值 3,540.35 万元；净资产：账面值 -1,167.43 万元，评估值 -1,176.89 万元，减值 9.46 万元，减值率 0.81%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

被评估单位：张家界旅游经济开发公司

额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增加率%
1	流动资产	1,595.22	1,595.22	-	-
2	非流动资产	777.70	768.24	-9.46	-1.22
3	其中：可供出售金融资产	777.70	768.24	-	-
4					
5					
6	资产总计	2,372.92	2,363.46	-9.46	-0.40
7	流动负债	3,354.32	3,354.32	-	-
8	非流动负债	186.03	186.03	-	-
9	负债合计	3,540.35	3,540.35	-	-
10	净资产（所有者权益）	-1,167.43	-1,176.89	-9.46	-0.81

张家界旅游经济开发公司股东全部权益价值为：-1,176.89 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、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。

2、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被评估单位提供，委托方及被评估单位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。

3、张家界旅游经济开发公司申报的资产和负债未经会计师事务所审计。本次评估是在未经审计的基础上进行的。

4、本次评估的评估对象为张家界旅游经济开发公司股东全部权益价值，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

5、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

③发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在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价值进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

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、本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

3、本评估报告只能由本评估报告中载明的评估报告使用者使用；

4、未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

5、本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用评估报告。即本评估报告自2010年9月30日至2011年9月29日有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2010年11月22日。

十四、尾部

评估机构名称：北京六合正旭资产评估有限责任公司

法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

北京六合正旭资产评估有限责任公司

二〇一〇年十一月二十二日

资产评估报告书备查文件

目 录

1. 张家界旅游经济开发公司评估基准日财务报表；
2. 张家界旅游经济开发公司企业法人营业执照复印件；
3. 股权证复印件；
4. 委托方及被评估单位承诺函；
5. 签字注册资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构资格证书复印件；
7. 资产评估机构企业法人营业执照副本复印件；
8. 签字注册资产评估师资格证书复印件；
9. 资产评估明细表。