南方建材股份有限公司资产置换置入

资产评估报告(一)

湘资评字（2005）第096号

湖南湘资有限责任计师事务所

二00五年十二月二十二日

目　　录

Õ 资产评估报告书摘要 2

Õ 资 产 评 估 报 告 4

一、委托方与资产占有方简介 4
二、评估目的 7
三、评估范围和对象 7
四、评估基准日 7
五、评估原则 7
六、评估依据 7
七、评估方法 10
八、评估过程 13
九、评估结论 15
十、特别事项说明 15
十一、基准日期后重大事项 17
十二、评估报告法律效力 17
十三、评估报告提出日期 18

Õ 备　查　文　件 19

南方建材股份有限公司资产置换置入

资产评估报告书(一)摘要

湘资评字（2005）第 096 号

湖南湘资有限责任会计师事务所接受南方建材股份有限公司（以下简称“南方建材”）委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足南方建材资产置换的需要，对拟置换进入的湖南物资产业集团有限公司下属湖南省湘南物资总公司的整体资产及负债进行了评估，其评估结果作为南方建材进行资产置换的作价依据。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在二 00 五年十一月三十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：

资 产 评 估 汇 总 表　　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%
流动资产	126.30	126.30	194.95	68.66	54.36
长期投资	9.35	9.35	5.00	-4.35	-46.50
固定资产	1,046.20	1,046.20	1,429.51	383.30	36.64
其中：建筑物	1,013.46	1,013.46	1,285.10	271.64	26.80
机器设备	32.74	32.74	144.41	111.67	341.07
无形资产	28.26	28.26	4,683.46	4,655.21	16,475.69
其中:土地使用权	28.26	28.26	4,683.46	4,655.21	16,475.69
资产总计	1,210.10	1,210.10	6,312.92	5,102.82	421.69
流动负债	763.32	763.32	1,934.19	1,170.87	153.39
负债总计	763.32	763.32	1,934.19	1,170.87	153.39
净资产	446.78	446.78	4,378.73	3,931.96	880.07

南方建材股份有限公司资产置换置入
资产评估报告书(一)

湘资评字（2005）第 096 号

湖南湘资有限责任会计师事务所接受南方建材股份有限公司（以下简称“ 南方建材 ”）委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足南方建材资产置换的需要，对拟置换进入的湖南物资产业集团有限公司下属湖南省湘南物资总公司的整体资产及负债进行了评估，其评估结果作为南方建材进行资产置换的作价依据。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在二 00 五年十一月三十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、 委托方（资产占有方）简介

1、南方建材股份有限公司概况

注册地址：长沙市芙蓉中路 29 号

注册资本：人民币贰亿叁仟柒佰伍拾万元

法人代表：刘平

分别为湖南华菱钢铁集团有限责任公司、湖南同力投资有限公司、湖南金球房地产开发有限公司。经过几年的发展，南方建材已经成为集原材料贸易、汽车销售及服务和酒店、环保为一体的综合性大型企业集团。

公司拥有 4 个分公司和 12 个控股子公司，员工总数 2657 人，专科以上文化程度占公司员工总数的 66 %以上。公司主营业务中，经销各大钢厂的螺纹钢、线材、板材等各类钢材，年销售量达 25 万余吨；经销鹏程牌防腐涂料等名牌化工产品，年销量达 2 万余吨；经销铜、铝、铅、锌等各种有色金属，年销量达 15000 余吨；经营广州本田、东风日产蓝鸟和阳光、宝来、北京现代、捷达、红旗、瑞风汽车和解放系列卡车，年销售各类汽车达 5500 余辆、维修各类汽车近 70000 台次；拥有 860 台出租车的三维出租，分布在长沙、益阳、株洲、邵阳等地，在省内出租车行业中享有良好的声誉，世界知名品牌博世汽车维修已在三维公司落户；公司旗下的南方明珠国际大酒店，融餐钦、客房、洗浴、娱乐、休闲、现代商务于一体，以其自身的经营特色和优质服务赢得了较好的社会效益和经济效益。2003、2004 年公司分别实现主营业务收入 16.15 亿元、17.58 亿元，主营业务利润 1.68 亿元、1.74 亿元。

公司推行“按制度管理，按程序办事”的管理规范，通过了 ISO9001：2000 质量管理体系认证；重视发展战略研究和企业文化建设，推崇“服务无极限，诚信到永远”经营理念，确定了“三年打基础，五年翻一番，十年创伟业”的发展目标。

2、湖南物资产业集团有限公司概况

注册地址：长沙市五一中路 49 号

注册资本：人民币肆亿元

法人代表：刘平

湖南物资产业集团有限公司是 1994 年由原物资厅成建制转体、改制设立的大型企业集团，是湖南省政府国有资产授权经营单位，现有直属公司 23 家，资产总额 40.8 亿元，在册员工 4872 人，铁路专用线 6 股，仓储面积 64 万平方米，年吞吐量 100 万吨。

集团经营业务主要涉及汽车、金属材料、化工原料营销；高新技术投资、科技信息咨询、汽车物流、房地产经营、进出口贸易等领域，营销网点遍布湖南，年主营业务收入规模 40 亿元，为湖南省生产资料流通领域的龙头企业。

3、湖南省湘南物资总公司概况

注册地址：衡南县三塘镇中泉路 5 号

注册资本：人民币壹仟贰百零陆万元

法定代表人：盛新民

主营业务范围：金属材料、炉料、机电产品、化工产品及原料（不含专项审批）、国产小汽车（不含小轿车）。

兼营：建筑材料、五金交电、百货、日用杂品、针织纺品、汽车配件、房屋门面出租、废旧金属。

湖南省湘南物资总公司，始建于 1972 年 12 月，原名为湖南省物资厅衡阳综合供应库、湖南省湘南物资供应公司，1993 年至今改为现名。系湖南省物资产业集团成员，是全民所有制性质的中型一类物资供销企业。现有在职职工 90 人，公司坚持“ 信誉第一，用户至上 ”的经营方针。历年都是“ 重合同，守信誉 ”单位。

二、 评估目的

为满足南方建材资产置换的需要，对拟置换进入的湖南省湘南物资总公司的资产于评估基准日所表现的公允市场价值作出反映。

三、 评估范围和对象

纳入评估的范围为湖南省湘南物资总公司整体资产及负债，资产类型及金额：流动资产 126.30 万元、长期投资 9.35 万元、固定资产 1046.20 万元、无形资产 28.26 万元、流动负债 763.32 万元（具体见评估明细表）。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2005 年 11 月 30 日，评估基准日的确定是由委托方根据经济行为的性质和进度与评估机构共同商定的。本报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

根据国家国有资产管理及评估的有关法规，我们遵循独立、客观、科学的工作原则以及资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则。 蘑 突 璜融= 准 @ (！ 5 ？釘

决议；

（2）湖南物资产业集团有限公司（2005）第 3 次专题会议纪要；

（3）资产置换协议；

（4）湖南省省属国有企业改革领导小组办公室湘国个改革办函（2005）74 号《关于湖南物资产业集团有限公司有关土地资产置换的意见》；

（5）湖南省国土资源厅湘国土资函（2005）464 号《关于湖南物资产业集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置方案的批复》；

（6）湖南省人民政府国有资产监督管理委员会湘国资产权函（2005）133 号《关于对南方建材股份有限公司资产置换有关情况处理意见的函》。

2、法规依据

（1）国务院（1991）91 号令《国有资产评估管理办法》；

（2）国家国有资产管理局国资发（1992）第 36 号文《国有资产评估管理办法施行细则》；

（3）中国资产评估协会制定的《资产评估操作规范意见（试行）》；

（4）财政部财评字[1999]91 号文关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；

（5）《中华人民共和国会计法》。

3、产权依据

房产证、土地使用证、车辆行驶证及发票、合同及其他有关能够证明产权归属的资料。

4、取价依据

(1)1999 年《湖南省建筑工程单价估价表》及省建委发布的配套文件；2002 年《湖南省统一安装工程预算基价表》及配套文件；

(2)2001 年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；

(3)湖南省物价局、财政厅[1997]湘价费字第 96 号《关于调整消防设施建设费收费标准的通知》；

(4)湖南省物价局、财政厅[1997]湘价房字第 53 号《关于进一步规范和加强对建设项目收费管理的通知》；

(5)湖南省人民政府文件湘政发[1999]21 号《关于取消规范一批收费项目的通知》；

(6)衡阳市《建设工程部分收费项目及标准》；

(7)《中华人民共和国城市规划管理法》；

(8)《定额与造价》2005 年第五期；

(9)衡阳市房产局文件《衡阳市区房屋重置价格标准》；

(10)原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]城住字 678 号；

(11)《铁路工程概算定额》、《铁路工程预算定额》；

(12)委托方所申报的“固定资产—房屋建筑物清查评估明细表”房屋产权证、工程结算书、施工图纸、施工记录以及评估方现场勘查所掌握的实际资料；

（13） 通过机械工业研究院机电产品报价手册编辑部的机电产品价格信息查询系统查询的机电产品价格信息；

（14）国内部分生产厂家和经营单位提供的现行市价；

（15）通过询价获得的资料、委托方提供的有关现行价格资料；

（16）委托方提供的设备使用、维护、检修情况；

（17）中信永道会计师事务所《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

（18）委托方申报的资产、负债清查评估明细表；

（19）其他有关的评估资料。

七、评估方法

主要采用重置成本法对企业的实物资产进行评估。每类资产的具体评估方法如下：

（一）流动资产的评估方法

关于货币资金

我们在核对企业提供的长期投资评估明细表与账面金额一致，收集相关原始投资协议、合同、被投资单位财务会计报表，了解被投资单位的经营现状的基础上，考虑被投资单位目前基本处于停业或已办理工商注销登记，评估直接以零值或估计可收回金额，分析确定评估价值。

（三）房屋建筑物的评估方法

根据评估目的本次采用重置成本法和市场比较法对建筑物进行评估计算，重置成本法计算公式为：

重置价值=重置单价×建筑面积

评估净值=重置价值×成新率%

市场比较法计算公式为：

估价对象房地产价格=比较实例房地产价格×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

根据委托方申报的“固定资产—房屋建筑物清查评估明细表”，到现场逐项进行勘察，对每栋房屋的结构、层数、室内外装修、水卫、暖气、电器安装、使用及维护情况作详细记录。认真核实房屋产权及土地使用证，无法提供房屋产权证的要求出具产权说明，并由委托方组织人员通过实地丈量和查阅有关资料来计算确定房屋的建筑面积。收集房屋的原始记账款凭证，工程（预算）结算等有关的资料，分析其账款面价值构成是否合理，最后进行评估计算。

（四）设备及车辆的评估方法

采用重置成本法，基本计算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1、评估原值的确定：针对不同设备，具体评估计算方法如下：

（1）通用设备：评估原值按评估对象在评估基准日的市场价值加合理的费用确定。根据当地市场供需情况，考虑价格折扣，以确定设备的现行市价，再按《设备运杂费概算指标》、《设备安装费概算指标》计加相应的运杂费和安装费，求得评估原值。

（2）交通车辆：在基准日市场价的基础上，根据国务院及当地有关文件加车辆购置附加费、其它费用（车辆上牌检测费等）求得评估原值。一辆捷达轿车为抵债收回，尚未过户，按相关规定其购置附加税若不能提供凭证将补交，因此其评估原值只取市场价。

（3）电子设备：对于参评的电控系统参照通用设备（考虑市场贬值）进行评估；对于参评的以现代办公设备、家电设备，由于一般为供方送货上门，免费安装，以目前市场价为评估原值。

2、成新率的确定

（1）一般设备，以使用年限为基础，结合利用率、工作负荷、使用环境、维护保养、制造质量等因素作适当调整。

（2）对于车辆，按照车辆行驶公里、使用年限计算理论成新率，然后结合现场勘查的实际车况，确定技术勘察成新率，然后分别按一定权重计算综合成新率。

（3）对更新换代迅速，价格变化快，功能性贬值大的电子产品，设备成新率按使用年限及产品技术更新速度等多方面因素综合确定。

地评估咨询有限责任公司进行评估，并出具了湖南新大地[2005]（估）字第 226 号《土地评估报告》，该报告已经湖南省国土资源厅湘国土资函（2005）464 号备案。具体评估方法见《土地评估报告》。

（五）关于负债的评估方法

流动负债主要系湖南省湘南物资总公司的应付账款、其他应付款、应付福利费、应交税金及其他应交款等，评估时通过核对其财务明细账款，发询证函，并查阅相关合同，根据审计后核实无误的账面值确定为评估值。对于划拔土地使用权应补交的土地出让金，评估直接按湖南省国土资源厅的批复，相应增加应付湖南省土地资本经营公司往来款。

八、评估过程

我所接受委托后，即选派资产评估人员进驻企业，了解企业基本情况，制定资产评估前期工作计划，并协助企业进行资产清查工作。随后资产评估组进驻现场，开展资产评估工作。整个评估工作分四个阶段进行：2005 年 12 月 1 " 12 年 12 H 帗 P d 纏 侐 $ 年

² H464Q• < •ò † – ÌN 12

（二）现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了产权鉴定和评估，具体步骤如下：

1、听取企业有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行了详细审阅，并与企业的有关财务记录进行核实；

根据评估工作情况，起草评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据企业意见，进行必要的合理的修改，在经企业确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估结论

此次纳入评估范围的资产账面值为 1210.10 万元，负债账面值为 763.32 万元，净资产账面值为 446.78 万元；评估后资产价值为 6312.92 万元，负债价值 1934.19 万元，净资产价值为 4378.73 万元，净资产增值额 3931.96 万元，增值率 880.07%。

资 产 评 估 汇 总 表　　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%
流动资产	126.30	126.30	194.95	68.66	54.36
长期投资	9.35	9.35	5.00	-4.35	-46.50
固定资产	1,046.20	1,046.20	1,429.51	383.30	36.64
其中：建筑物	1,013.46	1,013.46	1,285.10	271.64	26.80
机器设备	32.74	32.74	144.41	111.67	341.07
无形资产	28.26	28.26	4,683.46	4,655.21	16,475.69
其中:土地使用权					

估机构及参加本次评估工作人员与委托方之间无任何利害关系。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列的目的而提出的公允估价意见。

3、本报告是在委托方提供的会计记录、会计凭证、会计报表以及其他相关资料的基础上作出的，委托方对上述资料真实性和可靠性负责；我所对评估原则的正确性，评估方法的可行性与适当性，以及评估结果的公允性负责。

4、纳入本次资产置换范围的湖南省湘南物资总公司于评估基准日2005年11月30日的整体资产及负债已经湖南开元会计师事务所审计，并出具开元所（2005）第309号《审计报告》。

5、纳入本次资产置换范围的湖南省湘南物资总公司位于衡南县三塘镇中泉路5号土地红线图范围内的所有房屋建筑物（28项）均未办理房产权证，但已取得资产占有单位及公司主管部门湖南物资产业集团有限公司的权属证明，相关权证尚在办理之中。

6、纳入本次资产置换范围的位于衡南县三塘镇的土地使用权面积93482.24平方米，评估基准日的登记用途分别为仓储及生活用地，土地使用权性质为划拔土地使用权，土地价值已经湖南新大地评估咨询有限责任公司进行评估，估价设定用途为商业用途，评估价值4683.46万元，土地估价报告已经湖南省国土资源厅湘国土资函（2005）464号《关于湖南物资产业集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置方案的批复》同意备案，并同意上述划拔土地在不改变原土地用途的前提下，采

取国家作价入股方式处置给南方建材股份有限公司，其中备案评估价的75%作为国家法人股置换到南方建材股份有限公司；备案评估价的 25%作为国家股，委托湖南省土地资本经营公司持有股权。

十一、基准日期后重大事项

在评估基准日后有效期内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；若资产价格标准发生变化，对资产评估产生明显影响时，此评估报告一般会失效。

十二、评估报告法律效力

1、本报告经财产评估主管机关审核确认或备案后方具法律效力。本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有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评估价格的影响，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。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2005 年 11 月 30 日计算起，至 2006 年 11 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结果作为作价的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机

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，评估机构不得随意向他人提供或公开。如报告使用者因使用报告不当造成的后果，本所不承担责任。

十三、　　楫俘　　楫俘　　日期　　Ｂ８　＄　０　９蘧　ｅＴ

备 查 文 件

1、有关经济行为文件：

（1、ì¸¸ÉÏ(1.1¤E/-l»½ Ý² 81C"•攥•@ÀÆ¨1 9 f S办 0

9、评估机构营业执照复印件；

10、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。