

**南方建材股份有限公司**  
**资产评估报告**

**湘资评字 (2006) 第 056 号**

**湖南湘资有限责任会计师事务所**

**二 00 六年十一月十六日**

# 目 录

◇ 资产评估报告书摘要 .....	2
◇ 资产评估报告 .....	3
一、委托方与资产占有方简介 .....	3
二、评估目的 .....	5
三、评估范围和对象 .....	6
四、评估基准日 .....	6
五、评估原则 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	8
八、评估过程 .....	9
九、评估结论 .....	11
十、特别事项说明 .....	11
十一、基准日期后重大事项 .....	12
十二、评估报告法律效力 .....	12
十三、评估报告提出日期 .....	13
◇ 备 查 文 件 .....	错误！未定义书签。
1 有关行为文件：资产评估业务约定书；	
2 南方建材股份有限公司 2006 年 9 月 30 日会计报表；	
3 委托方与资产占有方营业执照复印件；	
4 委托方及资产占有方的承诺函；	
5 资产评估人员和评估机构的承诺函；	
6 资产评估机构资格证书复印件；	
7 评估机构营业执照复印件；	
8 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件；	
9 其他文件。	

# 南方建材股份有限公司 资产评估报告书摘要

湘资评字（2006）第 056 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和湖南物资产业集团有限公司委托，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，为满足南方建材股份有限公司和湖南物资产业集团有限公司核实资产价值的需要，对南方建材股份有限公司的部分固定资产进行了评估。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 六年九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：

本次评估资产为部分固定资产，其帐面值总计 10,251.82 万元，调整后帐面值 10,251.82 万元，评估价值 9,295.77 万元，减值率 9.33%；资产评估详细情况见评估明细表。

根据国家现行规定，本评估报告有效期为一年，自评估基准日 2006 年 9 月 30 日计算起，至 2007 年 9 月 29 日止。

以上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。

湖南湘资有限责任会计师事务所

中国·长沙

二 00 六年十一月十六日

法定 代 表 人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

# 南方建材股份有限公司 资产评估报告

湘资评字（2006）第 056 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和湖南物资产业集团有限公司的委托，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，为满足南方建材股份有限公司和湖南物资产业集团有限公司核实资产价值的需要，对南方建材股份有限公司的部分固定资产进行了评估。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勘查、市场调查与询证等，对委估资产在二 00 六年九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、委托方与资产占有方简介

### 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整

法人代表：刘 平

经营范围：生产销售建筑材料（不含硅酮胶）、化工产品（不含危险品）、机械、电子设备、计算机软、硬件；销售汽车（含小轿车）、玻璃、政策允许的金属材料、化工原料、矿产品（含煤炭）；开发、生产、销售

环保科技产品并提供相关技术转让服务；经营本企业《中华人民共和国进出口企业资格证书》核定范围内的进出口业务；投资租赁服务业、出租汽车业；提供经济信息咨询（不含中介）、住宿、餐饮、娱乐（限湖南南方明珠国际大酒店经营）及仓储服务；普通货物运输。

南方建材股份有限公司是湖南省建材行业第一家上市公司，是经湖南省人民政府湘政函（1998）99号文件批准，由南方建材集团有限公司独家发起，采取募集方式设立的股份有限公司。1999年4月12日在湖南省工商行政管理局注册成立，同年7月7日股票（股票代码000906）在深圳证券交易所挂牌上市交易。公司前三大股东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、湖南省同力金球置业发展有限公司。经过几年的发展，已成为集原材料贸易、汽车销售及服务 and 酒店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。在公司主营业务中，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、风神蓝鸟和阳光、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8150余辆、维修各类汽车近73000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，融餐饮、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。2005 年南方建材股份有限公司实现主营业务收入 18.45 亿元，主营业务利润 1.48 亿元。

## 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。

## 二、评估目的

为满足南方建材股份有限公司与湖南物资产业集团有限公司拟核实资产价值的需要，对需核实价值的南方建材股份有限公司的部分固定资产于评估基准日所表现的公允价值作出反映。

### 三、评估范围和对象

本次资产评估范围与委托评估申报的资产范围基本一致。具体资产类型及帐面金额如下：“固定资产—房屋建筑物”帐面原值116,954,094.63元、帐面净值98,914,621.91元；“固定资产—机器设备”帐面原值8,322,510.66元、帐面净值3,603,549.03元；固定资产帐面原值合计125,276,605.29元、帐面净值合计102,518,170.94元。另在清查资产过程中盘盈固定资产一批，无帐面值。

评估的具体范围以委托方提供的资产评估明细申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日是2006年9月30日，评估基准日的确定是由委托方及资产占有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。

### 六、评估依据

#### 1、行为依据

资产评估业务约定书。

## 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

(1) 《长沙市建设工程规划许可证》及《中华人民共和国建筑工程施工许可证》;

(2) 其他相关产权证明。

## 4、取价依据

(1) 1999年《湖南省建筑工程单价估价表》、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、2001年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件;

(2) 《铁路工程预算定额》、《铁路工程算概定额》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) 长沙市《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) 《长沙市定额与造价》2006年第4期;

(9) 长沙市房产局文件《长沙市区1999年房屋重置价格标准》;

(10) 《湖南省建筑工程技术经济指标》;

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

(12) 委托方所申报的“固定资产—房屋建筑物清查评估明细表”和“固定资产—机器设备清查评估明细表”，现场勘查情况与委托方提供的有关现行价格及其他工程资料;

(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) 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);

(15) 国内部分生产厂家和经营单位提供的现行市价;

(16) 委托方提供的设备使用、维护、检修情况。

## 七、评估方法

主要采用重置成本法对企业的固定资产进行评估。具体评估方法如下:

(1) **房屋建筑物的评估方法**：主要采用重置成本法，公式：重置价值 × 成新率 = 评估值。

(2) **机器设备的评估方法**：主要采用重置成本法。各项成新率的确定，根据各类设备经济使用寿命年限、已使用年限和成新率的对应关系，主要通过现场勘察，逐台了解设备的现有性能和运行状况、设备的原始质量、维修保养、功能损耗等情况，并听取有关设备管理人员和操作人员的意见，预测尚可使用年限，综合确定。

## 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：2006年11月6日至2006年11月7日是实地清查、现场评估阶段，2006年11月8日至2006年11月16日是评估汇总阶段和提交报告阶段。

### (一) 评估前期的准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据评估工作的需要，向企业布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估的实施方案。

### (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;
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实,并对资产状况进行察看、记录;与资产管理人员、设备操作人员进行交谈,了解资产的经营、管理及运用状况;
- 4、核实评估资产的产权证明文件,查阅设备购置合同以及有关往来帐目、发票等财务资料;
- 5、查阅工程概预算及决算资料,调阅设备运行记录、日常维修、大修记录,更新改造记录及事故记录等有关资料;
- 6、开展市场调查、询价工作;
- 7、对企业实物资产进行评估,测算其评估价值。

### **(三) 评估汇总阶段**

根据各专业评估小组对各类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现象,并根据汇总分析情况,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

截至评估基准日 2006 年 9 月 30 日，南方建材股份有限公司本次需核实价值的部分固定资产总计帐面值 10,251.82 万元，调整后帐面值 10,251.82 万元，评估值 9,295.77 万元，减值 956.05 万元，减值率 9.33%。

资产评估详细情况见评估明细表。

## 十、特别事项说明

1、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，本评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、南方建材股份有限公司本次申报评估资产中有部分固定资产无帐面值，属本次评估清查盘盈资产，截至评估报告日南方建材股份有限公司尚未进行帐务处理。

5、本次需核实资产位于长沙市芙蓉中路一段 113 号，该土地的使用权归湖南物资产业集团有限公司下属的湖南巨隆金属材料有限公司所有，仅地面资产归南方建材股份有限公司所有，纳入本次评估范围的该

土地上的所有房屋建筑物，均未办理房产证。

## 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、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、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。

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 2006 年 9 月 30 日计算起，至 2007 年 9 月 29 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、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2006 年 11 月 16 日。

湖南湘资有限责任会计师事务所

中国·长沙

二 00 六年十一月十六日

法 定 代 表 人：何庆成

中国注册资产评估师：黄 京

中国注册资产评估师：喻建杰

---

评估机构名称：湖南湘资有限责任会计师事务所

地 址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 122 号

联 系 电 话：0731-5178077

传 真：0731-5178000

邮 政 编 码：410007