

宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司

关联交易备查

宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司

拟转让资产项目评估报告书

中宇瑞衡评报字（2003）第 93 号

中宇资产评估有限责任公司宁夏瑞衡分公司接受宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司拟转让的资产进行了评估工作。我公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2003 年 7 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方简介

委托方及资产占有方：宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司

住 所：宁夏银川市新市区（现西夏区）新小线二公里处

法人代表：王广林

宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司是自治区属国有企业，1997 年 9 月由原宁夏水泥厂改组成立。公司位于宁夏银川市新市区（现西夏区）新小线二公里处，公司主要产品有硅酸盐、普通硅酸盐 425[#]、525[#]、625[#]R 系列水泥及道路、大坝、油井等水泥品种。

二、评估目的

本次评估是为了满足宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司拟转让资产的需要，对所涉及的资产进行评估，为其确定资产价值提供参考依据。

三、评估范围和对象

本次评估的范围为宁夏赛马水泥(集团)有限责任公司拟转让的资产——建筑物。评估对象包括:房屋 11 项,总建筑面积 6134.11m²,构筑物 2 项。评估的具体范围以宁夏赛马水泥(集团)有限责任公司提供的资产评估申报明细表为准,凡列入评估申报表内并经核实的资产均在评估范围之内。

四、评估基准日

本项目评估基准日为 2003 年 7 月 31 日。本次评估中所采用的价格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资产评估的有关法规,在评估过程中我们遵循独立性、客观性、科学性的原则,以及资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则,并遵循国家及行业规定的公认原则,对宁夏赛马水泥(集团)有限责任公司拟转让的资产进行了评估。

六、评估依据

(一) 行为依据

中宇资产评估有限责任公司宁夏瑞衡分公司与宁夏赛马水泥(集团)有限责任公司就该项目签定的“资产评估业务约定书”。

(二) 主要法律法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》;

2、原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》;

3、中国资产评估协会中评协[1996]03 号关于发布《资产评估操作规范意见(试行)》的通知；

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

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

(三) 产权依据：

1、委估房屋的房产证 ,房产证号为 :银房权证新城区字第 062248 号、062238 号、020939 号、062257 号、062255 号。

2、有关权属证明文件。

(四) 取价依据

1、国家计委计价格[1999]1283 号《关于建设项目前期工作咨询收费暂行规定》及国家计委、建设部计价格[2002]10 号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

2、宁夏建设厅宁建(价)字[2000]第 03 号关于发布 2000 年《宁夏回族自治区建筑工程预算定额》的通知及相关规定；

3、宁夏回族自治区物价局宁价(经)发(1998)63 号关于制定《建筑工程预结算编审及咨询业务收费标准》的通知；

4、国家物价局、建设部[1992]价费字 479 号关于发布《工程建设监理费有关规定》的通知；

5、宁夏回族自治区物价局宁价费发[2001]71 号关于制定《建筑工程施工图设计文件审查收费试行标准》的通知；

6、宁夏回族自治区建设工程造价管理站发行的《宁夏工程造价》2003 第 3 期刊登的“全区各市、县 2003 年三季度建筑安装工程材料市场综合价”；

7、原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》；

8、委托方提供的建筑物评估申报明细表、房产证等有关资料；

9、评估人员实地勘察、收集、调查所掌握的有关资料。

七、评估方法

截止评估基准日委估的建筑物均在正常使用中，故采用重置成本法进行评估。

1、重置价值的确定：重置价值包括前期费用、建安造价、其他费用和资金成本等，其中前期费用根据投资规模，按前期费用系数之和计取；建安造价依据实际工程量与宁夏回族自治区现行建筑安装工程定额、费用定额及材差系数等计算得出；其他费用包括建设单位管理费、工程预算编审费、质量监督费等，按其他费用系数之和计取；资金成本按评估基准日中国人民银行公布的同期银行贷款利率计取。

2、成新率的确定：采用综合法确定成新率。

八、评估过程

本项目从 2003 年 10 月 9 日接受资产评估委托开始，至 2003 年 10 月 24 日出具正式报告，整个评估工作分为五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

本阶段的主要工作是：经评估机构与委托方洽谈后，接受项目委托，根据确定的评估目的、评估范围及对象、评估基准日，制定资产

评估工作计划。

（二）资产清查阶段

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，指导委托方清查资产和收集资料，然后对评估范围内的资产进行现场查勘，并指导委托方填报评估申报明细表，具体步骤如下：

- 1、根据评估机构资产评估工作的需要，向委托方布置填报资产评估申报明细表，协助其进行评估申报工作；
- 2、收集资产评估所需文件资料，听取委托方有关人员对委估资产现状的介绍；
- 3、根据资产评估申报明细表的内容到现场进行实物核实和查勘；
- 4、查阅委估资产的产权证明或替代性文件等。

（三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
- 2、我们以评估申报资料为基础，在委托方有关部门人员的配合下，深入现场逐项进行查勘、核实，并查阅工程进度及预（结）算资料，调阅资产清册等资料，采用重置成本法进行评估；

（四）评估汇总阶段

- 1、根据评估人员对各项资产的初步评估结果，进行评估结果汇总和评估结论分析工作；
- 2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 3、根据评估工作情况，撰写资产评估报告书、评估说明，并进

行三级审核。

(五) 提交报告阶段

向委托方提交评估报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估结论

截止评估基准日 2003 年 7 月 31 日，宁夏赛马水泥(集团)有限责任公司拟转让的资产评估结果列表如下：

项 目	帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
建筑物	506.51	506.51	1,824.85	1,318.34	260.28
合 计	506.51	506.51	1,824.85	1,318.34	260.28

宁夏赛马水泥(集团)有限责任公司拟转让的资产评估前帐面价值(净值)506.51万元，调整后资产帐面价值(净值)506.51万元；经评估后，评估价值为1,824.85万元；评估价值较调整后帐面值增值1,318.34万元，增值率为260.28%。

评估结论详细情况见评估明细表。

十、特别事项说明

- 1、本次评估的房屋价值中不包括房屋所占用的土地使用权价格。
- 2、2002年该公司实施的一些房屋的装修改造工程尚未结算入固定资产帐，本次评估已将这些房屋的装修改造价值计入评估值中。
- 3、本次评估的铁路专用线价值中包括铁路及沿线配套设施价值，不包括铁路专用线及沿线配套设施所占用的土地使用权价值。
- 4、本次评估的进厂公路价值中包括公路及配套照明设施价值，不包括公路两边树木、绿化带价值及公路所占用的土地使用权价值。

5、本次评估的铁路专用线及进厂公路无专用权属证，宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司出具了产权归其所有的说明。

6、本次评估未考虑委估的建筑物转让时发生的税费对评估结果的影响。

7、有关国有资产转让事宜，应按国家有关规定办理。

十一、评估基准日期后重大事项

1、评估基准日后，评估报告正式提出之前，我们尚未发现存在可能影响评估结论的重大期后事项。

2、评估基准日后，评估报告的有效期以内，若资产数量发生变化，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重大变化，并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、评估报告法律效力

1、本报告所称“评估价值”，是指所评资产在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告评估目的而提出的公允评估意见，没有考虑以下情况的发生：

- （1）将来可能承担的抵押、担保事宜；
- （2）特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结果的影响；
- （3）国家宏观经济政策发生变化；
- （4）遇有自然力和其它不可抗力。

当上述条件以及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

- 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、根据国家的有关规定，本评估结果有效期一年，从资产评估基准日 2003 年 7 月 31 日起计算，至 2004 年 7 月 31 日前有效。
- 4、本评估报告书评估结论仅供委托方为本评估目的使用和送交财产评估主管部门审查使用，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。

十三、评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2003 年 10 月 24 日。

谨此报告。

中宇资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人或授权人：李玉霞

中国注册资产评估师：韩银华

中国注册资产评估师：李玉霞

评估机构名称：中宇资产评估有限责任公司宁夏瑞衡分公司
地 址：宁夏银川市兴庆区新华西街 392 号（商业银行三楼）
联系电话：(0951) 5033636 5066785
传 真：(0951) 5036008
邮 政 编 码：750001

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：
2003 年 7 月
31 日

表 5-1-1

资产占有单位名称：宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	成本单价(元/m ²)	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率(%)	评估单价(元/m ²)
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率(%)	净值		
1	62248	小办公楼	砖混	1989.7	455.40	450.56	205,183.76	105,944.49	205,183.76	105,944.49	261,078.18	68	177,533.16	67.57	573.29
2	62248	物资材料库	砖混	1989.7	810.90	749.96	608,139.07	314,006.26	608,139.07	314,006.26	656,023.75	68	446,096.15	42.07	809.01
3	62238	警卫及门卫	砖混	1989.7	30.00	774.90	23,247.10	15,000.00	23,247.10	15,000.00	27,891.30	68	18,966.08	26.44	929.71
4	62238	润滑油库	砖混	1989.7	12.00	2078.83	24,945.91	12,880.37	24,945.91	12,880.37	29,929.83	68	20,352.28	58.01	2,494.15
5	20939	货运办公室	砖混	1989.7	232.31	382.54	88,867.56	45,885.58	88,867.56	45,885.58	133,181.97	68	90,563.74	97.37	573.29
6	62255	物资材料库	排架	1994.7	848.00	110.99	94,115.33	67,418.65	94,115.33	67,418.65	644,381.32	85	547,724.12	712.42	759.88
7	62255	备品库	排架	1989.7	636.00	582.47	370,449.86	191,277.71	370,449.86	191,277.71	543,697.64	75	407,773.23	113.18	854.87
8	62255	污水泵房	砖混	1989.7	323.00	80.48	25,993.96	13,421.70	25,993.96	13,421.70	174,206.17	68	118,460.20	782.60	539.34
9	62257	中心化验室	砖混	1989.7	903.50	452.72	409,035.55	185,698.94	409,035.55	185,698.94	528,197.79	68	359,174.50	93.42	584.61
10	62257	办公楼	砖混	1989.7	1452.00	474.32	688,718.34	400,447.25	688,718.34	400,447.25	2,579,098.54	73	1,882,741.93	370.16	1,776.24
11	62257	大会厅及茶炉房	砖混	1989.7	431.00	745.52	321,317.12	165,908.68	321,317.12	165,908.68	349,535.72	68	237,684.29	43.26	810.99
小 计					6,134.11		2,860,013.56	1,517,889.63	2,860,013.56	1,517,889.63	5,927,222.21		4,307,069.68	183.75	
合 计					6,134.11		2,860,013.56	1,517,889.63	2,860,013.56	1,517,889.63	5,927,222.21		4,307,069.68	183.75	

固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

评估基准日：2003 年 7 月 31 日

表 5-1-2

资产占有单位名称：宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	建筑面积(m ²)	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率(%)	评估单价(元/m ²)
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率(%)	净值		
1	铁路专用线	50kg/m,钢砼枕	1989.07	7,635.00			6,219,199.37	3,064,313.61	6,219,199.37	3,064,313.61	15,508,996.68	77	11,941,927.44	289.71	
2	进厂公路	砼	1989.07	2,100.00	7	15089.10	913,626.51	482,895.61	913,626.51	482,895.61	2,856,462.37	70	1,999,523.66	314.07	189.31
小 计							7,132,825.88	3,547,209.22	7,132,825.88	3,547,209.22	18,365,459.05		13,941,451.10	293.03	
合 计							7,132,825.88	3,547,209.22	7,132,825.88	3,547,209.22	18,365,459.05		13,941,451.10	293.03	

关于宁夏赛马实业股份有限公司 关联交易的独立董事意见

宁夏赛马实业股份有限公司二届董事会八次会议于 2003 年 12 月 4 日在公司会议室召开。我们三位独立董事参加了本次会议。会议审议通过了《关于公司收购控股股东宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司拟出让资产的议案》，由于宁夏赛马水泥（集团）有限责任公司(以下简称集团公司)持有宁夏赛马实业股份有限公司(以下简称公司)56.71%的股份，系公司控股股东，故此交易为关联交易。针对此项关联交易，我们认为：

1．公司此次收购集团公司相关固定资产是为了减少与集团在房屋、铁路专用线等方面存在的长期租赁关系所形成的关联交易，完善公司固定资产结构，因此是必要的。

2．此次收购的固定资产质量完好，使用情况正常，关联交易价格依据具有证券从业资格的资产评估机构评估结果确定。

3．此项关联交易决策程序符合公司章程的规定。

4．针对此次公司受让集团公司资产的议案，特对评估机构进行质询，认为评估过程中采用的方法、评估程序符合有关规定，我们对此项收购资产评估值原则表示同意。

独立董事：

2003 年 12 月 4 日