南方建材股份有限公司资产置换置出
资产评估报告

湘资评字（2005）第098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

资产评估报告书摘要 3

资 产 评 估 报 告 5

一、委托方及资产占有方简介 5

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 8

六、评估依据 8

七、评估方法 8

八、评估过程 9

九、评估结论 10

十、特别事项说明 11

十一、基准日期后重大事项 11

十二、评估报告法律效力 12

十三、评估报告提出日期 12

备　查　文　件 13

南方建材股份有限公司资产置换置出

资产评估报告书摘要

湘资评字（2005）第 098 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委托，为满足南方建材股份有限公司部分资产与湖南华达化工轻工有限公司、湖南物贸实业有限责任公司、湖南省物资工贸总公司、湖南省湘南物资总公司等四家企业部分或整体资产置换的需要，对南方建材股份有限公司拟置换出的资产进行了评估。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核对账面记录、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价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

资产评估结果汇总表　　单位：人民币万元

项　目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	减值率%
应收帐款	1	849.70	849.70	807.22	-42.48	5.00
预付帐款	2	5,911.13	5,911.13	5,615.57	-295.56	5.00
其他应收款	3	49.95	49.95	47.45	-2.50	5.00
资产总计	4	6,810.78	6,810.78	6470.24	-340.54	5.00

重要提示 根据中国证券监督管理委员会湖南监管局湘证监函[2005]54 号《关于不良不实资产及违规担保等问题的限期整改通知》，切实解决南方建材股份有限公司不良不实资产的问题，我所对本次资产置换置出资

产进行了评估，本次资产置换行为已经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》，湖南省省属国有企业改革领导小组办公室湘国企改革办函[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》批复同意，基于本次资产评估的特殊目的，仅按账面值扣除 5%的收账费用确定每笔款项可能收回的数额，据此确定评估值。

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。

评估结果有效期：2005 年 11 月 30 日-2006 年 11 月 30 日。

湖南湘资有限责任会计师事务所

中国·长沙

二 00 五年十二月二十二日

法　定　代　表　人：徐建文

中国注册资产评估师：段龙

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

南方建材股份有限公司资产置换置出

资 产 评 估 报 告

湘资评字（2005）第098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委托，为满足南方建材股份有限公司部分资产与湖南华达化工轻工有限公司、湖南物贸实业有限责任公司、湖南省物资工贸总公司、湖南省湘南物资总公司等四家企业部分或整体资产置换的需要，对南方建材股份有限公司拟置换出的资产进行了评估。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核对账面记录、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价值作出了反映。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:南方建材股份有限公司（以下简称“公司”）

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（含小汽车）、玻璃、政策允许的金属材料、化工原料、矿产品（含煤炭）；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。

公司简介：南方建材股份有限公司是湖南省建材行业的第一家上市公司，于 1999 年 7 月在深圳证券交易所上市（股票代码 000906），现总股本为 23750 万股，其中流通 A 股为 6650 万股，总资产 15.20 亿元。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％

二、评估目的

根据中国证券监督管理委员会湖南监管局湘证监函［2005］54 号《关于不良不实资产及违规担保等问题的限期整改通知》、《南方建材股份有限公司第二届董事会 2005 年第二次临时会议决议》、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》、湖南省省属国有企业改革领导小组办公室湘国企改革办函[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》，为满足南方建材股份有限公司部分资产与湖南华达化工轻工有限公司、湖南物贸实业有限责任公司、湖南省物资工贸总公司、湖南省湘南物资总公司等四家企业部分资产置换的需要，需对南方建材股份有限公司需置换出的资产于评估基准日所表现的价值作出反映。

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。具体如下：应收帐款 8,497,038.22 元、其他应收款 499,481.75 元、预付帐款 59,111,243.68 元,合计 68,107,763.65 元。

评估的具体范围以委托方提供的资产评估申报表为基础，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

本项目的资产评估基准日是 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性质与评估机构商定的。

五、评估原则

根据国家国有资产管理及评估的有关法规，遵循资产持续经营原则、替代性原则等操作性原则。

六、评估依据

1、 行为依据

（1）中国证监会湖南监管局湘证监函［2005］54 号文《关于不良资产及违规担保等问题的限期整改通知》，

（2）《南方建材股份有限公司第二届董事会 2005 年第二次临时会议决议》；

（3）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》；

（4）湖南省省属国有企业改革领导小组办公室湘国企改革办函[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》。

2、法规依据

（1）国务院（1991）91 号令《国有资产评估管理办法》；

（2）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。

3、取价依据

（1）通过函证等获得的资料、委托方提供的有关资料；

（2）委托方提供的资产评估申报表及有关资料。

七、评估方法

本次置出资产系1999年南方建材股份有限公司首发上市时,原大股东南方建材集团有限公司在发起公司时投入的部分资产,中国证监会湖南监

管局认定为不良不实资产并提出限期整改的要求，南方建材股份有限公司制订了相应整改方案，将上述不良不实资产与湖南华达化工轻工有限公司、湖南物贸实业有限责任公司、湖南省物资工贸总公司、湖南省湘南物资总公司等四家企业的部分或整体资产进行置换，置换方案已经湖南省人民政府国有资产监督管理委员会的批准。评估人员在评估明细表与账薄核对一致的基础上,通过查阅并收集相关资料等评估程序，我们未发现其有无法收回的可靠证据，故评估时，根据本次评估的特殊目的，仅按账面值扣除 5%的收账费用确定每笔款项可能收回的数额，据此确定评估值。

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，时间预算为 2005 年 12 月 5 日至 2005 年 12 月 20 日是实地清查、现场评估阶段，2005 年 12 月 21 日至 2002 年 12 月 22 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认定和评估，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、对大额往来进行函证等工作，测算上述资产评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据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

经评估，南方建材股份有限公司委托评估的资产帐面值为 6,810.78 万元，调整后帐面值为 6,810.78 万元，评估价值为 6,470.24 万元，减值额 340.54 万元，减值率 5%。资产评估详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表　　单位：人民币万元

项　目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
应收帐款	1	849.70	849.70	807.22	-42.48	5.00
预付帐款	2	5,911.13	5,911.13	5,615.57	-295.56	5.00
其他应收款	3	49.95	49.95	47.45	-2.50	5.00
资产总计	4	6,810.78	6,810.78	6470.24	-340.54	5.00

根据南方建材股份有限公司提供的资料，上述置出资产将分别与湖南华达化工轻工有限公司、湖南物贸实业有限责任公司、湖南省物资工贸总

产额进行相应调整，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、本次评估结果是建立在本次评估目的之下，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。超过一年，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方本次评估目的使用，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

本报告提出日期为 2005 年 12 月 22 日。

湖南湘资有限责任会计师事务所

中国·长沙

二 00 五年十二月二十二日

法　定　代　表　人：徐建文

中国注册资产评估师：段龙

中国注册资产评估师：喻建杰

备 查 文 件

1、 中国证监会湖南监管局湘证监函［2005］54 号文《关于不良资产及违规担保等问题的限期整改通知》；

2、《南方建材股份有限公司第二届董事会 2005 年第二次临时会议决议》；

3