
韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让股权所涉及的
韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益价值的

资产评估报告书

京恒信德律评报字(2011)0078 号

共一册，第一册

北京恒信德律资产评估有限公司

二〇一一年六月七日

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设和限制条件	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	29
资产评估报告书附件	30

资产评估报告书

声 明

一、 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及主要资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、 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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 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。

资产评估报告书摘要

京恒信德律评报字(2011)0078号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

韶关昌山水泥厂有限公司：

北京恒信德律资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让股权涉及的韶关昌山水泥厂有限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，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：韶关昌山水泥厂有限公司

被评估单位：韶关昌山水泥厂有限公司

二、评估目的

韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让韶关昌山水泥厂有限公司股权，需要对韶关昌山水泥厂有限公司全部股东权益价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为转让股权行为提供参考价值依据。

三、评估对象和范围

根据本次评估目的，评估对象是韶关昌山水泥厂有限公司的全部股东权益价值。评估范围是韶关昌山水泥厂有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债以及与企业价值相关的经营资料。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2011 年 4 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

截止评估基准日 2011 年 4 月 30 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，韶关昌山水泥厂有限公司的资产：总资产账面价值 34,010.86 万元，评估价值 38,966.11 万元，增值 4,955.25 万元，增值率 14.57%；负债账面价值 23,304.34 万元，评估价值 23,304.34 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 10,706.52 万元，评估价值 15,661.77 万元，增值 4,955.25 万元，增值率 46.28%。

评估结论详细情况见评估明细表(单位：万元)：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	11,949.21	11,974.59	25.38	0.21
2 非流动资产	22,061.65	26,991.52	4,929.87	22.35
3 其中：可供出售金融资产	---	---	---	---
4 持有至到期投资	---	---	---	---
5 长期应收款	---	---	---	---
6 长期股权投资	---	---	---	---
7 投资性房地产	---	---	---	---
8 固定资产	21,794.13	17,657.98	-4,136.15	-18.98
9 在建工程	---	---	---	---
10 工程物资	---	---	---	---
11 固定资产清理	---	---	---	---
12 生产性生物资产	---	---	---	---
13 油气资产	---	---	---	---
14 无形资产	74.67	9,333.54	9,258.87	12,399.72
15 开发支出	---	---	---	---
16 商誉	---	---	---	---
17 长期待摊费用	---	---	---	---
18 递延所得税资产	192.85	---	-192.85	-100.00

19	其他非流动资产	---	---	---	---
20	资产总计	34,010.86	38,966.11	4,955.25	14.57
21	流动负债	23,304.34	23,304.34		
22	非流动负债	---	---	---	---
23	负债合计	23,304.34	23,304.34		
24	净资产(所有者权益)	10,706.52	15,661.77	4,955.25	46.28

在持续经营前提下，经资产基础法评估，韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益价值为 15,661.77 万元。

(二) 收益法评估结果

截止评估基准日 2011 年 4 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，韶关昌山水泥厂有限公司全部股东权益价值的评估结果为 16,700.00 万元。

(三) 评估结果的确定

1、两种评估结果的差异情况

资产基础法评估结果为 15,661.77 万元，收益法评估结果为 16,700.00 万元，差异金额为 1,038.23 万元。

2、两种评估结果的差异原因，主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(3) 经评估师尽职调查，发现企业存在账面未记录的企业品牌、资质、人力资源、管理团队、商誉、客户资源等表外无形资产，鉴于企业未提供该等无形资产的详细资料，本次资产基础法未对其进行单独评估，该等无形资产价值已包含在收益法评估价值中。

3、评估结论的选取

结合本次评估目的及评估对象特点，考虑到资产基础法评估仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、科学的体现企业价值，并且采用资产基础法评估也无法涵盖诸如企业品牌、资质、人力资源、管理团队、商誉、客户资源等无形资产的价值，由

于股权转让价格是以企业未来的盈利能力为关注点，评估人员认为收益法所得结果更能反映韶关昌山水泥厂有限公司全部股东权益价值的市场价值。

鉴于上述情况，资产基础法与收益法评估结果出现差异是合理的，由于本次评估目的为韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让韶关昌山水泥厂有限公司股权，本次取收益法评估结果为本次评估结论。

故本次评估取收益法所得结果为韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益价值，即16,700.00万元。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告中的特别事项。

根据国家目前有关规定，本评估结论自评估基准日至行为实现日为壹年，超过一年应重新评估。

法定代表人： _____

注册资产评估师： _____

注册资产评估师： _____

北京恒信德律资产评估有限公司

2011年6月7日

资产评估报告书正文

京恒信德律评报字(2011)0078号

韶关昌山水泥厂有限公司:

北京恒信德律资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,本次评估采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让股权涉及的韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益价值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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方:韶关昌山水泥厂有限公司

被评估单位:韶关昌山水泥厂有限公司

(一)委托方(被评估单位)概况

1、工商注册情况

企业名称:韶关昌山水泥厂有限公司

公司地址:广东省韶关市乐昌长来镇

法定代表人:胡迎胜

注册资金:人民币 9,800 万元

营业执照号码:440200400000964

经济性质:有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立日期:1988年9月9日

营业期限:1988年9月9日至2049年1月21日

登记机关:韶关市工商行政管理局

经营范围:生产各种水泥及其制品;产品内外销售。

2、历史沿革

(1)韶关昌山水泥厂有限公司由韶关市石油化学工业总公司(甲方)、粤海发展(集团)有限公司(乙方)、广韶发展有限公司(丙方)于1988年9月9日合作经营,三方股份比例为55%、31.5%、13.5%;

(2)因基建超支,甲、乙、丙三方股份比例相应变为40%、45%、15%;

(3) 甲方因资金问题于 1992 年 4 月 18 日将部分股权转让给乙、丙方，三方股份比例调整为 30%、50%、20%；

(4) 1994 年 7 月甲方又因资金问题再转让股权给乙方，甲、乙、丙三方股份再次调整为 20%、60%、20%；

(5) 1996 年 1 月将昌山水泥厂有限公司合作性质变更为合资性质，股权比例不变；

(6) 2001 年 10 月合作乙方粤海发展（集团）有限公司将所拥有合资公司 60% 的股权全部转让给香港金皇朝有限公司，变更后股权结构为：韶关市石油化学工业总公司占 20%、香港金皇朝有限公司占 60%、广韶发展有限公司占 20%；

(7) 2004 年 3 月广韶发展有限公司将其拥有 20% 股份转让给香港金皇朝有限公司，变更后股权结构为：韶关市石油化学工业总公司占 20%、香港金皇朝有限公司占 80%；

(8) 2004 年 8 月广东韶能集团股份有限公司、香港金皇朝有限公司重组韶关昌山水泥厂有限公司并更名为韶关昌泥建材有限公司，韶关昌泥建材有限公司股权结构为：广东韶能集团股份有限公司占 75%，香港金皇朝有限公司占 25%；

(9) 2008 年 11 月韶关昌泥建材有限公司更名为韶关昌山水泥厂有限公司，韶关昌山水泥厂有限公司股权结构为：广东韶能集团股份有限公司占 75%、香港金皇朝有限公司占 25%。

(10) 2009 年 4 月香港金皇朝有限公司将其拥有 15% 股权转让给韶能(香港)发展有限公司，变更后股权结构为：广东韶能集团股份有限公司占 75%、韶能(香港)发展有限公司占 15%、香港金皇朝有限公司占 10%。

3、股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2011 年 4 月 30 日，韶关昌山水泥厂有限公司股东投资明细及结构如下：金额：人民币万元

股东名称	注册资本（万元）	持股比例%
广东韶能集团股份有限公司	7,350.00	75.00
韶能(香港)发展有限公司	1,470.00	15.00
香港金皇朝有限公司	980.00	10.00
合 计	98,000.00	100.00

注：上述实收资本业经韶关中一会计师事务所有限公司验证，并出具韶中一验字[2009]300号验资报告。

4、组织架构

韶关昌山水泥厂有限公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司日常运营决策由董事会集体决定，重大问题提交董事会集体决定。管理层设有总经理、管理者代表、总工程师、副总经理、总经理助理；公司分8个职能部门，分别是财务部、综合办、生产技术部、化验室、运行保障部、调度室、采购部、营销部；设有6个生产车间，分别是矿山车间、生料车间、烧成车间、成品车间、电修车间、机修车间；各部门按照分工做好本职工作，向各分管的副总经理、总工程师汇报工作，各分管副总经理、总工程师向总经理汇报工作，总经理向董事会汇报工作。

5、近年资产、损益状况

企业2011年4月30日及2010年12月31日公司资产状况如下：

金额：人民币万元

项目名称	2011年4月30日	2010年12月31日
流动资产	11,949.21	10,177.99
非流动资产	22,061.65	23,214.37
其中：可供出售金融资产	---	---
持有至到期投资	---	---
长期股权投资	---	754.50
固定资产	21,794.13	22,165.56
无形资产	74.67	75.22
长期待摊费用		
递延所得税资产	192.85	219.09
其他非流动资产		
资产总计	34,010.86	33,392.36
流动负债	23,304.34	21,199.98
非流动负债		
负债总计	23,304.34	21,199.98
实收资本	9,800.00	9,800.00
其他净资产	906.52	2,392.38
净资产合计	10,706.52	12,192.38

损益状况如下表所示:

金额: 人民币万元

项 目	2011 年 1-4 月	2010 年度
营业收入	8,545.86	28,653.78
减: 营业成本	8,069.85	24,562.94
营业税金及附加	1.45	-
销售费用	247.49	2,071.24
管理费用	361.36	1,597.83
财务费用	268.26	814.64
资产减值损失	61.00	20.07
营业利润	-563.77	-412.94
加: 营业外收入	243.55	1,776.97
减: 营业外支出	31.09	70.08
利润总额	-351.31	1,293.95
减: 所得税	26.24	344.03
净利润	-377.55	949.92

注: 上述 2011 年 1-4 月、2010 年度财务数据业经立信大华会计师事务所有限公司审计, 并出具的立信大华审字[2011]2671 号审计报告。

6、企业主要生产产品、生产能力、工艺流程和主要设备配置

韶关昌山水泥厂有限公司粤北地区最大的水泥生产企业, 也是目前广东省主要干法旋窑水泥生产企业, 拥有一条日产 2500 吨熟料新型干法旋窑水泥生产线, 具备年产 100 万吨高强度等级水泥的能力, 该新型干法水泥生产技术生产的产品成本低、产量高, 污染物排放少。

此外, 韶关昌山水泥厂有限公司所在地的石灰石储量丰富, 其生产所需石灰石由自有的矿山就地开采, 价格便宜、运输成本低, 具备低成本经营的优势。

2005 年 9 月 6 日, 广东省经济贸易委员会作出了《关于韶关昌山水泥厂有限公司日产 2500 吨熟料新型干法旋窑水泥生产线项目可行性研究报告的批复》(粤经贸技术[2005]675 号), 批准韶关昌山提交的项目可研报告, 同意韶关昌山改建一条日产 2500 吨熟料新型干法旋窑水泥生产线。

2007 年 7 月 26 日, 广东省环境保护局作出了《关于同意韶关昌山水泥厂有限公司日产 2500 吨熟料新型干法旋窑水泥生产线技改项目竣工环境保护验收的通知》(粤环审[2007]274 号), 同意该项目通过环境保护验收。

该生产线于 2004 年 3 月开工建设，并于 2005 年 5 月建成投产，回转窑型号为 $\Phi 4 \times 60$ 米；主水泥磨一台，型号为 $\Phi 3.2 \times 13$ 米，配有 CLF140-65 型辊压机；小型水泥磨六台，型号均为 $\Phi 2.44 \times 11.28$ 米。主要产品为 32.5R、42.5R 水泥。

（二）评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位股东和政府监管部门。

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

韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让韶关昌山水泥厂有限公司股权，需要对韶关昌山水泥厂有限公司全部股东权益价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为转让股权行为提供参考价值依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和范围

根据本次评估目的，评估对象是韶关昌山水泥厂有限公司的全部股东权益价值。评估范围是韶关昌山水泥厂有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债以及与企业价值相关的经营资料。

详见下表：

韶关昌山水泥厂有限公司的资产和负债汇总表

金额单位：元

科目名称	2011 年 4 月 30 日账面价值
一、流动资产合计	119,492,075.46
货币资金	9,202,353.39
交易性金融资产	---
应收票据	300,000.00
应收账款	46,266,471.44
预付款项	1,567,193.97
应收利息	---
应收股利	---
其他应收款	32,380,753.86
存货	29,775,302.80
一年内到期的非流动资产	---

其他流动资产	---
二、非流动资产合计	220,616,503.63
可供出售金融资产	---
持有至到期投资	---
长期应收款	---
长期股权投资	---
投资性房地产	---
固定资产	217,941,278.58
在建工程	---
工程物资	---
固定资产清理	---
生产性生物资产	---
油气资产	---
无形资产	746,724.10
开发支出	---
商誉	---
长期待摊费用	---
递延所得税资产	1,928,500.95
其他非流动资产	---
三、资产总计	340,108,579.09
四、流动负债合计	
短期借款	---
交易性金融负债	---
应付票据	---
应付账款	58,529,832.94
预收款项	3,696,338.83
应付职工薪酬	625,156.88
应交税费	1,008,794.94
应付利息	---
应付股利	---
其他应付款	169,183,246.92
一年内到期的非流动负债	---
其他流动负债	---
五、非流动负债合计	---
长期借款	---
应付债券	---
长期应付款	---

专项应付款	---
预计负债	---
递延所得税负债	---
其他非流动负债	---
六、负债总计	233,043,370.51
七、净资产（所有者权益）	107,065,208.58

注：上述财务数据业经立信大华会计师事务所有限公司审计，并出具的立信大华审字[2011]2671号审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的范围相一致。

（二）被评估企业主要生产经营情况：

韶关昌山水泥厂有限公司粤北地区最大的水泥生产企业，也是目前广东省主要干法旋窑水泥生产企业，拥有一条日产 2500 吨熟料新型干法旋窑水泥生产线，具备年产 100 万吨高强度等级水泥的能力。

韶关昌山水泥厂有限公司房屋建筑物共 66 项，总建筑面积 50,583.23 平方米。有三十处房产，合计面积 22,304.13 平方米，占总建筑面积的 44.09%。构筑物及附属设施 90 项，主要包括厂区内的筒库、道路、围墙、铁路等。

韶关昌山水泥厂有限公司土地总面积 549,945.00 平方米，详情如下：

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用期限	土地面积(平方米)
1	乐国用(95)字第特001号	韶关昌泥建材有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	划拨	水泥厂		454,235
2	乐国用(95)字第特002号	韶关昌山水泥厂有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	划拨	水泥厂粘土取土场		83,973
3	乐国用(95)字第特003号	韶关昌山水泥厂有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	出让	冷却循环, 污水处理池	1993-12-18 至 2043-12-18	6,977
4	乐国用(95)字第特004号	韶关昌山水泥厂有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	出让	铁路线路用地	1993-3-18 至 2043-3-18	4,760
合 计							549,945

四、价值类型及其定义

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的情况下，

评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估所确定的评估基准日为：2011年4月30日。

为了适应本次转让股权工作进程的需要，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，并考虑企业财务结算出具报表的时间，经与各方协商，确定评估基准日为2011年4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、法律法规、评估准则、权属、取价及其他等依据，具体如下：

(一) 行为依据

1. 韶关昌山水泥厂有限公司与北京恒信德律资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号)；
2. 《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会第3号令)；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号令)；
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991年 91号令)；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局国资办发(1992)36号)；
6. 《资产评估操作规范意见》(试行)(国家国有资产管理局国资办(1996)23号)；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001年第 14号令)；
8. 《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)；
9. 《企业会计准则》(财政部令第 33号、财会[2006]3号)；
10. 《中华人民共和国公司法》；
11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》;
2. 《资产评估准则——基本准则》;
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——工作底稿》;
7. 《资产评估准则——机器设备》;
8. 《企业国有资产评估报告指南》;
9. 《以财务报告为目的的评估指南(试行)》;
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
11. 《企业价值评估指导意见(试行)》;
12. 《资产评估价值类型指导意见》;

(四) 权属依据

1. 车辆行驶证、房屋所有权证、土地使用权证(复印件);
2. 主要设备购置合同及发票;
3. 被投资单位基准日会计报表、营业执照等;
4. 相关业务合同及发票。

(五) 取价依据及其他相关参考资料

1. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》(2010年);
2. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号);
3. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
4. 《黑马广告》汽车商情版(2008年12月);
5. 《UDC联合商情》(2008年12月);
6. 企业提供的主要设备购货合同;
7. 关于进行资产评估有关事项的说明;
8. 被评估企业提供的会计报表、账册、会计原始凭证和资料凭证;
9. 《最新资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

10. 《广东省安装工程综合定额(2010)》;
11. 韶关昌山水泥厂有限公司提供的未来收益预测表;
12. 韶关昌山水泥厂有限公司提供的工程结算书、房屋整体情况说明等有关资料;
13. 韶关昌山水泥厂有限公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同;
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
15. 《中华人民共和国土地管理法》;
16. 国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》(国土资发[2001]255号);
17. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);
18. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001);
19. 国土资源部公布《关于发布实施「全国工业用地出让最低价标准」的通知》(国土资发[2006] 307号);
20. 国土资源部公布《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);
21. 《关于实施广东省征地补偿保护标准的通知》(粤国土资发〔2006〕149号)
22. 《广东省征地补偿保护标准地区分类表》;
23. 评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料;
24. 本公司评估人员在市场上调查了解的价格信息。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

一般来说,企业价值评估途径包括三种基本方法,即:市场法、资产基础法和收益法。

1、市场法:

市场法是通过与被评估企业类似公司的交易来估测其价值的方法。运用市场法时,要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例;要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响;能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制,我们很难在市场上找到与此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况。因此我们未采用市场法进行评估。

2、资产基础法：

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的方法。本次评估的企业各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司净资产的评估值。根据被评估企业的具体情况，我们选用资产基础法进行评估。

3、收益法：

收益法是指通过估算被评估企业的未来预期收益，采用适当的折现率折算成现值，借以确定被评估企业价值的一种资产评估方法。收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有稳定获利能力、且未来收益可以较为准确地预测的企业。本次资产评估的目的为确定韶关昌山水泥厂有限公司的股东全部权益价值，为以股权为交易对象的行为提供价值参考依据，通过对被评估企业资产状况、历史及现行经营业绩、管理团队、客户关系、销售网络的了解、分析，结合委估资产特点和历史收益情况分析，本次评估对象具备了采用收益法进行评估的基本条件，故本次评估可以选用收益法对被评估企业股东全部权益价值进行评估。

采用资产基础法和收益法分别估算或测算评估对象价值后，结合各具体评估方法的特点、评估对象的具体情况和本次评估目的，经综合分析后，选定其中一种评估方法的测算结果作为韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益的评估值。

（二）资产基础法中各单项资产及负债分别采用了以下方法进行评估

1、对于货币资金，以审查核实后的账面值作为评估值；

2、对于应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款，通过核实、询证、调查了解，逐一具体分析各款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金信用情况及经营管理状况等，对各款项收回的可能性作出综合性判断。根据具体情况，确定评估值；

3、对于存货中的原材料，根据该公司的实际情况，以经过审查核实后的账面值为基础，考虑相关因素的影响后确定评估值；对于存货中的在产品、产成品采用市场法进行评估，以其现行市价扣除一定的销售税费、税后净利润确定评估值；

4、对于长期股权投资，首先对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后根据被评估企业占被投资单位的股权比例，计算确定长期股权投资的评估值。具体测

算被投资单位股东全部权益价值时，根据各被投资单位的具体情况，采用成本法分别进行了评估测算，并据以确定各被投资单位股东全部权益价值；

5、对于房屋建筑物，采用重置成本法进行评估；

6、对于设备类资产，采用重置成本法进行评估；

7、对于土地使用权，采用以市场比较法和成本逼近法进行评估；

8、对于递延所得税资产，形成可抵扣暂时性差异的内容主要是应收款项坏账准备、存货跌价准备等，评估时将计提的坏账准备、存货跌价准备等评估为零，故递延所得税资产评估值为零；

9、对于负债类项目，根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）采用收益法测算时，主要经济参数采用了以下方法进行确定

1、收益法评估模型

企业整体价值=企业现金流评估值+闲置资产+溢余资产+非营业性资产

股东权益价值 = 企业整体价值 - 债务价值

本次现金流量折现法模型选用经营自由现金流量。计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + a / r(1+r)^t$$

式中：

V——企业现金流评估值

a_i ——未来第*i*年的年经营自由现金流量

a ——在未来*t*年以后每年年金经营自由现金流量

r ——为折现率

t ——年预期收益有变化的年限

i ——年份

自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-经营运资金变动

2、预测未来经营自由现金流量：

根据韶关昌山水泥厂有限公司的具体情况，本次评估预测未来经营自由现金流

量的预测分为两段，前段为评估基准日后从评估基准日起至该年末及之后的 5 个完整经营年度，即 2011 年 5 月至 12 月，以及 2012 年至 2016 年 5 个完整的经营年度；后段为自 2017 年起无限年经营自由现金流量保持不变（本次评估设定被评估企业持续经营，收益年期为无限年期），具体数据与 2016 年相同。

估算经营自由现金流量时，我们以韶关昌山水泥厂有限公司历史财务资料为基础，结合韶关昌山水泥厂有限公司对未来经营情况的预测、分析，预测了韶关昌山水泥厂有限公司未来营业收入、营业成本、营业税金及附加、销售\管理\财务费用、营业外收入、企业所得税等因素，同时考虑折旧与摊销、税后利息支出、资本支出和营运资金增加等因素计算经营自由现金流量。

3、折现率：

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为实体现金流量，则折现率 r 选取加权平均资金成本（WACC），即投资性资本报酬率。该报酬率是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC = E / (D + E) \times K_e + D / (D + E) \times (1 - T) \times K_d$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

D/E ：被估企业的目标债务市值与权益市值比率；

T ：为所得税率

权益资本成本 K_e 按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

$$K_e = R_f + \beta(R_u - R_f) + a$$

式中： K_e ——权益资本成本；

R_f ——无风险报酬率；

β ——市场平均贝塔系数；

R_u ——市场报酬率；

a ——企业个别风险调整系数。

4、溢余资产、闲置资产和非营业性资产

根据被评估企业资产的具体情况，对溢余资产、闲置资产和非营业性资产进行分析、调整。

5、付息债务

根据企业提供资料，分析付息债务市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对韶关昌山水泥厂有限公司目前生产经营情况进行现场调查、分析。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据评估组对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估业务约定书》的要求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、报告所列明的特定评估目的为前提；

2、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、被评估资产现有用途不变且企业持续经营；

4、评估基准日外部经济环境不变；

5、被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、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企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、被评估企业提供的产品一直为市场所需要；

9、本次评估假设未来物价上涨及通货膨胀在合理范围内；

10、被评估企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

11、被评估企业可以持续经营，在经营期限到期后能够顺利延期；

12、本次评估对涉及抵押、查封的资产，评估时假设其已解除抵押、查封；

13、本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属被评估企业的资产，评估时假设其已具有完整产权；

14、假设被评估企业各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

15、假设被评估企业各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

16、假设被评估企业未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

17、假设被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

18、乐国用（95）字第特001号、乐国用（95）字第特002号两宗土地实际土地使用权来源为划拨，实际土地用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场，划拨用地未按规定土地使用期限；本次评估设定土地使用权来源为出让，土地用途分别为水泥厂、

水泥厂粘土取土场，其使用期限为评估时点起 50 年，本次评估的上述两宗土地使用权评估值是在上述设定来源、用途、使用年限、权利条件下在评估基准日的市场价值；评估结果未扣除办理至土地使用权来源为出让、用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场（可转让的产权）时所需缴纳正常费用（如补交土地出让金及其契税）。

（二）特殊假设和限制条件

1、特殊假设

国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、限制条件

(1) 按现行规定，评估结论使用有效期为一年，在评估基准日后的一年内实现本次评估目的，并且没有重大期后事项发生的，可以使用本评估结论；

(2) 对于委托方及被评估企业提供的形成本评估结论的财务报表、产权证明文件等资料，评估人员履行了必要的评估程序，但上述资料的真实性、合法性和完整性由委托方及被评估企业负责；

(3) 评估机构及评估人员不具备环境危害性和合规性鉴定的资质和专业知识，本评估结论是根据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的前提下做出的。

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对资产占有方的资产、负债乃至其营运产生的难以量化的影响，但资产占有方不一定完全按评估假设的框架营运，故评估假设对评估结论有影响。

提醒报告的使用者，在以上评估假设变化时，本评估结果无效。

十、评估结论

我们分别采用资产基础法、收益法对韶关昌山水泥厂有限公司的全部股东权益价值进行了评估，截止评估基准日，韶关昌山水泥厂有限公司的全部股东权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

截止评估基准日 2011 年 4 月 30 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，韶关昌山水泥厂有限公司的资产：总资产账面价值 34,010.86 万元，评估价值 38,966.11 万元，增值 4,955.25 万元，增值率 14.57%；负债账面价值 23,304.34 万元，评估价值 23,304.34 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 10,706.52 万元，评估价值 15,661.77 万元，增值 4,955.25 万元，增值率 46.28%。

评估结论详细情况见评估明细表(单位: 万元):

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	11,949.21	11,974.59	25.38	0.21
2	非流动资产	22,061.65	26,991.52	4,929.87	22.35
3	其中: 可供出售金融资产	---	---	---	---
4	持有至到期投资	---	---	---	---
5	长期应收款	---	---	---	---
6	长期股权投资	---	---	---	---
7	投资性房地产	---	---	---	---
8	固定资产	21,794.13	17,657.98	-4,136.15	-18.98
9	在建工程	---	---	---	---
10	工程物资	---	---	---	---
11	固定资产清理	---	---	---	---
12	生产性生物资产	---	---	---	---
13	油气资产	---	---	---	---
14	无形资产	74.67	9,333.54	9,258.87	12,399.72
15	开发支出	---	---	---	---
16	商誉	---	---	---	---
17	长期待摊费用	---	---	---	---
18	递延所得税资产	192.85	---	-192.85	-100.00
19	其他非流动资产	---	---	---	---
20	资产总计	34,010.86	38,966.11	4,955.25	14.57
21	流动负债	23,304.34	23,304.34	---	---
22	非流动负债	---	---	---	---
23	负债合计	23,304.34	23,304.34	---	---
24	净资产(所有者权益)	10,706.52	15,661.77	4,955.25	46.28

在持续经营前提下, 经资产基础法评估, 韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益价值为 15,661.77 万元。

资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因:

- 1、流动资产评估增值 25.38 万元, 增值率 0.21%, 主要为存货中的产成品增值。
- 2、房屋构筑物整体评估增值-3,267.13 万元, 增值率-27.07%。

本次评估主要根据资产实物状态进行评估(部分资产不存在实物), 并充分考虑了功能性、经济性贬值, 故减值幅度较大。

3、机器设备评估增值 -869.02 万元，增值率为-8.93%，主要原因在于：

(1)机械设备评估减值主要原因是本次评估充分考虑到了功能性、经济性贬值，故减值；

(2)电子设备减值主要原因计算机、打印机等办公设更新换代较快，价格降幅很大，故减值；

(3)车辆增值的主要因为车辆购置价格下降。

4、土地使用权评估增值 9.258.87 万元，增值率 12,399.32%，增值的主要原因是：

因土地使用权取得时间较早，账面成本较低，近几年土地取得成本大幅度上升，土地市场交易活跃，造成土地价格增长较快。

另外，韶关昌山水泥厂有限公司有四宗土地（其中两宗土地为划拨用地），对于两宗划拨用地（乐国用（95）字第特 001 号、乐国用（95）字第特 002 号），土地实际土地使用权来源为划拨，实际土地用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场，划拨用地未规定土地使用期限；本次评估设定土地使用权来源为出让，土地用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场，其使用期限为评估时点起 50 年，本次评估的上述两宗土地使用权评估值是在上述设定来源、用途、使用年限、权利条件下在评估基准日的市场价值；评估结果未扣除办理至土地使用权来源为出让、用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场（可转让的产权）时所需缴纳正常费用（如补交土地出让金及其契税）。

5、递延所得税资产评估增值 -192.85 万元，增值率为-100%，主要原因在于：

帐面递延所得税资产，形成可抵扣暂时性差异的内容是应收款项坏账准备，评估时将计提的坏账准备按零值计算，故递延所得税资产评估值为零；

（二）收益法评估结果

截止评估基准日 2011 年 4 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，韶关昌山水泥厂有限公司全部股东权益价值的评估结果为 16,700.00 万元。详见下表：

项目	2010 年 7-12 月	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 以后
一、企业经营自由现金流量	1,494.25	2,440.10	2,528.59	2,615.94	2,705.64	2,805.28	2,899.45
二、折现率	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%

三、现值系数	0.9399	0.8568	0.7810	0.7120	0.6490	0.5916	6.0998
四、现值	1,404.39	2,090.59	1,974.86	1,862.44	1,755.99	1,659.68	17,685.99
五、企业收益价值	28,433.92						
加:溢余资产	2,960.24						
加:闲置资产	0.00						
减:付息债务	14,691.11						
六、股东全部权益价值评估值	16,700.00(取整)						

(三) 评估结果的确定

1、两种评估结果的差异情况

资产基础法评估结果为 15,661.77 万元，收益法评估结果为 16,700.00 万元，差异金额为 1,038.23 万元。

2、两种评估结果的差异原因，主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(3) 经评估师尽职调查，发现企业存在账面未记录的企业品牌、资质、人力资源、管理团队、商誉、客户资源等表外无形资产，鉴于企业未提供该等无形资产的详细资料，本次资产基础法未对其进行单独评估，该等无形资产价值已包含在收益法评估价值中。

3、评估结论的选取

结合本次评估目的及评估对象特点，考虑到资产基础法评估仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、科学的体现企业价值，并且采用资产基础法评估也无法涵盖诸如企业品牌、资质、人力资源、管理团队、商誉、客户资源等无形资产的价值，由于股权转让价格是以企业未来的盈利能力为关注点，评估人员认为收益法所得结果更能反映韶关昌山水泥厂有限公司全部股东权益价值的市场价值。

鉴于上述情况，资产基础法与收益法评估结果出现差异是合理的，由于本次评

估目的为韶关昌山水泥厂有限公司股东拟转让韶关昌山水泥厂有限公司股权，本次取收益法评估结果为本次评估结论。

故本次评估取收益法所得结果为韶关昌山水泥厂有限公司股东全部权益价值，即 16,700.00 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，本次评估未考虑以下情况对评估结论的影响，提请报告使用者予以关注：

（一）土地使用权

韶关昌山水泥厂有限公司土地总面积 549,945.00 平方米，详情如下：

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用期限	土地面积(平方米)
1	乐国用(95)字第特001号	韶关昌泥建材有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	划拨	水泥厂		454,235
2	乐国用(95)字第特002号	韶关昌山水泥厂有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	划拨	水泥厂粘土取土场		83,973
3	乐国用(95)字第特003号	韶关昌山水泥厂有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	出让	冷却循环, 污水处理池	1993-12-18 至 2043-12-18	6,977
4	乐国用(95)字第特004号	韶关昌山水泥厂有限公司	乐昌市长来镇长来管理区	出让	铁路线路用地	1993-3-18 至 2043-3-18	4,760
合 计							549,945

1、宗地一、生产线占用的土地 454,235 平方米，土地权证乐国用(95)字第特001号，用地性质：划拨，证载权利人：韶关昌泥建材有限公司，该土地证尚未更名为韶关昌山水泥厂有限公司。

2、宗地二、粘土取土场占用土地 83,973 平方米，土地权证乐国用(95)字第特002号，用地性质：划拨，证载权利人：韶关昌山水泥厂有限公司。

上述两宗土地实际土地使用权来源为划拨，实际土地用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场，划拨用地未规定土地使用期限；本次评估设定土地使用权来源为出让，土地用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场，其使用期限为评估时点起 50 年，本次评估的上述两宗土地使用权评估值是在上述设定来源、用途、使用年限、权利条件下在评估基准日的市场价值；评估结果未扣除办理至土地使用权来源为出让、

用途分别为水泥厂、水泥厂粘土取土场（可转让的产权）时所需缴纳正常费用（如补交土地出让金及其契税）。

3、宗地三、冷却循环系统和污水处理池占用土地 6,977 平方米，土地权证乐国用（95）字第特 003 号，用地性质：出让，证载权利人：韶关昌山水泥厂有限公司。

该土地为出让用地，由于土地取得较早且公司人员不断变动，现有人员均无法说明出让金缴纳情况。

4、宗地四、铁路专用线占用土地 4,760 平方米，土地权证乐国用（95）字第特 004 号，用地性质：出让，证载权利人：韶关昌山水泥厂有限公司。

该土地证记载的土地使用权面积只有 4,760 平方米（折合约 7.14 亩），而出让合同约定铁路专用线出让面积为 85,846.00 平方米。由于土地取得较早且公司人员不断变动，现有人员均无法解释土地出让合同与土地证面积不同的原因以及出让金缴纳情况。

（二）矿业权

至评估基准日，被评估单位以胡迎胜个人独资公司乐昌市双门寨矿山开发有限公司名义取得采矿权。其生产所需矿石由乐昌市双门寨矿山开发有限公司无偿提供。

乐昌市双门寨矿山开发有限公司矿山采矿权价款由韶关昌山水泥厂有限公司支付，固定资产、人员工资、费用支出均有昌山水泥承担，生产的矿石无偿提供给昌山水泥作为生产原材料使用。

矿权基本情况如下：

2005 年 10 月，广东省地质勘查局七〇五地质大队出具了《广东省韶关市昌山水泥厂双门寨（石山塘）水泥用灰岩矿资源/储量简测报告》，该报告说明，矿山位于乐昌市长来镇双门寨，矿区面积为 0.21 平方公里，全区提交保有推断内蕴经济资源量（333）为 355.89 万吨，按 26 万吨/年生产能力，矿山服务年限 13 年。

矿山可开采储量为 254.17 万吨。

2006 年 3 月 6 日，乐昌市国土资源局《采矿权挂牌出让公告》，挂牌出让广东省韶关市乐昌市双门寨水泥用灰岩矿，可采矿石资源量为 355.89 万吨，矿区面积 0.21 平方公里，采矿权出让年限为 2 年。挂牌起始价为 518,000 元。

2006 年 4 月 7 日，经过挂牌出让，乐昌市国土资源局与双门寨矿山开发公司签订了《挂牌出让采矿权成交确认书》，双门寨矿山开发公司以 51.8 万元的价格受让乐昌市双门寨（石山塘）水泥用灰岩矿的采矿权，出让年限为 2 年。2006 年 4 月 12 日，韶关昌山替双门寨矿山开发公司代付了 51.8 万元的采矿权出让金。

2006年5月9日，乐昌市国土资源局与乐昌市双门寨矿山开发公司签订了《采矿权出让合同》，乐昌市国土资源局将乐昌市双门寨（石山塘）水泥用灰岩矿的采矿权出让给双门寨矿山开发公司，矿区面积为0.21平方公里。采矿权出让年限为14年，《采矿许可证》每两年换发一次。采矿权出让金为每两年51.8万元。采矿权使用费为每平方公里每年1000元。

乐昌市双门寨矿山开发公司目前持有韶关市国土资源局于2008年6月2日核发的《采矿许可证》（证号：4402010820027），根据该证记载，采矿权人为乐昌市双门寨矿山开发有限公司，矿山名称为乐昌市双门寨矿山开发有限公司采石场，矿区位于乐昌市长来镇，开采矿种为水泥用石灰岩，开采方式为露天开采，生产规模为26万吨/年，矿区面积为0.4205平方公里，有效期自2008年6月至2014年6月。

（三）有关房产证

韶关昌山水泥厂有限公司有三十一处房产（合计面积24,511.92平方米）办理了房屋所有权证。截止至2011年4月30日家属宿舍五栋楼、招待所、新市街新市花园A栋401.403房房屋及建筑物未办理房地产证，厂区部分房产（十二处）临时房产等房屋及建筑物未报建也未办理房地产证。

（四）铁路专用线（全长6.658KM,其中正线4.80KM）

2008年12月30日，韶关昌泥建材有限公司（以下简称昌泥建材）与广深铁路股份有限公司乐昌车站签订了《专用线（专用铁路）运输协议》，协议约定，乐昌车站为昌泥建材提供铁路运输服务，列车从水泥厂区运出水泥和水泥熟料，向水泥厂运送煤、石膏、水渣和硝酸铵。相关费用由双方另行签订补充条款来确定。协议有效期自2009年1月1日至2009年12月31日。

2008年12月31日，昌泥建材、乐昌车站与广东力拓签订了《危险货物专用线（专用铁路）共用协议》，协议约定，广东力拓共用昌泥建材与乐昌车站接轨的铁路专用线，办理硝酸铵的到达业务。协议有效期自2009年1月1日至2009年12月31日。

2010年1月，广州安准职业安全事务有限公司编制了《韶关昌山水泥厂有限公司铁路危险货物运输专用线（专用铁路）及附属装置、设施安全现状评价报告》，通过对韶关昌山危险货物专用线及其附属装置、设施的安全现状进行分析评价，该铁路专用线及其附属装置、设施符合国家相关法律、法规规范的要求，符合接卸危险货物（非罐装）硝酸铵的安全要求。

提醒报告使用者注意，上述《专用线（专用铁路）运输协议》有效期限需展期并变更签署主体，本次评估根据资产实物状态进行评估。

（五）截止 2011 年 4 月 30 日，韶关昌山水泥厂有限公司因生产经营需要以往来款的形式向母公司广东韶能集团股份有限公司拆入资金余额为 146,911,070.60 元，根据双方签订的借款授信合同借款利率按广东韶能集团股份有限公司实际加权平均贷款利率计算。

（六）韶关昌山水泥厂有限公司无偿提供土地给韶关市昌能资源综合利用开发有限公司余热发电工程建设使用，双方尚未签订土地使用协议。

（七）截止 2011 年 4 月 30 日，韶关昌山水泥厂有限公司合计已背书未到期的票据 20,631,526.48 元，到期日为 2011 年 4 月至 2011 年 7 月，合计已贴现未到期的票据 1,400,000.00 元，到期日为 2011 年 5 月。

（八）韶关昌山水泥厂有限公司 2010 年度和 2011 年 1-4 月实际已缴纳房产税 127,977.36 元，2010 年度和 2011 年 1-4 月实际已缴纳土地使用税 1,120,264.00 元。根据相关法规，韶关昌山水泥厂有限公司 129,845 平方米未计缴相关税费，系闲置土地未计提并缴纳土地使用税。韶关昌山水泥厂有限公司未取得房产税和土地使用税的减免文件，上述所涉及的相关税收事项由当地主管税务机关核定调整，本次评估未对该部分进行调整。

（九）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，但不对其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。

（十）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。

（十一）被评估企业评估基准日会计报表业经立信大华会计师事务所有限公司审计，本次评估是在立信大华会计师事务所有限公司出具的立信大华审字[2011]2671 号审计报告基础上进行的。

（十二）本次评估没有考虑评估对象股东全部权益的流动性对评估结论的影响。

（十三）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、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 3、评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用；
- 4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，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，超过壹年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2011 年 6 月 7 日。

评估机构名称：北京恒信德律资产评估有限公司

法定 代 表 人： _____

注册资产评估师： _____

注册资产评估师： _____

北京恒信德律资产评估有限公司

2011年6月7日

资产评估报告书附件

目 录

1. 经中国注册会计师审定的被评估企业评估基准日资产负债表复印件
2. 委托方（资产占有方）营业执照复印件
3. 委托方（资产占有方）承诺函
4. 部分土地、房地产产权证复印件
5. 部分车辆行驶证复印件
6. 资产评估机构营业执照副本复印件
7. 资产评估机构资格证书复印件
8. 证券期货相关业务评估资格证书复印件
9. 注册资产评估师承诺函
10. 签字注册资产评估师资格证书复印件
11. 评估明细表