

陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司
关于控股股东以非现金资产抵偿占用公司资金的报告书
（草案）

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

特别提示

1、截止 2005 年 9 月 30 日，公司控股股东陕西省耀县水泥厂及其关联方非经营性占用公司及子公司资金共计 67,206,271.31 元。陕西省耀县水泥厂目前无力以现金方式偿还占用资金，且其可以用以抵债的资产与公司主营业务密切相关，无法变卖给第三人。为了保障公司和其他股东的利益，公司董事会同意陕西省耀县水泥厂以非现金方式抵偿占用资金。

2、陕西省耀县水泥厂本次用以抵债的资产为公司已取得采矿权且正在实施开采的石灰石矿山之土地使用权。以该等土地使用权抵偿占用资金，有利于公司经营资产的完整性，有利于增强公司的核心竞争力和公司长远发展。

3、陕西华地房地产估价咨询有限公司出具了陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》，对本次用以抵债的资产进行评估，土地评估采用的是成本逼近法和基准地价系数修正法，有关采用成本逼近法和基准地价系数修正法的理由和评估的假设前提请详细阅读本报告“第四节 关于交易标的评估方法的说明”。

4、公司第三届董事会第二十七次会议（临时）审议通过《关于陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用公司资金的议案》，关联董事在上述议案表决过程中进行了回避，全体独立董事出具了同意本次以资抵债的意见。本次以资抵债方案尚须报中国证监会审核无异议后方可提交公司股东大会审议决定。股东大会就上述事项表决时需要遵循关联股东回避表决制度。

5、2005 年 12 月 23 日，公司与陕西省耀县水泥厂签署了《以资抵债协议》，该协议以公司股东大会审议批准以资抵债方案为生效条件。

释 义

除非文义另有所指，本报告中下述用语具有如下含义：

秦岭水泥/本公司/公司：	指	陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司
耀县水泥厂/控股股东：	指	陕西省耀县水泥厂
生产技术服务公司：	指	陕西省耀县水泥厂生产技术服务公司
置业公司：	指	陕西耀县水泥厂置业有限公司
以资抵债：	指	耀县水泥厂以合法拥有的土地使用权抵偿对公司的非经营性资金占用
占用资金	指	耀县水泥厂及其关联方非经营性占用公司及子公司的资金。
报告书/本报告书	指	陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司关于控股股东以非现金资产抵偿占用公司资金的报告书
中国证监会：	指	中国证券监督管理委员会
评估基准日：	指	2005年8月31日
元：	指	人民币元

第一节 绪言

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及中国证监会和国务院国资委联合发布的《关于规范上市公司及关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》，秦岭水泥于2005年12月23日召开第三届董事会第二十七次会议（临时）通过决议，为了保障公司和其他股东的利益，同意耀县水泥厂以其合法拥有的土地使用权抵偿对秦岭水泥的占用资金。本项交易构成关联交易，董事会在审议本项议案时关联董事进行了回避，全体独立董事出具了同意本次以资抵债的意见。

公司根据中国证监会《关于规范上市公司及关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及相关规定编制本报告书（草案），以供投资者决策参考之用。

第二节 交易当事人情况介绍

(一) 秦岭水泥

1、设立及上市情况

秦岭水泥于 1996 年 10 月经陕西省人民政府[陕政函[1996]167 号]文批准，由耀县水泥厂作为主发起人以发起方式设立的股份有限公司，1996 年 11 月 6 日在陕西省工商行政管理局注册登记。

经中国证监会证监发行字[1999]112 号批准，公司于 1999 年 9 月 8 日通过上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股 7,000 万股。1999 年 12 月 16 日公司股票在上海证券交易所上市交易。股票公开发行并上市后经过历次送股及转增股本，公司股本总额现增加到 66,080 万股。

2、公司基本情况

公司法定中文名称：陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司

公司法定英文名称：Shaanxi QinLing Cement (group) Co., Ltd.

公司股票上市地：上海证券交易所

股票简称：秦岭水泥

股票代码：600217

公司注册地址：陕西省铜川市耀州区东郊

公司办公地址：陕西省铜川市耀州区东郊

注册资本：66,080 万元

税务登记证号码：610221294201659

3、公司主营业务范围

水泥、水泥材料及水泥深加工产品、水泥生产及研究开发所需原料、设备原件、其他建材的生产、销售；相关产品的销售、运输；与水泥产品相关的技术服务。

4、主要财务数据和指标

项目	2005-09-30	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
总资产(元)	2,013,111,612.93	1,740,544,078.25	1,562,832,099.94	1,295,586,831.88
股东权益(元)	813,263,721.97	842,833,075.95	801,874,547.20	739,275,062.31
项目	2005 年 1-9 月	2004 年	2003 年	2002 年
主营业务收入(元)	433,048,941.57	626,391,917.45	547,160,715.62	501,488,167.27
净利润(元)	-28,831,218.66	56,049,411.30	61,452,609.42	45,364,327.27

每股净资产(元)	1.23	1.28	1.94	1.94
每股收益(元)(摊薄)	-0.044	0.0848	0.15	0.11
净资产收益率(摊薄)(%)	-3.55	6.65	7.66	6.14

(二) 耀县水泥厂

1、基本情况

名称：陕西省耀县水泥厂

法定代表人：兰建文

注册地址：陕西省铜川市耀州区东郊

办公地址：陕西省铜川市耀州区东郊

注册资本：21,020.30 万元

税务登记证号码：610221220524797

耀县水泥厂为全民所有制企业，建厂于 1956 年 9 月，截止 2004 年底，耀县水泥厂拥有总资产 8.35 亿元，净资产 5.18 亿元。

2、主要财务数据

单位：元

项目	2004-12-31
总资产	835,390,981.36
股东权益	517,960,768.80
货币资金	2,372,415.64
应收帐款	74,959,418.50
其他应收款	190,209,612.99
短期借款	100,370,000.00
长期借款	198,430,212.56
未分配利润	-76,390,598.13
项目	2004 年
主营业务收入	1,618,871.87
主营业务利润	73,064.47
净利润	116,436.05
经营活动现金流量净额	23,929,733.96
现金及现金等价物净增加额	1,499,085.68

3、耀县水泥厂截至 2005 年 9 月 30 日持有公司国有法人股 25600 万股，持股比例为 38.74%，其中 8000 万股被司法冻结。

(三) 生产技术服务公司

生产技术服务公司为耀县水泥厂全资子公司。

公司名称：陕西省耀县水泥厂生产技术服务公司

法定代表人：刘继民

注册地址：耀县水泥厂办公楼六楼

办公地址：耀县水泥厂办公楼六楼

注册资本：22 万元

税务登记证号码：610221220530791

（四）置业公司

置业公司为耀县水泥厂控股子公司，耀县水泥厂持有其 93.47% 的股份。

公司名称：陕西耀县水泥厂置业有限公司

法定代表人：刘增华

注册地址：铜川市耀州区东关

办公地址：水泥厂宾馆院内

注册资本：2,620.45 万元

税务登记证号码：国税 6102211752130959；地税：610221631215051

（五）交易各方的关联关系

生产技术服务公司、置业公司分别为耀县水泥厂的全资子公司和控股子公司；耀县水泥厂持有秦岭水泥国有法人股 25600 万股，持股比例为 38.74%，为秦岭水泥控股股东。

本次以资抵债关联方生产技术服务公司、置业公司已与耀县水泥厂和秦岭水泥及子公司签署《债务转移协议》，将其对秦岭水泥及子公司占用资金之债务转移给耀县水泥厂，由耀县水泥厂向秦岭水泥一并清偿。秦岭水泥和耀县水泥厂之间的以资抵债行为构成关联交易。

第三节 交易标的介绍

一、耀县水泥厂及其关联方占用秦岭水泥资金的情况

（一）资金占用情况

根据上海万隆会计师事务所有限公司出具的《关于陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司与控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》(万会业字(2005)字 2048 号)，截止 2005 年 9 月 30 日，耀县水泥厂占用资金为 56,936,250.82 元，

生产技术服务公司占用资金为 250,000 元，置业公司占用资金为 10,020,020.49 元，耀县水泥厂及其关联方合计占用资金 67,206,271.31 元。

（二）资金占用的形成及主要构成

1、耀县水泥厂

截止 2005 年 9 月 30 日，本公司控股股东耀县水泥厂占用公司资金 56,936,250.82 元，主要构成为：

代耀县水泥厂支付工商银行利息 1,700 万元，支付建设银行利息 2,500 万元。

代垫耀县水泥厂管理费用 491 万元。

2003 年 4 月 22 日，公司第二届董事会第十九次会议（临时）审议通过了关于与耀县水泥厂等单位进行债权置换的议案，置换的债权为耀县水泥厂欠本公司其他应收款 500 万元，债务为本公司欠耀县照金矿业有限责任公司往来款 500 万元；2003 年 6 月 27 日第三届董事会第三次会议（临时）通过了关于与耀县水泥厂等单位进行债权置换的议案，置换的债权为耀县水泥厂欠本公司其他应收款 500 万元，债务为本公司欠陕西奥博工贸有限责任公司往来款 500 万元。由于耀县水泥厂未能在约定期限内履行约定的义务，经协议各方协商，同意终止原协议，自 2005 年 5 月 31 日各方债权债务关系恢复原状。因此耀县水泥厂占用本公司资金 1000 万元。

2、生产技术服务中心

本公司下属子公司陕西秦岭水泥集团特种水泥有限责任公司为生产技术服务中心垫付开发公司周转金 25 万元。

3、置业公司

置业公司占用公司资金 10,020,020.49 元，其中占用本公司控股子公司陕西秦岭水泥（集团）铜川有限公司水电费 2,589,922.84 元，占用本公司水费、电费、取暖费共 7,430,097.65 元。

二、耀县水泥厂以非现金方式抵偿占用资金的原因

1、耀县水泥厂自身背负的历史包袱沉重，无法以现金方式偿还占用资金。1996 年秦岭水泥设立时，耀县水泥厂将大部分优良的经营性资产投入本公司，而将大量的非经营性资产和冗员留在存续的耀县水泥厂。近几年来，耀县水泥厂

虽然加大改革力度，采取分流人员、促使后勤部门面向社会服务并自负盈亏等措施，减少了管理费用，但是国企改制的遗留问题难以在短时间内全部消化。目前耀县水泥厂的收入主要依靠投资收益和土地及部分资产租金收入，现金流入主要依靠现金分红、土地及部分资产租金收入和应收账款清欠回笼资金等。

耀县水泥厂在 20 世纪 80 年代以“拨改贷”方式进行技术改造建设新生产线时背上了沉重的债务包袱，每年财务费用支出较大。虽然租金收入和应收账款清欠工作比较稳定，但是 2004 年以来，为了建设铜川日产 4000 吨新型干法水泥熟料生产线，秦岭水泥一直未实施现金利润分配，因此耀县水泥厂现金流较往年有较大幅度下降。2002 年、2003 年、2004 年耀县水泥厂现金及现金等价物净增加额分别为 1,680,344.29 元、-1,697,027.27 元和 1,499,085.68 元。

2、耀县水泥厂拟用于抵债的资产与秦岭水泥现有业务密切相关，无法变卖给第三方。

三、抵债资产与秦岭水泥现有业务关系的说明

生产水泥的主要原料是石灰石和粘土。公司铜川日产 4000 吨新型干法水泥熟料（注：熟料是水泥生产过程中一种半制成品，以石灰石、粘土或其他硅铝质原材料、铁粉为原料经粉磨后高温煅烧而成）生产线已于 2005 年 8 月 26 日进行点火试生产，项目投产后将增加年熟料生产能力 155 万吨，该生产线的投产进一步加大了对石灰石的需求。

本次用以抵债的资产为秦岭水泥已取得开采权且正在实施开采的石灰石矿山之土地使用权。本次抵债后，有利于公司资产的完整性，并且减少关联交易。

四、抵债资产的情况

用于抵债的土地使用权之宗地位于陕西省铜川市耀州区孙塬镇宝剑村，为公司石灰石采矿区。该宗土地面积 1,537,998 平方米，用途为工业用地。剩余使用年限 48.5 年，终止日期为 2054 年 2 月 18 日。耀县水泥厂现时持有耀国用[2004]字第 29 号《国有土地使用证》。该土地使用权未设定抵押权。

根据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具了陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》，该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，土地总值为 121,501,842 元。交易双方经协商确定以评估机构的评估结果为本次以资抵债的交易价格。

第四节 关于交易标的评估方法的说明

根据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具了陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》，该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，土地总值为 121,501,842 元。

本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法进行。

评估依据包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》、国家土地管理局《土地估价报告规范格式(1996)》([1995]国土[籍]字第 180 号)、国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知(国土资发[1999]433 号)、《陕西省建设项目统一征地办法》(陕西省人民政府令第 78 号)、陕西省人民政府《关于贯彻 中华人民共和国耕地占用税暂行条例 的补充规定》(陕政发[1987]98 号)、国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(计价格〔2001〕585 号)、陕西省人民政府关于加强耕地占补平衡工作的通知(陕政发[2000]44 号)、《陕西省人民政府关于重新印发〈陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则〉的通知》(陕政发[1998]68 号)、《关于发布土地管理系统行政事业性收费项目及标准的通知》(陕价涉发[1993]42 号)、2003 年耀州区统计资料等。

遵循的主要土地估价原则包括公正、公平、公开的原则、估价时点原则、最有效使用原则、替代原则、协调原则、多种评估方法相结合的原则等。

采用成本逼近法的理由有：

- 1、由于该土地为工业用地，适合用成本逼近法测算地价；
- 2、该土地处城区以外，周围多为农地，有近年来的征地案例可参考；
- 3、陕西省各项征地税费用明确，易于推算出待估宗地的土地成本。

采取基准地价系数修正法的理由有：

1、该土地位于耀州区，处于《陕西省耀州区土地定级与基准地价评估研究报告》覆盖范围以外，此次评估参照其最末级四级工业用地地价及相应的修正体系评估，作为检验性评估方法，最后结果不取基准地价系数修正法结果；

2、耀州区城镇区制定有基准地价，该土地可参考该基准地价水平，选用基准地价修正法，可使土地评估价格与整体地价水平保持一致；

3、《耀州区建立城镇地价体系技术报告》已有基准地价修正体系，通过对该土地各项用地条件分析，利用基准地价系数修正法测算该土地地价较为便利。

运用采用成本逼近法、基准地价系数修正法两种方法测算该土地单位面积地价分别为 79 元/平方米和 150 元/平方米。经综合分析，最终确定该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，地产总值为 121,501,842 元。

第五节 本次交易合同的主要内容

（一）交易定价依据

双方同意，以陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（陕华地[2005]估字第 343 号）列示评估价格为交易价格，即本次抵债的资产作价 121,501,842 元。

截止 2005 年 9 月 30 日，耀县水泥厂及其关联方占用本公司资金共计 67,206,271.31 元。其中，耀县水泥厂占用资金 56,936,250.28 元，生产技术服务公司占用资金 250,000 元，置业公司占用资金 10,020,020.49 元。生产技术服务公司、置业公司已分别与耀县水泥厂、本公司及其子公司签署《债务转移协议》，将其上述占用本公司资金之债务转移给耀县水泥厂，由耀县水泥厂一并向本公司清偿。

（二）支付及移交

耀县水泥厂以其合法拥有的位于陕西省铜川市耀州区孙塬镇的一宗国有土地的使用权（国有土地使用权证号：耀国用（2004）字第 29 号，面积 1,537,998 平方米）抵偿占用资金。

该项资产以评估价确认交易价格，即作价 121,501,842 元。本次抵债后，抵债资产的交易价格与耀县水泥厂占用资金之差额 54,295,570.69 元形成本公司对耀县水泥厂的欠款，由本公司在三个年度内还清，其中到 2006 年 6 月 30 日之前偿还不少于 4,000 万元。

该项资产自协议生效日之后的 30 日内，由耀县水泥厂向本公司完成移交手续。该项资产移交时，应当包括相关文件、资料，包括但不限于《国有土地使用证》原件，该宗土地定位图及取得土地使用权的批准文件，缴纳相关税费、规费的凭据等。

（三）协议的成立与生效

《以资抵债协议》自耀县水泥厂和公司的法定代表人或授权代表签字并加盖公司印章之日成立，自公司股东大会审议批准之日生效。

第六节 本次交易对本公司的影响

1、通过本次以资抵债可以有效的解决控股股东占用公司资金问题，有助于改善和提高上市公司质量。

2、通过本次以资抵债，使公司矿山开采区的采矿权与土地使用权统一，有利于公司资产的完整性，减少关联交易。

3、为防止股东占用公司资金的行为再次发生，本公司拟修改《公司章程》，从公司制度建设层面加强防范。本公司在《公司章程（修正案）》中主要增加了以下内容：

（1）控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东及实际控制人不得超越法定程序直接或者间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，不得利用其特殊地位谋取额外的利益，不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

（2）控股股东或实际控制人利用其控制地位，对公司及其他股东权益造成损害时，由董事会向其提出赔偿要求，并将依法追究其责任。

（3）由于董事、经理未能勤勉尽责，未及时、有效制止控股股东或实际控制人侵占公司资产，导致损害公司及其他股东权益时，相关董事、经理应当依法承担相应责任。

另外，公司依据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所自2004年11月至2005年3月间发布的相关规范性文件，对公司章程中关联交易成立的标准及决策程序进行了修订，增加了股东大会网络投票的相关规定及关于独立董事提名、选举、任职资格及其独立履行职责的规定等。

4、鉴于本次用于抵债的土地使用权具有不可分割性，本次抵债后，抵债资产的交易价格与耀县水泥厂占用资金之差额，作为公司对耀县水泥厂的负债，在三个年度内偿还，其中2006年6月30日之前，偿还不少于4000万元。

截止2005年9月30日,公司货币资金为7,654.28万元,负债总额为118,655.41万元,资产负债率为58.94%,本次抵债后,公司的负债结构仍在合理范围内。

第七节 独立董事和独立财务顾问意见

一、独立董事意见

公司的独立董事段秋关先生、何雁明先生、师萍女士、赵守国先生根据公司章程赋予的职权,审阅了公司控股股东陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用资金的相关文件、资料,一致对本次控股股东及其关联方以资抵债的关联交易表示同意,并发表专项意见如下:

- 1、控股股东确属无法用现金且无法通过变卖资产的方式清偿占用资金;
- 2、控股股东拟用以抵债的资产系公司正在开采的矿山的土地使用权,抵偿后有利于公司资产的完整性和独立性,减少了关联交易金额;
- 3、本次以资抵债,依据独立资产评估机构出具的评估报告评估值定价,符合公允性原则;
- 4、本次以资抵债,公司聘请具有从事证券期货相关业务资格的陕西华地房地产估价咨询有限公司对抵债资产进行评估,聘用的程序符合相关规定,聘用的评估机构具有相应的执业资格和能力,评估方法的选用和评估结论合理;
- 5、董事会在审议本次以资抵债方案时,关联董事履行了回避程序;
- 6、本次以资抵债未发现明显损害公司及其他股东权益的情形。

二、独立财务顾问意见

光大证券股份有限公司出具了《光大证券股份有限公司关于陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司债务的独立财务顾问报告》,认为:本次交易过程遵循了相关法律、法规的规定以及保护上市公司全体股东利益的原则,定价依据是公允的,未发现损害上市公司和全体股东利益的情形。具体内容详见独立财务顾问报告。

第八节 备查文件

备查文件：

- 1、上海万隆会计师事务所有限公司出具的《关于陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司与控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》(万会业字(2005)字 2048 号)
- 2、陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》(陕华地[2005]估字第 343 号)
- 3、秦岭水泥独立董事出具的《关于公司控股股东以非现金资产抵偿占用公司资金的专项意见》
- 4、光大证券股份有限公司出具的《独立财务顾问报告》
- 5、北京市嘉源律师事务所出具的《法律意见书》
- 6、耀县水泥厂、秦岭水泥、生产技术服务公司及陕西秦岭水泥(集团)特种水泥有限公司签署的《债务转移协议》
- 7、耀县水泥厂、秦岭水泥、置业公司及陕西秦岭水泥(集团)铜川有限公司签署的《债务转移协议》
- 8、耀县水泥厂和秦岭水泥签署的《以资抵债协议》

二 五年十二月二十三日

土地估价报告

项目名称：陕西省耀县水泥厂

部分用地土地使用权价格评估

受托估价单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司

土地估价报告编号：陕华地[2005]估字第 343 号

提交估价报告日期：2005 年 9 月 8 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：陕西省耀县水泥厂部分用地

土地使用权价格评估

二、委托估价方：陕西省耀县水泥厂

三、估价目的：为以土地使用权转让提供价格依据。

四、估价基准日：二〇〇五年八月三十一日

五、估价日期：二〇〇五年九月五日至二〇〇五年九月八日

六、地价定义

待估宗地在二〇〇五年八月三十一日现状已达到红线外“三通”(通电、通讯、通路)宗地内未开发条件，为国有授权经营土地，土地使用权终止日期为2054年2月18日，剩余土地使用年限为48.5年，土地登记用途为工业用地。

本次评估价格定义为待估宗地二〇〇五年八月三十一日现状已达到红线外“三通”(通电、通讯、通路)宗地内未开发条件工业用地48.5年期的土地使用权价格。

七、价格结果

土地位置：陕西省铜川市耀州区孙塬镇

土地用途：工业

土地面积：1537998 平方米

单位面积地价：79 元/平方米

总地价：12150.1842 万元

(人民币大写：壹亿贰仟壹佰伍拾万零壹仟捌佰肆拾贰元整)

详见《土地使用权估价结果一览表》

八、土地估价师签字

估价师姓名	估价师证书号	签	字
-------	--------	---	---

冯铁军	93260012		
-----	----------	--	--

鲁百顺	94260013		
-----	----------	--	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

二〇〇五年九月八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：陕西省耀县水泥厂

单位地址：陕西省耀州区孙塬乡五台村

法定代表人：兰建文

联系人：李 良

电话：0919-6231411

邮政编码：727100

二、估价对象

本次估价对象位于陕西省铜川市耀州区孙塬镇，为陕西省耀县水泥厂矿山采区所使用的国有授权经营土地，批准土地用途为工业用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

本次估价对象位于陕西省铜川市耀州区孙塬镇，为陕西省耀县水泥厂矿山采区所使用的国有授权经营土地，批准土地用途为工业用地。该宗地土地总面积 1537998 平方米，其四至情况为：东至石塬村耕地，西、南、北三面临宝剑村耕地。土地证号：耀国用[2004]字第 29 号。地籍图号为 41606028，无宗地号。

2、土地权利状况

待估宗地土地所有权属于国家，陕西省耀县水泥厂以授权经营方式取得了待估宗地的土地使用权，土地使用权终止日期为 2054 年 2 月 18 日。截止评估基准日，待估宗地剩余土地使用年限均为 48.5 年。同时，待估宗地土地使用权均未发现有抵押权、租赁权、地役权等他项权利，宗地产权清楚、来源合法。

3、土地利用状况

待估宗地上现为矿山采区，正在开采。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、地理位置

铜川市位于东经 108°34'-109°29'，北纬 34°50'-35°34'之间，位于陕西中部，北为陕北黄土高原，南为关中盆地。

2、自然环境

1) 地势、地貌

铜川市海拔高度 700 - 1600 米，地势上西北高，东南低，由北向南呈倾斜状，境内沟壑纵横，梁峁相间，川原山丘交错，形成了土石山区，梁峁山陵区、黄土残塬区和川原区四个地貌区。

2) 气候、水文

铜川市气候为四季分明的大陆性温带季风气候，年平均日照 2345.7-2412.5 小时，年均降水量 555.8-709.3 毫米，年均气温 8.9-12.3℃，冬季寒冷，夏季炎热。属黄河流域，属石川河与洛河两大水系，石川河水系河流有漆水和沮水；洛河水系河流有青水河、五里河镇河、雷源河、白水河。

3、行政区划

全市有市辖区 4 个、县 1 个，镇 24 个、乡 19 个、街道办事处 6 个。其中，王益区区域面积 162.2 平方公里，下辖 1 个镇、2 个乡、4 个街道办事处；印台区区域面积 626.2 平方公里，下辖 7 个镇、3 个乡、2 个街道办事处；新区区划面积 71.2 平方公里，下辖 1 个乡；耀州区区划面积 1545.8 平方公里，下辖 11 个镇、5 个乡；宜君县区划面积 1476 平方公里，下辖 5 个镇、8 个乡。全市总人口约 82 万人，其中非农业人口约 37.5 万人。

4、社会经济状况

铜川是以采煤工业为主的新兴工业城市，是我国西北地区最大的煤炭生产基地，已形成铜川、焦坪、玉华等 13 个大中型煤矿，年产原煤 1000 万吨；同时是陕西省最大的建材生产基地，以水泥为主体，包括建筑陶瓷、

墙体屋面材料、非金属矿采选及制品等多种门类；陶瓷工业是其传统工业，这里素有“陶瓷故都”之称，其生产的工业陶瓷、日用及工艺陶瓷、建筑陶瓷十分畅销。另外，铝冶工业也是其支柱产业，市铝厂是全国地方大铝厂之一。

铜川市 2004 年上半年全市实现 GDP15 亿元，同比增长 12.1%。全市完成固定资产投资 6.2 亿元，同比增长 57.1%。全市完成地方财政收入 7754 万元，同比增长 33.1%。地方财政支出 18845 万元，同比增长 20.9%。截至 5 月底，全市金融机构各项存款余额 83.3 亿元，同比增长 28.2%；各项贷款余额 55.9 亿元，同比增长 6.8%。全市城镇居民人均可支配收入达到 2254 元，同比增长 9.4%，物价变动平稳。

5、城市规划与发展目标

城镇建成区面积 2006 年达到 51 平方公里，2010 年达到 61 平方公里；城镇人均道路面积 2006 年达到 8 平方米，2010 年达 9 平方米；到 2006 年新增住宅建筑面积 280.75 万平方米；2006 年和 2010 年城镇建成区的产业园区占地面积的比重为 30%、50%，其中工业园占地面积的比重为 15%、20%。到 2006 年，全市 GDP 将达到 65 亿元，人均 GDP 达到 7600 元，其中城镇 GDP2006 年将达到 55 亿元，人均 GDP 达到 12000 元，到 2010 年全市 GDP 达到 11000 元，其中城镇区 GDP2010 年达到 81 亿元，人均 16100 元。

（二）区域因素

1、区域概况

耀州区下辖有城关镇、柳林镇、寺沟镇、庙湾镇、董家河镇、瑶曲镇、孙原镇、小丘镇、关庄镇、坡头镇、照金镇共 11 个镇和安里乡、石柱乡、演池乡、阿子乡、白瓜乡共 5 个乡，土地总面积为 1545.75 平方公里，人口 28 万人。

耀州区地势西北高,东南低。地处渭北旱原,系关中平原与陕北高原的过渡地带,属川原区的黄土台原地貌,山塬之间沟壑纵横,海拔 840m - 950m。

气候特征介于关中平原与陕北高原两者之间属暖温带半干旱湿润大陆性季风气候，四季分明，冬长夏短，两热同期，年日照时数 2345 - 2413 小时，年平均气温 11.8-12.3℃，年降水量 550 - 600 毫米，易于农耕，是我国西北地区重要的农业城市，农业人口 23 万占全区总人数的 82%，农业国内生产总值占全县国内生产总值的 21%。

耀州区工业基础比较雄厚，交通便利，商业繁荣，城市基础设施比较完善，以煤炭为主的能源产业、以水泥和水泥加工为主的建材业、农副产品加工业、中药材种植、经营业等已成为铜川地区的支柱产业。2003 年国内生产总值达到 12.2 亿元，全年地方财政收入 5618 万元，全年社会消费品零售总额完成 4.45 亿元，物价水平变动平稳。

本次评估涉及宗地位于寺沟镇和石柱乡，寺沟镇和石柱乡位于耀州区的东南部，距离区政府所在地城关镇较近，交通较为便利，经济发展状况一般，基础设施条件一般。

2、产业集聚规模

耀州区工业企业以煤炭采掘业和水泥制造业为支柱产业，近年来造纸业和纸制品加工业发展较快。陕西省耀县水泥厂是全国最大的水泥企业之一，企业拥有的自备石灰石矿和粘土矿资源丰富，品位极高，可以满足生产原材料的便捷长期供应，附近著名的煤城铜川煤矿煤质好、产量高，可以满足水泥生产用煤，便捷的交通条件为产品的销售运输拓展了道路，企业生产的“秦岭牌”水泥被认定为陕西省首批名牌产品之一，荣获国家建材局优质产品称号，在国内外客户中享有极高的信誉。目前，该企业以水泥产业为主，多种经营为辅，生产经营和资本经营并重，产供销一条龙，科工贸一体化，已经逐步组成了一个跨地区、跨行业的大型企业集团，下辖控股子公司陕西秦岭水泥发展有限责任公司、全资子公司陕西秦岭水泥营销有限公司、陕西秦岭水泥运输公司、陕西秦岭水泥企业服务公司、西安新型建材厂、分公司集团公司水泥第一分公司、集团公司水泥第二分公司、集团公司矿山分公司、集团公司机电分公司，另有参股公司泛亚陆海

运输服务有限公司、西仪（集团）股份有限公司、汉汇建材股份有限公司、西安高科实业股份有限公司、陕西秦岭特种水泥有限公司、陕西秦岭水泥劳动服务公司等，企业规模不断壮大，市场竞争力日益增强、产业集聚规模不断提高，集聚效应日趋明显。评估对象均处于该区域范围内，产业集聚规模和集聚效应较高。

3、交通条件

耀州区是连接陕西关中地区和陕北地区的交通要道。北依铜川，南去西安及咸阳国际机场均 70 公里，西铜一级公路和咸铜、梅七铁路纵贯全县，交通十分发达。咸铜铁路途经耀州城东郊，区境内路长 11.3 公里，梅七铁路由城西郊穿过，纵贯区境南北，区境内路长 63.7 公里，国道西包公路和西铜一级公路穿越区域，境内长分别为 13.3 公里和 21.1 公里，全区有县级公路 18 条，总里程 281.6 公里，乡村道路 97 条，总里程 642.3 公里，专用公路 9 条，总里程 90.6 公里，全区各个乡镇政府所在地上都通了公路。

待估宗地位于耀州区孙塬镇宝剑村，经专用道路可通至宗地近旁。

4、基础设施

供水

耀州区有水库七座，桃曲坡水库库容 5720 万立方米，玉皇阁水库库容 1500 万立方米，前咀子水库库容 420 万立方米，涧沟水库库容 134.4 万立方米，友谊水库库容 65 万立方米，沟西水库库容 40.5 万立方米，高尔塬水库库容 437 万立方米。区境内有漆水河、沮水河、赵氏河、浊流河、清峪河等五条河流。

城市供水整体配套除区政府所在地城关镇和各建制镇部分地区外，多为各厂矿单位自有水井自备供水，全区绝大部分地区无城市供水配套。

排水

除城关镇和个别建制镇排水采用市政统一配套外，多为各厂矿单位自建的排水管道和排水沟渠，雨水和生产生活废水一般排向境内各条径流。

通电

全区有变电站 12 个，主变压器 19 台，装机容量 14.8 万 KVA，94% 的行政村通电，其中城关镇、寺沟镇等 9 个乡镇实现了户户通电。

供暖

全区供暖无集中配套，多为各厂矿单位自备锅炉供暖，冬季煤炉采暖较普及。

电讯

随着经济的不断发展，耀州区近年来邮电通讯业发展较快，目前通讯网络联结全国各地，邮电设施也较为齐全，电报、电传十分方便。

待估宗地所处区域基础设施配套已达到“三通”(通路、通电、通讯)条件，配套条件一般。

5、环境条件

耀州区工业企业以煤炭采掘业和水泥制造业为支柱产业，所以粉尘污染比较严重，尤其是矿区周围和城关镇地区。近年来兴起的造纸业和纸制品加工业排放的污水，对企业周围的耕地和地表部分径流带来一定污染。

6、规划限制

待估宗地处城市规划区外，由于处于山区，规划上限制较大，对土地利用有影响。

(三) 个别因素

1、现状条件

土地用途：工业

土地使用年期：48.5 年

土地面积：1537998 平方米

临路条件：一面临支路

宗地形状：较不规则长方形，面积大小适中

地质状况及土地工程能力：该地区地质条件较差，地形不平坦

2、宗地基础设施情况

由于宗地内现为采矿区，宗地内基础设施现大多数属未开发。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
- 4、国家土地管理局《土地估价报告规范格式(1996)》([1995]国土[籍]字第 180 号)；
- 5、国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知(国土资发[1999]433号)；
- 6、《陕西省建设项目统一征地办法》(陕西省人民政府令第 78 号)；
- 7、陕西省人民政府《关于贯彻 中华人民共和国耕地占用税暂行条例的补充规定》(陕政发[1987]98号)；
- 8、国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(计价格〔2001〕585号)；
- 9、陕西省人民政府关于加强耕地占补平衡工作的通知(陕政发[2000]44号)；
- 10、《陕西省人民政府关于重新印发<陕西省水利建设基金筹集和管理实施细则>的通知》(陕政发[1998]68号)；
- 11、《关于发布土地管理系统行政事业性收费项目及标准的通知》(陕价涉发[1993]42号)；
- 12、2003 年耀州区统计资料；
- 13、委托方提供的有关资料及评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

本次估价遵循的主要土地估价原则有：

公正、公平、公开的原则

在评估过程中严格按照国家、地方有关法律、法规，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行地价评估，并严格保守评估秘密。

估价时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性，用在不同的时间点上同一宗土地往往有不同的价格水平，本次估价时房地产的市场情况的界定以其估价时点的状况为准。

最有效使用原则

地价是以宗地的效用得到最有效发挥为前提的。本次评估对象为住宅用地，在评估中应充分考虑其住宅用地的特性，按照最有效利用的方式进行评估。

替代原则

具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而最终趋向一致。

协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境统一协调，这样土地的效能才能得到最大限度地发挥。因而在土地估价时一定要分析评估对象与周围环境的关系，判断相互间是否协调，这直接关系到宗地的收益量和地价水平。

多种评估方法相结合的原则

地价评估的方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正等数种方法，由于地产市场发育状况的不同和土地用途的不同，以及受到其他各种因素的影响，各种评估方法适用范围有所不同。在进行地价评估时要根据评估对象实际，充分考虑用地类型和掌握的资料选择两种以上较为适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、合理的土地价格。

2、估价方法

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为市政公用设施用地，按照中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法进行。

1)、采用成本逼近法的理由如下

由于估价对象为工业用地，适合用成本逼近法测算地价；

待估宗地处城区以外，周围多为农地，有近年来的征地案例可参考；陕西省各项征地税费明确，易于推算出待估宗地的土地成本。

2)、采取基准地价系数修正法的理由如下

各待估宗地位于耀州区，处于《陕西省耀州区土地定级与基准地价评估研究报告》覆盖范围以外，此次评估参照其最末级四级工业用地地价及相应的修正体系评估，作为检验性评估方法，最后结果不取基准地价系数修正法结果；

耀州区城镇区制定有基准地价，待估宗地可参考该基准地价水平，选用基准地价修正法，可使宗地评估价格与宜君整体地价水平保持一致；

《耀州区建立城镇地价体系技术报告》已有基准地价修正体系，通过对待估宗地各项用地条件分析，利用基准地价系数修正法测算待估宗地地价较为便利。

3、估价结果

运用采用成本逼近法、基准地价系数修正法两种方法测算待估宗地单位面积地价分别为 79 元/平方米和 150 元/平方米。经综合分析，最终确定待估宗地二 五年八月三十一日工业用地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，地产总值为 12150.1842 万元，人民币大写：壹亿贰仟壹佰伍拾万零壹仟捌佰肆拾贰元整。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 假设条件

1、估价对象作为工业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

2、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。

3、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、委托方提供资料属实。

6、评估设定的土地开发程度为宗地外现状开发程度和宗地内场地平整条件。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）估价中的特殊处理

关于土地使用年期的设定：按授权经营土地剩余土地使用年限计算土

地使用年期。

(五) 其它说明

1、本报告所采用的土地面积和权属以耀州区国土资源局核发的《国有土地使用证》(耀国用[2004]字第 29 号)为准；

2、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

3、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

4、本报告书所指币种均为人民币；

5、本报告由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。

第四部分 附件

附件一 耀国用[2004]字第 29 号《国有土地使用证》(复印件)；

附件二：待估宗地区位示意图；

附件三：待估宗地现状图片；

附件四：土地估价师资格证书(复印件)；

附件五：估价机构资质证书(复印件)。

土地使用权估价结果一览表

估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司

估价报告编号：陕华地[2005]估字第 343 号

估价基准日：2005 年 8 月 31 日

土地使用权性质：国有

授权经营土地

估价期日 土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	注
陕西省耀县水泥厂	/	/	耀国用(2004)字第 37 号	耀县孙塬乡	生产用地	工业用地	/	宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯)红线内未开发	宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯)红线内未开发	48.5	1537998	79	12150.1842	
合 计		总地价人民币大写：壹亿贰仟壹佰伍拾万零壹仟捌佰肆拾贰元整									1537998		12150.1842	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：待估宗地为 48.5 年期工业用地土地使用权；
- 2、基础设施条件：待估宗地为宗地外“三通”(通路、通电、通讯)宗地内未开发条件；
- 3、规划限制条件：待估宗地处城市规划区外，由于处于山区，规划上限制较大，对土地利用有影响；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

- 1、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；
- 2、本报告所采用的土地面积和权属以耀州区国土资源局核发的《国有土地使用证》(耀国用[2004]字第 29 号)为准；
- 3、本报告结果仅作为陕西省耀县水泥厂作价出资时确定土地使用权价格的依据。

估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司

二 五年九月八日

**关于陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司与控股股东
及其他关联方占用资金情况的专项说明**

陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司全体股东：

我们接受陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司(以下简称“秦岭水泥公司”)委托,对秦岭水泥公司 2005 年 1-9 月关联方资金往来的有关情况出具专项说明。我们的工作依据中华人民共和国财政部颁布的《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在工作中我们实施了包括抽查、函证等我们认为必要的工作程序。

按照中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号文)的要求,秦岭水泥公司编制了本说明后附的《陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司 2005 年 1-9 月控股股东及其他关联方占用资金情况表》(以下简称“情况表”)。

编制和对外披露情况表,并确保其真实、合法及完整是秦岭水泥公司的责任。我们的责任是按照证监发[2003]56 号文的要求就秦岭水泥公司控股股东及其他关联方占用资金情况出具专项说明。我们对秦岭水泥公司 2005 年 1-9 月控股股东及其他关联方占用资金情况表所载资料与所复核的会计资料进行了核对,所有重大方面无不一致之处。

上海万隆会计师事务所有限公司

中国 · 上海

中国注册会计师：宋长发

中国注册会计师：潘 敏

二 五年十月二十一日

控股股东及其他关联方占用资金情况表 ——非经营性占用资金情况

编制单位：陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司

会计期间：2005年1-9月

单位：元

序号	关联方名称	关联关系	所属会计账户	期初余额	本期借方发生额	本期贷方发生额	期末余额	当年新增金额	当年偿还金额	偿还方式	备注
一、拆借资金				36,513,071.02	61,603,969.40	5,597,534.68	92,519,505.74	56,006,434.72	2,417,091.26		
1	陕西省耀县水泥厂	控股股东	其他应收款	18,308,062.86	40,453,306.31	1,235,896.86	57,525,472.31	39,217,409.45	1,235,896.86	非现金	无偿
	陕西省耀县水泥厂	控股股东	应付账款	290,000.00			290,000.00				
	陕西省耀县水泥厂	控股股东	其他应付款	300,321.49	1,100.00		299,221.49	-1,100.00			
	小计			17,717,741.37	40,454,406.31	1,235,896.86	56,936,250.82	39,218,509.45	1,235,896.86		
2	陕西耀县水泥厂生产技术服务公司	同一控股股东	其他应收款	250,000.00			250,000.00				无偿
3	陕西耀县水泥厂置业有限公司	同一控股股东	其他应收款	4,057,012.48	5,995,452.41	32,444.40	10,020,020.49	5,963,008.01	32,444.40	现金	无偿
4	陕西耀县水泥厂劳动服务公司	参股股东	其他应收款	951,848.01	20,000.00		971,848.01	20,000.00			无偿
	陕西耀县水泥厂劳动服务公司	参股股东	其他应付款	2,394,682.52	3,873,027.51	3,157,546.42	1,679,201.43	-715,481.09			
	小计			-1,442,834.51	3,893,027.51	3,157,546.42	-707,353.42	735,481.09			
5	陕西佳居房地产开发有限公司	控股孙公司	其他应收款	53,634,803.80	11,261,083.17		64,895,886.97	11,261,083.17			无偿
	陕西佳居房地产开发有限公司	控股孙公司	其他应付款	46,722,004.70		22,897.00	46,744,901.70	22,897.00			
	小计			6,912,799.10	11,261,083.17	22,897.00	18,150,985.27	11,238,186.17			
6	礼泉秦岭水泥有限责任公司	参股股东	其他应收款	9,018,352.58		1,148,750.00	7,869,602.58	-1,148,750.00	1,148,750.00	非现金	无偿
二、委托贷款											
三、委托关联方进行投资											
四、开具没有真实交易的商业承兑汇票											
五、代为偿还债务											
非经营性占用资金合计				36,513,071.02	61,603,969.40	5,597,534.68	92,519,505.74	56,006,434.72	2,417,091.26		

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

控股股东及其他关联方占用资金明细表

单位：陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司

编制：刘 森 2005年10月20日

复核：邵芳贤 2005年10月20日

序号	被占用资金单位名称	挂账科目	占用资金单位	年初余额	本期借方累计	本期贷方累计	05年9月30日余额
一	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应收款	陕西省耀县水泥厂	15,990,333.03	39,406,506.31	1,235,896.86	54,160,942.48
	2、陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限责任公司			610,564.75	1,046,800.00		1,657,364.75
	3、陕西秦岭水泥集团西安水泥有限公司			1,707,165.08			1,707,165.08
	其他应收款小计			18,308,062.86	40,453,306.31	1,235,896.86	57,525,472.31
	4、陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限责任公司	应付账款		290,000.00			290,000.00
	5、陕西秦岭运输有限责任公司	其他应付款		300,321.49	1,100.00		299,221.49
应收应付合并额				17,717,741.37	40,454,406.31	1,235,896.86	56,936,250.82
							-
二	1、陕西秦岭水泥集团西安水泥有限公司	应收账款	陕西秦岭建材发展有限公司	515,691.00	26,913.00	310,000.00	232,604.00
	2、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	应收账款		28,167,585.29		1,937,000.00	26,230,585.29
	应收应付合并额			28,683,276.29	26,913.00	2,247,000.00	26,463,189.29
三	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	应收账款	陕西秦岭水泥建材有限责任公司	621,334.00			621,334.00
	2、陕西秦岭水泥集团西安水泥有限公司	应收账款		483,752.12	50,000.00	487,756.80	45,995.32
	3、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	应收票据		3,100,000.00	2,850,000.00	5,950,000.00	-
	应收应付合并额			4,205,086.12	2,900,000.00	6,437,756.80	667,329.32
四	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	应收账款	中国建筑材料西北公司	6,510,300.44			6,510,300.44
五	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应收款	礼泉秦岭水泥有限责任公司	9,018,352.58	-	1,148,750.00	7,869,602.58
六	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	应收账款	陕西耀县水泥厂生产技术服务公司	19,811,044.89	-	10,866,582.69	8,944,462.20
	2、陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限责任公司	其他应收款		250,000.00			250,000.00
	应收应付合并额			20,061,044.89	-	10,866,582.69	9,194,462.20
七	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应收款	陕西耀县水泥厂置业有限公司	1,467,089.64	5,995,452.41	32,444.40	7,430,097.65
	2、陕西秦岭水泥（集团）铜川有限公司	其他应收款		2,589,922.84			2,589,922.84
	应收应付合并额			4,057,012.48	5,995,452.41	32,444.40	10,020,020.49
八	1、陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限责任公司	其他应收款	陕西省耀县水泥厂劳动服务公司	967,567.50			967,567.50
	2、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应收款		-15,719.49	20,000.00		4,280.51
	4、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	应付账款		534,396.01	24,088,670.00	21,504,094.85	-2,050,179.14
	5、陕西秦岭水泥集团西安水泥有限公司	应付账款		50,160.00	15,000.00		35,160.00
	2、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应付款		994,682.52	3,873,027.51	3,114,524.42	236,179.43
	6、陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限责任公司	其他应付款		1,400,000.00		43,022.00	1,443,022.00
	应收应付合并额			-2,027,390.52	27,996,697.51	24,661,641.27	1,307,665.72
九	1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应收款	陕西佳居房地产开发有限公司	53,634,803.80	11,261,083.17	-	64,895,886.97
	2、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司	其他应付款		46,722,004.70		22,897.00	46,744,901.70
	应收应付合并额			6,912,799.10	11,261,083.17	22,897.00	18,150,985.27
关联方占用资金合计				95,138,222.75	88,634,552.40	46,652,969.02	137,119,806.13

陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司独立董事

关于公司控股股东以非现金资产抵偿占用公司资金的专项意见

我们作为陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司（“公司”）的独立董事，根据公司章程赋予的职权，审阅了公司控股股东陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用资金（“以资抵债”）的相关文件、资料，发表专项意见如下：

一、控股股东确属无法用现金且无法通过变卖资产的方式清偿占用资金；

二、控股股东拟用以抵债的资产系公司正在开采的矿山的土地使用权，抵偿后有利于公司资产的完整性和独立性，减少了关联交易金额；

三、本次以资抵债，依据独立资产评估机构出具的评估报告评估值定价，符合公允性原则；

四、本次以资抵债，公司聘请具有从事证券期货相关业务资格的陕西华地房地产估价咨询有限公司对抵债资产进行评估，聘用的程序符合相关规定，聘用的评估机构具有相应的执业资格和能力，评估方法的选用和评估结论合理；

五、董事会在审议本次以资抵债方案时，关联董事履行了回避程序。

六、本次以资抵债未发现明显损害公司及其他股东权益的情形。

独立董事：

赵守国_____

何雁明_____

段秋关_____

师 萍_____

2005 年 月 日

光大证券股份有限公司
关于陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司
控股股东以非现金资产抵偿占用公司资金的
独立财务顾问报告



光大证券股份有限公司

二〇〇五年十二月

特别提示

1、截止 2005 年 9 月 30 日，公司控股股东陕西省耀县水泥厂及其关联方累计非经营性占用上市公司及子公司资金合计 67,206,271.31 元。陕西省耀县水泥厂目前无力以现金方式偿还占用资金，且其可以用以以资抵债的资产与公司主营业务密切相关，无法变卖给第三人。为了保障公司和其他股东的利益，公司董事会同意陕西省耀县水泥厂以非现金方式抵偿占用资金。

2、陕西省耀县水泥厂本次用以以资抵债的资产为公司已取得采矿权且正在实施开采的石灰石矿山之土地使用权。以该等土地使用权抵偿占用资金，有利于公司经营资产的完整性，有利于增强公司的核心竞争力和公司长远发展。

3、根据具有相关资格的陕西华地房地产估价咨询有限公司出具了陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》，对本次用以以资抵债的资产进行评估，土地评估采用的是成本逼近法和基准地价系数修正法，有关采用成本逼近法和基准地价系数修正法的评价请详细阅读本报告“第五节 独立财务顾问报告对评估方法的独立意见”。

4、公司第三届董事会第二十七次会议（临时）审议通过《关于陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用公司资金的议案》，关联董事在上述议案表决过程中回避表决，独立董事出具了专项意见。本次以资抵债方案报中国证监会审核无异议后方可提交公司股东大会批准。股东大会就上述事项表决时需要遵循关联股东回避表决制度和股东分类表决制度。

5、2005 年 12 月 23 日，公司与陕西省耀县水泥厂签署了《以资抵债协议》，该协议以公司股东大会审议批准以资抵债方案为生效条件。

释 义

除非文义另有所指，本独立财务顾问报告中下述用语具有如下含义：

秦岭水泥/公司：	指	陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司
耀县水泥厂/控股股东：	指	陕西省耀县水泥厂
生产技术服务公司：	指	陕西耀县水泥厂生产技术服务公司
置业公司：	指	陕西耀县水泥厂置业有限公司
以资抵债：	指	耀县水泥厂以其矿山采区所使用的总面积 1,537,998 平方米的国有授权经营土地使用权偿付耀县水泥厂及其关联方对秦岭水泥的非经营性资金占用
占用资金：	指	耀县水泥厂及其关联方非经营性占用秦岭水泥及子公司的资金
本独立财务顾问：	指	光大证券股份有限公司
独立财务顾问报告：	指	光大证券股份有限公司关于陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司债务的独立财务顾问报告
中国证监会：	指	中国证券监督管理委员会
评估基准日：	指	2005 年 8 月 31 日
元：	指	人民币元

第一节 绪言

耀县水泥厂持有秦岭水泥 25,600 万股国有法人股,持股比例为 38.74%,为秦岭水泥的控股股东。秦岭水泥第三届董事会第二十七次会议(临时)审议通过了《关于陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用公司资金的议案》,同意耀县水泥厂以其合法拥有的土地使用权抵偿对秦岭水泥的占用资金。该项交易构成关联交易,董事会在审议该项议案时关联董事进行了回避,全体独立董事出具了同意以资抵债的专项意见。

光大证券股份有限公司接受秦岭水泥董事会的委托,担任本次交易的独立财务顾问。本独立财务顾问本着勤勉尽责的态度,依据客观公正的原则,对上述事项进行了深入调查并审阅了充分的资料,向秦岭水泥全体股东出具本独立财务顾问报告。本报告系根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及中国证监会和国资委联合发布的《关于规范上市公司及关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、国务院批转中国证监会《关于提高上市公司质量意见》的通知等相关法律、法规的要求,和秦岭水泥《公司章程》,耀县水泥厂、秦岭水泥、生产技术服务公司及陕西秦岭水泥(集团)特种水泥有限公司签署的《债务转移协议》,耀县水泥厂、秦岭水泥、置业公司及陕西秦岭水泥(集团)铜川有限公司签署的《债务转移协议》,耀县水泥厂和秦岭水泥签署的《以资抵债协议》,上海万隆会计师事务所有限公司出具的《关于陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司与控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》(万会业字(2005)字 2048 号),陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》(陕华地[2005]估字第 343 号),北京市嘉源律师事务所出具的《法律意见书》和交易双方提供的有关资料而出具的。

同时,本独立财务顾问对本报告特作如下声明:

(一)本独立财务顾问与本次方案所涉及的关联交易各方除提供本次有偿财务顾问服务外无其他利益关系;

(二)本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由交易双方、相关中介机构提供,本次以资抵债方案所涉及的各方已向本独立财务顾问保证:其所提供的出

具本独立财务顾问报告所依据的所有文件、材料合法、真实、准确、完整、及时，不存在任何遗漏、虚假或误导性陈述，并对其合法性、真实性、准确性、完整性、及时性负责。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

（三）本独立财务顾问仅就本次交易是否遵循了相关法律、法规的规定以及保护上市公司全体股东利益的原则，定价依据是否公允，是否有损害上市公司和全体股东利益的情形发表意见；

（四）本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明；

（五）本独立财务顾问提请投资者注意，本报告旨在对方案的行为作出客观、公正的评价，不构成对秦岭水泥的任何投资建议，对投资者依据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

（六）本独立财务顾问提请秦岭水泥的全体股东和广大投资者认真阅读秦岭水泥董事会发布的关于实施本次方案解决控股股东资金占用问题的公告。

第二节 本次交易的基本情况

一、本次交易所涉及交易各方的基本情况

（一）秦岭水泥

注册地址：陕西省铜川市耀州区东郊

法人代表：兰建文

注册资本：66,080 万元

主营业务范围：水泥、水泥材料及水泥深加工产品、水泥生产及研究开发所需原料、设备原件、其他建材的生产、销售；相关产品的销售、运输；与水泥产品相关的技术服务。

秦岭水泥是于 1996 年 10 月经陕西省人民政府[陕政函[1996]167 号]文批准，由耀县水泥厂作为主发起人设立的股份有限公司，1996 年 11 月 6 日在陕西省工商行政管理局注册登记。经中国证监会发行字[1999]112 号批准，公司于 1999 年 9 月 8 日通过上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股 7,000 万股。1999 年 12 月 16 日公司股票在上海证券交易所上市交易。股票公开发行并上市后经过历

次送股及转增股本，公司股本总额现增加到 66,080 万股。

公司近三年一期主要财务数据和指标如下表所示：

项目	2005-09-30	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
总资产(元)	2,013,111,612.93	1,740,544,078.25	1,562,832,099.94	1,295,586,831.88
股东权益(元)	813,263,721.97	842,833,075.95	801,874,547.20	739,275,062.31
项目	2005年1-9月	2004年	2003年	2002年
主营业务收入(元)	433,048,941.57	626,391,917.45	547,160,715.62	501,488,167.27
净利润(元)	-28,831,218.66	56,049,411.30	61,452,609.42	45,364,327.27
每股净资产(元)	1.23	1.28	1.94	1.94
每股收益(元)(摊薄)	-0.044	0.0848	0.15	0.11
净资产收益率(摊薄)(%)	-3.55	6.65	7.66	6.14

(二) 陕西省耀县水泥厂

注册地址：陕西省铜川市耀州区东郊

法人代表：兰建文

注册资本：21,020.30 万元

耀县水泥厂是国有独资企业，建厂于 1956 年 9 月。截止 2004 年底，耀县水泥厂拥有总资产 8.35 亿元，净资产 5.18 亿元。耀县水泥厂最近一年主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2004-12-31
总资产	835,390,981.36
股东权益	517,960,768.80
货币资金	2,372,415.64
应收帐款	74,959,418.50
其他应收款	190,209,612.99
短期借款	100,370,000.00
长期借款	198,430,212.56
未分配利润	-76,390,598.13
项目	2004年
主营业务收入	1,618,871.87
主营业务利润	73,064.47
净利润	116,436.05
经营活动现金流量净额	23,929,733.96
现金及现金等价物净增加额	1,499,085.68

耀县水泥厂截至 2005 年 9 月 30 日持有公司国有法人股 25600 万股，持股比例为 38.74%，其中 8000 万股被司法冻结。

（三）陕西耀县水泥厂生产技术服务公司

注册地址：耀县水泥厂办公楼六楼

法定代表人：刘继民

注册资本：22 万元

陕西耀县水泥厂生产技术服务公司为耀县水泥厂全资子公司。

（四）陕西耀县水泥厂置业有限公司

注册地址：铜川市耀州区东关

法定代表人：刘增华

注册资本：2,620.45 万元

陕西耀县水泥厂置业有限公司为耀县水泥厂控股子公司，耀县水泥厂持有其 93.47% 的股份。

（五）交易各方的关联关系

生产技术服务公司、置业公司分别为耀县水泥厂的全资子公司和控股子公司；耀县水泥厂持有秦岭水泥国有法人股 25600 万股，持股比例为 38.74%，为秦岭水泥控股股东。

本次以资抵债关联方生产技术服务公司、置业公司已分别与耀县水泥厂和秦岭水泥及下属公司签署《债务转移协议》，将其对秦岭水泥及子公司占用资金之债务转移给耀县水泥厂，由耀县水泥厂向秦岭水泥一并清偿。秦岭水泥和耀县水泥厂之间的以资抵债行为构成关联交易。

二、本次交易的主要内容

（一）耀县水泥厂及其关联方非经营性占用秦岭水泥资金的情况

根据具有相关资格的上海万隆会计师事务所有限公司出具的《关于陕西秦岭

水泥(集团)股份有限公司与控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》(万会业字(2005)字 2048 号),截止 2005 年 9 月 30 日,耀县水泥厂非经营性占用秦岭水泥资金 56,936,250.82 元,生产技术服务公司非经营性占用资金 250,000 元,置业公司非经营性占用资金 10,020,020.49 元,耀县水泥厂及其关联方合计非经营性占用秦岭水泥资金共计 67,206,271.31 元。

(二) 资金占用的主要构成

1、耀县水泥厂

截止 2005 年 9 月 30 日,秦岭水泥控股股东耀县水泥厂对公司的非经营性欠款为 56,936,250.82 元,主要构成为:

代耀县水泥厂支付工商银行利息 1700 万元,支付建设银行利息 2500 万。

代垫耀县水泥厂管理费用 491 万元。

2003 年 4 月 22 日,公司第二届董事会第十九次会议(临时)审议通过了关于与耀县水泥厂等单位进行债权置换的议案,置换的债权为耀县水泥厂欠秦岭水泥其他应收款 500 万元,债务为秦岭水泥欠耀县照金矿业有限责任公司往来款 500 万元;2003 年 6 月 27 日第三届董事会第三次会议(临时)通过了关于与耀县水泥厂等单位进行债权置换的议案,置换的债权为耀县水泥厂欠秦岭水泥其他应收款 500 万元,债务为秦岭水泥欠陕西奥博工贸有限责任公司往来款 500 万元。由于耀县水泥厂未能在约定期限内履行约定的义务,经协议各方协商,同意终止原协议,自 2005 年 5 月 31 日各方债权债务关系恢复原状。因此耀县水泥厂占用秦岭水泥资金 1000 万元。

2、生产技术服务中心

秦岭水泥下属子公司陕西秦岭水泥集团特种水泥有限责任公司为生产技术服务中心垫付开发公司周转金 25 万元。

3、置业公司

置业公司非经营性占用公司资金 10,020,020.49 元,其中占用本控股子公司陕西秦岭水泥(集团)铜川有限公司水电费 2,589,922.84 元,占用秦岭水泥水费、电费、取暖费共 7,430,097.65 元。

（三）以资抵债的土地情况

以资抵债的土地位于陕西省铜川市耀州区孙塬镇宝剑村,为国有授权经营土地,土地面积 1537998 平方米,土地使用权终止日期为 2054 年 2 月 18 日,土地登记用途为工业用地。该土地使用权无抵押权、租赁权、地役权等他项权利,产权清楚、来源合法。该土地上现为矿山采区,正在开采。

（四）以资抵债资产与秦岭水泥现有业务关系的说明

生产水泥的主要原料是石灰石和粘土。公司铜川日产 4000 吨新型干法水泥熟料生产线已于 2005 年 8 月 26 日进行点火试生产,项目投产后将增加年熟料生产能力 155 万吨,该生产线的投产进一步加大了石灰石需求。用于以资抵债的土地系用于石灰石矿山开采,与公司主营业务密切相关,属于同一业务体系。本次以资抵债后,有利于公司资产的完整性,减少关联交易,增强公司核心竞争力。

（五）交易定价依据

经双方协商一致,本次交易的定价原则为:本次交易的非现金资产以经专业的中介机构确定的评估结果作为交易价格。

根据具有相关资格的陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》,该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米,土地总值为 121,501,842 元。交易双方经协商确定以评估机构确定的评估结果为本次以资抵债土地的交易价格。

（六）支付及移交

秦岭水泥与耀县水泥厂经协商确认以评估价格 121,501,842 元为以资抵债的土地使用权价格,以资抵债后剩余款项形成秦岭水泥对耀县水泥厂的欠款,由秦岭水泥在三个年度内还清,其中 2006 年 6 月 30 日之前偿还不少于 4,000 万元。

该项资产自协议生效日之后的 30 日内,由耀县水泥厂向秦岭水泥完成移交手续及《国有土地使用证》变更手续。该项资产移交时,应当包括相关文件、资料,包括但不限于《国有土地使用证》原件,该宗土地定位图及取得土地使用权的批准文件,缴纳相关税费、规费的凭据等。

(七) 协议的成立与生效

《以资抵债协议》自耀县水泥厂和秦岭水泥的法定代表人或授权代表签字并加盖公司印章之日成立，自秦岭水泥股东大会审议批准之日生效。

(八) 授权和批准

本次交易已经获得秦岭水泥第三届董事会第二十七次会议(临时)审议通过，尚需获得中国证监会对本次交易无异议后，报经公司股东大会批准。

第三节 独立财务顾问对本次交易的公允性评价

本独立财务顾问根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及中国证监会和国资委联合发布的《关于规范上市公司及关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、国务院批转中国证监会《关于提高上市公司质量意见》的通知等相关法律、法规的要求，本着勤勉尽责的态度，遵循公正、公平、公正的原则，并审阅了本次交易所涉及的有关专项说明、评估报告、协议和其他资料，对上述事项进行了深入调查，认为本次交易过程遵循了相关法律、法规的规定以及保护上市公司全体股东利益的原则，定价依据是公允的，未发现损害上市公司和全体股东利益的情形。

一、本次交易的必要性和合理性

(一) 本次交易能解决控股股东及其关联方非经营性资金占用问题，为公司的股权分置改革奠定良好的基础

耀县水泥厂及其关联方合计非经营性占用上市公司资金 67,206,271.31 元，本次以资抵债方案的实施能解决耀县水泥厂资金占用问题，有助于改善和提高上市公司质量，降低公司的经营性风险，为公司的股权分置改革奠定良好的基础。

(二) 有利于公司资产完整、减少关联交易

用于以资抵债的土地系用于石灰石矿山开采，秦岭水泥已取得该石灰石矿山

的开采使用权,因此耀县水泥厂将土地使用权转让给秦岭水泥有利于公司资产完整、减少关联交易。

(三) 改善公司的资产质量,增强公司的核心竞争力

生产水泥的主要原料是石灰石和粘土。公司铜川日产 4000 吨新型干法水泥熟料生产线已于 2005 年 8 月 26 日进行点火试生产,项目投产后将增加年熟料生产能力 155 万吨,该生产线的投产进一步加大了石灰石需求。用于以资抵债的土地使用权与公司主营业务密切相关,属于同一业务体系。该土地使用权的合理利用有利于增强公司核心竞争力。

控股股东通过以资抵债清偿占用公司资金,可有效解决秦岭水泥大量债权长期得不到偿还的问题,较好地保护了公司的利益和中小投资者、债权人等利益相关者的合法权益。

(四) 该土地是耀县水泥厂可用抵偿的有效资产

秦岭水泥上市时,耀县水泥厂将大部分优良的经营性资产全部投入上市公司,现有资产主要是与后勤保障有关的非经营性资产,目前耀县水泥厂的收入主要依靠投资收益和土地及部分资产租金收入。在耀县水泥厂现有的各项资产中,该土地使用权是其中最有效的资产。

二、本次交易的合法、合规性

1、本次交易事项已经秦岭水泥第三届董事会第二十七次会议(临时)审议通过,关联董事回避表决;

2、生产技术服务公司、置业公司已分别与耀县水泥厂和秦岭水泥及下属公司签署《债务转移协议》,将其非经营性占用秦岭水泥资金所欠之债务转移给耀县水泥厂,由耀县水泥厂一并向秦岭水泥清偿;

3、耀县水泥厂和秦岭水泥已签署《以资抵债协议》;

4、本次交易符合相关法律、法规及秦岭水泥《公司章程》的规定,并严格按照有关规定履行程序并披露有关信息。

三、本次交易的公允性评价

本次交易价格为 121,501,842 元，由交易双方协商一致确定。根据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》，该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，土地总值为 121,501,842 元。

本次关联交易过程中，交易双方严格履行有关法律、法规及秦岭水泥《公司章程》的相关规定，关联董事回避表决，独立董事对本次交易的公允性出具了独立意见，独立董事一致认为：

- “ 1、控股股东确属无法用现金且无法通过变卖资产的方式清偿占用资金；
- 2、控股股东拟用以抵债的资产系公司正在开采的矿山的土地使用权，抵偿后有利于公司资产的完整性和独立性，减少了关联交易金额；
- 3、本次以资抵债，依据独立资产评估机构出具的评估报告评估值定价，符合公允性原则；
- 4、本次以资抵债，公司聘请具有从事证券期货相关业务资格的陕西华地房地产估价咨询有限公司对抵债资产进行评估，聘用的程序符合相关规定，聘用的评估机构具有相应的执业资格和能力,评估方法的选用和评估结论合理；
- 5、董事会在审议本次以资抵债方案时，关联董事履行了回避程序；
- 6、本次以资抵债未发现明显损害公司及其他股东权益的情形。”

综上所述，本独立财务顾问认为本次交易符合秦岭水泥及全体股东的利益。

第四节 独立财务顾问对本次关联交易相关内容的核查说明

本独立财务顾问在出具独立财务顾问报告前，对与本次关联交易相关的内容，包括上市公司独立性，本次关联交易后秦岭水泥的治理结构，本次关联交易标的与秦岭水泥业务的关联度，本次关联交易对关联交易的影响以及本次关联交易对秦岭水泥负债结构的影响等进行了逐项核查，现对核查情况进行说明如下：

一、关于对上市公司独立性

本次以资抵债后，秦岭水泥和耀县水泥厂在业务、资产、财务、人员、机构

设置上完全分开并相互独立。业务方面，秦岭水泥主要从事水泥及相关产品的生产和销售，秦岭水泥独立采购、生产和销售，有独立、完整的生产经营体系；资产方面，秦岭水泥有独立完整的生产设备和资产；财务方面，秦岭水泥有独立的财务部门和核算体系，独立在银行开户，独立纳税；人员方面，秦岭水泥的劳动人事和工资管理完全独立，秦岭水泥有独立的董事会、监事会等机构，无管理层交叉任职情况；机构设置方面，秦岭水泥组织结构明晰独立。秦岭水泥具有独立经营能力。

二、关于修改《公司章程》和完善公司法人治理结构

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证监会有关规定的要求，秦岭水泥为进一步完善公司法人治理结构，规范公司运作，明确公司控股股东及实际控制人、董事及高级管理人员应当履行的诚信义务，充分保护公司及社会公众股股东的合法权益，董事会在公司现行章程中增加了明确控股股东或实际控制人不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益；增加了制止控股股东或者实际控制人侵占上市公司资产的具体措施；载明了控股股东或实际控制人利用其控制地位，对公司及其他股东权益造成损害时，负有赔偿责任；建立了董事、经理未能及时有效地保护公司资产安全时的问责制度。相关修改如下：

修改条款：

章程原文：

第四十六条 控股股东应严格依法行使出资人的权利，不得超越法定程序直接或者间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，不得利用其特殊地位谋取额外的利益，不得利用资产重组等方式损害公司和其他股东的合法权益。

修改为：

第五十四条 控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东及实际控制人不得超越法定程序直接或者间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，不得利用其特殊地位谋取额外的利益，不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

增加条款：

第五十五条 控股股东或实际控制人利用其控制地位 ,对公司及其他股东权益造成损害时 ,由董事会向其提出赔偿要求 ,并将依法追究其责任。

第五十六条 由于董事、经理未能勤勉尽责 ,未及时、有效制止控股股东或实际控制人侵占公司资产 ,导致损害公司及其他股东权益时 ,相关董事、经理应当依法承担相应责任。

另外 ,公司依据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所自 2004 年 11 月至 2005 年 3 月间发布的相关规范性文件 ,对公司章程中关联交易成立的标准及决策程序进行了修订 ,增加了股东大会网络投票的相关规定及关于独立董事提名、选举、任职资格及其独立履行职责的规定等。

三、关于本次关联交易标的与秦岭水泥业务的关联度

本次用于以资抵债的土地系石灰石矿山的土地 ,秦岭水泥已取得该石灰石矿山的开采使用权 ,因此该土地使用权与公司主营业务密切相关 ,属于同一业务体系。耀县水泥厂将土地使用权转让给秦岭水泥有利于公司资产的完整性 ,减少关联交易。

而且秦岭水泥铜川日产 4000 吨新型干法水泥熟料生产线已于 2005 年点火试生产 ,该生产线的投产进一步加大了石灰石需求。该土地使用权的合理利用将有利于增强公司核心竞争力。

四、关于本次关联交易对关联交易的影响

鉴于本次用于以资抵债的土地系石灰石矿山的土地 ,秦岭水泥已取得该石灰石矿山的开采使用权 ,因此该土地的使用在交易后将减少秦岭水泥与耀县水泥厂的关联交易 ,保证公司资产的完整性。

五、本次关联交易对秦岭水泥负债结构的影响

截止 2005 年 9 月 30 日 ,秦岭水泥货币资金为 7,654.28 万元 ,负债总额为 118,655.41 万元 ,资产负债率为 58.94% ,负债结构较为合理。本次交易后不会对秦岭水泥负债结构造成较大影响。

第五节 独立财务顾问报告对评估方法的独立意见

根据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具了陕华地[2005]估字第 343 号《土地估价报告》，该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，土地总值为 121,501,842 元。

本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法进行。

评估依据包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》、国家土地管理局《土地估价报告规范格式(1996)》([1995]国土[籍]字第 180 号)、国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知(国土资发[1999]433 号)、《陕西省建设项目统一征地办法》(陕西省人民政府令第 78 号)、陕西省人民政府《关于贯彻 中华人民共和国耕地占用税暂行条例 的补充规定》(陕政发[1987]98 号)、国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(计价格〔2001〕585 号)、陕西省人民政府关于加强耕地占补平衡工作的通知(陕政发[2000]44 号)、《陕西省人民政府关于重新印发〈陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则〉的通知》(陕政发[1998]68 号)、《关于发布土地管理系统行政事业性收费项目及标准的通知》(陕价涉发[1993]42 号)、2003 年耀州区统计资料等。

遵循的主要土地估价原则包括公正、公平、公开的原则、估价时点原则、最有效使用原则、替代原则、协调原则、多种评估方法相结合的原则等。

采用成本逼近法的理由有：

- 1、由于该土地为工业用地，适合用成本逼近法测算地价；
- 2、该土地处城区以外，周围多为农地，有近年来的征地案例可参考；
- 3、陕西省各项征地税费用明确，易于推算出待估宗地的土地成本。

采取基准地价系数修正法的理由有：

1、该土地位于耀州区，处于《陕西省耀州区土地定级与基准地价评估研究报告》覆盖范围以外，此次评估参照其最末级四级工业用地地价及相应的修正体系评估，作为检验性评估方法，最后结果不取基准地价系数修正法结果；

2、耀州区城镇区制定有基准地价，该土地可参考该基准地价水平，选用基

准地价修正法，可使土地评估价格与整体地价水平保持一致；

3、《耀州区建立城镇地价体系技术报告》已有基准地价修正体系，通过对该土地各项用地条件分析，利用基准地价系数修正法测算该土地地价较为便利。

运用采用成本逼近法、基准地价系数修正法两种方法测算该土地单位面积地价分别为 79 元/平方米和 150 元/平方米。经综合分析，最终确定该土地单位面积土地使用权价格为 79 元/平方米，地产总值为 121,501,842 元。

本独立财务顾问报告认为，本次交易的资产评估遵循了国家现行的法律、法规，评估方法是适当的。

第六节 对本次交易的总体评价

一、基本假设

本独立财务顾问报告就本次交易发表的意见是建立在以下假设前提之上：

- 1、本次交易有关各方均按照有关协议条款全面履行其所承担责任和义务；
- 2、本次交易有关各方所提供的资料真实、准确、完整；
- 3、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化，所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 4、秦岭水泥的内部基本制度、高级管理人员等无重大变化；
- 5、无其他不可预测和不可抵抗因素造成的重大不利影响。

二、关于本次关联交易的独立财务顾问意见

为保证本次交易的公平性，保护上市公司及全体股东的利益，本次交易过程充分遵循了公平、公正、公开和诚实信用的市场原则，主要体现如下：

- 1、本次以资抵债符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证监会等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次关联交易已经秦岭水泥第三届董事会第二十七次会议（临时）决议通过，关联董事回避表决；
- 2、本次以资抵债的定价，以中介机构出具的专业作为定价依据；
- 3、独立董事对本次以资抵债发表了独立意见，认为本次以资抵债未发现明

显损害公司及其他股东权益的情形；

4、秦岭水泥委托北京市嘉源律师事务所为本次交易出具了《法律意见书》；

5、交易各方在平等、自愿、等价、有偿的原则基础上签订了《债务转移协议》和《以资抵债协议》

基于上述事实，截止本独立财务顾问报告出具之日，本独立财务顾问报告认为：本次交易过程遵循了相关法律、法规的规定以及保护上市公司全体股东利益的原则，定价依据是公允的，未发现损害上市公司和全体股东利益的情形。

第七节 本独立财务顾问提醒投资者注意的问题

1、本独立财务顾问报告是基于报告第六节中所述之假设条件为前提。若该假设前提发生变化，可能对本次以资抵债产生不利影响，从而给投资者带来一定风险。

2、本次以资抵债的最终完成需报中国证监会审核无异议后方可提交公司股东大会批准，因此本次以资抵债能否顺利实施及具体的实施日期存在不确定性。

3、不可抗力或突发事件发生可能导致本次交易所涉及的交易事项无法实施，可能会给投资者带来风险。

本独立财务顾问特别提请全体股东及投资者认真阅读与本方案相关的陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司董事会决议公告、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司关于陕西省耀县水泥厂及其关联方以非现金资产抵偿占用上市公司资金的报告书（草案）等信息披露资料。

第八节 备查文件

1、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司第三届董事会第二十七次会议（临时）决议公告

2、陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司关于陕西省耀县水泥厂及其关联方

以非现金资产抵偿占用上市公司资金的报告书（草案）

3、上海万隆会计师事务所有限公司出具的《关于陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司与控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》（万会业字(2005)字 2048 号）

4、陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（陕华地[2005]估字第 343 号）

5、独立董事出具的《关于公司控股股东以非现金资产抵偿占用公司资金的专项意见》

6、北京市嘉源律师事务所出具的《法律意见书》

7、耀县水泥厂、秦岭水泥和陕西省耀县水泥厂生产技术服务公司签署的《债务转移协议》

8、耀县水泥厂、秦岭水泥和陕西耀县水泥厂置业有限公司签署的《债务转移协议》

9、耀县水泥厂和秦岭水泥签署的《以资抵债协议》

光大证券股份有限公司
二〇〇五年十二月二十三日

北京市嘉源律师事务所

关于陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司
控股股东以非现金资产抵偿占用资金的法律意见书

*F407, Ocean plaza
158 Fuxing Men Nei Street, Xicheng District
Beijing, China 100031*

北京嘉源律师事务所

北京市嘉源律师事务所

北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 F407

邮政编码：100031 E-MAIL：jiayuan@jiayuan-law.com

电话：(8610)66413377

传真：(8610) 66412855

致：陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司

北京市嘉源律师事务所

关于陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司

控股股东以非现金资产抵偿占用资金的法律意见书

敬启者：

根据陕西秦岭水泥（集团）股份有限公司（以下简称“秦岭水泥”）与北京市嘉源律师事务所（以下简称“本所”）签订的《法律顾问协议》，本所作为秦岭水泥的特聘专项法律顾问，就其控股股东陕西省耀县水泥厂（以下简称“耀县水泥厂”）以非现金资产抵偿占用资金（以下简称“以资抵债”）事宜出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国合同法》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和国务院国有资产监督管理委员会联合发布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号，以下简称“56号文”）及其他相关法律、法规和规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具法律意见。

为出具本法律意见书，本所律师依据现行法律、法规及中国证监会、上海证券交易所的相关规定和要求，对秦岭水泥及耀县水泥厂提供的涉及本次以资抵债事宜的相关文件、资料进行了合理的、必要的核查和验证，听取了相关当事人的陈述，并与秦岭水泥和耀县水泥厂的高级管理人员、相关中介机构项目负责人进行了必要的讨论。

在前述核查过程中，本所已得到秦岭水泥和耀县水泥厂作出的如下保证：

秦岭水泥和耀县水泥厂已经向本所提供了本所出具本法律意见书所必需的、全部的原始书面材料、副本材料或口头证言；保证其所提供的文件和所作的陈述是完整的、真实的、准确的，文件原件上的签字和印章均是真实的，有关副本材料或者复印件与原件一致。

本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及中国现行法律、法规和规范性文件，并基于对有关事实的了解和对该等法律、法规、规范性文件的理解发表法律意见。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、秦岭水泥、耀县水泥厂或者其他中介机构出具的文件、证明、陈述作出判断。

本所仅就与本次以资抵债有关的法律问题发表意见。对本次以资抵债所涉及的有关审计结论、资产评估结论、投资决策等专业事项，本所未被授权、亦无权发表任何评论。

本法律意见书仅供本次以资抵债之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本法律意见书作为本次以资抵债所必备的法定文件，随其他文件一起上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。

一、关于本次以资抵债相关各方的主体资格

（一）秦岭水泥

秦岭水泥是经陕西省人民政府陕政办函[1996]167号文批准，由耀县水泥厂作为主发起人，以发起方式设立的股份有限公司，于1996年11月6日在陕西省工商行政管理局注册登记。

经中国证监会证监发行字[1999]112号文批准，秦岭水泥于1999年9月8日公开发行人民币普通股7000万股，并于1999年12月16日在上海证券交易所上市交易。股票简称：秦岭水泥，股票代码：600217。

秦岭水泥现时持有陕西省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号：6100001000388。

住所：陕西省铜川市耀州区东郊

法定代表人：兰建文

注册资本：陆亿陆仟零捌拾万圆整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：水泥、水泥材料及水泥深加工产品、水泥生产及研究开发所需原料、设备原件、其他建材的生产、销售；相关产品的销售、运输；与水泥产品相关的技术服务。

（二）耀县水泥厂

耀县水泥厂在陕西省工商行政管理局注册登记，《企业法人营业执照》注册号：6100001002294。

住 所：铜川市耀州区东郊

注册资金：贰亿壹仟零贰拾万叁仟圆整

法定代表人：兰建文

经济性质：国有企业

经营方式：生产、自销

经营范围：普通硅酸盐水泥、油井水泥的销售；包装材料、耐磨材料、商品混凝土的生产。

耀县水泥厂现时持有秦岭水泥国有法人股 25,600 万股，占秦岭水泥股份总数的 38.74%，为秦岭水泥之控股股东。

（三）本所律师已核查了秦岭水泥和耀县水泥厂的《企业法人营业执照》和公司章程。

本所认为，秦岭水泥、耀县水泥厂均为依法设立并有效存续之企业法人，具备本次以资抵债经济行为的主体资格。

二、关于本次以资抵债的方案

1、根据上海万隆会计师事务所有限公司出具的《关于陕西秦岭水泥(集团)股份有限公司与控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》（万会业字[2005]第2048号），截止2005年9月30日，耀县水泥厂及其关联方因非经营性占用秦岭水泥及其控股子公司资金共计67,206,271.31元，其中耀县水泥厂占用56,936,250.82元，陕西省耀县水泥厂生产技术服务公司（以下简称“技术服务公

司”)占用250,000.00元,陕西耀县水泥厂置业有限公司(以下简称“置业公司”)占用10,020,020.49元。

2、2005年12月23日,技术服务公司、置业公司分别与耀县水泥厂、秦岭水泥及其控股子公司签署《债务转移协议》,约定将其分别占用秦岭水泥及其控股子公司资金之债务转移给耀县水泥厂,由耀县水泥厂一并向秦岭水泥清偿。

3、鉴于耀县水泥厂目前无力以现金方式偿还占用资金,且其可以用以抵债的资产与秦岭水泥现有业务密切相关,不可能向第三方出售,经秦岭水泥与耀县水泥厂协商一致,由耀县水泥厂以一宗土地的使用权作价抵偿占用资金。

4、耀县水泥厂本次用以抵债的资产为秦岭水泥已取得采矿权且正在实施开采的石灰石矿山之土地使用权,与秦岭水泥主营业务密切相关。

5、本次用于以资抵债的土地使用权由陕西华地房地产估价咨询有限公司进行评估,并出具《土地估价报告》(陕华地[2005]估字第343号),截止估价基准日2005年8月31日,总地价为12,150.1842万元。

本所认为:

1、秦岭水泥董事会同意耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用公司资金,是在耀县水泥厂确属无力以现金方式或无法通过变卖资产的方式偿还占用资金的情况下作出的选择,其方式符合中国证监会的相关规定。

2、耀县水泥厂本次用于抵债的资产与秦岭水泥主营业务密切相关。本次以资抵债交易完成后,使秦岭水泥矿山开采区的采矿权与土地使用权统一,有利于秦岭水泥资产的完整性,同时减少了持续性关联交易,符合56号文第五项第一款之规定。

3、耀县水泥厂本次用以资抵债的资产,由具有相应资质的土地估价机构进行评估,并以评估价值为交易价格,符合56号文第五项第二款之规定。

三、关于本次以资抵债的资产权属及重大债权、债务

1、耀县水泥厂本次抵债之土地使用权对应的宗地(“该宗土地”)位于陕西省铜川市耀州区孙塬镇,面积1,537,998平方米。

上述土地使用权经陕西省国土资源厅陕国土资用函[2002]57号文批准，授权陕西省建材工业总公司经营，并由该公司作价投入耀县水泥厂，转增国家资本金。该宗土地批准用途为工业用地，使用年限为50年，自2004年2月19日至2054年2月18日。耀县水泥厂现时持有铜川市耀州区人民政府核发的耀国用[2004]第29号《国有土地使用证》。

2、经本所核查并经耀县水泥厂确认，该宗土地上不存在除秦岭水泥之外的其他方的建筑物，构筑物或其他物业。

3、经本所核查并经耀县水泥厂确认，该宗土地之使用权未设定抵押，亦不存在诉讼、仲裁、司法限制或其他权利受到限制的情形。

本所认为：

- 1、本次以资抵债之资产权属清楚，不存在争议或法律上的瑕疵。
- 2、耀县水泥厂处置该宗土地之使用权，未违反法律、法规之禁止性规定。
- 3、本次以资抵债后，未改变该宗土地之用途，符合土地管理之相关法规。
- 4、该宗土地之使用权未设定抵押或其他涉及第三方权益的情形，亦不存在诉讼、仲裁、司法限制或其他权利受到限制的情形，不存在履行时的重大法律障碍。

四、关于本次以资抵债涉及的重大合同

1、《以资抵债协议》

2005年12月23日，秦岭水泥与耀县水泥厂签署《以资抵债协议》。协议约定：秦岭水泥同意耀县水泥厂以其合法拥有的国有土地使用权作价抵偿占用资金，以评估值确定交易价格，即作价人民币12,150.1842万元，抵偿耀县水泥厂占用资金67,206,271.31元；抵债资产交易价格与耀县水泥厂占用资金之差额54,295,570.69元形成秦岭水泥对耀县水泥厂的欠款，该项欠款由秦岭水泥在三个年度内还清，其中2006年6月30日之前偿还不少于4,000万元。

该协议自秦岭水泥股东大会审议通过之日起生效。

2、《债务转移协议》

2005年12月23日，技术服务公司与耀县水泥厂、秦岭水泥及其控股子公司陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限公司签署《债务转移协议》。协议约定：技术服务公司将其占用陕西秦岭水泥（集团）特种水泥有限公司资金25万元转移给耀县水泥厂，由耀县水泥厂以其非现金资产一次性向秦岭水泥清偿。

2005年12月23日，置业公司与耀县水泥厂、秦岭水泥及其控股子公司陕西秦岭水泥（集团）铜川有限公司签署《债务转移协议》。协议约定，置业公司将其占用秦岭水泥及陕西秦岭水泥（集团）铜川有限公司资金共计10,020,020.49元转移给耀县水泥厂，由耀县水泥厂以其非现金资产一次性向秦岭水泥清偿。

上述《债务转移协议》以耀县水泥厂与秦岭水泥签署的《以资抵债协议》之生效为生效要件。

本所认为，本次以资抵债涉及的上述重大合同之内容与形式未违反法律、法规及规范性文件之禁止性规定，协议之履行不存在重大法律障碍。

五、关于本次以资抵债应当具备的其他条件

经本所核查，本次以资抵债符合下列条件：

- 1、本次以资抵债交易完成后，秦岭水泥具备上市公司之条件。
- 2、本次以资抵债交易完成后，秦岭水泥具有持续经营能力。
- 3、本次以资抵债涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。
- 4、本次以资抵债交易完成后，秦岭水泥与耀县水泥厂及其关联方之间不存在同业竞争的情况。
- 5、本次以资抵债交易完成后，秦岭水泥与耀县水泥厂之间不存在新增的持续性关联交易。

- 6、本次以资抵债不存在明显损害秦岭水泥及其他股东利益的情形。

六、关于本次以资抵债的批准程序

（一）经本所核查，本次以资抵债已履行了下列批准程序：

- 1、经耀县水泥厂2005年8月16日厂长办公扩大会议研究决定，以矿山采区土

地使用权评估价，抵偿占用秦岭水泥的资金。

2、2005年12月23日，秦岭水泥第三届董事会第二十七次会议在关联董事回避表决的情况下审议通过《关于陕西省耀县水泥厂以非现金资产抵偿占用公司资金的议案》。

(二) 本次以资抵债尚待履行下列批准程序

1、本次以资抵债方案尚须报中国证监会审核。

2、中国证监会审核本次以资抵债方案无异议后，秦岭水泥方可召开股东大会审议表决。

七、关于秦岭水泥的章程修正案

本所核查了秦岭水泥董事会审议通过的《公司章程修正案(草案)》。本所认为，上述《公司章程修正案(草案)》之内容符合《公司法》、《证券法》、相关规范性文件及中国证监会关于以资抵债之规定。

八、信息披露

1、经本所适当核查，本次以资抵债相关各方不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

2、截止本法律意见书出具日，本次以资抵债交易各方履行了法定信息披露义务。

九、结论意见

综上所述，本所律师认为本次以资抵债相关各方具备主体资格；以资抵债交易之方案、协议及债权债务的处理未违反法律、法规及规范性文件之规定；相关各方不存在应披露而未披露的合同、协议或安排；本次以资抵债方案经中国证监会审核无异议且经秦岭水泥股东大会依照法定程序审议通过之后，不存在履行中的重大法律障碍。

本法律意见书正本一式六份。