

## **葛洲坝股份有限公司 第三届董事会第九次会议决议公告**

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

葛洲坝股份有限公司于 2006 年 1 月 12 日以书面形式发出了召开第三届董事会第九次会议的通知，会议于 2006 年 1 月 24 日（星期二）上午在宜昌葛洲坝集团公司第四会议室召开了第三届董事会第九次会议。会议由杨继学董事长主持，应到董事 15 名，实到董事 12 名，3 名董事因公事未能参加会议，均委托其他董事代为行使表决权（潘德富董事委托张金泉董事，李清泉、韩世坤 2 位独立董事委托石从科独立董事），6 名监事列席会议，符合《公司法》和《公司章程》的规定。经过与会董事的认真讨论，会议以记名投票表决的方式形成以下决议：

一、审议通过重庆葛洲坝易普力化工有限公司收购重庆市万州区宣利化工有限公司资产的议案

同意 15 票，弃权 0 票，反对 0 票。

重庆市万州区宣利化工有限公司（以下简称“宣利公司”）拟出售其部分经营性资产，并与本公司控股 87.52% 的子公司重庆葛洲坝易普力化工有限公司（以下简称“易普力公司”）达成转让意向。宣利公司位于重庆市万州区天城镇黄坪村，注册资本 680 万元，法定代表人周垂远，经营范围为生产销售铵梯炸药，拥有铵梯炸药 8000 吨/年的凭

照能力。经审计，截至 2005 年 8 月 31 日，账面总资产 4294.7 万元。拟出售的经营性资产已经湖北明信资产评估有限公司评估，评估价值为 3500.66 万元（评估情况详见披露于上海证券交易所网站的《资产评估报告书》），并以此为基础作价 3460 万元转让。

鉴于宣利公司生产环境较好，厂区规模及配套设施有较大富余，易普力公司在收购资产后，可以增加炸药生产凭照能力，扩大在重庆及西南地区的市场份额，同时还将对其进行技术改造，新建一条年产 8000 吨连续乳化炸药的生产线及总库改造。该项目总投资 5500 万元，包括收购价格 3460 万元，交易税费 90 万元，技术改造资金 1950 万元。经评估，项目全部投资财务净现值为 2467.2 万元，财务内部收益率 15.45%，投资回收期 6.73 年，借款偿还期 4.89 年，投资利润率 11.97%。项目资金来源为该公司自有资金。本次购买资产不属于关联交易。

公司董事会同意易普力公司以 3460 万元收购宣利公司经营性资产，投资 1950 万元对该项目进行技术改造，并授权本公司经理层监督实施。

二、审议通过重庆葛洲坝易普力化工有限公司增资扩股的议案  
同意 15 票，弃权 0 票，反对 0 票。

公司控股(87.52%)子公司重庆葛洲坝易普力化工有限公司(以下简称“易普力公司”)注册资本为 2500 万元。由于该公司注册资本偏小，限制了其扩张和发展的速度，为了支持公司民爆炸药产业做大做强，壮大易普力公司实力，满足其对外兼并重组的需要，公司董事会同意对易普力公司增资扩股，使其注册资本从 2500 万元增加到 8000 万元。具体方案为：易普力公司各股东按现持股比例共同增资 5500 万元，其中，本公司按 87.52%的持股比例注入资金 4813.60 万元，葛洲坝集团

公司二公司按 12.48%的持股比例注入资金 686.40 万元 ,增资后各股东的持股比例保持不变。

### 三、审议通过委托发放 3.25 亿元贷款的议案

同意 15 票，弃权 0 票，反对 0 票。

为了提高资金使用效率，发挥资金效益，缓解控股子公司资金压力，公司董事会同意公司通过金融机构向 5 家控股子公司委托发放 3.25 亿元贷款。具体如下：

1、向控股(80%)子公司重庆大溪河水电开发有限公司委托发放 5800 万元贷款，期限 2 年，利率按银行同期贷款利率执行；

2、向控股(85.78%)子公司湖北武汉葛洲坝实业有限公司委托发放 2700 万元贷款，期限 2 年，利率按银行同期贷款利率执行；

3、向控股(61.20%)子公司湖北襄荆高速公路有限责任公司委托发放 1.6 亿元贷款，期限 1 年，利率参照该公司在开发银行的贷款利率 5.508%执行；

4、向控股(51%)子公司湖北南河水电开发有限公司委托发放 2000 万元贷款，期限 2 年，利率按银行同期贷款利率执行；

5、向控股(95%)子公司湖北葛洲坝海集房地产开发有限公司委托发放 6000 万元贷款，期限 1 年，利率按同期银行贷款利率执行。

特此公告。

葛洲坝股份有限公司董事会

二〇〇六年一月二十四日

# 重庆市万州区宣利化工有限公司部分资产转让项目 资产评估报告书

鄂信评报字（2005）第 093 号

## 摘 要

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

湖北民信资产评估有限公司接受重庆葛洲坝易普力化工有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、专业的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方拟受让的重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产进行了评估，以对重庆市万州区宣利化工有限公司部分资产在评估基准日所表现的价值作出公允反映，为委托方提供拟受让的部分资产的价值参考依据。

此次评估主要采用重置成本法。在评估过程中，我们对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对委托方和资产占有方提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证审核，实施了必要的资产评估程序。经评估，我们确认此次纳入评估范围的重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产在持续使用前提下，于评估基准日 2005 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 3,500.66 万元人民币。

评估结果计算过程表如下：

金额单位：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%
		A	B	C	D=C-B	(C-B)/B*100
流动资产	1					
长期投资	2	71.00	71.00	134.44	63.44	89.35
固定资产	3	3,595.15	3,595.15	3,366.23	-228.93	-6.37
其中: 在建工程	4	0.95	0.95	0.95	0.00	0.00
建筑物	5	3,241.73	3,241.73	3,127.15	-114.58	-3.53
设 备	6	352.47	352.47	238.12	-114.35	-32.44
无形资产	7					
其中: 土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	3,666.15	3,666.15	3,500.66	-165.49	-4.51

根据国家现行规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2005年8月31日起至2006年8月30日止。

本报告书仅供委托方为此次评估目的使用，评估报告书的使用权归委托方所有。未经委托方许可，评估机构不得向他人提供或公开；未经评估机构同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的后果，本公司不承担任何法律责任。

评估机构法定代表人：周国章

报告复核人：李忠余

经办注册资产评估师：李 涛

经办注册资产评估师：王晓华

湖北民信资产评估有限公司

2005年10月25日

# 重庆市万州区宣利化工有限公司部分资产转让项目 资产评估报告书

鄂信评报字(2005)第093号

湖北民信资产评估有限公司接受重庆葛洲坝易普力化工有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、科学、专业的原则,按照公认的资产评估方法,对委托方拟受让的重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产进行了评估,以对重庆市万州区宣利化工有限公司部分资产在评估基准日所表现的价值作出公允反映,为委托方提供拟受让的部分资产的价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

## 第一章 基本情况

### 一、委托方及资产占有方

#### (一) 委托方

名称:重庆葛洲坝易普力化工有限公司

住所:重庆市江北区杨河一村78号

注册资本:人民币贰仟伍佰万元

法定代表人:宋领

企业类型:有限责任公司

经营范围:民用爆破器材生产、销售(在民用爆破器材生产企业凭营业执照核准期限范围内从事经营);工程爆破的设计、施工、技术咨询;销售化工原料(不含化学危险品);爆破与拆除工程专业承包壹级、土石方工程专业承包壹级;房屋租赁(不含融资租赁)。

#### (二) 资产占有方

名称：重庆市万州区宣利化工有限公司  
住所：万州区天城镇黄坪村  
注册资本：人民币陆佰捌拾万元整  
法定代表人：周垂远  
企业类型：有限责任公司  
经营范围：生产销售铵锑炸药、乳化炸药、铵油炸药、民用爆破器材及包装制品

公司成立于 1998 年 8 月 21 日，其前身为万县市南浦化学工业有限公司。1997 年 10 月 25 日，武汉北斗集团有限公司与万县市南浦化学工业有限公司母公司中国地区开发促进会宜昌建设总公司签定《关于万县市南浦化学工业有限公司资产所有权、经营权有偿转让协议书》，收购万县市南浦化学工业有限公司的资产所有权、经营权。1998 年 9 月 28 日经重庆市化学工业管理局批准更名为重庆市万州北斗化学工业有限公司。现更名为重庆市万州区宣利化工有限公司。

## 二、评估目的

重庆葛洲坝易普力化工有限公司拟受让重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产。为此，重庆葛洲坝易普力化工有限公司委托湖北民信资产评估有限公司对重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产进行评估，以对重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产在评估基准日所表现的价值作出公允反映，为委托方提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产，截止 2005 年 8 月 31 日，该公司的资产账面值为 3,666.15 万元。评估范围包括长期投资、固定资产等。见下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	项 目	帐面价值		
流动资产	1	其中:土地使用权	8		
长期投资	2	71.00	其它资产	9	
固定资产	3	3,595.15	资产总计	10	3,666.15
其中:在建工程	4	0.95			
建筑物	5	3,241.73			
设备	6	352.47			
无形资产	7				

纳入评估范围的部分资产与委托评估时所确定的部分资产范围一致。

列入评估范围的部分资产账面价值业经大信会计师事务所有限公司审计，并出具大信审字[2005]第 0539 号专项审计报告。

#### 四、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2005 年 8 月 31 日。
2. 上述评估基准日是委托方为保证资产评估的及时性和准确性，同时也是为了本次经济行为需要所选取。
3. 本项目取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 第二章 评估原则和依据

### 一、评估原则

我们在对重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产进行评估的过程中，依据国家关于资产评估的法律法规及规范化要求，在评估程序、



取价标准、资产状态确认时遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。评估中未应用特殊原则。

## 二、评估依据

本次资产评估的法规依据以及其他依据主要有：

### （一）行为依据

重庆葛洲坝易普力化工有限公司委托湖北民信资产评估有限公司进行资产评估的业务约定书。

### （二）法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令：《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 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、国务院办公厅国办发[2001]102 号文件《转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 4、国家财政部财评字[1999]91 号文件《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、中国资产评估协会公布的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会公布的《关于规范国有资产转让工作的意见》；
- 7、中国注册会计师协会公布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 8、财政部公布的《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

10、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-1999)；

11、其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (三) 产权依据

1、资产占有方提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、机动车行驶证；

2、资产占有方提供的会计报表以及有关协议、合同书、原始购置发票、记帐凭证等财务资料。

## 第三章 评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规，遵循评估的工作原则及经济原则，针对本次资产评估目的和委估资产类型，此次评估我们主要采用重置成本法，合理评估企业各项资产价值。

### 一、长期投资

评估人员在详细了解其原始投资额、投资收益、长期投资占被投资企业实收资本比例等，查阅有关投资协议，从而确定投资的真实性的基础上进行评估。

委托的长期投资为对非控股的长期投资，在核实其帐面构成及历史收益基础上，按评估基准日被投资方账面净资产及投资比例计算确定评估值。

### 二、房屋建（构）筑物

计算公式为：估算值=重置成本×成新率

#### 1、重置成本的确定

房屋建（构）筑物的重置成本构成包括四部分：综合造价、前期费用及其他费用、资金成本。

### （1）综合造价的确定

因本次评估的房屋建（构）筑物的有关资料保管比较齐全，能够收集较完整的工程决算资料，所以综合造价的确定采用当初的决算价对其进行修正求得。即采用评估项目的决算价作为基数，按基准日的工程造价指数进行调整，求取综合造价。

### （2）前期费用及其他费用，具体如下：

房屋建筑物的前期费用及其他费用系按工程造价比例收取的工程勘察设计费、城市建设工程招（议）标服务费、工程质量监督费、工程建设监理费、工程预算定额测定费及按建筑面积计取的城市基础设施配套费、人防易地建设费、白蚁防治费。

构建物的前期费用及其他费用按上述项目中的有关部分确定。

### （3）资金成本

即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行 2005 年公布的银行现行贷款利率进行计算。

## 2．成新率的确定

### A．房屋建筑物成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定是根据完好分值率法和理论成新率法两种方法进行测定，然后取两种方法的加权算术平均值作为建筑物的综合成新率。

理论成新率法：

理论成新率法是根据房屋建筑物的设计使用年限和尚可使用年限

来确定房屋建筑物的理论成新率，其计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

完好分值率法：

完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：完好分值率 = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

### B. 构筑物成新率的确定

构筑物成新率的确定采用年限法。

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

式中：已使用年限是根据构筑物的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；尚可使用年限是根据构筑物的有形损耗、可预见的无形损耗和维护保养情况等多种因素确定的。

## 三、设备

设备包括机器设备、电子设备及车辆。

本次对设备采用重置成本法进行估算。其基本公式为：

$$\text{估算价值} = \text{重置完全价值} \times \text{成新率}$$

### A、重置价值的确定

1、外购机器、电子设备重置价值包括设备自身购置价格、运杂费、安装调试费、大型设备一定期限内资金成本及其它必要合理的费用。即：

#### (1) 设备购置费

a. 主要设备及关键设备的价格，通过向制造厂家询价，或参照近

期同类设备订货采购合同，综合考虑取定；

b. 一般设备的价格，根据近期同类设备订货价，或参考机械工业部科技信息研究院机电产品价格信息中心编制的“2005年机电产品报价手册”等价格手册确定；必要时对部分设备向厂家进行询价确定；

c. 价值较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备是易被采购的通用设备，通过市场调研询价确定，或参考机械工业部科技信息研究院机电产品价格信息中心编制的“2005年机电产品报价手册”等价格手册确定。

## (2) 运杂费

以机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》为测算运杂费率的基本依据，结合资产所在地区运杂费率确定。运杂费包括了设备从生产厂或发货地到工程现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。具体计算公式为：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价格} \times \text{运杂费率}$$

## (3) 安装调试费

根据机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

## (4) 其他间接费

根据机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》予以确定，其他间接费用为合理资金成本等。

$$\text{设备重置成本} = (1) + (2) + (3) + (4)$$

2、运输设备根据《全国汽车报价及评估》期刊及《机电产品报价手册》等价格手册所发布的价格信息，参考资产所在地区汽车贸易公司对同类汽车产品的报价确定车辆的现行市场售价，加上国家规定的车辆购置税及有关费用确定重置成本。即：

重置成本=车辆含税购买价+车辆购置税+有关费用

## B、成新率的确定

### 1、机器、电子设备成新率的确定

设备成新率的确定采用使用年限法和采用观察分析法综合确定。

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护、保养状况、大修和技术改造状况、工作环境条件及设备精度等多种因素，综合考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，测算确定。其基本计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

式中：已使用年限是根据被估算设备的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；尚可使用年限是根据设备的有形损耗、可预见的无形损耗和设备的维护保养情况，大修和技术改造情况等多种因素确定的。

采用观察分析法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的使用时间、实际技术状况，负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估算机器设备的贬值率或成新率的方法。

### 2、运输设备成新率：

运输设备成新率的确定按车辆的使用年限、行驶公里和现场鉴定综合考虑。

其中以使用年限和行驶公里计算的成新率为理论成新率，车辆总的寿命年限主要以 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的新的“汽车报废标准”和国经贸资源[2000]1202 号文为依据。计算公式为：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{寿命年限}) \times 100\%$$
$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

在确定理论成新率时，取以上两者最低值。

鉴定成新率的确定，是由于评估人员通过对车辆的总体、发动机、离合器、底盘、变速箱、传动轴、车架、制动系统、及车身等部位进行现场鉴定，了解和调查其性能、外观、大修、及维护保养等情况，经打分确定车辆的鉴定成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{鉴定成新率} \times 50\%$$

#### 四、在建工程

本次评估的在建工程为乳化炸药前期费用故采用成本法进行评估。根据其账面反映的对象进行核对，以核实后的金额确定评估值。

### 第四章 评估过程

我公司接受重庆葛洲坝易普力化工有限公司的委托后，随即选派资产评估先遣人员进入重庆市万州区宣利化工有限公司，配合企业进行资产评估前期准备工作。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于二〇一五年十月十五日开始，于十月二十五日提交资产评估报告书。整个评估工作分四个阶段进行：

#### （一）前期工作阶段

本阶段的主要工作是：根据资产评估工作的需要，向重庆市万州区宣利化工有限公司布置资产评估清查明细表和资料清单，协助企业进行资产申报工作；收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划等。

#### （二）现场评估阶段

1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、 对企业填报的部分资产清查评估明细表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对；

3、 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

4、 根据资产评估清查明细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；并与管理人员进行交谈，了解企业的经营、管理状况；

5、 收集委估资产的产权证明文件，查阅设备购置合同以及有关往来账目、发票等财会资料；

6、 到工程现场进行查勘，并了解工程进度情况。查询工程的建设计划；

7、 开展市场调研、询价工作，走访有关设计、施工、制造、管理单位；

8、 各专业组根据收集的资料初步测算评估值。

### （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情况，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，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，与委托方充分交换意见，并进行必要的修改。经过我公司内部三级审核后，向委托方提交正式资产评估报告书。



## 第五章 评估结论

### 一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

重庆市万州区宣利化工有限公司的部分资产在委托方给定的评估目的下，在持续使用前提下，于评估基准日 2005 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 3,500.66 万元。具体如下：

账面值 3,666.15 万元；

调整后账面值 3,666.15 万元；

评估价值 3,500.66 万元；

评估增值-165.49 万元；

增幅-4.51%。

### 二、评估结果汇总表（见下表）

金额单位：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%
		A	B	C	D=C-B	(C-B)/B*100
流动资产	1					
长期投资	2	71.00	71.00	134.44	63.44	89.35
固定资产	3	3,595.15	3,595.15	3,366.23	-228.93	-6.37
其中：在建工程	4	0.95	0.95	0.95	0.00	0.00
建筑物	5	3,241.73	3,241.73	3,127.15	-114.58	-3.53
设备	6	352.47	352.47	238.12	-114.35	-32.44
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	3,666.15	3,666.15	3,500.66	-165.49	-4.51

### 三、各类资产评估结论之详细情况见评估明细表（另册）

## 第六章 事项说明

### 一、特别事项说明

(一) 受重庆葛洲坝易普力化工有限公司委托, 本次评估范围以重庆市万州区宣利化工有限公司申报的部分资产为限, 并以重庆市万州区宣利化工有限公司提供评估的部分资产清查评估明细表为准, 列入评估范围的部分资产业经大信会计师事务所有限公司审计, 并出具大信审字[2005]第 0539 号专项审计报告。

(二) 本报告中涉及的相关法律文件及资料由委托方和资产占有方负责提供, 委托方和资产占有方对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责, 并就此向本公司出具了承诺函。

(三) 万州北斗化学工业有限公司(资产占有方原名, 下同)于 2004 年 12 月 28 日与武汉宣成投资发展有限公司签定《转让协议》, 依据重庆顺达会计师事务所有限责任公司渝顺会评报字(2004)151 号资产评估报告书将公司资产、负债及经营资格整体转让给武汉宣成投资发展有限公司, 转让价格为人民币 150 万元。万州北斗尚未办理相关变更手续。惟该转让行为违反了《民用爆破器材生产流通管理暂行规定》及《合同法》相关规定。

(四) 1997 年 11 月 27 日, 万州北斗与中国工商银行重庆万州分行(以下简称“工行万州分行”)签定(97)万市工行城建固贷字第 001 号《借款合同》, 合同约定工行万州分行向万州北斗发放 1,800 万元人名币中长期借款, 期限从 1997 年 12 月至 2000 年 12 月止。同时工行万州分行与武汉北斗集团有限公司、武汉北斗地下空间投资有限公司(该公司于

1999 年将其部分资产转让给北斗集团公司, 现已不存在) 于 1997 年 11 月 26 日签定(97)万市工行城建抵押字第 003 号《抵押合同》, 以位于湖北省武汉市江大路 111 号的武汉北斗集团有限公司综合办公楼为上述借款作抵押担保, 并于 1997 年 12 月 2 日在武汉市房地产管理局办理了抵押登记手续。

万州北斗在上述借款到期后未能偿还。工行万州分行经多次催收后向法院提起诉讼, 请求法院判令万州北斗归还借款本金 1,800 万元及利息, 武汉北斗集团有限公司承担担保责任。重庆市第二中级人民法院于 2004 年 11 月 18 日作出(2004)渝二中法民初字第 83 号民事判决书, 判决万州北斗支付中国工商银行重庆万州分行贷款本金 1,800 万元及利息, 武汉北斗集团有限公司以其所提供的综合办公楼承担担保责任。本案执行过程中, 万州北斗将公司资产、负债及经营资格整体转让给武汉宣成投资发展有限公司, 转让价格为人民币 150 万元。万州北斗将转让款 150 万元偿还借款。同时股东武汉北斗集团有限公司将抵押房产公开拍卖, 所得价款 900 万元偿还借款。两项共计偿还银行借款 1,050 万元。

2005 年 2 月 23 日, 工行万州分行以万州北斗与武汉北斗集团有限公司均已无财产可供执行为由, 主动向重庆市第二中级人民法院申请终结执行程序。重庆市第二中级人民法院于 2005 年 2 月 24 日作出(2005)渝二中法执字第 2 号民事裁定书, 裁定(2004)渝二中法民初字第 83 号民事判决书终结执行。

(五) 2005 年 7 月 18 日, 中国工商银行重庆市分行与中国长城资产管理公司重庆办事处于《重庆日报》发布《债权转让通知暨债务催收联合公告》, 工行重庆市分行宣布将对万州北斗享有的主债权(金额 1355 万元)及担保合同项下的全部权利转让给中国长城资产管理公司重庆办事处, 该公司同时要求债务人及其担保人向其履行主债权合同及担保合

同约定的还本付息义务或相应的担保责任。

（六）万州北斗拟更名为重庆市万州区宣利化工有限公司，工商变更登记手续正在办理之中。

（七）本评估报告书结论仅为委托方拟进行资产转让提供价值参考，本公司不对委托方的决策负责。本结论因委托方不恰当的使用而引起的任何后果与本公司无关。

（八）本项评估是在独立、客观、科学、专业的原则下公正地作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委估资产相关各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

（九）在评估委估范围内的资产时，我们未考虑该等资产用于资产转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未发现也未考虑固定资产所欠付的抵押、担保诉讼事项等可能影响其价值的任何限制。

（十）资产占有方对所提供的委估资产权属资料的真实性、合法性和完整性负责。注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行评估，并发表专业意见；对委估资产的法律权属状况给予必要的关注，并对查验状况予以披露。

（十一）对于未办理所有权证的房屋建筑物，评估是在假定其产权归属资产占有方前提下而进行的，评估值中未考虑今后办证需发生的费用。房屋建筑结构以实地勘查为准，房屋建筑面积以企业申报面积为准，评估人员进行了核实。

（十二）本报告书之评估结论是对 2005 年 8 月 31 日这一基准日委托评估资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后委估资产价值发生的变化不负任何责任。

(十三) 本报告书含有若干附件，附件构成本报告书的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

## 二、评估基准日期后事项

(一) 评估基准日后有效期以内，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。

(二) 评估基准日后有效期以内，当资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(三) 评估基准日后有效期以内，由于资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

## 三、评估报告法律效力

### (一) 评估结论有效的其他条件

本次评估结论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价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响。同时，本报告书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。

当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

### (二) 评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2005 年 8 月 31 日起至 2006 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为底价或作价依据（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。

### （三）资产评估报告书的使用范围

本报告书是应委托方要求，为本报告书所列明的目的而作，并专为委托方为评估目的使用。未经委托方许可，本报告书不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。但按照国家有关规定必须披露的情况除外。

### 四、评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期为 2005 年 10 月 25 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人： 周国章

报 告 复 核 人： 李忠余

经办注册资产评估师： 李 涛

经办注册资产评估师： 王晓华

湖北民信资产评估有限公司

2005 年 10 月 25 日

## 资产评估报告书备查文件



## 重要声明

### 关于《资产评估报告书备查文件》 使用范围的声明

本资产评估报告书备查文件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开；未经评估机构允许，备查文件的全部或部分内容不得提供给其他单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

湖北民信资产评估有限公司

2005年10月25日

## 备查文件：

1. 有关经济行为文件；
2. 资产占有单位会计报表；
3. 委托方及资产占有方营业执照复印件；
4. 产权证明文件复印件；
5. 委托方、资产占有方的承诺函；
6. 资产评估人员和评估机构的承诺函；
7. 资产评估机构资产评估资格证书复印件；
8. 资产评估机构营业执照复印件；
9. 签字注册资产评估师资格证书复印件；
10. 资产评估委托合同书。