

广夏（银川）实业股份有限公司拟发行股份购买资产
所涉及的宁夏宁东铁路股份有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2014）第 YCV1081 号



二〇一五年三月二十四日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	5
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	18
六、 评估原则	18
七、 评估依据	18
八、 评估方法	26
九、 评估程序实施过程和情况	38
十、 评估假设	42
十一、 评估结论	44
十二、 特别事项说明	46
十三、 评估报告使用限制说明	51
十四、 评估报告日	51
资产评估报告附件	53

注册资产评估师声明

1.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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产及负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.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。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

5.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。

广夏（银川）实业股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的宁夏宁东铁路股份有限公司股东全部权益项目 资产评估报告

中和评报字（2014）第 YCV1081 号

摘 要

广夏（银川）实业股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买资产所涉及的宁夏宁东铁路股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，宁夏宁东铁路股份有限公司总资产账面价值为 521,472.30 万元，评估价值 562,099.92 万元，增值额为 40,627.62 万元，增值率 7.79 %；总负债账面价值为 113,357.90 万元，评估价值 113,357.90 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；所有者权益账面价值为 408,114.40 万元，评估价值 448,742.02 万元，增值额为 40,627.62 万元，增值率为 9.95 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年6月30日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	42,432.46	41,770.78	-661.68	-1.56
非流动资产	2	479,039.84	520,329.14	41,289.30	8.62
其中：长期股权投资	3	50,509.06	59,003.31	8,494.25	16.82
固定资产	4	347,634.07	362,163.32	14,529.25	4.18
在建工程	5	17,172.93	16,836.56	-336.37	-1.96
生产性生物资产	6	3,554.41	6,158.04	2,603.63	73.25
无形资产	7	54,033.02	70,031.56	15,998.54	29.61
-土(林)地使用权	7-1	53,932.90	69,872.06	15,939.16	29.55
长期待摊费用	8	8.25	8.25	0.00	0.00
递延所得税资产	9	191.33	191.33	0.00	0.00
其他非流动资产	10	5,936.78	5,936.78	0.00	0.00
资产总计	11	521,472.30	562,099.92	40,627.62	7.79
流动负债	12	65,958.33	65,958.33	0.00	0.00
非流动负债	13	47,399.57	47,399.57	0.00	0.00
负债总计	14	113,357.90	113,357.90	0.00	0.00
所有者权益	15	408,114.40	448,742.02	40,627.62	9.95

特别事项说明：

1、宁夏宁东铁路股份有限公司本次申报评估的房屋建筑物共99项，总建筑面积89007.39平方米，房屋建筑物中，有31项，建筑面积14125.72平方米（其中含酿酒葡萄种植分公司葡萄园区生产管理用房10659.82平方米）尚未进行房屋权属登记，评估人员根据宁夏宁东铁路股份有限公司的申报及说明资料暂将其纳入评估范围，此次评估计取了勘察设计费、建设单位管理费、施工图审查费、工程监理费、工程招标代理费和资金成本等，宁

夏宁东铁路股份有限公司书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。宁夏宁东铁路股份有限公司处置相关房产时应使其满足法律规定的权属条件，只有相关权属证书载明的建筑面积才是相关房产的法定资产量，本评估结果的使用者在进行本次评估目的所对应的经济行为时应依据房屋权属证书载明的建筑面积审视本评估结果的适用性。

2、本次建筑物评估结果中除位于银川市的一办公楼评估结果为房地合一价外，其余均不含其所占用的土地使用权价值。

3、对于长期股权投资—广夏(银川)实业股份有限公司，鉴于该项投资于2012年底完成，实为取得了银广夏100430245股股票。对该类上市公司股权，一方面，银广夏目前已处于破产重整阶段，企业实际已无主营业务，也无实物资产，主要资产为货币资金。若按本次评估基准日银广夏的每股净资产与持股股数的乘积作为该股权投资的评估值，将不能公允的反映其价值；加之该只股票已于2010年11月停牌，距评估基准日已3年零8个月，期间资本市场股票指数已发生了较大的变化，若依然以停牌前20个交易日均价作为评估值，也不能反映评估基准日的实际价值。考虑到宁东铁路股份有限公司受让银广夏100430245股股票，实际取得日期为2012年年底，距离评估基准日较近，取得成本是通过市场充分博弈后的结果，因此，本次该部分股权投资按实际取得成本320,090,554.14元作为评估值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广夏（银川）实业股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的宁夏宁东铁路股份有限公司股东全部权益项目 资产评估报告

中和评报字（2014）第 YCV1081 号

广夏（银川）实业股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买资产所涉及的宁夏宁东铁路股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

（一）委托方：广夏（银川）实业股份有限公司

住 所：银川市金凤区北京中路 168 号 C 座一楼

法定代表人：王天林

注册资本：人民币陆亿捌仟陆佰壹拾叁万叁仟玖佰玖拾陆圆整

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：高新技术产品的开发、生产销售；天然物产的开发、加工销售；动植物养殖、种植、加工销售；食品、日用化工产品、酒的开发、生产、销售；投资房地产；餐饮、客房服务、经济信息咨询服务。

1、历史沿革

广夏（银川）实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 1993 年 8 月 30 日经宁夏回族自治区经济体制改革委员会宁体改发[1993]79 号文和 1993

年 11 月 15 日经中华人民共和国对外贸易经济合作部[1993]外经贸资二函字第 736 号批准,采用社会募集方式设立的股份有限公司,发起人法人股 44,000,000 股;1993 年 11 月 26 日,经中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)103 号文批准向社会公开发行人民币普通股 30,000,000 股,公司股票于 1994 年 6 月 17 日在深圳证券交易所上市交易,领取工商 6400001201927 号《企业法人营业执照》,营业期限自 1994 年 2 月 18 日至 2009 年 2 月 18 日,注册地址宁夏银川市公园街 8 号;公司于 2002 年 6 月 28 日进行了法人代表变更登记,领取工商 6400021200018 号《企业法人营业执照》,营业期限自 1994 年 2 月 18 日至 2009 年 2 月 18 日。组织机构代码为:62490080-8。2008 年 12 月 3 日第一次临时股东大会决议以资本公积定向向银川培鑫投资有限责任公司转增股份 81,126,370 股,定向转增形成的股份由银川培鑫投资有限责任公司根据 2008 年第一次临时股东大会决议和公司与各债权人签订的债务重组协议过户至相关债权人名下。

2012 年 11 月 1 日,公司取得银川市高新技术产业开发区工商行政管理局换发的注册号为 641100000006886 的《企业法人营业执照》,营业期限:长期。2011 年 12 月 8 日,宁夏回族自治区银川市中级人民法院做出“(2010)银民破字第 2-4 号”《民事裁定书》,批准公司重整计划。根据重整计划规定,拟定宁夏宁东铁路股份有限公司为公司重组方。2012 年 9 月 30 日《重整计划》执行完毕,2012 年 10 月 10 日,公司管理人向宁夏回族自治区银川市中级人民法院申请下达《重整计划》执行完毕的裁定。2013 年 2 月 18 日公司管理人收到银川中院(2010)银民破字第 2-13 号《民事裁定书》,裁定:(1)公司重整计划除个别少数债权人的 100 万元左右清偿资金未能提供资金账户暂时无法支付预留外,已执行完毕;(2)公司的债权人在重整期间未依法申报债权的,在重整计划执行完毕后,可以按照公司重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

2、截至2014年6月30日，十大股东情况见下表：

股东名称	持股数(股)	占总股本比%	股本性质
宁夏宁东铁路股份有限公司	100,430,245	14.64	限售流通 A 股,A 股流通股
宁夏担保集团有限公司	7,483,401	1.09	限售流通 A 股
中国华融资产管理股份有限公司	3,638,000	0.53	A 股流通股
中国信达资产管理股份有限公司	3,108,823	0.45	A 股流通股
北京德中润投资有限公司	2,682,126	0.39	A 股流通股
孟文才	2,438,570	0.36	A 股流通股
周茜如	2,105,785	0.31	A 股流通股
大象创业投资有限公司	1,834,000	0.27	A 股流通股
深圳艾韬投资有限公司	1,803,496	0.26	A 股流通股
傅德毅	1,678,200	0.24	A 股流通股
合计	127,202,646	18.54	

3、经营状况

公司是宁夏首家上市公司，以高新技术为主导、特色生物资源开发为基础、优质葡萄酒、枸杞深加工等特色生物资源深度为主体的产业架构，形成了跨地区，多元化的经营格局。由于财务费用、生产费用和折旧过高，葡萄酒公司依然不能实现盈利。目前公司的债务负担沉重，仍有大量到期债务未偿还，债务危机未完全消除。公司在销售渠道建设和广告宣传方面的投入较少，仍以原酒销售和贴牌生产为主。

(二) 被评估企业：宁夏宁东铁路股份有限公司

住 所： 银川市金凤区北京中路 168 号 C 座办公楼

法定代表人：王天林

注册资本：人民币叁拾伍亿叁仟叁佰叁拾陆万捌仟壹佰圆整

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

成立日期：2002 年 4 月

经营范围：铁路开发建设和经营管理、仓储和物流、机电和车辆维修、酒店管理（以上经营范围需经审批和许可的，凭审批手续和许可证经营），酒店、住宿、餐饮（限分支机构经营），农副产品种植、加工、销售。

1、历史沿革

宁夏宁东铁路股份有限公司是2008年5月由宁夏大古铁路有限责任公司以改制方式设立的股份有限公司。注册资本30亿，于2008年5月30日取得宁夏回族自治区工商局核发的第640000000001154号《企业法人营业执照》。

宁夏大古铁路有限责任公司成立于2002年2月，是按照国家经济贸易委员会国经产业[2000]1086号《关于同意攀枝花钢铁集团公司等242户企业实施债转股的批复》文件，由原宁夏大古铁路公司以经评估的净资产与债权人中国信达资产管理公司应收大古铁路公司债权转为股本，共同组建新的有限责任公司。宁夏大古铁路公司出资4,801万元，持股6.17%，中国信达资产管理公司出资73,029万元，持股93.83%。

2008年5月宁夏回族自治区人民政府、中国信达资产管理公司、华电国际电力股份有限公司、宁夏大唐国际大坝发电有限责任公司、神华宁夏煤业集团有限责任公司、黄河上游水电开发有限责任公司签署《宁夏大古铁路有限责任公司增资扩股企业类型变更协议书》，共同投资设立宁夏宁东铁路股份有限公司。公司注册资本300,000万元，其中：宁夏回族自治区人民政府出资15,000.00万元，占注册资本的5.00%；中国信达资产管理公司出资91,500.00万元，占注册资本的30.50%；华电国际电力股份有限公司出资30,000.00万元，占注册资本的10.00%；宁夏大唐国际大坝发电有限责任公司出资30,000.00万元，占注册资本的10.00%；神华宁夏煤业集团有限责任公司出资103,500.00万元，占注册资本的34.50%；黄河上游水电开发有限责任公司出资30,000.00万元，占注册资本的10.00%。

2008年8月1日，黄河上游水电开发有限责任公司将其所持有的10.00%的股份转让给中电投宁夏能源有限公司，中电投宁夏能源有限公司后期更名为中电投宁夏青铜峡能源铝业集团有限公司。

2008年12月25日，宁夏大唐国际大坝发电有限责任公司持有的10.00%

的股份转让于中国神华能源股份有限公司和神华宁夏煤业集团有限责任公司各 5.00%。

2010 年 5 月 18 日，宁夏回族自治区人民政府国有资产监督管理委员会宁国资发[2010]44 号《关于股权变更及有关事宜的通知》，宁夏回族自治区人民政府将所持有的 5.00%的股份 15,000.00 万元转由宁夏国有投资运营有限公司持有。

2012 年 1 月 5 日，公司 2012 年第一次临时股东会决议增加注册资本 33,000.00 万元，变更后注册资本 333,000 万元。

2012 年 5 月 26 日第五次股东会补充决议新增注册资本为 20,336.81 万元，变更后注册资本 353,336.81 万元。

根据 2013 年 11 月 15 日修订后的章程，神华宁夏煤业集团有限责任公司将所持股权 33.54%中的 25%转让给宁夏国有投资运营有限公司；中国神华能源股份有限公司 4.24%的股权全部转让给宁夏国有投资运营有限公司。

2、股权结构

截至 2014 年 6 月 30 日，宁夏宁东铁路股份有限公司股本结构如下：

股东名称	股本	持股比例 (%)
神华宁夏煤业集团有限责任公司	301,657,980.00	8.54
中国信达资产管理股份有限公司	915,000,000.00	25.90
宁夏国有投资运营有限公司	1,716,710,100.00	48.58
华电国际电力股份有限公司	300,000,000.00	8.49
中电投宁夏青铜峡能源铝业集团有限公司	300,000,000.00	8.49
合计	3,533,368,080.00	100.00

3、法人治理结构

宁夏宁东铁路股份有限公司由股东大会、董事会、监事会和经理层四个部分组成。股东行使公司的最高权力，董事会行使公司决策权，经理层行使公司执行权，监事会行使公司监督权。

4、组织结构

宁夏宁东铁路股份有限公司实行扁平化管理，公司职能部门设办公室、人

力资源部、财务部、企划部、运输管理部、物资供应处、工程建设部七个部门；运输生产系统调度指挥中心、安全监察处、后勤保障处、车务段、机辆段、工电工程公司六个单位；党群部门设党群工作部、工会、团委。

5、子公司情况

宁夏宁东铁路股份有限公司拥有 2 个全资子公司—宁夏世纪大饭店有限公司、宁夏大古物流有限公司，1 个控股子公司—广夏（银川）实业股份有限公司，1 个非控股子公司—太中银铁路有限责任公司。

6、公司经营状况

宁东铁路是宁东能源化工基地唯一一家地方铁路公司，承担着宁东能源化工基地铁路建设和运营管理的任务。按照“以铁路运输为主，相关多元”的经营思路，目前基本形成了铁路运输为主的业务板块，未来将充分利用铁路运输的优势，逐步向物流配送业延伸，使物流配送成为新的经济增长点，适度实施多元化战略，大力发展铁路运输以及物流配送，稳健发展酒店服务，逐步形成铁路运输、物流配送两大产业格局。

公司成立以来，加强内部管理、强化安全、提升技术装备水平、优化运输组织，呈现出发展势头强劲、经营成果突出、企业和谐稳定的良好局面。目前，公司已形成了以古窑子和鸳鸯湖为中心，以大古、古灵、古羊枣、古黎临、鸳鸯化、鸳鸯红、上化等支线组成的铁路运输网雏形，自有铁路正线里程 275.494 公里，包括大古线、古羊线、羊枣线、上化线、配红线、古鸳鸯线、古临线、灵新线、马清线、甲醇线、烯烃线。

公司先后获得“全国安康杯竞赛先进单位”、“全国地方铁路先进单位”、“自治区五一劳动奖状”、“自治区职工职业道德十佳单位”、“自治区安全生产先进集体”、“自治区支教帮扶先进单位”、“自治区国资委先进基层组织”、“自治区国资委纪检监察先进集体”等荣誉称号；2010 年，获得全区国有企业经营业绩最高荣誉奖“跨越杯”。

(1) 主要运输品种、运量状况

宁东铁路运输货品包括煤炭、油、电解铝相关产品、煤化工产品、焦炭等，主要运输货品为煤炭，近三年完成的煤炭运量占到总运量的95%以上。

2009—2013年分别完成运量1903.37万吨、2464.27万吨、3089.82万吨、3600.60万吨、3834.98万吨，2013年宁东铁路的货物运输量为3834.98万吨，货物周转量为24.14亿吨公里，2013年实现营业收入8.76亿元，其中铁路运输业8.05亿元。

按照宁东能源化工基地发展和铁路建设规划，到2020年，将形成贯穿整个灵武、鸳鸯湖、横城、马家滩、萌城、积家井、太阳山等矿区和化工基地，东与太中银铁路银川联络线、南与太中银铁路正线、北与三新铁路、西与包兰线铁路接轨的“一纵一横”主干铁路网，年运输能力超过亿吨。

近年公司铁路运输业务货物发送量及货物周转量统计如下：

年份	货物发送量		货物周转量	
	本年完成(万吨)	同比增长(%)	本年完成(亿吨公里)	同比增长(%)
2009	1,903.37	77.68	15.09	91.98
2010	2,464.27	29.47	19.75	30.88
2011	3,089.82	25.38	22.05	11.65
2012	3,600.60	16.53	23.48	6.49
2013年	3,834.98	6.5	24.14	3.23
2014年6月	1,724.67		10.27	

(2) 近年母公司资产、负债、权益及收益状况

单位：万元

项 目	2011年	2012年	2013年	2014年6月
总资产	409,519.33	509,256.39	526,969.24	521,472.30
总负债	78,482.28	93,304.54	129,256.25	113,357.90
净资产	331,037.05	415,951.84	397,712.99	408,114.40
营业收入	70,006.98	82,672.79	87,568.81	34,078.53
净利润	24,744.47	31,521.31	31,397.42	9,999.09
审计单位	信永中和会计师事务所 有限责任公司	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙) 银川 分所	信永中和会计师事务所(特 殊普通合伙) 银川分所	信永中和会计师事务所(特 殊普通合伙)

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

因广夏（银川）实业股份有限公司拟发行股份收购宁夏宁东铁路股份有限公司股权，委托本公司对宁夏宁东铁路股份有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其股东全部权益在评估基准日的市场价值，为实现本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为宁夏宁东铁路股份有限公司的股东全部权益。评估范围是宁夏宁东铁路股份有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 5,214,723,012.25 元，其中：流动资产 424,324,638.66 元，非流动资产 4,790,398,373.59 元；负债总额 1,133,578,972.03 元，其中：流动负债 659,583,263.49 元，非流动负债 473,995,708.54 元，所有者权益合计 4,081,144,040.22 元。详细见下表：

2014年6月30日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	424,324,638.66
货币资金	137,387,022.85
应收票据	103,150,000.00
应收账款	69,504,841.41
预付款项	36,791,123.77
其他应收款	43,399,292.12
存货	34,092,358.51
二、非流动资产合计	4,790,398,373.59
长期股权投资	505,090,554.14

科目名称	账面价值
固定资产	3,476,340,659.71
在建工程	171,729,255.81
生产性生物资产	35,544,145.78
无形资产	540,330,213.14
长期待摊费用	82,478.90
递延所得税资产	1,913,259.07
其他非流动资产	59,367,807.04
三、资产总计	5,214,723,012.25
四、流动负债合计	659,583,263.49
应付票据	27,450,000.00
应付账款	97,038,660.01
预收款项	15,825,263.55
应付职工薪酬	28,097,352.29
应交税费	13,087,452.03
应付利息	748,706.85
应付股利（应付利润）	463,127,264.61
其他应付款	3,408,564.15
其他流动负债	10,000,000.00
五、非流动负债合计	473,995,708.54
长期借款	427,670,000.00
递延所得税负债	46,325,708.54
六、负债总计	1,133,578,972.03
七、所有者权益	4,081,144,040.22
股本	3,533,368,080.00
资本公积	51,080,955.92
专项储备	9,735,558.12
盈余公积	120,248,775.89
未分配利润	366,710,670.29

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

本次评估范围内的实物资产除宁夏宁东铁路股份有限公司酿酒葡萄种植分公司资产位于宁夏贺兰山沿山公路118公里处的青铜峡树新林场鸽子山分场西侧、甘城子南附近外，其它实物资产集中分布在宁夏灵武市宁东开发区宁东能源重化工基地，宁夏宁东能源重化工基地位于自治区首府银

川市灵武境内。实物资产主要包括：存货、房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、生产性生物资产、土地及林地使用权。

1、存货账面价值 34,092,358.51 元，包括原材料、委托加工物资及生产成本-农业开发成本。原材料按类别分别存放在 1-3 号平库、1-3 号料场、6 号料场、柴油基地、车间及立库内，存放环境及周转情况良好；委托加工物资包括酿酒葡萄和委托加工费，是由宁夏宁东铁路公司提供葡萄原料，由受托加工单位根据原酒加工品种、数量及质量要求组织加工。

2、建筑物类资产共计 291 项，账面原值为 3,644,465,042.57 元，账面净值为 3,200,194,344.65 元。其中：宁东铁路公司本部申报评估的房屋建筑物账面原值为 3,636,503,930.69 元，账面净值为 3,193,444,422.98 元；酿酒葡萄种植分公司申报评估的房屋建筑物账面原值为 7,961,111.88，账面净值为 6,749,921.67 元。

宁东铁路公司本部房屋建筑物共计 269 项，包括房屋建筑物共 82 项，一般构筑物 67 项，铁路资产 120 项。房屋建筑物总建筑面积 78347.57 平方米，主要为铁路沿线各站点的调度楼、信号楼、基地食堂、职工文体中心、办公楼、材料库、汽车库、养路工区等；附属设施主要有古窑子车站的站台墙、水池、硬化地坪、热力网、站后工务、厂区内的道路、围墙以及各站点信号楼配套使用的室外工程等；铁路资产正线里程为 275.494 公里，包括大古线、古黎线、羊枣线、上宁线、黎红线、古鸳线、古灵线、鸳化线、黎临线、马清线、红老线、鸳梅线。上述资产建造于 1999-2011 年。

酿酒葡萄种植分公司（葡萄园二基地）建筑物主要为葡萄园区的管理用房及设施。包括：宿舍、办公室、车库、库房、泵房、厕所、地磅房及地坪等。均为单层砖木结构为主，部分砖混结构。绝大部分正常在用，个别看护房闲置。建造于 2001-2012 年。

上述房屋建筑物的日常维护保养已经规范和制度化。经现场勘察发现被

评估房屋建筑物维护、保养较好，能够满足宁东铁路的生产及生活需要。

宁夏宁东铁路股份有限公司申报评估的房屋建筑物，总建筑面积 89007.39 平方米，其中有 31 项，建筑面积 14125.72 平方米（其中含酿酒葡萄种植分公司葡萄园区生产管理用房产 10659.82 平方米）尚未进行房屋权属登记。

3、设备类账面原值 464,629,447.28 元，账面净值 276,146,315.06 元，包括机器设备、车辆和电子设备，共计 1045 项。设备主要有铁路运输设备（包括机车、车皮、通信、信号、电力、供水、采暖等），主要分布在古窑子站及大古铁路沿线各站；车辆主要为企业办公用车辆，电子设备主要为办公用电脑、打印机、复印机、传真机、空调、照相机、摄像机、投影仪、办公桌椅、电视机等。设备在用状况良好。

4、在建工程账面价值 171,729,255.81 元，其中：铁路工程及附属 148,985,374.84 元，待摊费用 22,743,880.97 元。具体在建项目有：上宁线——长城南至煤化工 B、C 区段的路基、桥涵、桥梁工程——纬四路大桥、上沟湾水库特大桥及大临工程、轨道、电力工程，以及电气化改造设计费、工程监理费等其他费用，贷款利息支出等；临河铁路——临河 A 区至红墩子铁路的其他费用和分摊的管理费；古窑子基地的地理信息系统——其他和协同办公系统全面升级系统；灵武车站扩能改造用地补偿费等。

5、生产性生物资产-林木账面价值 35,544,145.78 元，为宁东铁路股份有限公司酿酒葡萄种植分公司所属的位于宁夏青铜峡市甘城子南附近，紧邻青铜峡市树新林场鸽子山分场的葡萄树，葡萄园净种植面积约 6179.37 亩，主要在 1998 年 6 月—1999 年 6 月间成片栽植，现已进入盛产期，正常产果。

6、土地使用权账面原值为 525,755,376.08 元，账面净值为 468,268,098.26 元。共 23 宗，分别位于青铜峡市大坝镇小坝镇、吴忠市利通区新华桥镇、灵武市崇兴镇、东塔镇、宁东镇、临河镇、盐池县冯记沟

乡冯记沟村，总面积 12,880,873.00m²， 土地使用权类型全部为作价出资，土地用途均为铁路用地。

7、林地使用权账面原值为 74,947,400.00 元，账面净值为 71,060,895.49 元，位于青铜峡市树新林场鸽子山分场；林木主要树种为酿酒葡萄，《林权证》证号为“青林证字（2013）第 0000356 号”，办证林地面积 8000 亩，林地使用期 44 年，终止日期 2056 年 08 月 24 日。登记四至：东至包兰铁路；南至山洪沟；西至沿山公路；北至曹沿路。2014 年 1 月 22 日，青铜峡市人民政府永久性征用林地 94.54 亩。据此，现实际剩余林地面积为 7905.46 亩。

8、宁夏宁东铁路股份有限公司拥有 2 个全资子公司—宁夏世纪大饭店有限公司、宁夏大古物流有限公司，1 个控股子公司—广夏（银川）实业股份有限公司，1 个非控股子公司—太中银铁路有限责任公司，1 个分公司—宁夏宁东铁路股份有限公司酿酒葡萄种植分公司。

(1) 宁夏世纪大饭店有限公司成立于 2012 年 12 月 26 日，为一人有限责任公司，位于银川市兴庆区玉皇阁北街 24 号，其前身为宁夏华兴实业有限公司银川世纪大厦，为宁夏华兴实业有限公司下设的分支机构，成立于 2000 年 4 月 18 日，为非法人独立核算单位。2008 年 1 月银川世纪大厦由宁夏大古铁路有限责任公司接管。2008 年 5 月 30 日宁夏大古铁路有限责任公司增资成立宁夏宁东铁路股份有限公司。2011 年 6 月正式成立宁夏宁东铁路股份有限公司世纪大厦分公司。2012 年 10 月，宁夏宁东铁路股份有限公司第三次临时股东会决议，将原宁夏宁东铁路股份有限公司世纪大厦分公司注册为独立法人的全资子公司—宁夏世纪大饭店有限公司，公司的经营范围和经营场所、资产仍然为原宁夏宁东铁路股份有限公司世纪大厦分公司的延续。

(2) 宁夏大古物流有限公司成立于 2014 年 5 月 20 日，为一人有限责任公司（法人独资），注册资金：1000 万元人民币，法定代表人：丁志威，

公司住所：银川市金凤区北京中路 168 号 C 座办公楼，经营范围：货物运输服务；货运代理；仓储服务；装卸搬运；包装；流通加工、配送；物流信息服务；物流服务方案策划与咨询；铁路专用线代建、代运营及代维护管理。

(3) 广夏(银川)实业股份有限公司现证券简称为 ST 广夏 (000557) 成立于 1994 年 2 月 18 日，公司住所：银川市金凤区北京中路 168 号 C 座一楼。1993 年 11 月 26 日，经中国证券监督管理委员会证监发字 (1993) 103 号文批准，向社会公开发行人民币普通股 30,000,000.00 股，公司股票于 1994 年 6 月 17 日在深圳证券交易所上市交易。

2010 年 11 月 3 日，深圳证券交易所公告广夏(银川)实业股份有限公司股票停牌，当日股票收盘价为 7.00 元/股。

2012 年 1 月 5 日，宁夏宁东铁路股份有限公司召开第一届董事会第二次临时会议和 2012 年第一次临时股东大会，决定参与广夏(银川)实业股份有限公司重整。截止 2012 年 12 月 31 日，宁夏宁东铁路股份有限公司受让广夏(银川)实业股份有限公司 100430245 股股票，每股 3.19 元，支付对价款 320,090,554.14 元，占其总股本的 14.64%，在人员安排上对其财务和经营的影响能力已转为控制地位。

(4) 太中银铁路有限责任公司成立于 2007 年 4 月 26 日，持股比例为 1.246%，注册资金：1053159 万元人民币，法定代表人：于文峰，公司住所：西安市文景路 15 号公安厅小区北侧办公楼，经营范围：太中银铁路建设；客货运输服务。

(5) 宁夏宁东铁路股份有限公司酿酒葡萄种植分公司成立于 2013 年 10 月 20 日，负责人：高华，营业场所：青铜峡市大坝镇（大沙沟车站），经营范围：酿酒葡萄种植销售。

9、宁夏宁东铁路股份有限公司未申报未记录的无形资产及表外资产，

经核实，我们也未发现宁夏宁东铁路股份有限公司有未记录的无形资产及表外资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。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

本报告的评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

广夏（银川）实业股份有限公司第七届董事会第十七次会议（临时会议）决议。

法律法规依据:

- (一) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- (二) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);
- (三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (四) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (五) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (六) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (七) 《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;
- (八) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;
- (九) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (十) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (十一) 中华人民共和国国务院令第55号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- (十二) 原国家城乡建设环境保护部1985年颁布的《房屋完损等级评定标准》;
- (十三) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
- (十四) 中华人民共和国国务院令第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (十五) 《中华人民共和国森林法》(1984年9月20日通过,1998年4月29日修正);

(十六)《中华人民共和国森林法实施条例》(2000年1月29日国务院令 第278号);

(十七)林业部、国家国有资产管理局林财字〔1995〕67号“关于发布《关于森林资源资产产权变动有关问题的规范意见(试行)》的通知”;

(十八)国家国有资产管理局、林业部国资办发〔1996〕59号“关于发布《森林资源资产评估技术规范(试行)》的通知”;

(十九)国家国有资产管理局、林业部国资办发〔1997〕16号《关于加强森林资源资产评估管理工作若干问题的通知》;

(二十)财政部、国家林业局财企〔2006〕529号关于印发《森林资源资产评估管理暂行规定》的通知;

(二十一)中华人民共和国国务院《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第511号);

(二十二)《中华人民共和国农村土地承包法》;

(二十三)中华人民共和国财政部、国家税务总局《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第49号);

(二十四)国土资源部《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);

(二十五)国土资源部办公厅“关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)的通知”(国土资发[2006]114号);

(二十六)《土地登记办法》(国土资源部令 第40号)。

评估准则依据

(一)《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);

(二)《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);

(三)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

- (四) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- (五) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- (六) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- (七) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- (八) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (九) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (十) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (十一) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (十二) 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (十四) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- (十五) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十六) 《森林资源资产评估技术规范(试行)》(国资办发[1996]59号);
- (十七) 《资产评估准则——森林资源资产》(中评协〔2012〕245号);
- (十八) 《森林资源资产评估理论与方法》(科学出版社 田治威等主编, 2011年10月第1版);
- (十九) 《企业会计准则》。

产权依据:

- (一) 宁夏宁东铁路股份有限公司提供的房屋所有权证;
- (二) 宁夏宁东铁路股份有限公司提供的国有土地使用证;
- (三) 宁夏宁东铁路股份有限公司提供的车辆行驶证;
- (四) 宁夏宁东铁路股份有限公司提供的《林权证》;

(五) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 国家计委计价格[1999]1283号发布的《关于建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 国家计划委员会计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》;

(五) 财政部财建字[2002]394号《基本建设财务管理规定》;

(六) 国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;

(七) 铁道部铁建设(2010)151号《关于印发铁路工程地质灾害危险性评估费等十二项费用设计概预算计列指导意见的通知》;

(八) 铁道部铁建设(2006)113号“关于发布《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》的通知”;

(九) 铁道部铁建设[2006]129号关于发布《铁路工程建设材料基期价格(2005年度)》和《铁路工程施工机械台班费用定额(2005年度)的通知》;

(十) 铁道部铁建设(2010)196号《关于调整铁路基本建设工程设计概预算综合工费标准的通知》;

(十一) 宁夏回族自治区物价局宁价费发[2010]87号《关于核定建设工程造价咨询服务收费标准的批复》;

(十二) 宁夏回族自治区现行建筑(装饰)、安装工程预算定额以及相关规费;

(十三) 宁夏回族自治区建设厅、财政厅、发展和改革委员会宁建(科)发[2013]6号《关于调整宁夏回族自治区计价定额人工费的通知》;

(十四) 宁夏回族自治区建设工程造价管理站《2014年宁夏建材价格指南》(第一册、第二册);

(十五) 《机电产品报价手册》(2014年);

(十六) 宁夏宁东铁路股份有限公司提供的重大设备的购置合同、原始凭证;

(十七) 《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出版;

(十八) 财企[2012]16号《关于印发<企业安全生产费用提取和使用管理办法>的通知》;

(十九) 铁道部铁建设〔2010〕223号“关于公布《铁路路基工程预算定额》等二十九项定额标准的通知”及其配套的路基、桥涵、轨道、站场、给水排水、通信、信号、信息、电力工程等铁路工程预算定额(2011版)和铁路工程概算定额(2011版);

(二十) 铁路工程建设主要材料价格信息(2012年度、2013年度);

(二十一) 宁夏回族自治区建设工程造价管理站《2014年宁夏建材价格指南》(第一册、第二册);

(二十二) 宁夏回族自治区发展和改革委员会宁发改审发〔2009〕60号《关于核准上海庙至宁东煤化工园铁路项目的批复》(2009年5月12日);

(二十三) 宁夏回族自治区发展和改革委员会宁发改基础〔2011〕390号《关于印发新建地方铁路黎红线临河工业园区A区至红墩子矿区段可行

性研究报告审查意见的函》（2011年7月11日）；

（二十四）中铁第一勘察设计院集团有限公司编制的《新建地方铁路上海庙至宁东煤化工园线可行性研究总说明书》（2008年9月）；

（二十五）中铁第一勘察设计院集团有限公司编制的《新建地方铁路黎红线临河工业园区A区至红墩子矿区段可行性研究报告》（2011年6月）；

（二十六）国土资源部《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）；

（二十七）《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；

（二十八）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》（国土资发[1999]433号）；

（二十九）《关于贯彻国土资源部改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（宁国土资发[2001]158号）；

（三十）宁夏回族自治区人民政府《关于发布实施宁夏回族自治区县(市、区)征地补偿标准的通知》（宁政发[2010]3号）；

（三十一）宁夏回族自治区人民政府《自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区耕地占用税实施办法〉的通知》（宁政发[2010]8号）；

（三十二）宁夏回族自治区国土资源厅《关于调整耕地开垦费收缴标准的通知》（宁国土资发[2009]575号）；

（三十三）宁夏回族自治区物价局、财政厅《〈关于重新印发宁夏回族自治区征地管理费暂行办法〉的通知》（宁价费发[1996]29号）；

（三十四）宁夏回族自治区人民政府颁布的《自治区人民政府关于印发宁夏回族自治区工业用地出让最低价标准实施意见的通知》（宁政发[2009]52号）；

（三十五）宁夏土地估价师协会《关于推荐使用各市县土地增值收益率

的通知》(宁土估协发[2010]12号);

(三十六) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);

(三十七) 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);

(三十八) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

(三十九) 国家建设部颁布的《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

(四十) 被评估企业提供的工程概(结/预)算、工程图纸资料、勘察设计合同、工程施工合同、设备购货合同及发票等;

(四十一) 被评估企业提供的葡萄园管理资料;

(四十二) 评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录;

(四十三) 评估人员通过网络查询的信息资料;

(四十四) 被评估企业提供的设备运行记录、机车及自备车维修等各种相关资料;

(四十五) 被评估企业提供的历年资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(四十六) 被评估企业提供的未来收益预测表;

(四十七) 被评估企业提供的2010年-2013年审计报告;

(四十八) 被评估企业提供的2010年-2014年6月运营统计报表;

(四十九) 铁道部《铁路运输行业十二五规划》;

(五十) 国家能源局发布的《煤炭工业发展"十二五"规划》;

(五十一) 宁夏回族自治区宁东能源化工基地“十二五”主导产业发展规划;

(五十二) 神华宁夏煤业集团有限责任公司“十二五”发展规划;

(五十三) 宁夏宁东铁路股份有限公司 2014-2016 年发展战略与规划；

(五十四) 宁夏宁东铁路股份有限公司 2014 年经营计划；

(五十五) 宁夏宁东铁路股份有限公司 2014 年-2019 年运量、运费收入预测表及未来投资计划；

(五十六) 银川市兴庆北区国家税务局银兴北国税字[2012]02 号“税收优惠批准通知书”的批准；

(五十七) 宁夏回族自治区人民政府宁政函[2012]139 号“关于减免宁夏宁东铁路股份有限公司企业所得税的批复”；

(五十八) 宁夏回族自治区物价局宁价费发[2014]3 号“关于地方铁路运价及有关问题的通知”；

(五十九) 宁夏回族自治区物价局宁价费发[2014]4 号“关于地方铁路杂费项目和标准及有关问题的通知”；

(六十) 宁夏宁东铁路股份有限公司宁东铁字[2014]55 号“关于下浮区内电煤运价的通知”；

(六十一) 被评估企业提供的与收益预测相关的各种合同、协议等资料；

(六十二) 评估人员搜集的铁路运输行业研究报告；

(六十三) WIND 数据金融终端；

(六十四) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据：

(一) 宁夏宁东铁路股份有限公司评估基准日审计报告；

(二) 资产评估业务约定书。

八、评估方法

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

市场法，常用的两种方法为企业比较法和并购案例比较法，无论采用哪种方法，均应收集一定数量的参考企业或并购案例，并对相关财务报表进行分析调整，使其与被评估企业的财务报表具有可比性，在比较分析的基础上得出评估对象价值。由于在目前公开市场上较难找到足够且恰当的交易案例，故本次未采用市场法进行评估。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。具体的评估方法如下：

●资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：包括存货-原材料、委托加工物资及生产成本-农业开发成本。原材料采用市场法评估：以清查后的数量乘以现行市场购买价，加上合理的运杂费等费用，综合确定评估值；对委托加工物资中的酿酒葡萄按评估基准日每公斤售价乘以账面数量确定评估值，委托加工费以核实后的账面值确定评估值；对生产成本-农业开发成本，由于生产成本所对应的产品收益实现方式及价值已体现在生产性生物资产中，生产性生物资产已单独评估，因此将生产成本-农业开发成本评估为零。

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

3. 债权类流动资产：包括应收票据、应收账款、其他应收款及预付款项。对应收票据以核实后的账面余额确定评估值；应收款项主要是在清查核实其账面余额的基础上，了解款项收回的可能性及坏账的风险，进行账龄分析和收回可能性判断确定评估风险损失，以账面余额扣除评估风险损失金额后确定评估值；对预付款项具体分析形成的原因，在审查核实的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 长期股权投资

本次根据各项投资和被投资单位的实际情况，分别采用下列方法评估：

(1) 对于全资子公司—宁夏世纪大饭店有限公司，按同一标准、同一基准日进行现场清查核实和整体评估，以子公司评估后的股东权益价值确定评估值。

(2) 对于评估基准日近期成立的全资子公司—宁夏大古物流有限公司，以核实后的账面投资成本确定评估值。

(3) 对于持股比例较小的太中银铁路有限责任公司，由于控制权的原因，评估人员未对其实施整体评估，仅依据宁夏宁东铁路股份有限公司提供的太中银铁路有限责任公司本次评估基准日未审会计报表列示的所有者权益金额乘以持股比例作为该项长期股权投资的评估值。

(4) 对于广夏（银川）实业股份有限公司的控股投资，本次评估按实际取得成本确定评估值（详见资产评估说明—长期投资）。

2. 建筑物：评估方法根据被评估建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的建筑物采用重置成本法评估，对可以通过市场化途径购置、当地类似房地产交易比较活跃的建筑物采用市场比较法评估。

(1) 重置成本法

计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置价值的确定

重置价值 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

建筑安装工程造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，主要采用预决算调整法或工料法和类比法计算。

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集、选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物进行决算指标调整，根据当地有关土建（建筑及装饰）、安装等工程造价资料，将有代表性的参照建筑物的价格调至评估基准日建安工程造价。

本次评估中评估人员获得了部分被评估建筑物的建筑安装工程竣工决算和招标（预算）资料，搜集到一些与被评估建筑物类似工程的技术经济指标，以及被评估建筑物所在地的建设工程概预算定额及造价信息，这为评估人员结合专业知识、利用所搜集的工程设计及现场勘察资料采用预

(决)算调整法或工料法获得有代表性建筑物的建筑安装工程造价创造了条件。

对其他建筑物,则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础,结合建筑物评估常用的数据与参数,采用类比法,将被评估建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似建筑物进行类比,通过差异调整测算出这些建筑物的建筑安装工程造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的,支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况,以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估建筑物,评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费,但根据被评估建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期,选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率,并假设建设资金均匀投入加以计算。

②综合成新率的确定

对于建筑物采用年限法和打分法综合确定成新率,对于一般构筑物及辅助设施(包括铁路线路资产)采用年限法确定成新率。

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

其中:

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

尚可使用年限,根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限,结合其使

用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关建筑物的设计、使用要求确定。

（2）市场法

市场比较法是将评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

计算公式：评估值=市场价值

市场价值= \sum 比准价格×权重（加权算术平均法）

比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3. 机器设备：采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置全价×综合成新率

（1）设备重置价值的确定

①机器设备：

对于国产需要安装的机器设备，如有近期成交的，参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运杂费、安装调试费、前期及其他费用（见附表）等确定其重置价值；

对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，采用询价方式或

通过 2014 年《机电产品报价手册》查价，再考虑相关费用确定其重置价值；

对于不需要安装的大型设备，如机车及敞车，通过询价，再考虑相应的运费、建设单位管理费、招投标及咨询费等确定其重置价值；

对于无法询价也无替代产品的设备，在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

②办公用设备:主要查询当期相关报价资料确定其重置价值；

③车辆：运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

(2) 设备综合成新率的确定

①机器设备及电子设备：

评估人员对宁夏宁东铁路股份有限公司的设备进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场勘察，填写了勘察表。宁夏宁东铁路股份有限公司正常使用的设备维护情况较好，评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法、现场勘察法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率，对于超期服役的设备，按现场勘察法确定成新率，对于部分价值量小的设备按年限法确定成新率。

公式为：综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率：评估人员现场对设备进行了综合评定，填写了技术评定表、打分表，确定现场勘察成新率。

②车辆：

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算

其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，以此为限，评估人员依据对车辆的现场勘察情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

其中：

年限法确定成新率计算公式为：

年限法确定的成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

或年限法确定的成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法确定成新率计算公式为：

里程法确定的成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

现场勘察确定修正系数：评估人员会同企业有关人员对车辆进行现场勘察，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，假设其按现有情况继续使用，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数。

4. 在建工程

在建工程包括：铁路工程及待摊费用，本次根据在建工程的具体情况，按工程类别分别进行计算：经分析，铁路工程均为 2012 年至 2013 年完成的项目，近 2 年人工费有所上涨，材料费有所下降，机械费变化较小，总体造价水平变化不大，因此不再对在建工程建设期间工程造价进行调整，以核实后账面反映的已发生的工程费用确定评估基准日铁路工程价值；对于待摊费用—前期及其他费用以核实后的账面数确定评估值；对于待摊费用—利息费用，本次评估按照在建工程项目的各单位工程实际完成工程量，在正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的占用时间重新估算资金成本。

5. 生产性生物资产

根据本次评估目的，以及评估人员实地勘察、掌握的林木资产及林地资产估价有关资料，参照《森林资源资产评估技术规范（试行）》及有关林木资产的评估方法要求，结合评估对象所处的地理位置、开发程度、社会环境、地域因素、林木林地类型和用途等实际情况，确定委估林木资产具体采用收益现值法进行评估。委估林木资产（葡萄树）为经济林，均处于盛产期，盛产期是经济林资源资产获取收益的阶段，在这一阶段林木生长主要是生殖生长，经济林产品产量相对较为稳定，因而其资产的评估值可以用下式表示：

$$E_n = A_u \times \frac{(1+i)^{u-n} - 1}{i \times (1+i)^{u-n}}$$

式中： E_n ——经济林资源资产评估值； A_u ——盛产期内每年的纯收益值（果园果品收入扣除果园生产经营成本等）； i ——投资收益率； u ——经济寿命期； n ——经济林林木年龄

6. 无形资产：包括土地使用权、林地使用权及其它无形资产。

(1) 土地使用权：本次分别采用成本逼近法和市场法综合确定评估值。

① 成本逼近法：

成本法的基本思路，是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。计算公式如下：

$$V = Ea + Ed + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中： V ——土地价格

Ea ——土地取得费

Ed ---- 土地开发费

T ---- 税费

R₁ ---- 利息

R₂ ---- 利润

R₃ ---- 土地增值收益

②市场法:

在求取一宗待估宗地价格时,根据替代原则,将待估宗地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日及个别因素等差别,修正得出待估土地在评估时日地价的方法。计算公式如下:

待估宗地价格=比较实例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×使用年期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(2) 林地使用权

委估林地为原为荒山荒坡地,开发后成为林地,近几年,农村土地租赁承包行为较多,基本相同条件的土地租赁价格可搜集到。参照《森林资源资产评估技术规范(试行)》及有关森林资源资产的评估方法要求,对委估林地采用年金资本化法。

年金资本化法是将评估林地资产每年相对稳定的地租收益作为资本投资收益,按适当的投资收益率估算林地评估值的方法。其计算公式为:

$$B_u = \frac{R}{P}$$

B_u—林地评估值; R林地年平均地租收益; P为投资收益率

(3) 其他无形资产

均为企业外购的软件,评估人员对所申报的无形资产内容及使用状况的了解,按各类软件特点分别评估:评估基准日外购通用软件在市场上有

销售均有销售，因此按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；专为企业生产经营开发设计的专用软件根据委托设计开发合同中约定的设计内容、项目范围等，询问了具体软件开发公司评估基准日开发该等软件的费用，经询问调查，目前该等软件的开发成本与被评估企业取得时的成本差异不大，故以核实后的原始入账价值作为评估值；对近期购置入账的软件，均以核实后的原始入账价值作为评估值；对停用软件，评估为零。

7. 长期待摊费用：按剩余受益期限进行评估。

8. 递延所得税资产：评估人员首先审核递延所得税资产报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解递延所得税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，并查阅了相关文件。评估时，由于可抵扣暂时性差异影响的所得税费用均可以在期后随着账务处理的变化进行冲回，故以核实后的账面值确定评估值。

9. 其他非流动资产：以核实后的账面值确认评估值。

(三) 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。根据评估目的，此次评估被评估企业的股东全部权益选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。按母公司报表口径：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中： P ——评估基准日的企业经营性资产价值

R_i ——企业未来第 i 年预期自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本估价确定

i ——收益计算年

n ——折现期

式中 R_i 按以下公式计算：

第 i 年预期自由现金流=息税前利润 \times (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。经查，宁夏宁东铁路股份有限公司存在溢余资产。

3. 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。经查，宁夏宁东铁路股份有限公司存在非经营性资产及负债。

4. 长期股权投资价值的确定

长期股权投资指企业评估基准日时已形成的对其他单位的股权投资。经清查，宁夏宁东铁路股份有限公司存在长期股权投资，具体评估方法详见资产基础法相关内容。

5. 有息债务的确定

经清查，宁夏宁东铁路股份有限公司存在有息债务，以核实后的账面价值确定。

6. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中： $E[Re]$ = 权益期望回报率，即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

$Alpha$ = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

九、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2014 年 8 月 4 日至 2015 年 3 月 24 日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与广夏（银川）实业股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与宁夏宁东铁路股份有限公司的年审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与广夏（银川）实业股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据宁夏宁东铁路股份有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2014年8月4日至2014年8月30日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取宁夏宁东铁路股份有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 长期股权投资的清查

评估人员长期投资评估申报明细表搜集了与长期股权投资相关的协议、合同、投资凭证、验资报告、营业执照、章程、评估基准日资产负债表等资料，并对被投资企业的经营状况进行了了解。

2. 房屋建（构）筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

3. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管

理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或做出补充说明。

4. 生产性生物资产的清查

根据被评估企业提供的生产性生物资产评估明细表对林木资产实地进行勘察与核对，对被评估企业提供的财产资料、有关凭证进行整理与补充搜集；核实重要的成本构成证明资料，并多方面了解可能影响资产评估的重大事项。

5. 对土地使用权的清查

评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

6. 对林地使用权的清查

评估人员调查了与林地使用权的取得情况，搜集有关的相关权证、出让合同等资料，并向有关人员了解情况、对委估林地的四至及利用现状进行了调查。

7. 对在建工程的清查

根据企业申报的在建工程申报表，进行初步审阅，依据项目概预算书和有关会计资料，对所有申报的在建工程项目进行了核实。核对了申报材料上所列的支付款项与实际支付款项的一致性，并收集有关合同和资料。会同企业配合人员对所报项目进行现场实地察勘；了解在建工程的具体内容、开工时间，核查设备到货情况，建筑工程、设备安装工程的具体实际完工程度和工程量。

8. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关购销合同、购货发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，对原材料的抽查账面值是其总价值的 80%以上，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

9. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

10. 收益法调查

1) 听取宁夏宁东铁路股份有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析宁夏宁东铁路股份有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析宁夏宁东铁路股份有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据宁夏宁东铁路股份有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的资产，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算，确定评估值。

对用收益法评估的资产，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企

业现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了企业价值。

（四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 宁夏宁东铁路股份有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 宁夏宁东铁路股份有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设宁夏宁东铁路股份有限公司所提供的未来投资计划预测数据客观可靠；

② 假设宁夏宁东铁路股份有限公司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；

③ 假设宁夏宁东铁路股份有限公司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；

④ 假设宁夏宁东铁路股份有限公司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；

⑤ 假设宁夏宁东铁路股份有限公司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(或者是已经调整到一致)；

⑥ 根据银川市兴庆北区国家税务局银兴北国税字[2012]02号“税收优惠批准通知书”的批准，宁夏宁东铁路股份有限公司自2011年1月1日至2020年12月31日享受西部大开发15%的所得税优惠税率。同时根据宁夏回族自治区人民政府宁政函[2012]139号“关于减免宁夏宁东铁路股份有限公司企业所得税的批复”，对公司2012年度至2014年度企业所得税地方留成部分予以减免，即，2014年度的企业所得税实际缴纳率为9%。本次评估企业所得税税率分三档确定，即：2014年7-12月按9%测算，2015年至2020年按15%测算，2021年1月1日起按25%测算；

⑦ 本次评估出于谨慎性考虑，以现行价格为基础确定预测期价格，即假设未来运价及杂费项目收费标准所依据的相关文件保持目前水平，即：本次预测期内运价及杂费项目收费标准根据宁夏宁东铁路股份有限公司评估基准日实际执行的宁夏回族自治区物价局宁价费发[2014]3号“关于地方铁路运价及有关问题的通知”、[2014]4号“关于地方铁路杂费项目和标准及有关问题的通知”、宁夏宁东铁路股份有限公司宁东铁字[2014]55号“关于下浮区内电煤运价的通知”确定；

⑧ 假设宁夏宁东铁路股份有限公司预测期内各客户新建电厂、煤化工项目、煤制天然气项目均能如期建成并投入生产运营；

⑨ 假设宁夏宁东铁路股份有限公司目前正在建设的在建工程及未来预测期资本性支出形成的铁路工程均能按计划完工并投入使用。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，

报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

宁夏宁东铁路股份有限公司总资产账面价值为 521,472.30 万元，评估价值 562,099.92 万元，增值额为 40,627.62 万元，增值率 7.79%；总负债账面价值为 113,357.90 万元，评估价值 113,357.90 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；所有者权益账面价值为 408,114.40 万元，评估价值 448,742.02 万元，增值额为 40,627.62 万元，增值率为 9.95%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	42,432.46	41,770.78	-661.68	-1.56
非流动资产	2	479,039.84	520,329.14	41,289.30	8.62
其中：长期股权投资	3	50,509.06	59,003.31	8,494.25	16.82
固定资产	4	347,634.07	362,163.32	14,529.25	4.18
在建工程	5	17,172.93	16,836.56	-336.37	-1.96
生产性生物资产	6	3,554.41	6,158.04	2,603.63	73.25
无形资产	7	54,033.02	70,031.56	15,998.54	29.61
-土(林)地使用权	7-1	53,932.90	69,872.06	15,939.16	29.55
长期待摊费用	8	8.25	8.25	0.00	0.00
递延所得税资产	9	191.33	191.33	0.00	0.00
其他非流动资产	10	5,936.78	5,936.78	0.00	0.00
资产总计	11	521,472.30	562,099.92	40,627.62	7.79
流动负债	12	65,958.33	65,958.33	0.00	0.00
非流动负债	13	47,399.57	47,399.57	0.00	0.00

项 目		账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
负债总计	14	113,357.90	113,357.90	0.00	0.00
所有者权益	15	408,114.40	448,742.02	40,627.62	9.95

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，宁夏宁东铁路股份有限公司所有者权益账面价值为 408,114.40 万元，评估价值为 443,980.58 万元，评估增值 35,866.18 万元，增值率为 8.79%。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果差异产生的原因分析：

采用资产基础法确定的股东全部权益价值为 448,742.02 万元，采用收益法确定的股东全部权益价值为 443,980.58 万元，两者相差 4,761.44 万元，差异率 1.06%。

经上述两种方法评估，我们认为资产基础法是对被评估企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估，进而求取股东全部权益价值；收益法是通过预测评估对象未来收益的途径来预测经营期限的净现金流，再进行折现后确定企业的价值，是以企业的预期收益能力为导向求取评估对象价值的一种方法。收益预测是基于对未来宏观政策和经济市场的判断和预期基础上进行的。结合本项目，收益法评估中对被评估企业未来货物发送量、收入的预测主要依赖于宁夏宁东矿区的煤炭生产量及宁夏地区各大电厂的实际需求量的预测和判断来确定，而宁东矿区部分大型矿井尚处于筹建期或建设期，新建矿井是否能如期投产并达产以及后续建铁路是否能如期建成并投入运营等等不确定因素较多，加之现行国际国内经济、市场环境亦不稳定，因此，采用资产基础法评估结果更能准确揭示评估时点的资产价值，以之作为价值参考依据较为合理。

（四）鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目

标资产的最终评估结论，即：宁夏宁东铁路股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 448,742.02 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、本次纳入评估范围的资产及负债已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以 2014 年 6 月 30 日为审计基准日，进行了全面审计并出具了 XYZH/2014YCA1010-I 号无保留意见审计报告。

2、宁夏宁东铁路股份有限公司本次申报评估的房屋建筑物共 99 项，总建筑面积 89007.39 平方米，房屋建筑物中有 31 项，建筑面积 14125.72 平方米（其中含酿酒葡萄种植分公司葡萄园区生产管理用房 10659.82 平方米）尚未进行房屋权属登记，评估人员根据宁夏宁东铁路股份有限公司的申报及说明资料暂将其纳入评估范围，此次评估计取了勘察设计费、建设单位管理费、施工图审查费、工程监理费、工程招标代理费和资金成本等，宁夏宁东铁路股份有限公司书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。宁夏宁东铁路股份有限公司处置相关房产时应使其满足法律规定的权属条件，只有相关权属证书载明的建筑面积才是相关房产的法定资产量，本评估结果的使用者在进行本次评估目的所对应的经济行为时应依据房屋权属证书载明的建筑面积审视本评估结果的适用性。

3、本次建筑物评估结果中除位于银川市办公楼评估结果为房地合一价外，其余均不含其所占用的土地使用权价值。

4、本次委估的建筑物中，大沙沟综合楼占用的土地租赁兰州铁路局，租赁期限自2009年1月1日至2018年12月31日，共10年。依据租赁协议相关内容，租赁期满后可续约。在评估过程中，假设建筑物在经济寿命年限内，宁夏宁东铁路股份有限公司与兰州铁路局可长期续约，亦未考虑该租赁事项对房屋经济寿命年限的影响。

5、根据2004年7月宁夏大古铁路有限责任公司与宁夏发电集团有限责任公司、宁夏煤业集团有限责任公司共同签署了《建设大古铁路黄羊墩卸货站协议》，三方协议共同出资430万元建设黄羊墩卸货站，其中：宁夏发电集团有限责任公司出资280万元，宁夏煤业集团有限责任公司出资120万元，宁夏大古铁路有限责任公司出资30万元，并委托由宁夏大古铁路有限责任公司负责建设。该项目已全部建设完毕并投入使用，实际竣工决算为467.64万元，超预算37.64万元，超预算资金由宁夏大古铁路有限责任公司解决。2008年宁夏大古铁路有限责任公司和宁夏煤业集团有限责任公司组建成立宁夏宁东铁路股份有限公司。根据上述建设协议宁夏宁东铁路股份有限公司所占比例为40.12%。本次评估时，对黄羊墩卸货站资产评估值以拥有黄羊墩卸货站整体价值的实际产权比例计算确定，提请报告使用者予以关注。

6、纳入评估范围的2辆摩托车（号牌号码宁A98312、宁AA6510），车辆行驶证上的所有人为宁夏大古铁路有限责任公司；摩托车（号牌号码宁A90582），车辆行驶证上的所有人为徐柏涛，未办理过户。为此，宁夏宁东铁路股份有限公司出具了上述三辆摩托车权属归其所有的说明。

7、据宁夏宁东铁路股份有限公司青林证字（2013）第0000356号《林权证》，办证林地面积8000亩，扣除2014年1月西线高速建设征用林地94.54亩，现实际剩余林地面积7905.46亩。在该《林权证》范围的葡萄林木净种植面积6179.37亩。纳入本次评估范围的林地林木资产，以《林权证》登记

范围的林地面积7905.46亩为准进行评估。对不在《林权证》登记范围内的部分林木资产（占地891.48亩，种植葡萄净面积692.23亩（葡萄园六园和四园西段部分范围）），本次未予评估。

8、至本次评估基准日，林权范围林木林地均由宁夏宁东铁路股份有限公司占有使用。林地林木资产及其附属设施均未设立抵押担保等他项权利。为此，宁夏宁东铁路股份有限公司出具了林地使用权、生产性生物资产权属归其所有，不存在产权争议、无重大诉讼事项及抵押等情况的书面说明。

9、依据国土资源部《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》（国土资发[1999] 433号）规定，国家作价出资土地使用权具有使用年限内可依法转让、作价出资、租赁或抵押等权利，改变用途应补缴不同用途的出让金差价，即从权能上分析，该种类型的土地使用权与出让土地使用权基本一致，故本次估价价格水平按等同出让国有土地使用权价格水平考虑。

10、对于长期股权投资—广夏(银川)实业股份有限公司，鉴于该项投资于2012年底完成，实为取得了银广夏100430245股股票。对该类上市公司股权，一方面，银广夏目前已处于破产重整阶段，企业实际已无主营业务，也无实物资产，主要资产为货币资金。若按本次评估基准日银广夏的每股净资产与持股股数的乘积作为该股权投资的评估值，将不能公允的反映其价值；加之该只股票已于2010年11月停牌，距评估基准日已3年零8个月，期间资本市场股票指数已发生了较大的变化，若依然以停牌前20个交易日均价作为评估值，也不能反映评估基准日的实际价值。考虑到宁夏宁东铁路股份有限公司受让银广夏100430245股股票，实际取得日期为2012年年底，取得成本是通过市场充分博弈后的结果，因此，本次该部分股权投资按实际取得成本320,090,554.14元作为评估值。

11、对纳入评估范围的机器设备、车辆及电子设备宁夏宁东铁路股份

有限公司出具了权属归其所有，不存在产权争议、无重大诉讼事项及抵押等情况的书面说明。

12、本次在建工程评估结果中均不包括在建工程占用的土地使用权价值。

13、本次评估以在建工程质量合格为基本前提，委估的在建工程尚未竣工，整体建设工程在未来竣工验收时是否存在工程质量缺陷具有不确定性，因此评估未考虑有可能出现的质量缺陷和瑕疵对资产价值的影响。

14、在本次评估中，对受测量手段等限制，无法进行详细勘察的地下管网、输电线路、基础等隐蔽工程及隐蔽工程中的设备，仅依据宁夏宁东铁路股份有限公司有关人员的介绍及提供的资料等对其工程量进行核实判断。

15、截止评估基准日，宁夏宁东铁路股份有限公司向国家开发银行银行股份有限公司宁夏回族自治区分行贷款余额 18,600.00 万元，其中：以黎家新庄至临河工业园(A)区段项目建成后的铁路运输收费权及全部收益提供质押担保取得 3,000.00 万元；以宁东能源化工基地鸳鸯湖矿业铁路专用线收费权提供质押担保取得 6,500.00 万元；以上海庙至宁东煤化工园铁路支线—长城南站至煤化工园 B、C 区线建成后的铁路运输收费权及全部收益提供质押担保取得 9,100.00 万元。截止本次评估基准日，该质押尚未解除。

16、截止评估基准日，宁夏宁东铁路股份有限公司向中国建设银行股份有限公司宁夏回族自治区分行贷款 3,000.00 万元，以宁东铁路红柳站-太阳山-塘坊梁线红柳至老庄子段项目建成后的铁路运输收费权及全部收益提供质押担保取得。截止本次评估基准日，该质押尚未解除。

17、本次宁夏宁东铁路股份有限公司收益法预测中，由下列客户所带来的预测期运量存在一定的不确定性，对收益法评估结果可能会产生较大影响，提请报告使用者关注：

(1) 神华宁夏煤业集团有限责任公司 400 万吨/年煤炭间接液化项目：

据了解，该项目总投资 550 亿元人民币，为世界上单体投资最多、装置规模最大的煤制油项目，项目于 2013 年 9 月开工，计划 2016 年年底全部建成投产，目前该项目正在建设中，项目设计年度原煤运量为 2600 万吨/年，主要产品年度总运量为 404 万吨。本次评估预测中从 2017 年开始考虑了该部分运输量；

(2) 内蒙古华星新能源有限公司 40 亿标立方/年煤制天然气项目：据了解，该项目预计投资 246 亿元人民币，已获得国家发改委同意开展前期工作的批复，进入到项目核准阶段，华星能源拟定在 2015 年 4 月完成项目核准工作，2017 年年底全部建成，预计每年将有 1000 万吨以上煤炭需求量。本次评估预测中从 2018 年开始考虑了该部分运输量。

18、本次宁夏宁东铁路股份有限公司收益法预测中，关于资本性支出-银川至西安铁路接轨项目：据了解，2014 年 9 月 30 日，国家发展改革委批复银川至西安铁路可行性研究报告，银西铁路将于今年年内开工建设，预计 2019 年建成通车，目前宁夏至甘肃段项目已进入公开招标阶段。鉴于宁夏宁东铁路股份有限公司银西铁路接轨项目是为了延伸运营服务里程，使公司运输网络更加通畅，可以从根本上解决宁东铁路公司外运通道不畅问题，出于谨慎性原则，本次收益法在预测期内考虑了该部分资本性支出。

19、本次评估未考虑缺乏流动性折价对评估结论的影响。

20、本公司对宁夏宁东铁路股份有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，宁夏宁东铁路股份有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2015 年 6 月 29 日使用本评估结果无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一五年三月二十四日。

(本页无正文)

法定代表人授权人：

中和资产评估有限公司

注册资产评估师：

二〇一五年三月二十四日

注册资产评估师：

资产评估报告附件

附件一、资产评估结果汇总表

附件二、广夏（银川）实业股份有限公司第七届董事会第十七次会议（临时会议）决议；

附件三、委托方营业执照复印件；

附件四、被评估企业营业执照复印件；

附件五、被评估企业评估基准日审计报告及子公司评估基准日财务报表；

附件六、被评估企业房屋所有权证、国有土地使用证、车辆行驶证等；

附件七、委托方承诺函；

附件八、被评估企业承诺函；

附件九、签字注册资产评估师承诺函；

附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十一、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十二、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十三、法定代表人授权书；

附件十四、资产评估业务约定书。