

中珠控股股份有限公司股权转让项目
湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2013）194 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一三年十一月二十八日



目 录

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估基准日	5
四、评估对象和评估范围	5
五、评估价值类型及定义	6
第二章 评估依据	6
一、经济行为依据	6
二、法律法规依据	7
三、评估准则依据	7
四、资产权属依据	8
五、取价依据及参考资料	8
第三章 评估方法	8
第一节 成本法（资产基础法）	9
一、流动资产	9
二、设备	10
三、负债	10
第二节 收益法	10
一、评估技术思路	11
二、企业自由净现金流量折现值	11
三、有息债务	12
四、非经营性资产	12
五、非经营性负债	12
六、溢余资产	12
第四章 评估程序及实施过程	13
一、进行前期调查	13
二、编制评估计划	13
三、开展现场工作	13
四、整理评估资料	14
五、展开评定估算	14
六、进行汇总分析	14
七、提交评估报告	15
第五章 评估假设	15
一、本次评估采用的假设	15
二、评估假设对评估结论的影响	16
第六章 评估结论	16
一、两种评估方法的评估结果	16
二、评估结果的分析与选择	17
三、评估结论	17

四、关于部分股权的价值.....18

第七章 特别事项说明18

第八章 评估报告的使用限制说明.....18

第九章 评估报告日及其他19

资产评估报告附件：21

第二册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查，对其法律权属状况按照评估准则给予必要的关注，对其法律权属资料进行了查验。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

中珠控股股份有限公司股权转让项目

湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2013）第 194 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中珠控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，为中珠控股股份有限公司拟转让持有的湖北中潜房地产开发有限公司股权事宜，而对湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对湖北中潜房地产开发有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法（资产基础法）评估结果作为评估结论。

经评估，在约定的评估目的下，在持续经营、待开发土地能按预设的规划类指标能获得规划部门的批准等假设条件下，湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 9 月 30 日所表现的公允价值为 4,083.02 万元，评估值比账面净资产增值 3,109.14 万元。

股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

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	4,707.01	7,816.19	3,109.18	66.05
2	非流动资产	3.38	3.34	-0.04	-1.22
8	固定资产	3.38	3.34	-0.04	-1.18
20	资产总计	4,710.39	7,819.53	3,109.14	66.01
21	流动负债	3,736.51	3,736.51	-0.00	0.00
23	负债合计	3,736.51	3,736.51	-0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	973.88	4,083.02	3,109.14	319.25

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

与本次评估及评估结论相关的特别事项如下：

一、根据湖北中潜房地产开发有限公司财务报表及提供的资料，公司主要资产为公司在存货-开发成本中核算的一块土地转让款。土地出让公告于 2013 年 8 月 7 日公示，土地宗地号为 QX(2013)02，出让价款合计为 32,040,000 元，土地受让人为湖北潜江制药股份有限公司。2013 年 9 月 18 日，湖北潜江制药股份有限公司、湖北中潜房地产开发有限公司签订土地使用权转让合同，将此块国有建设用地使用权变更为湖北中潜房地产开发有限公司，并办理了潜国用（2013）第 0210113 号土地使用证。截止评估基准日，湖北中潜房地产开发有限公司尚未支付湖北潜江制药股份有限公司土地转让价款，合计为 37,365,052.05 元。

二、湖北中潜房地产开发有限公司根据土地转让合同有关约定及潜江市房地产市场情况，按照最佳利用原则，对宗地上建设商品房住宅、商业店面、地下车库等做了开发计划，尚待报规划部门审批。若预设的规划类指标和开发计划不能获批或者批准的规划指标与开发计划与预设的不同，则会对评估结论产生重大影响，而需重新进行评估。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一三年九月三十日起至二〇一四年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

中珠控股股份有限公司股权转让项目

湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2013）第 194 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中珠控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为中珠控股股份有限公司拟转让持有的湖北中潜房地产开发有限公司股权事宜，而对湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益在 2013 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

注册名称：中珠控股股份有限公司

法定代表人：叶继革

注册资本：人民币叁亿陆仟陆佰贰拾贰万陆仟伍佰贰拾元整

注册日期：1994 年 6 月

工商注册：420000000013743

注册地址：湖北省潜江市章华南路特 1 号

企业性质：股份有限公司（上市）

1、经营范围：房地产开发、物业管理、实业投资、基础建设投资、投资管理、项目投资；投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进口加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务。

2、股权结构

截至 2012 年 12 月 31 日，公司股本结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	占总股本的比例（%）	股份性质
------	----------	------------	------

珠海中珠集团股份有限公司	17,292.00	47.22	社会法人股
西安东盛集团有限公司	528.00	1.44	社会法人股
国资委办公室	1,268.2296	3.46	国有法人股
社会公众股	17,534.4224	47.88	社会公众股
合计	36,622.652	100.00	

（二）被评估单位概况

名称：湖北中潜房地产开发有限公司

法定住所及经营场所：潜江市杨市办事处章华南路特 1 号

法定代表人：方亮

注册资本：1000 万

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发；物业管理。

公司的基本情况

湖北中潜房地产开发有限公司是中珠控股股份有限公司投资设立的全资子公司。成立于 2012 年 10 月 17 日，取得注册号 429005000059201 号企业法人营业执照，

二、评估目的

中珠控股股份有限公司拟转让所持湖北中潜房地产开发有限公司股权，为此，委托中京民信（北京）资产评估有限公司对湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为其提供股权转让的价值参考依据。

三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2013 年 9 月 30 日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- （一）评估对象为湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值。
- （二）评估范围为湖北中潜房地产开发有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 4,710.39 万元，负债总额为 3,736.51 万元，净资产为 973.88 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	4,707.01
2	非流动资产	3.38
8	固定资产	3.38
20	资产总计	4,710.39
21	流动负债	3,736.51
23	负债合计	3,736.51
24	净资产（所有者权益）	973.88

列入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具立信审字[2013]第40124号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要资产状况

评估范围内的资产账面反映为货币资金、其他应收款、存货、固定资产。其中：主要资产为存货，即公司尚未开发的一宗土地使用权。该土地出让公告于2013年8月7日公示，土地宗地号为QX(2013)02，出让价款合计为32,040,000元，土地受让人为湖北潜江制药股份有限公司。2013年9月18日，湖北潜江制药股份有限公司、湖北中潜房地产开发有限公司签订土地使用权转让合同，将此块国有建设用地使用权变更为湖北中潜房地产开发有限公司，并办理了潜国用（2013）第0210113号土地使用证。

（五）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

中珠控股股份有限公司关于对湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值进行资产评估的会议纪要。

二、法律法规依据

- (一) 中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号《中华人民共和国企业所得税法》;
- (二) 《中华人民共和国公司法》;
- (三) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (五) 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- (六) 原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
- (七) 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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) 国务院办公厅下发的《国务院办公厅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》(国办发[2001]102 号);
- (九) 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
- (十) 财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802 号);
- (十一) 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- (十二) 国务院 1990 年第 55 号令《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》;
- (十三) 其他与本项资产评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- (二) 中注协 2005 年 1 月 14 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- (三) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》;
- (四) 中评协 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则—企业价值》;

(五)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

(六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)土地使用证;

(二)土地权属资料。

五、取价依据及参考资料

(一)评估人员收集的其他价格资料;

(二)被评估单位提供的土地开发《可行性研究报告》;

(三)评估人员收集的其它与本次评估相关的价格资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估准则-企业价值》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法,由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时,企业具备了应用收益法评估的前提条件:将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法(资产基础法)的基本思路是重建或重置被评估资产,潜在的投资者在决定投资某项资产时,所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件,即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态,具备可利用的历史资料。而且,采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此,针对本次评估的评估目的和资产类型,考虑各种评估方法的作用、特点和所

要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产及流动负债，评估方法主要采用假设开发法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）其他应收款

对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

（三）存货

存货为待开发土地。土地规划开发条件较为明确，同时周边房地产交易案例较多易于取得，当地规划建设和工程造价等管理部门定期公布城市住宅的工程建造客观成本和前期费用等信息资料，因此可以采用假设开发法进行评估。

假设开发法的基本原理是以土地按照规定设计用途、规划条件开发后预期可获取的价值为基础，扣除正常的开发建筑成本、专业费用、管理费用、销售税费及买方购地需承担的税费，求出待开发土地的使用权价值。

其计算公式：

待开发土地使用权价值=开发完成后房地产总价值-开发建筑成本-专业费用-管理费用-销售税费-利润-购买待开发土地所负担的税费

二、设备

设备为电子设备。采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置完全成本×成新率

（一）重置成本的确定

待估电子设备是易被采购的通用电子设备，购置价格通过机电产品市场调研询价、同类设备网上报价确定，但注意报价的时效性和可比性，关注价格信息资料来源的准确性和可靠性。设备购置价格即为重置成本。

（二）成新率的确定

电子设备成新率的确定采用使用年限法。

其基本计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中：已使用年限是根据被评估设备的使用时间、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等多种因素确定的。

三、负债

负债为流动负债，为其他应付款。

评估中对其他应付款的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务等情况。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_i ——第 i 年的预期收益

r——折现率

一、评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益（ R_t ）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产价值

二、企业自由净现金流量折现值

企业自由净现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由净现金流量折现值和明确的预测期之后的自由净现金流量折现值。

（一）明确的预测期及收益期

由于房地产行业的特殊性，房地产开发企业取得土地的时间有一定的不确定性，故评估时以现有土地计划开发销售完毕时间作为收益预测截止期。

被评估单位该土地开发项目分期开发，按评估基准日后的 2013 年 10 月开工建设，2015 年全部竣工，2014 年可以售出 60%，2015 年底可以售出 40%，故收益期确定至 2015 年。

（二）企业自由净现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由净现金流量=息税前利润×（1－所得税率）+折旧及摊销－资本性支出－营运资金追加额=主营业务收入－主营业务成本－主营业务税金及附加+其它业务利润－期间费用（管理费用、营业费用）+投资收益－所得税+折旧及摊销－资本性支出－营

运资金追加额

（三）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企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式：} WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E 为权益资本；

D 为债务资本；

$D+E$ 为投资资本；

T 为所得税率。

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告书等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括存货、固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、审计报告等。

（三）根据评估操作规范要求进行现场核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈；对存货，查看待开发土地现状并了解其入账过程；

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明存货及固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访房地产管理部门和房地产交易市场，掌握价格方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动产、非流动资产、负债和收益法评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本

合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）被评估单位持续经营，待开发土地能按企业预期开发计划于 2013 年 10 月实施开发，预设的规划类指标能获得规划部门批准且得以最终建成可独立分割办证并可对外销售的房产；

（二）评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；

（三）委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；

（四）评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；

（五）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（六）公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

（七）公司完全遵守所有有关的法律法规；

（八）关于待开发土地的具体假设如下：

1. 待开发土地的使用年限不低于土地使用证确定的年限，建设的建筑容积率不低

于 3，不高于 3.5，建筑密度不高于 35%，绿地率不低于 35%。

2. 被评估单位对待开发土地分期开发，2013 年 10 月开工建设，2015 年全部竣工，2014 年可以售出 60%，2015 年可以售出 40%。

（九）公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（十）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（十一）公司的成本、费用控制能按相关计划实现；

（十二）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，待开发土地的假设条件部分或全部不能实现，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若被评估单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，或者对成本费用控制不能按所制定的计划、规划实现，或者被评估单位在收益年限内遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况），将导致预测的净现金流量无法实现；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为 4,083.02 万元和 4,306.61 万元。收益法比成本法评估值高 223.59 万元，高出比率为 5.48%。

二、评估结果的分析与选择

成本法（资产基础法）是以企业会计报表（资产负债表）为基础，对各类资产分别按适用的价值标准，采用不同的方法进行评估，得到企业各类资产评估值其加和后的价值。而收益法是以预期的企业未来收益作为价值标准，并采用一定的折现率对未来收益进行折现，反映的是企业预期获利能力的现在价值。本次收益法评估中，构成折现率的部分参数，取自资本市场和相关企业的相关数据，这些数据未来可能发生变化。成本法（资产基础法）评估中，对企业主要资产-待开发土地以假设开发法评估所采用的折现率，较收益法而言，构成参数简单，未来变化要小。经过分析比较，我们认为，针对本次评估目的，成本法（资产基础法）的评估结果具有相对稳定性。因此以成本法（资产基础法）的评估结果作为最后的评估结论。

三、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：在约定的评估目的下、在持续经营、待开发土地能按规划部门批准的方案预期开发计划实施开发、预设的规划指标能获得规划部门批准得以最终建成可独立分割办证并可对外销售的房产等假设条件下，湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 9 月 30 日所表现的公允价值为 4,083.02 万元，评估值比账面净资产增值 3,109.14 万元。

股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

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	4,707.01	7,816.19	3,109.18	66.05
2	非流动资产	3.38	3.34	-0.04	-1.22
8	固定资产	3.38	3.34	-0.04	-1.18
20	资产总计	4,710.39	7,819.53	3,109.14	66.01
21	流动负债	3,736.51	3,736.51	-0.00	0.00
23	负债合计	3,736.51	3,736.51	-0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	973.88	4,083.02	3,109.14	319.25

成本法（资产基础法）评估结果详细情况及收益法评估测算见资产及负债清查评估明细表及收益法预测表。

四、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：若涉及到部分部分股权价值，在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权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；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、根据湖北中潜房地产开发有限公司财务报表及提供的资料，公司主要资产为公司在存货-开发成本中核算的一块土地转让款。土地出让公告于 2013 年 8 月 7 日公示，土地宗地号为 QX(2013)02，出让价款合计为 32,040,000 元，土地受让人为湖北潜江制药股份有限公司。2013 年 9 月 18 日，湖北潜江制药股份有限公司、湖北中潜房地产开发有限公司签订土地使用权转让合同，将此块国有建设用地使用权变更为湖北中潜房地产开发有限公司，并办理了潜国用（2013）第 0210113 号土地使用证。截止评估基准日，湖北中潜房地产开发有限公司尚未支付湖北潜江制药股份有限公司土地转让价款，合计为 37,365,052.05 元。

三、湖北中潜房地产开发有限公司根据土地转让合同有关约定及潜江市房地产市场情况，按照最佳利用原则，对宗地上建设商品房住宅、商业店面、地下车库等做了开发计划，尚待报规划部门审批。若预设的规划类指标和开发计划不能获批或者批准的规划指标与开发计划与预设的不同，则会对评估结论产生重大影响，而需重新进行评估。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告书仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一三年九月三十日起至二〇一四年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

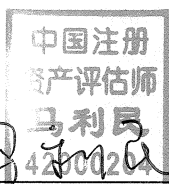
第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一三年十一月二十八日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师:



注册资产评估师:



法定代表人:

A large, bold handwritten signature in black ink, which appears to be "周国章" (Zhou Guochang).

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二三年十一月二十八日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字注册资产评估师资格证书；
- 九、 资产评估业务约定书。

评估机构及注册资产评估师承诺函

中珠控股股份有限公司：

贵公司拟转让全资子公司湖北中潜房地产开发有限公司股权，受贵单位委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对贵公司列入评估范围的资产于 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。我们对贵公司委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

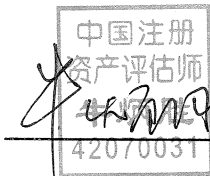


资产评估机构（盖章）：

注册资产评估师（签字盖章）：



注册资产评估师（签字盖章）：



日期：2013 年 11 月 28 日

中珠控股股份有限公司股权转让项目
湖北中潜房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估明细表

京信评报字（2013）194 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一三年十一月二十八日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表1

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产	4,707.01	7,816.19	3,109.18	66.05
4 持有至到期投资	3.38	3.34	-0.04	-1.18
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	3.38	3.34	-0.04	-1.18
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				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	4,710.39	7,819.53	3,109.14	66.01
21 流动负债	3,736.51	3,736.51		
22 非流动负债				
23 负债合计	3,736.51	3,736.51		
24 净资产（所有者权益）	973.88	4,083.02	3,109.14	319.25

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表2

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	47,070,114.75	78,161,945.13	31,091,830.38	66.05
2	货币资金	2,847,678.37	2,847,678.37	-	-
9	其他应收款	6,252,798.83	6,261,339.00	8,540.17	0.14
10	存货	37,969,637.55	69,052,927.76	31,083,290.21	81.86
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	33,811.00	33,369.49	-441.51	-1.31
19	固定资产	33,811.00	33,369.49	-441.51	-1.31
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	47,103,925.75	78,195,314.62	31,091,388.87	66.01
32	四、流动负债合计	37,365,052.05	37,365,052.05	-	-
36	应付账款	37,365,052.05	37,365,052.05	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	37,365,052.05	37,365,052.05	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	9,738,873.70	40,830,262.57	31,091,388.87	319.25

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表3

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	2,847,678.37	2,847,678.37	-	0%
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	6,252,798.83	6,261,339.00	8,540.17	0%
3-9	存货	37,969,637.55	69,052,927.76	31,083,290.21	82%
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
	流动资产合计	47,070,114.75	78,161,945.13	31,091,830.38	66%

被评估单位填表人：张东东

评估人员：潘葵、牛炳胜

填表日期：2013年10月15日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2013年9月30日

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

表3-8

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中珠控股股份有限公司	往来		6个月-1年	6,000,000.00	6,000,000.00	-	0%	
2	马西峰	借款		6个月-1年	113,776.00	113,776.00	-	0%	
3	刘敏	借款		6个月-1年	112,563.00	112,563.00	-	0%	
4	武建军	借款		6个月-1年	20,000.00	20,000.00	-	0%	
5	秦琳	借款		6个月-1年	10,000.00	10,000.00	-	0%	
6	岑有策	借款		6个月内	5,000.00	5,000.00	-	0%	
							-		
							-		
合 计					6,261,339.00	6,261,339.00	-	0%	
减：其他应收款坏账准备					8,540.17				
合 计					6,252,798.83	6,261,339.00	8,540.17	0%	

被评估单位填表人：张东东

填表日期：2013年10月15日

评估人员：潘葵、牛炳胜

存货评估汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表3-9

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

金额单位：人民币元				增值率%	
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）			-	
3-9-2	原材料			-	
3-9-3	在库周转材料			-	
3-9-4	委托加工物资			-	
3-9-5	产成品（库存商品）			-	
3-9-6	在产品（待开发土地）	37,969,637.55	69,052,927.76	31,083,290.21	82%
3-9-7	发出商品			-	
3-9-8	低值易耗品	-		-	
				-	
				-	
合 计		37,969,637.55	69,052,927.76	31,083,290.21	82%
减：存货跌价准备					
合 计		37,969,637.55	69,052,927.76	31,083,290.21	82%

被评估单位填表人：张东东

填表日期：2013年10月15日

评估人员：潘葵、牛炳胜

存货—在产品（待开发土地）评估明细表

评估基准日：2013年9月30日

表3-9-6
被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	中珠·家春秋项目	平方米	26,607.99		37,969,637.55	26,607.99	2,595.20	69,052,927.76	31,083,290.21	81.86	
									-		
									-		
									-		
									-		
合 计			26,607.99		37,969,637.55	26,607.99		69,052,927.76	31,083,290.21	81.86	

被评估单位填表人：张东东
填表日期：2013年10月15日
评估人员：潘葵、牛炳胜

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表4

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	33,811.00	33,369.49	-441.51	-1%
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
合 计		33,811.00	33,369.49	-441.51	-1%

被评估单位填表人：张东东

填表日期：2013年10月15日

评估人员：牛炳胜

固定资产评估汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表4-6
金额单位：人民币元

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	43,237.00	33,811.00	40,142.55	33,369.49	-3,094.45	-441.51	-7.16	-1.31
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	43,237.00	33,811.00	40,142.55	33,369.49	-3,094.45	-441.51	-7.16	-1.31
	固定资产合计	43,237.00	33,811.00	40,142.55	33,369.49	-3,094.45	-441.51	-7.16	-1.31
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	43,237.00	33,811.00	40,142.55	33,369.49	-3,094.45	-441.51	-7.16	-1.31

被评估单位填表人：张东东

填表日期：2013年10月15日

评估人员：牛炳胜

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2013年9月30日

表4-6-6
金额单位：人民币元

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	电脑	联想thinkpad E430A55	联想集团	台	1	2012-10-29	2012-10-29	5,280.00	3,886.90	4,750.00	85	4,037.50	3.87	
2	扫描仪	中晶FS2200	上海中晶科技有限公司	台	1	2012-10-29	2012-10-29	3,200.00	2,356.00	3,040.00	85	2,584.00	9.68	
3	打印机	柯尼卡美能达283	柯尼卡美能达(中国)公司	台	1	2012-11-8	2012-11-8	16,790.00	12,359.10	15,950.50	86	13,717.43	10.99	
4	电脑	台式组装机	组装	台	1	2013-1-15	2013-1-15	3,855.00	3,041.40	3,662.25	89	3,259.40	7.17	
5	保险柜	恒发62k	潜江机电经销公司	个	1	2012-12-27	2012-12-27	780.00	594.60	741.00	88	652.08	9.67	
6	空调	志高 KFR-25GW/B100+N3	广州志高空调设备公司	台	1	2012-4-11	2012-4-11	2,540.00	2,205.00	2,286.00	76	1,737.36	- 21.21	
7	空调	志高 KFR-25GW/B100+N3	广州志高空调设备公司	台	1	2012-4-11	2012-4-11	2,190.00	1,901.00	1,971.00	76	1,497.96	- 21.20	
8	空调	志高 KFR-25GW/B100+N3	广州志高空调设备公司	台	1	2012-4-11	2012-4-11	2,190.00	1,901.00	1,971.00	76	1,497.96	- 21.20	
9	空调	志高 KFR-25GW/B100+N3	广州志高空调设备公司	台	1	2012-4-11	2012-4-11	2,190.00	1,901.00	1,971.00	76	1,497.96	- 21.20	
10	电视机	长虹32寸 LED彩电32560	四川长虹电器公司	台	1	2012-4-11	2012-4-11	2,111.00	1,832.50	1,899.90	76	1,443.92	- 21.20	
11	电视机	长虹32寸 LED彩电32560	四川长虹电器公司	台	1	2012-4-11	2012-4-11	2,111.00	1,832.50	1,899.90	76	1,443.92	- 21.20	
合 计								43,237.00	33,811.00	40,142.55		33,369.49	- 1.31	
电子设备减值												-		
合 计								43,237.00	33,811.00	40,142.55	-	33,369.49	- 1.31	

评估人员：牛炳胜

被评估单位填表人：张东东

填表日期：2013年10月15日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2013年9月30日

表5

金额单位：人民币元

被评估单位：湖北中潜房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	37,365,052.05	37,365,052.05	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	-	-	-	
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计		37,365,052.05	37,365,052.05	-	0

被评估单位填表人：张东东

填表日期：2013年10月15日

评估人员：潘葵、牛炳胜

