

中珠控股股份有限公司核实股权价值项目
珠海中珠建材有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2015）第 170-1 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一五年八月二十八日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
二、评估目的	6
三、评估基准日	6
四、评估对象和评估范围	6
五、评估价值类型及定义	7
第二章 评估依据	8
一、经济行为依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	8
四、资产权属依据	8
五、取价依据	8
六、其他依据及参考资料	9
第三章 评估方法	9
一、流动资产	10
二、可供出售金融资产	10
三、固定资产——设备	11
四、无形资产——其他无形资产	11
五、负债	11
第四章 评估程序及实施过程	12
一、进行前期调查	12
二、编制评估计划	12
三、开展现场工作	12
四、整理评估资料	13
五、展开评定估算	13
六、进行汇总分析	13
七、提交评估报告	14
第五章 评估假设	14
一、本次评估采用的假设	14
二、评估假设对评估结论的影响	14
第六章 评估结论	14
第七章 特别事项说明	15
第八章 评估报告的使用限制说明	15
第九章 评估报告日及其他	16
资产评估报告附件:	18

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；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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核实股权价值项目
珠海中珠建材有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2015）第 170-1 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，合理解释评估结论，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），为中珠控股股份有限公司拟核实珠海中珠建材有限公司股权价值事宜，而对珠海中珠建材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珠海中珠建材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，我们对珠海中珠建材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。

经评估，在持续经营等假设条件下，成本法股东全部权益于评估基准日 2015 年 7 月 31 日所表现的公允市场价值为 4,198.06 万元，评估值比账面净资产增值 26.03 万元，增值率 0.62%；

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	15,768.12	15,792.50	24.38	0.15
2	非流动资产	116.54	116.70	0.16	0.14
3	其中：可供出售金融资产	50.00	50.00	-	-
8	固定资产	41.72	41.88	0.16	0.38
14	无形资产	24.82	24.82	-	-
20	资产总计	15,884.66	15,909.20	24.54	0.15
21	流动负债	11,712.63	11,711.14	-1.49	-0.01
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	11,712.63	11,711.14	-1.49	-0.01
24	净资产（所有者权益）	4,172.03	4,198.06	26.03	0.62

以下事项提请报告使用者予以关注：

公司主营业务为转手贸易，其存货存放于各个不同的供应商处，由于不能现场盘点存货，我们以合同以及发票确认存货的数量和价值。

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，有效期自二〇一五年七月三十一日起至二〇一六年七月三十日止。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核实股权价值项目 珠海中珠建材有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2015）第 170-1 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），按照必要的评估程序，为中珠控股股份有限公司拟核实珠海中珠建材有限公司股权价值事宜，而对珠海中珠建材有限公司股东全部权益在 2015 年 7 月 31 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

名称：中珠控股股份有限公司

法定住所及经营场所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

法定代表人：叶继革

注册资本：壹亿陆仟陆佰肆拾陆万陆仟陆佰元整

企业性质：股份有限公司（上市）

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）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；中药，西药，生物制品，医疗器械，营养保健品的研发、生产、销售及相关技术咨询服务；设备租赁；医院的投资及其管理；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理。需其他行政许可项目，取得许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

名称：珠海中珠建材有限公司

法定住所及经营场所：珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦 614 室

法定代表人：李剑

注册资本：柒仟万元整

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：建筑材料、钢材、装饰材料、五金、百货、机械设备、矿产品（不含许可经营项目）的批发、零售。

1、股权结构

中珠控股股份有限公司为 100%控股股东。

2、历史沿革

珠海中珠建材有限公司系由中珠控股股份有限公司出资成立的有限责任公司，于 2010 年 11 月 3 日在珠海市工商行政管理局登记注册，注册资本 1,000.00 万元。以上出资业经珠海衡赋会计师事务所有限公司出具珠海国赋内验字（2010）218 号验资报告审验。

2012 年 7 月经股东会决议，公司增加注册资本 6,000.00 万元，由中珠控股以货币方式缴足出资，注册资本增加到 7,000.00 万元。

3、主要资产状况

主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产、可供出售金融资产，负债为流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 15894.66 万元，负债总额为 11712.63 万元，净资产为 4,182.03 万元。

其中固定资产包括一套电子设备；存货为产成品（库存商品）。公司目前产成品（库存商品）的销售情况良好，不存在积压情况。但是公司主营业务为转手贸易，因此，账面存货实际为已付货款且尚未销售的，暂存在购置单位的产品，主要为水泥、玻璃幕墙、电梯和配电柜。

4、近三年的资产、负债及经营状况

金额单位：人民币元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
流动资产	497,151,399.70	540,522,328.06	157,681,222.25
非流动资产	27,471,839.92	27,499,844.23	1,165,421.87
资产总计	524,623,239.62	568,022,172.29	158,846,644.12
流动负债	487,550,508.10	546,294,191.55	117,126,263.03
非流动负债			
负债总计	487,550,508.10	546,294,191.55	117,126,263.03
所有者权益	37,072,731.52	21,727,980.74	41,720,381.09

项 目	2013 年	2014 年	2015 年 1-7 月

营业收入	145,621,552.25	90,256,079.53	46,796,808.23
营业利润	-20,043,286.99	-15,344,750.78	17,446,054.90
利润总额	-20,011,326.62	-15,344,750.78	17,548,920.00
净利润	-20,011,326.62	-15,344,750.78	17,456,982.65

公司 2015 年 1-7 月营业利润大幅增加的原因为公司将子公司转让后得到的转让款。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

中珠控股股份有限公司拟核实所持珠海中珠建材有限公司股权价值。为此，中珠控股股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对珠海中珠建材有限公司股东全部权益价值进行评估，为中珠控股股份有限公司提供核实股权价值参考依据。

三、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2015 年 7 月 31 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) 评估对象为珠海中珠建材有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为珠海中珠建材有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、可供出售金融资产，负债为流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 15,884.66 万元，负债总额为 11,712.63 万元，净资产为 4,172.03 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	15,768.12
2	非流动资产	116.54
3	其中：可供出售金融资产	50.00
8	固定资产	41.72
14	无形资产	24.82
20	资产总计	15,884.66
21	流动负债	11,712.63
23	负债合计	11,712.63
24	净资产（所有者权益）	4,172.03

纳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）审计并出具信会师鄂报字 [2015]00056 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）主要实物资产状况

被评估单位的主要资产为存货、固定资产。

公司主营业务为转手贸易，因此，账面存货实际为已付货款且尚未销售的，暂存在购置单位的产品，主要为水泥、玻璃幕墙、电梯和配电柜。

固定资产——电子设备主要为一套数据中心虚拟桌面系统。

（五）无形资产状况

无形资产为购置的软件使用权，包括金蝶财务软件、防病毒软件和防火墙系统；其软件使用权为定制性的软件

（六）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。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

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专题会议纪要。

二、法律法规依据

(一)《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国企业所得税法》;

(二)《中华人民共和国公司登记管理条例》

(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 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—机器设备》;

(五)中评协 2008 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—无形资产》;

(六)中评协 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则—企业价值》

(七)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

资产购置发票、购置合同;

其他权属证明文件。

五、取价依据

(一)《资产评估常用数据与参数手册(2012)》(中国经济科学出版社编制出版);

(二)《机电产品报价手册》2015 版;

(三)评估机构收集的与本次资产评估有关的询价资料、参数资料,评估人员现场

查勘记录及搜集到的有关资料；

(四) 企业提供的财务会计、经营方面的资料。

六、其他依据及参考资料

(一) 被评估单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表；

(二) 被评估单位提供的最近三年审计报告、财务报表；

(三) 被评估单位提供的银行对账单、有关说明、借款合同、有关财务凭证等资料；

(四) 评估人员收集的其他评估资料。

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。但是，由于被评估单位的业务主要是为关联单位提供转手贸易服务。使被评估单位各项经营业务运行情况较差，主要销售对象为集团内部单位。从 2013 年至今连续亏损，被评估单位不具备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。故不适合采用收益法进行评估。

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）。

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、无形资产及流动负债，评估方法主要采用成本法。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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。。

（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、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）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款、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。

预付账款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

此次评估的存货为产成品（库存商品）。公司目前产成品（库存商品）的销售情况良好，不存在积压情况。按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

产成品（库存商品）评估值 = 产成品（库存商品）成本 × (1 + 毛利率 - 综合扣除率)

二、可供出售金融资产

被评估企业的可供出售金融资产实际为一项非控股的股权投资，为非控股的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础

上，对于该项股权投资，由于公司已签订股权转让协议将股权作价转让，因此依据转让协议确认可供出售金融资产价值。

三、固定资产——设备

根据《资产评估准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本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，因此适宜选用成本法。

本次评估的设备为电子设备。采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

四、无形资产——其他无形资产

评估范围内的其他无形资产为购置的软件使用权，包括金蝶财务软件、防病毒软件和防火墙系统。由于均为定制性的软件，市场询价无可比性，因此根据软件的账面原值和10年的摊销期计算其价值。

五、负债

负债为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、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；对各类预计负债的主要内容、计

提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，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、无需支付的计提。

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以及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，包括固定资产、无形资产以及存货的产权证明文件、相关购置合同或发票以及财务报表。

（三）根据评估操作准则要求进行资产核实和现场查勘：

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，对于设备，我们进行了数量核实和现场查勘；对于存货，公司主营业务为转手贸易，因此，账面存货实际为已付货款且尚未销售的，暂存在购置单位的产品，主要为水泥、玻璃幕墙、电梯和配电柜。我们通过查阅相关合同以及付款单据进行核实。

3、查阅可供出售金融资产的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解可供出售金融资产的投资日期、原始投资额及持股比例；核实相关出售协议。

5、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；

（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、重点资产的历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）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。

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，即按流动资产、固定资产、可供出售金融资产、无形资产和负债等类别，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。

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，主要资产不改变用途；
- （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。

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，主要资产改变用途，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；

这些，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告书和评估结论不能成立。

第六章 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，在持续经营等假设条件下，珠海中珠建材有限公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 7 月 31 日所表现的公允价值为 4,198.06 万元，评估值比账面净资产增值 26.03 万元，增值率 0.62%；

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	15,768.12	15,792.50	24.38	0.15
2 非流动资产	116.54	116.70	0.16	0.14
3 其中：可供出售金融资产	50.00	50.00	-	-
8 固定资产	41.72	41.88	0.16	0.38
14 无形资产	24.82	24.82	-	-
20 资产总计	15,884.66	15,909.20	24.54	0.15
21 流动负债	11,712.63	11,711.14	-1.49	-0.01
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	11,712.63	11,711.14	-1.49	-0.01
24 净资产（所有者权益）	4,172.03	4,198.06	26.03	0.62

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债清查评估明细表。

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、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其设备购置价时，已扣取增值税。故设备的评估值不含增值税。

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书载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者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二〇一五年七月三十一日起至二〇一六年七月三十日止。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。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者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二〇一五年八月二十八日。

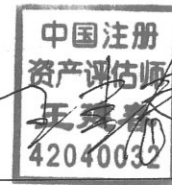
二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师: _____



注册资产评估师: _____



法定代表人: _____

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一五年八月二十六日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 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；