

评估报告 共一册

本册为 第一册

中广信评报字[2016]第 025 号

广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的
广东翔龙科技股份有限公司股东全部权益价值

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

被评估单位：广东翔龙科技股份有限公司

报告提交日期：二〇一六年四月十二日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、绪言	5
二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者	5
三、评估目的	10
四、评估范围及对象	10
五、评估基准日	16
六、价值类型及定义	16
七、评估依据	18
八、评估方法	20
九、评估过程	23
十、评估假设	25
十一、评估结论	28
十二、特别事项说明	30
十三、评估报告使用限制说明	31
十四、评估报告日	33
资产评估书附件目录	35

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；根据我们在执业过程中收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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。

三、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。

四、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。

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。

评估报告书摘要

重 要 提 示

以下内容摘自中广信评报字[2016]第 025 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

被评估单位：广东翔龙科技股份有限公司（以下简称“翔龙公司”）

评估目的：本次资产评估是应广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，对翔龙公司于 2015 年 12 月 31 日时股东全部权益市场价值进行评估，为广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让翔龙公司的股权事宜提供市场价值参考依据。

评估对象及评估范围：本次评估对象为翔龙公司的股东全部权益价值；
评估范围：翔龙公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日涉及的全部资产和相关负债，其中包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法

评估结论：经过评估测算，运用资产基础法，评估基准日时，翔龙公司的股东全部权益价值的评估价值为 1,496.96 万元（大写：人民币壹仟肆佰玖拾陆万玖仟陆佰元）。

特别事项说明：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策

与市场变化对评估结果的影响。

（二）广东正中珠江会计师事务所以 2015 年 12 月 31 日为基准日对翔龙公司的财务状况进行了审计工作，并出具了审计报告（广会审字[2015]G15002060098 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（三）本评估结论系在持续经营原则和公开市场原则下，对评估基准日委托评估的资产现行市场公允价值的反映，没有考虑现在、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评估价值的影响。

（四）本次评估结果并未考虑资产出售，则应承担的正常费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（五）纳入本次评估范围的房屋建筑物均尚未办理房地产权证，房屋建筑物的建筑面积为被评估单位根据工程结算资料提供，评估人员并未进行实地测量，最终应以测绘机构测绘结果为准，如与本次评估所采用的数据存在较大差异，则评估结果应相应调整。

（六）纳入本次评估范围的土地使用权已办理土地使用证，地上附着物尚未办理权属证明资料，本次评估特别关注了这一点。根据中注协（中评协）文件《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协[2003]18 号）要求，注册评估师对待评估资产的法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估

对象价值的影响，委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（七）对产权持有者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

请报告使用者特别关注本报告中特别事项的说明。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2016]第 025 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让广东翔龙科技股份有限公司股权事宜所涉及的广东翔龙科技股份有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

注册地址：广东省梅县新县城沿江南路1号

统一社会信用代码：91441400196375188U

法定代表人：温增勇

注册资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元

实收资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：电力生产业；建筑业；房地产开发与经营；养殖业；电子计算机生产、销售；制造业（国家有专项规定的除外）；商业物资供销业的批发、零售（国家法律法规禁止经营的不得经营；国家法律法规规定需取

得前置审批或许可证的项目，未取得审批或许可证之前不得经营）。

成立时间：一九九三年一月一日

营业期限：长期。

（二）被评估单位

名称：广东翔龙科技股份有限公司（以下简称“翔龙公司”）

住所：梅州市梅县雁洋镇东洲村

法定代表人：李蔡华

注册资本：人民币壹仟万元

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：91441400677130798H

经营范围：改性超细重钙粉生产、销售；高新技术开发，投资实业；进出口业务（国家法律法规禁止经营的不得经营；国家法律法规规定需取得前置审批或许可证的项目，未取得审批或许可证之前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期：2008 年 07 月 25 日

（三）被评估单位概况

1、翔龙公司概况

翔龙公司是一家专业研制生产超细重质碳酸钙、活性超细重质碳酸钙及“易上墙”内外墙腻子粉、保湿砂浆、建筑用化工粉等新型建筑材料的股份制企业，地处梅州市雁洋镇内，占地面积 3.99 万平方米，交通较为便利。

翔龙公司以本地具有的白度高、纯度好、色泽柔、化学性能稳定的优

质雪花白大理石为原料，生产工艺流程采用球磨机+分级机+改性系统的生产方式，引进德国的生产设备，采用德国的制粉技术 HOSOKAWA Alpine 提供的 500/4ATP-S/NG 分级系统和 630C 改性系统。另外，还引进一套先进的检测设备，主要由德国 HOSOKAWA Alpine 200LS-N 气筛式粒度分析仪、英国马尔文激光粒度分析仪和日本美能达分光测色仪组成，确保产品质量。

2、近 4 年度企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

单位：元

序号	项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1	资产总额	46,364,311.31	46,680,114.97	44,595,571.29	32,145,649.58
2	负债总额	34,847,707.84	36,738,975.09	39,509,847.83	21,331,163.06
3	所有者权益总额	11,516,603.47	9,941,139.88	5,085,723.46	10,814,486.52
4	营业总收入	15,457,217.11	22,091,887.44	22,521,128.26	16,754,117.96
5	营业利润	346,355.86	-242,114.61	-4,735,150.71	-1,682,270.00
6	净利润	227,209.07	-212,067.60	-4,695,416.42	5,728,763.06

目前翔龙公司由于市场不景气处于持续亏损状态，2015 年通过处置实物资产（石头纸厂）获得营业外收入，形成经营净利润。

3、被评估单位股权情况

翔龙公司于 2008 年 7 月 25 日登记成立。2008 年 7 月 18 日，翔龙公司创立大会通过由广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司、梅县龙盘新型建材有限公司、杨诚、杨侦、陈俊伟、吕冬、叶付昌、李新强、黄晓林、李景山、张龙作为翔龙公司设立发起人的股东会决议，翔龙公司注册资本为 1000 万元，注册资本的认缴情况如下，广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司认缴 650 万元，占注册资本 65%、梅县龙盘新型建材有限公司 200 万元，占注册资本 20%、杨诚认缴 100 万元，占注册资本 10%、杨侦认缴 15 万元，

占注册资本 1.5%、陈俊伟认缴 15 万元，占注册资本 1.5%、吕冬认缴 5 万元，占注册资本 0.5%、叶付昌认缴 3 万元，占注册资本 0.3%、李新强认缴 3 万元，占注册资本 0.3%、黄晓林认缴 3 万元，占注册资本 0.3%、李景山认缴 2 万元，占注册资本 0.2%、张龙认缴 4 万元，占注册资本 0.4%。

首期出资 200 万元为货币出资，由各股东于 2008 年 7 月 21 日缴存于翔龙公司在工商银行梅州市分行开立的 2007020439024921221 账户内，是次出资业经梅州首信会计师事务所有限公司于 2008 年 7 月 22 日出具首信会所验字（2008）5217 号验资报告验证。

2008 年 8 月 6 日，翔龙公司股东会决议通过增加实收资本至 1000 万元。各股东将出资款于 2008 年 8 月 6 日全部缴存于翔龙公司在工商银行梅州分行开立的 2007020409024924875 账户内，出资业经梅州首信会计师事务所有限公司于 2008 年 8 月 11 日出具首信会所验字（2008）5223 号验资报告验证。

2011 年 7 月 24 日，公司股东张龙将其持有公司 4 万股股份转让给杨达、刘宗淼、李蔡华、陈富兴各 1 万股，转让后各股东持有公司股份及比例如下：

金额单位：元

股 东	股本	占比
广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司	6,500,000.00	65.00%
梅县龙盘新型建材有限公司	2,000,000.00	20.00%
杨诚	1,000,000.00	10.00%
杨侦	150,000.00	1.50%
陈俊伟	150,000.00	1.50%
吕冬	50,000.00	0.50%
叶付昌	30,000.00	0.30%

股 东	股本	占比
李新强	30,000.00	0.30%
黄晓林	30,000.00	0.30%
李景山	20,000.00	0.20%
杨达	10,000.00	0.10%
刘宗淼	10,000.00	0.10%
李蔡华	10,000.00	0.10%
陈富兴	10,000.00	0.10%
合 计	10,000,000.00	100.00%

2014年7月12日,公司股东杨诚、杨侦、陈俊伟、吕冬、叶付昌、黄晓林、李景山、杨达、刘宗淼、李蔡华、陈富兴分别将其持有公司全部股份转让给广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司。

2014年7月25日,公司股东李新强将其持有公司的3万元股份转让给广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司。此次股权转让后,广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司持有公司股份800万元,占注册资本的80%,梅县龙盘新型建材有限公司持有公司股份200万元,占注册资本的20%。

2014年8月,广东梅雁吉祥实业投资股份有限公司将股权转让予广东梅雁吉祥水电股份有限公司,评估基准日时,广东梅雁吉祥水电股份有限公司持有翔龙公司80%的股权。

(四) 委托方与被评估单位的关系

被评估单位广东翔龙科技股份有限公司为委托方的下属子公司。

(五) 评估报告使用者界定

本评估报告,仅供财产评估主管机关、国家现行法律规定的相关报告使用者、本次评估目的涉及的相关报告使用者、企业主管部门审查资产评估报告书和监管部门检查评估机构工作之用。

三、评估目的

本次资产评估是应广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，对翔龙公司于 2015 年 12 月 31 日时股东全部权益市场价值进行评估，为广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟转让翔龙公司的股权事宜提供市场价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为广东翔龙科技股份有限公司于 2015 年 12 月 31 日时的股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

本次纳入评估范围的是翔龙公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的全部资产和相关负债。

主要资产及负债概况：

流动资产账面价值 10,285,512.32 元，其中：货币资金 1,306,001.92 元；应收票据 264,156.80 元；应收账款 6,444,479.00 元；预付账款 603,783.15 元；存货 1,667,091.45 元。

非流动资产账面净值 21,860,137.26 元，其中：固定资产 13,637,181.10 元；无形资产 7,961,831.52 元；递延所得税资产 261,124.64 元。

流动负债账面价值 21,076,996.39 元，其中：应付账款 3,214,789.16 元；预收账款 105,540.00 元；应付职工薪酬 552,850.49 元；应交税费 505,954.74 元；其他应付款 16,697,862.00 元。

非流动负债账面价值 254,166.67 元，为其他非流动负债。

评估基准日时财务报表：

资 产	2015.12.31	负债及所有者权益	2015.12.31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,306,001.92	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	264,156.80	应付票据	
应收账款	6,444,479.00	应付账款	3,214,789.16
预付款项	603,783.15	预收款项	105,540.00
应收利息		应付职工薪酬	552,850.49
应收股利		应交税费	505,954.74
其他应收款		应付利息	
存货	1,667,091.45	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	16,697,862.00
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计：	10,285,512.32	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计：	21,076,996.39
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	-
固定资产	13,637,181.10	预计负债	
在建工程	-		
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		其他非流动负债	254,166.67
生产性生物资产		非流动负债合计：	254,166.67

资 产	2015.12.31	负债及所有者权益	2015.12.31
油气资产		负债合计:	21,331,163.06
无形资产	7,961,831.52		
开发支出		所有者权益:	
商誉		实收资本	10,000,000.00
长期待摊费用	-	资本公积	-
递延所得税资产	261,124.64	盈余公积	174,330.16
其他非流动资产		未分配利润	640,156.36
非流动资产合计:	21,860,137.26	所有者权益合计:	10,814,486.52
资产总计:	32,145,649.58	负债和所有者权益总计:	32,145,649.58

评估范围与上述财务报表内容一致，账面金额经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（广会审字[2015]G15002060098号）确定。

（三）企业的主要资产状况

评估基准日时，翔龙公司主要实物资产包括存货、机器设备、房屋建筑物及土地使用权

（1）存货

本次评估存货资产账面值为 1,667,091.45 元，主要是原材料，库存商品及发出商品，原材料及库存商品均存放于厂区内，有专人保管，存货存放正常，台账管理正常。

（2）机器设备

本次评估设备类资产账面原值合计为 18,817,147.01 元，净值合计为 3,443,709.31 元；其中：机器设备账面原值为 18,392,683.54 元，账面净值为

3,390,327.51 元；车辆账面原值 374,008.54 元，账面净值 26,569.39 元。电子设备账面原值为 50,454.93 元，账面净值为 26,812.41 元。本次评估范围的设备资产是翔龙公司用于制造活性重质碳酸钙、超细重质碳酸钙、腻子粉、双飞粉的生产设备及配套设备，在 2003 年-2013 年陆续投入，共有 49 项，均存放在生产厂区内，其中主要设备是德国 HOSOKAWA Alpine 公司的 500/4ATP-S/NG 分级系统和 630C 改性系统等制造设备，国产设备为破碎机、球磨机、腻子粉自动生产线、双飞粉生产线、粉磨机、送料机、定量包装机、双螺杆挤出机等，生产工艺流程采用国际通行的球磨机+分级机+改性系统的生产方式。电子设备包括有打印机、格力空气源、监控设备等 3 项。车辆为挖掘机和装载机、手动液压叉车等 9 项。

（3）房屋建筑物

房屋建筑物为广东翔龙科技股份有限公司所拥有的位于广东省梅州市梅县区雁洋镇东洲工业园（翔龙厂）39,894.00 m²工业用地上的建筑物。房屋建筑物账面原值为人民币 13,526,950.31 元，账面净值人民币 10,193,471.79 元。

委估房屋建筑物共列示 4 项，建筑面积合计为 6,866.30 平方米。另外，由于厂房位于山体下，有较多的基础设施建设，包括大量的挡土墙、山顶加固工程、道路工程等。

翔龙厂建筑物：主要包括厂房（一、二、三车间）、办公楼等 4 栋建筑物，主要建成时间为 2004 年 1 月和 2008 年 11 月。厂房的建筑结构为排架结构 1 层。办公楼建筑结构为框架结构 3 层，从建筑物外观来看，整体使用状况良好，水、电、消防等设施设备齐全，通风采光良好，未发现建筑

物主体结构出现严重沉降情况。现场勘察时，该厂区在正常经营状态，各建筑物均正常使用。在夏天用电高峰期，厂区内出现阶段性停电，对生产有一定的影响。

4 栋建筑物均未办理产权证，建筑物来源于自建，其所占用的土地已办理了国有土地使用证。

主要房屋建筑物包括：

① 厂房（一、二、三车间）（固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1、2、9）

一、二、三车间位于翔龙厂，无产权证，建筑面积分别为 1805.70 平方米，排架结构 1 层，大部分建筑高度 8m，小部分建筑层高为 18 米。建筑物外墙刷建筑涂料，建筑内部有牛腿柱，吊车梁（2 吨重），混凝土砂浆找平地面，塑钢窗、卷闸门。一、二车间屋面为钢筋混凝土板防水保温屋面系统，三车间的轻钢排架顶。目前在正常使用。

② 办公楼（固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 3）

该建筑物位于翔龙厂，无产权证，建筑面积为 1449.00 平方米，框架结构三层。建筑物外墙刷建筑涂料，水磨石地面，乳胶漆刷内墙面及天花，塑钢窗、木门或玻璃平推门，PVC 落水管，水电齐水，明管暗线，通风采光良好、消防设施齐全，目前在正常使用，维护状况一般。首层外墙面，墙脚处出现了不均匀沉降裂缝。

（4）土地使用权

无形资产为土地使用权，为梅州市梅县区雁洋镇东洲工业园主厂区的土地使用权，已办理土地使用证[梅府国用（2014）第 1971 号]，注明面积

除账面记载无形资产外，企业申报范围内无账外无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量：

企业申报范围内无表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）。

无引用其他评估机构出具的资产评估报告。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日；

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、价值类型及定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象：翔龙公司截至评估基准日的股东全部权益而言的市场价值，并不是指评估范围中某单项资产的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。市场价值具有以下要件：

（一）自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当

事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

（二）自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

（三）评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

（四）以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

（五）公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

（六）资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

（七）当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估依据

（一）经济行为依据；

- 1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》（2006 年度 10 月 27 日修订）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年度 3 月 16 日修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
- 4、财政部令第 33 号《企业会计准则》（2006 版）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；
- 11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、评估基本准则

2004 年 2 月 25 日财政部已发布了《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》两个基本准则（财企〔2004〕20 号）；

2、评估具体准则

（1）中评协 2008 年 11 月 28 日发布《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189 号）；

(2) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

(3) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);

(4) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

(5) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)。

(6) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)

(7) 中评协 2011 年 12 月 23 日发布的《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

(8) 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);

(9) 城镇土地估价规程(GB / T18508-2014)。

3、资产评估指导意见

(1) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

(2) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布《资产评估价值类型指导意见》;

4、资产评估指南

(1) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协 (2008) 218 号);

(2) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协中评协[2010]214 号);

(四) 权属依据

1、被投资单位基准日会计报表、审计报告、营业执照、公司章程等;

- 2、国有土地使用权证；
- 3、重要设备发票及车辆行驶证。

（五）取价依据

- 1、翔龙公司提供的资产负债表、资产清查明细表等文件资料；
- 2、翔龙公司提供的资产清查评估明细表；
- 3、翔龙公司提供的相关建设工程施工合同；
- 4、《中国机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）
- 5、《广东省建筑工程计价办法》（2010）；
- 6、《广东省建筑工程综合定额》（2010年）；
- 7、梅州市近期工业用途土地使用权公开挂牌资料；
- 8、广东省及梅州市近期工程造价信息等；
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、现场勘察及市场调查有关资料；

（六）其他参考依据。

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、太平洋电脑网、太平洋汽车网等；
- 3、《机器设备报价手册》（2015）；
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料；
- 5、评估人员现场勘察资料。

八、评估方法

（一）方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，

要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法，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。即：①市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；④能够确定具有合理比较基础的可比的交易案例；⑤能够收集可比的交易案例的相关资料；⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；⑦为使与被评估企业的财务报表具有可比性，通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

资产基础法也称成本法，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。即：①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；②能够确信被评估对象具有预期获利潜力；③应当具备可利用的资料；④应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。此次翔龙公司条件符合使用成本法的要求，拟采用资产基础法作为一种评估方法。

本次评估不采用市场法的理由：

本次评估考虑到我国目前市场化、信息化程度尚不高，国内类似企业的交易案例也很难寻找，难以取得对应的标杆案例进行类比。所以本次评估不考虑采用市场法进行估算。

本次评估不采用收益法的理由：

根据拟实现的经济行为，结合翔龙公司的实际情况，本次评估是为委托方转让翔龙公司股权提供股东全部权益市场价值参考依据，目前由于翔龙公司目前经营情况较差，处于亏损的经营局面，未来企业需要调整产品结构或其他手段来增强企业竞争力，扭转亏损局面。但目前无法预测未来年份经营收益情况。基于本次评估目的，故而不采用收益法评估。

经以上综合分析，本次对翔龙公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估比较合理。

（二）方法介绍

资产基础法（又称成本法）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评估思路。评估中在假设翔龙公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其

中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1、流动资产评估方法

本次评估对于货币资金，以清查核实后的账面值作为评估值。

本次评估对于应收票据、应收账款、预付账款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于存货以成本法进行评估。

2、固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况分别采用重置成本法进行评估。

对于设备类固定资产采用重置成本法进行。

3、无形资产评估方法

对于无形资产土地使用权采用市场比较法进行。

4、递延所得税资产评估方法

采用成本法评估，在核实无误的基础上，本次依其业务内容以核实后的账面值确认其评估价值。

5、负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权所有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2015 年 12 月，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，与委托方签订了“评估业务约定书”，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2016 年 1 月 15 日-2016 年 1 月 16 日。主要工作如下：

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对流动资产中的存货类实物资产、固定资产、无形资产等进行了重点核查；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对各项资产收集价格信息资料；

7、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算

（三）评定估算汇总

2016年1月15日-2016年2月25日,对现场收集的资料进行分析和汇总,计算评估结果,撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后,评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

(四) 提交报告

在上述工作基础上,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部审核、修订的结果,出具正式评估报告书。

十、评估假设

本次评估,评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 重要假设

本次评估时,主要是基于以下重要假设,当以下重要假设发生较大变化时,评估结果应进行相应的调整:

1、本次评估中的各项资产,以委托方指定的范围为准,评估以此为基础进行;

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响,也未考虑偶有自然力和其他不可抗力对评估值的影响;

3、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上,为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下,依据本次评估目的,确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(二) 评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去（在用续用、转用续用、移地续用）。

（三）关于评估对象的假设

1、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。

2、根据翔龙公司评估基准日资产的实际状况，假设其持续经营。

3、翔龙公司未来的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、假设翔龙公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设翔龙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。

6、假设翔龙公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。

7、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。

8、假设翔龙公司的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。

9、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。

（四）评估对象所涉及资产于评估基准日状态假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产各种应付款项均已付清。

3、假设评估对象所涉及设备资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象所涉及的固定资产按评估基准日的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用。

假设以上条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（五）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论

采用资产基础法进行评估，评估基准日 2015 年 12 月 31 日时，翔龙公司全部资产账面值为 3,214.56 万元，评估值为 3,604.66 万元，增幅 12.14 %；负债账面值为 2,133.12 万元，评估值为 2,107.70 万元，减幅 1.19%；净资产账面值为 1,086.45 万元，评估值为 1,496.96 万元，增幅 38.42 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：广东翔龙科技股份有限公司

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%
流动资产	1	1,028.55	1,040.32	11.77	1.14
非流动资产	2	2,186.01	2,564.34	378.33	17.31
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00		
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	1,363.72	1,543.63	129.29	9.48

在建工程	9	0.00	0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		
生物性生物资产	12	0.00	0.00		
油气资产	13	0.00	0.00		
无形资产	14	796.18	1,045.22	249.04	31.28
开发支出	15	0.00	0.00		
商誉	16	0.00	0.00		
长期待摊费用	17	0.00	0.00		
递延所得税资产	18	26.11	26.11	0.00	0.00
其他非流动资产	19	0.00	0.00		
资产总计	20	3,214.56	3,604.66	390.10	12.14
流动负债	21	2,107.70	2,107.70	0.00	0.00
非流动负债	22	25.42	0.00	-25.42	-100.00
负债合计	23	2,133.12	2,107.70	-25.42	-1.19
净资产（所有者权益）	24	1,081.45	1,496.96	415.51	38.42

经过评估测算，运用资产基础法，评估基准日时，翔龙公司的股东全部权益价值的评估价值为 1,496.96 万元（大写：人民币壹仟肆佰玖拾陆万玖仟陆佰元）。

（二）资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1、存货评估值为 1,784,779.48 元，评估增值 117,688.03 元，增值率 7.06 %。增值原因是评估结论包含主营业务利润。

2、房屋建筑物评估值为 10,867,800.00 元，评估增值 674,328.21 元，增值幅度 6.62 %，增值主要原因是评估基准日时，建筑材料、机械台班、人工价格等均较建成时间有一定幅度的升高，同时评估值中包含部分已费用化的成本、开发利润、税费等，综合造成增值。

3、经评估确认，评估基准日设备类固定资产评估值为 4,062,300.00 元（其中：机器设备评估净值 3,881,250.00 元，车辆评估净值为 150,100.00 元，电子设备评估净值 30,950.00 元），比账面值增值人民币 618,590.69 元，增

幅 17.96 %。造成本次评估增值的原因有：重置价与入账价不同,同时企业财务会计折旧年限与评估采用的经济使用年限存在成新率的差异，导致评估值略有增值。

4、土地使用权账面价值为 7,961,831.52 元，评估值为 10,452,200.00 元，增值 2,490,368.48 元，增幅 31.28%，增值的原因主要是因为近年周边工业土地价格有一定的上升，形成增值。

5、其他非流动负债账面值 254,166.67 元，为球磨系统改造工程转入，目前工程已完成，该项负债无需偿还，确定其评估值为 0 元，而造成减值。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）广东正中珠江会计师事务所以 2015 年 12 月 31 日为基准日对翔龙公司的财务状况进行了审计工作，并出具了审计报告（广会审字[2015]G15002060098 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（三）纳入本次评估范围的房屋建筑物均尚未办理房地产权证，房屋建筑物的建筑面积为被评估单位根据工程结算资料提供，评估人员并未进行实地测量，最终应以测绘机构测绘结果为准，如与本次评估所采用的数据存在较大差异，则评估结果应相应调整。

（四）本评估结论系在持续经营原则和公开市场原则下，对评估基准日委托评估的资产现行市场公允价值的反映，没有考虑现在、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评估价值的影响。

（五）本次评估结果并未考虑资产出售，则应承担的正常费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（六）纳入本次评估范围的土地使用权已办理土地使用证，地上附着物尚未办理权属证明资料，本次评估特别关注了这一点。根据中注协（中评协）文件《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协[2003]18号）要求，注册评估师对待评估资产的法律权属问题给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见，同时未考虑其权属状况对评估对象价值的影响，委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（七）对产权持有者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及

本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下,为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性(合乎评估的专业规范)承担责任,而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任;且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值,不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(三) 本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位,以及送交资产评估主管机关审查使用;评估报告书的使用权归委托方所有,未经委托方许可,全部或部分内容不得向其他单位和个人提供,也不得见诸于公开媒体。

(四) 按现行有关规定,本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效,即评估结果使用有效期为 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时,可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年,其评估结果失去效用,如继续实现原目的,需重新进行资产评估。

(五) 据评估师尽职调查了解,在评估基准日期后,评估报告出具之前,未发现其他需披露的重大事项。

在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

1、当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调

整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，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，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016年4月12日

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

法定代表人: 汤锦东

(签章)

注册资产评估师:



注册资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



2016年4月12日

资产评估书附件目录

- （一）评估汇总表及明细表
- （二）被评估单位审计报告；
- （三）委托方和被评估单位法人营业执照；
- （四）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （五）委托方和相关当事方的承诺函；
- （六）签字注册资产评估师的承诺函；
- （七）评估机构资格证书；
- （八）评估机构法人营业执照副本；
- （九）签字注册资产评估师资格证书。