

防伪条形码:



07912016120000938606

防伪编号: 07912016120000938606

报告文号: 中铭评报字[2016]第2057号

委托单位: 江西恒大高新技术股份有限公司

评估机构名称: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

报告日期: 2016-12-05

报备时间: 2016-12-07 13:53

被评估单位所在地: 南昌

签名注册评估师: 蔡久团

胡梅根

## 南昌恒大新材料发展有限公司

### 企业价值评估报告

评估机构名称: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

评估机构电话: 13970968851

传 真: 0791-86692024

通讯地址: 江西省南昌市青山湖区紫阳大道3088号泰豪科技广场B座19楼

电子邮件: zmj2008@126.com

评估机构网址:

---

如对上述报备资料有疑问的,请与江西省资产评估协会联系。

防伪查询电话: 0791-86237144

防伪查询网址: <http://www.jxicpa.org.cn>

江西恒大高新技术股份有限公司拟转让其所持  
南昌恒大新材料发展有限公司股权事宜所涉及的  
南昌恒大新材料发展有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中铭评报字[2016]第 2057 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年十二月五日

## 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....                   | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                    | 3  |
| 资产评估报告正文 .....                    | 4  |
| 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                      | 6  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                 | 6  |
| 四、价值类型及其定义 .....                  | 7  |
| 五、评估基准日 .....                     | 7  |
| 六、评估依据 .....                      | 8  |
| 七、评估方法 .....                      | 10 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....           | 16 |
| 九、评估假设 .....                      | 16 |
| 十、评估结论 .....                      | 18 |
| 十一、特别事项说明 .....                   | 19 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....               | 20 |
| 十三、评估报告日 .....                    | 20 |
| 评估报告附件                            |    |
| 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照               |    |
| 2、委托方及被评估单位评估基准日审计报告(另附)          |    |
| 3、被评估单位房屋所有权证、国有土地使用证             |    |

- 4、委托方及被评估单位承诺函
- 5、签字注册资产评估师承诺函
- 6、评估机构法人营业执照副本
- 7、证券期货相关业务评估资格证书
- 8、签字注册资产评估师资格证书
- 9、参加本评估项目的人员名单
- 10、资产评估汇总表及明细表

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，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、负债清单由被评估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，但无法对评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

七、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

## 资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 2057 号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受江西恒大高新技术股份有限公司的委托，对江西恒大高新技术股份有限公司拟转让其所持有的南昌恒大新材料发展有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益在 2016 年 11 月 30 日所表现的市场公允价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

本项目评估对象为南昌恒大新材料发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为南昌恒大新材料发展有限公司在评估基准日经审计的资产及相关负债。

本项目的评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。

本项目的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，选用资产基础法进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出南昌恒大新材料发展有限公司评估基准日 2016 年 11 月 30 日的评估结论如下：

资产账面值为 2,598.91 万元，评估值为 7,853.03 万元，评估增值 5,254.12 万元，增值率 202.17%；负债账面值为 92.86 万元，评估值为 92.86 万元；净资产账面值为 2,506.05 万元，评估值为 7,760.17 万元，评估增值 5,254.12 万元，增值率 209.66%（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特别事项说明以及期后重大事项。

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

# 资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 2057 号

江西恒大高新技术股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有南昌恒大新材料发展有限公司的股权所涉及的该公司股东全部权益在 2016 年 11 月 30 日所表现的市场公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）本次评估委托方为江西恒大高新技术股份有限公司，被评估单位为南昌恒大新材料发展有限公司。

### （二）委托方概况

名称：江西恒大高新技术股份有限公司（以下简称“恒大高新”）

住所：南昌市高新区金庐北路 88 号

法定代表人：朱星河

注册资本：贰亿陆仟零伍拾万柒仟元整

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1994 年 9 月 1 日

经营期限：1994 年 9 月 1 日至长期

统一社会信用代码：91360106613024646A

经营范围：工业设备特种防护及表面工程、硬面技术服务（凭资质证经营）；金属热喷涂、高温远红外、高温搞蚀耐磨等涂抹料、特种陶瓷、耐磨衬里材料、耐火材料、捣打料、高温胶泥、尼龙、超高分子量聚乙烯衬板、防腐涂料等新材料及通用机械（阀门）的生产；装饰装修工程；钢结构工程；环保工程；国内贸易；自

营或代理各类商品和技术的进出口业务；物业管理（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）。

恒大高新创立于 1993 年，是国内综合性工业设备防磨抗蚀新材料研发、生产、销售及技术工程服务的龙头企业。2011 年 6 月 21 日公司在深交所中小板成功上市，股票简称：恒大高新，证券代码：002591。公司上市后，在做大做强防磨抗蚀产业的同时，积极布局新能源、节能环保、互联网金融、生态养老、快消品等多个领域，并推行品牌战略，提升品牌价值，延伸相关产业链。努力将恒大高新打造成为节能环保、循环经济为产业主体，适度多元化发展的国内一流高科技企业。

公司拥有金属热喷涂行业企业从业一级资质，防腐保温工程专业承包二级资质，具有承装（修、试）电力设施许可资质，通过了 ISO9001:2000 质量管理体系认证及安全、环境管理体系认证。公司建立了国内一流的企业技术研发中心和行业内首家“博士后科研工作站”，目前有进站博士后 4 名，硕士 14 人，产品研发水平在行业内处于领先地位，拥有防磨抗蚀新材料生产和技术工程服务相关的核心技术。自主研发的多个产品和技术被列入国家火炬计划项目、国家重点新产品及国家优秀节能新产品。

### （三）被评估单位概况

#### 1、被评估单位注册信息

名称：南昌恒大新材料发展有限公司（“以下简称恒大新材料”）

住所：南昌经济技术开发区枫林大道 1059 号

法定代表人：胡恩雪

注册资本：壹仟叁佰柒拾捌万柒仟柒佰元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2000 年 1 月 13 日

营业期限：2000 年 1 月 13 日至长期

统一社会信用代码：91360108716515532M

经营范围：新型陶瓷、特种涂料、耐火材料及化工产品的科研生产与销售，普通机械、电子产品、建筑材料、轻工产品的生产与销售，新材料和纳米材料及制品

（国家政策有专项规定的除外），国内贸易，房屋租赁、物业管理（凭资质经营），进料加工和“三来一补”业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）。

## 2、被评估单位的股权结构及现状

南昌恒大新材料发展有限公司为江西恒大高新技术股份有限公司的全资子公司，该公司于 2011 年底开始至今一直为停产状态，仅靠房产出租收入维持。

## 3、该公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表（单位：人民币万元）：

公司资产、负债及财务状况

| 项目   | 2013 年 12 月 31 日     | 2014 年 12 月 31 日     | 2015 年 12 月 31 日     | 2016 年 11 月 30 日 |
|------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| 总资产  | 1,607.23             | 1,621.77             | 1,508.31             | 2,598.91         |
| 负债   | 292.11               | 291.28               | 251.91               | 92.86            |
| 净资产  | 1,315.12             | 1,330.49             | 1,256.40             | 2,506.05         |
| 项目   | 2013 年度              | 2014 年年度             | 2015 年度              | 2016 年 1-11 月    |
| 营业收入 | 128.90               | 142.32               | 149.02               | 139.29           |
| 利润总额 | -1.13                | 15.38                | -72.21               | 21.36            |
| 净利润  | -1.13                | 15.38                | -74.09               | 22.53            |
| 审计机构 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙） |

## （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据江西恒大高新技术股份有限公司 2016 年第六次总经理办公会会议纪要，江西恒大高新技术股份有限公司拟转让其所持有的南昌恒大新材料发展有限公司股权事宜，需对南昌恒大新材料发展有限公司股东全部权益价值进行评估，以提供评估基准日公允价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为南昌恒大新材料发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为南昌恒大新材料发展有限公司在评估基准日的资产及相关负债。具体评估范围以南昌恒大新材料发展有限公司根据审计后的资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过南昌恒大新材料发展有限公司确认

的资产、负债项目均在本次评估范围内。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目        |    | 账面价值     |
|------------|----|----------|
| 流动资产       | 1  | 200.00   |
| 非流动资产      | 2  | 2,398.91 |
| 其中：投资性房地产  | 3  | 147.81   |
| 固定资产       | 4  | 1,316.28 |
| 无形资产       | 5  | 928.54   |
| 递延所得税资产    | 6  | 6.28     |
| 资产总计       | 7  | 2,598.91 |
| 流动负债       | 8  | 92.86    |
| 负债合计       | 9  | 92.86    |
| 净资产(所有者权益) | 10 | 2,506.05 |

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

##### （二）价值类型定义

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。

##### （三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日定为：2016年11月30日。

（二）评估基准日是委托方根据以下具体情况确定的。

- 1、与会计报表编制日一致，为利用会计信息提供方便；
- 2、与资产清查日较接近；

3、与经济行为实现日较接近。

(三) 本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

江西恒大高新技术股份有限公司 2016 年第六次总经理办公会会议纪要。

### (二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号)
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)；
- 4、《中华人民共和国证券法》根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》修正)；
- 5、《中华人民共和国评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36 号)》；
- 7、其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——机器设备》；
- 8、《资产评估准则——企业价值》；
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；

12、《企业国有资产评估报告指南》；

13、《评估机构业务质量控制指南》；

14、其他准则

（四）权属依据

1、企业法人营业执照；

2、房屋所有权证、不动产权证、国有土地使用证；

3、重要资产购置合同、发票及其他原始凭证；

4、其他重大合同协议、产权证明文件。

（五）取价依据

1、中国机械工业出版社出版的《2016 机电产品报价手册》及配套《2016 机电产品价格信息数据库查询系统》；

2、中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、分行业工业品出厂价格指数；

3、中国经济科学出版社的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

4、当地机电产品、电子产品及汽车销售市场行情；

5、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

6、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

7、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

8、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）

9、江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表(2004 版)；

10、江西省建筑装饰装修工程消耗量定额及统一基价表(2004 版)；

11、江西省安装工程消耗量定额及单位估价表(2004 版)；

12、江西省建筑安装工程费用定额(2004 版)；

13、《房屋完损等级评定标准（试行）》；

14、当地城市建设收费及相关规定；

15、当地建设工程造价信息（2016/11）；

16、南昌市城区土地定级与基准地价更新成果。

17、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；

18、评估人员查询的中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率，汇率等信息。

#### （六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产清查评估明细表》；
- 2、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、被评估单位提供的大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 6、委托方及被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。进行企业价值评估时，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。

由于南昌恒大新材料发展有限公司自 2011 年底开始至今一直为停产状态，收入来源全部为房产出租收入，企业整体收益无法得到体现，故采用收益法的条件并不具备。

由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值，因此也难以采用上市公司比较法估算被评估单位价值。即本次评估市场法也不适宜。

纳入评估范围的全部资产可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

## (二) 资产基础法

资产基础法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产价值并累加求和，再扣减相关负债，得出资产基础法下企业净资产的评估值。

现就委托方的各项资产和负债所采用的评估方法具体介绍如下：

1、货币资金的评估：包括现金、银行存款，按核对无误后的账面值作为评估值。

2、应收款项的评估：包括应收账款和其他应收款。本次评估在核实无误的基础上，根据应收款项减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3、存货：纳入本次评估的存货为在库周转材料，对账面单价与市场价格存在差异的在库周转材料，按不含税市场单价乘以数量确定评估值；对长期闲置不用的三角皮带及密封圈等橡胶件，按零值确定；对经常使用，市场价格波动较小的在库周转材料，账面价值基本接近市场价，以账面价值确认评估值。

### 4、固定资产-机器设备评估：

本项目纳入评估的设备，将按原用途继续使用，故评估方法采用重置成本法，重置价为不含税价。

基本公式：评估值=重置价值×综合成新率

#### (1) 重置价值的确定：

对市场现行销售需要安装的设备，如：电梯。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费

对电子类设备，如：电脑、打印机等。

重置价值=设备购置价

#### ① 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价、网上询价等，确定其购置价；

#### ② 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为

基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

### ③ 安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。

### (2) 综合成新率的确定:

① 对于正常使用的机器设备,采用年限法与现场勘察法,分别测算其理论成新率和勘察成新率,加权平均求得其综合成新率,即:

$$\text{其中理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

② 对于正常使用的电子设备,对于电子设备,根据设备的类型确定经济寿命,计算其理论成新率;通过现场勘察,了解其工作环境、现有技术状况、保养情况等资料,确定现场勘察调整系数,来确定其综合成新率。即:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场勘察成新系数}$$

③ 对于已超过经济耐用年限,但尚可正常使用的设备,取成新率不低于 15%。

### 5、房地产的评估:

本次评估的房屋建筑物主要为两处,一处是位于高新区金庐北路 88 号的办公综合楼及土地使用权;另一部分是位于经开区枫林西大街 1059 号的南昌恒大新材料发展有限公司厂区及土地使用权。涉及投资性房地产、固定资产房屋建筑物及无形资产—土地使用权三个科目。

根据房产类型、土地用途及实际使用情况,本次对两处房地产评估选用收益法(房地合估)和成本法、基准地价系数修正法(房地分估)进行评估。通过两种方法的测算,考虑到委估房地产现在的实际情况,本次评估最终取收益还原法结果。

(1) 收益法:是在估算估价对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上,以一定的还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和房地产价格的一种方法。

基本公式如下：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P——价格

a——纯收益

r——还原利率

n——使用的年期或有收益的年期

(2) 房屋建筑物重置成本法：是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员已根据建筑物的具体情况加以分析后认为，范围内建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取建筑物功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化使其能正常使用、其价值能得到实现这一现状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其它因素恰当的综合评定。

#### (1) 重置成本法评估价值计算公式

评估净值=评估原值（评估单价）×成新率

评估原值（评估单价）=工程造价+前期费用及其它费用+资金成本

##### ① 工程造价的确定

对主要工程根据当地的资料信息，选择类似工程结算调整法进行估算，依工程量、建筑面积、房屋结构、附属设施等相同或相近的参照物对照比较，针对其影响造价的差异部分进行调整确定其重置造价。

一般非主要建筑物的重置造价，根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定

估算。

### ② 前期及其他费用的确定

根据被评估单位提供的资料，参照当地的有关规定及企业类别，其前期及其他费用现有：工程监理费及勘测设计费、建设单位管理费等。本次评估参照当地的相关规定，依项目的特征计取前期及其他费用，其前期及其他费用收取标准详见下表：

工程造价前期及其他取费依据

| 项目名称        | 计费基础 | 费率                      | 取费参考文件                     |
|-------------|------|-------------------------|----------------------------|
| 勘测设计费       | 工程造价 | 3.50%                   | 国家计委、建设部：[2002]10号         |
| 招标费及服务费     | 工程造价 | 0.46%                   | 国家计委计价格[2002]1980号         |
| 工程监理费       | 工程造价 | 2.64%                   | 发改委、建设部：[2007]670号         |
| 建设单位管理费     | 工程造价 | 1.30%                   | 财建[2002]394号               |
| 环境评价费       | 工程造价 | 0.49%                   | 国家环保局计价格[2002]125号         |
| 白蚁防治费       | 建筑面积 | 1.5-2.5元/m <sup>2</sup> | 赣价房字[1999]1号、赣财综字（1999）31号 |
| 新建建筑防雷装置验收费 | 建筑面积 | 2.1元/m <sup>2</sup>     | 赣发改收费字（2010）1611号          |
| 新型墙体材料专项基金  | 建筑面积 | 8元/m <sup>2</sup>       | 赣财综[2008]72号               |

### ③ 资金成本的确定

根据房屋构筑物的造价、工期和评估基准日银行贷款利率计算。

#### （2）成新率的确定：

主要依据已使用年限，维护保养状况，环境影响及工程质量，采用现场目测法，结合耐用年限及综合因素确定。计算式是：

$$Z = Z_1 X_1 + Z_2 X_2$$

Z——计算分析后的成新率

X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub>——权重系数（一般 X<sub>1</sub>=X<sub>2</sub>=0.5）

Z<sub>1</sub>——耐用年限成新率

$$Z_1 = [1 - \text{已使用年限} \times (1 - \text{残值率}) / \text{耐用年限}] \times 100\%$$

各类结构房屋构筑物的耐用年限及残值率

| 项目 \ 结构 | 钢混结构  | 轻钢结构  | 构筑物   |
|---------|-------|-------|-------|
| 耐用年限    | 60-50 | 35-40 | 10-30 |
| 残值率     | 0     | 0     | 0     |

Z<sub>2</sub>——现场判定评分成新率

现场观测成新率的测定，先将影响建筑物成新的主要因素分为三大部分 12 项分

类, 结构部分 5 类: 基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面; 装修部分 5 类: 外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰; 设备部分 2 类: 电照、水卫; 再通过对结构、装饰等现场观测、有关资料及专业经验判断上述 12 类各占比重, 确定各自不同的权重分值; 其次根据现场勘察实际状况, 确定各小类判断完好分值; 最后根据分别赋予的恰当分值确定现场观测成新率。其公式表示为:

$$Z_2 = \sum_{i=1}^n F_i \times I_i$$

式中:  $Z_2$ ——现场观测的成新率

$F_i$ ——各影响因素的计分值

$I_i$ ——各影响因素的权重值

$n$ ——各影响因素的个数

(3) 土地使用权基准地价系数修正法: 是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果, 按照替代原则, 对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

其公式为:

基准地价系数修正法评估的宗地地价 (基准地价设定开发程度下的宗地地价)  
= 【基准地价  $\times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \pm F$ 】

式中:  $K_1$ ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

$K_2$ ——土地使用年期修正系数

$K_3$ ——容积率修正系数

$F$ ——开发程度修正

6、递延所得税资产评估: 系被评估单位应收款项坏账准备形成的暂时性差异。评估人员核对了递延所得税资产的产生基础及过程, 对金额进行了复核, 以核实后的账面值作为评估值。

7、负债评估: 包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付

款。本评估以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本项目整个评估工作分以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、盘点等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须

建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际

状况。

7、政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经评估，截止于 2016 年 11 月 30 日在持续经营前提下，委估南昌恒大新材料发展有限公司资产基础法评估的结果如下：

资产账面值为 2,598.91 万元，评估值为 7,853.03 万元，评估增值 5,254.12 万元，增值率 202.17%；负债账面值为 92.86 万元，评估值为 92.86 万元；净资产账面值为 2,506.05 万元，评估值为 7,760.17 万元，评估增值 5,254.12 万元，增值率 209.66%（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

### 资产评估结果汇总表

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% |
| 流动资产        | 1  | 200.00   | 200.00   |          |            |
| 非流动资产       | 2  | 2,398.91 | 7,653.03 | 5,254.12 | 219.02     |
| 其中：可供出售金融资产 | 3  |          |          |          |            |
| 持有至到期投资     | 4  |          |          |          |            |
| 长期应收款       | 5  |          |          |          |            |
| 长期股权投资      | 6  |          |          |          |            |
| 投资性房地产      | 7  | 147.81   | 702.04   | 554.23   | 374.96     |
| 固定资产        | 8  | 1,316.28 | 6,944.71 | 5,628.43 | 427.60     |
| 在建工程        | 9  |          |          |          |            |
| 工程物资        | 10 |          |          |          |            |
| 固定资产清理      | 11 |          |          |          |            |
| 生产性生物资产     | 12 |          |          |          |            |
| 油气资产        | 13 |          |          |          |            |
| 无形资产        | 14 | 928.54   |          | -928.54  | -100.00    |
| 开发支出        | 15 |          |          |          |            |
| 商 誉         | 16 |          |          |          |            |
| 长期待摊费用      | 17 |          |          |          |            |
| 递延所得税资产     | 18 | 6.28     | 6.28     |          |            |
| 其他非流动资产     | 19 |          |          |          |            |
| 资产总计        | 20 | 2,598.91 | 7,853.03 | 5,254.12 | 202.17     |
| 流动负债        | 21 | 92.86    | 92.86    |          |            |
| 非流动负债       | 22 |          |          |          |            |

|            |    |          |          |          |        |
|------------|----|----------|----------|----------|--------|
| 负债合计       | 23 | 92.86    | 92.86    |          |        |
| 净资产(所有者权益) | 24 | 2,506.05 | 7,760.17 | 5,254.12 | 209.66 |

### 十一、特别事项说明

1、本评估结论仅对被评估单位资产及负债在评估基准日的市场价值进行了反映，评估报告所涉及的有关法律证明文件和相关材料及资产清查评估明细表的资产、负债账面金额由被评估单位提供，资料提供者应对其真实性、合法性、完整性承担责任。

2、评估人员在整个评估过程中关注了本项目评估所涉及的评估对象的法律权属问题。评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。资料提供者应对其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责任。

3、被评估单位评估基准日会计报表业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计并出具了专项审计报告。该审计报告是本评估报告的必备附件之一，提请报告书使用者关注该审计报告的披露事项。

4、在评估基准日后，评论结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

（2）当资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（3）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予以充分考虑，并进行相应调整。

5、本报告未考虑评估增减值对税收的影响，本评估结论中涉及的各项税费的评估值最终以税务部门的清算数为准。本评估也未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。评估报告使用者应当知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

6、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得委托方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以2016年11月30日为评估基准日时，对南昌恒大新材料发展有限公司所涉及的该公司的净资产的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2016年11月30日起至2017年11月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2016年12月5日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

中国·北京

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年十二月五日

