

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
潜江中珠实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 298-1 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十二日



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	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	8
一、法律法规依据	8
二、评估准则依据	8
三、资产权属依据	9
四、取价依据	9
第三章 评估方法	9
一、流动资产	10
二、设备	10
三、递延所得税资产	11
四、长期待摊费用	11
五、负债	12
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	14
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	15
一、评估结论	15
二、关于部分股权的价值	15
第七章 特别事项说明	15
第八章 评估报告的使用限制说明	16
第九章 评估报告日及其他	16
资产评估报告附件:	18

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。

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
潜江中珠实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 298-1 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医疗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），为中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持潜江中珠实业有限公司股权事宜，而对潜江中珠实业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潜江中珠实业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，我们对潜江中珠实业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，潜江中珠实业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允市场价值为 20,772.09 万元。评估值比账面净资产增值 -8.98 万元，增值率为 -0.04 %。

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	11,587.79	11,587.79	-	-
2	非流动资产	39,591.59	39,582.60	-8.99	-0.02
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
5	长期应收款	39,367.66	39,367.66	-	-
8	固定资产	191.50	182.92	-8.58	-4.48
17	长期待摊费用	32.08	31.67	-0.41	-1.28
18	递延所得税资产	0.35	0.35	-	-
20	资产总计	51,179.37	51,170.39	-8.98	-0.02
21	流动负债	10,408.30	10,408.30	-	-
22	非流动负债	19,990.00	19,990.00	-	-
23	负债合计	30,398.30	30,398.30	-	-
24	净资产（所有者权益）	20,781.07	20,772.09	-8.98	-0.04

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将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：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。

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，有效期自二〇一六年八月三十一日起至二〇一七年八月三十日止。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。

**中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
潜江中珠实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

京信评报字（2016）第 298-1 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中珠医疗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，为中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持潜江中珠实业有限公司股权事宜，而对潜江中珠实业有限公司股东全部权益在 2016 年 8 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

名称：中珠医疗控股股份有限公司

注册地址：湖北省潜江市章华南路特 1 号

办公地址：广东省珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦六楼

法定代表人：许德来

注册资本：柒亿壹仟壹佰柒拾叁万玖仟贰佰圆

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；诊断试剂、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；医疗服务；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

企业历史沿革：中珠医疗控股股份有限公司（股票代码 600568）前身为湖北潜江制药（集团）股份有限公司，系经湖北省体改委批准，由湖北省潜江市制药厂作为主发起人，联合湖北省潜江市医用塑料包装厂、潜江市医药经营开发公司共同发起，以定向募集方式设立，并于 1994 年 6 月 27 日在湖北省潜江市工商行政管理局登记注册。是国家唯一

眼科用药生产基地及首家眼科医药上市公司,2001年5月18日在上海交易所挂牌上市。2009年,珠海中珠集团股份有限公司在取得控股权的基础上,以其持有的优质地产股权认购公司增发股份,使中珠控股成功转型,形成房地产与医药两大板块并举的发展格局。

(二) 被评估单位概况

名称: 潜江中珠实业有限公司

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: 黄冬梅

注册资本: 贰亿圆整

企业性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 房屋建筑工程施工; 公路工程施工; 市政道路、桥梁工程建筑工程施工; 水利和内河港口工程施工; 房地产开发经营; 物业管理; 机械设备租赁。

1、股权结构

截止评估基准日, 中珠医疗控股股份有限公司为潜江中珠实业有限公司的唯一股东。

2、历史沿革

潜江中珠实业有限公司系于2013年1月9日设立的有限责任公司。公司注册号: 91429005060650435A。

3、主要资产状况

截止评估基准日, 潜江中珠实业有限公司的主要资产为长期应收款, 系政府根据回购协议在规定的期限内支付的回购资金(含投资回报)。公司除潜江市袁光大道园林景观工程尚在进行外, 其余承建工程皆已完工。

4、主要产品及生产、销售情况

公司主要与潜江市政府合作, 进行潜江市工业园区基础设施项目的建设, 计划总投资约30亿元。目前已完成五个工程项目。

5、近三年的资产、负债及经营状况

(1) 近三年的资产负债表(单位: 人民币元):

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日	项 目	#####	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
流动资产:					流动负债:				
货币资金	7,334,362.83	4,301,663.55	6,689,904.93	7,084,728.42	应付账款	453,689.00	849,526.00	9,767,393.95	10,562,258.95
预付款项	40,450.00	420,000.00	20,000.00	17,058,342.00	应交税费	2,575.35	-241,053.37	8,700,109.42	7,908,910.91
应收利息	1,783,240.41	10,097.95			应付股利				25,000,000.00
应收股利					其他应付	9,562,543.92	44,836,002.80	40,303,500.00	40,511,872.00
其他应收款	185,091,742.16	27,546,000.00	115,246,789.54	91,634,472.32	一年内到期的非流		2,000,000.00	82,000,000.00	20,100,000.00
存货					动负债合计	10,018,808.27	47,444,475.43	140,771,003.37	104,083,041.86
其他流动资产				100,315.45	非流动负债:				
流动资产合计	194,249,795.40	32,277,761.50	121,956,694.47	115,877,858.19	长期借款		132,000,000.00	200,000,000.00	199,900,000.00
非流动资产:					非流动负		132,000,000.00	200,000,000.00	199,900,000.00
长期应收	8,717,772.00	339,874,294.66	437,719,787.76	393,676,563.60	债合计	10,018,808.27	179,444,475.43	340,771,003.37	303,983,041.86
固定资产	2,304,088.08	2,409,789.03	2,104,429.57	1,914,974.69	所有者权				
长期待摊费用	2,386,076.70	2,612,400.42	879,102.90	320,844.72	益(或股				
递延所得税资	105,059.91	38,500.00	1,259.14	3,466.70	实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他非流动资					(或股				
非流动资产合计	13,512,996.69	344,934,984.11	440,704,579.37	395,915,849.71	盈余公积			2,189,027.05	3,281,066.61
资产总计	207,762,792.09	377,212,745.61	562,661,273.84	511,793,707.90	未分配利	-2,256,016.18	-2,231,729.82	19,701,243.42	4,529,599.43
					所有者权	197,743,983.82	197,768,270.18	221,890,270.47	207,810,666.04
					益(或股				
					负债和所有者权	207,762,792.09	377,212,745.61	562,661,273.84	511,793,707.90
					益(或股东权				

(2) 近三年的利润表 (单位: 人民币元):

项 目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-8月
一、营业收入		5,943,591.00	38,696,119.15	25,738,220.17
减: 营业成本				
营业税金及附加		397,209.60	1,604,297.18	2,658,677.72
销售费用				
管理费用	4,273,917.98	6,323,586.23	2,295,639.34	2,646,849.96
财务费用	-2,344,931.53	-834,651.46	3,304,080.88	5,834,154.78
资产减值损失	420,239.64	-266,239.64	-148,963.48	8,830.27
二、营业利润 (亏损以“-”填列)	-2,349,226.09	323,686.27	31,641,065.23	14,589,707.44
加: 营业外收入		168,500.00	4,000.00	820.00
减: 营业外支出	11,850.00	401,340.00	150,000.00	30,000.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号)	-2,361,076.09	90,846.27	31,495,065.23	14,560,527.44
减: 所得税费用	-105,059.91	66,559.91	7,373,064.94	3,640,131.87
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-2,256,016.18	24,286.36	24,122,000.29	10,920,395.57

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

潜江中珠实业有限公司为中珠医疗控股股份有限公司的全资子公司。

(四) 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

中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持潜江中珠实业有限公司股权。为此，中珠医疗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潜江中珠实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为中珠医疗控股股份有限公司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 2016 年 8 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）评估对象为潜江中珠实业有限公司股东全部权益人价值。
- （二）评估范围为潜江中珠实业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及流动负债和非流动负债。截至评估基准日 2016 年 8 月 31 日，账面资产总额为 51,179.37 万元，负债总额为 30,398.30 元，净资产为 20,781.07 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	11,587.79
2	非流动资产	39,591.59
3	其中：可供出售金融资产	-
5	长期应收款	39,367.66
8	固定资产	191.50
17	长期待摊费用	32.08
18	递延所得税资产	0.35
20	资产总计	51,179.37
21	流动负债	10,408.30
22	非流动负债	19,990.00
23	负债合计	30,398.30
24	净资产（所有者权益）	20,781.07

列入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2016]第 712030 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）主要固定资产状况

被评估单位的主要实物资产为设备，包括电子设备、车辆。上述设备皆为公司办公用电子设备以及公务用车，状况良好。

电子设备、车辆其产权归潜江中珠实业有限所有。电子设备皆有相应的发票及产权证明材料，车辆皆有行驶证及登记证明。

（五）无形资产状况

被评估单位账面无无形资产。

（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、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）其他与本项评估有关的法律法规。

二、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 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则—企业价值》；
- （四）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》；
- （五）中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—机器设备》；

(六) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 机动车行驶证;
- (二) 设备购置发票等其他权属证明文件。

四、取价依据

- (一) 中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2016 年版;
- (二) 机械工业信息研究院编辑的《机电产品价格信息查询系统》2016 年版;
- (三) 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;
- (四) 向有关设备经销商询价取得的资料;
- (五) 企业提供的设备购买合同、发票等。

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）。按照中评协 2011 年 12 月 30 日发布的《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。但是，由于企业本年度未承接新的市政工程项目，未来年度是否能承接新的市政工程项目存在很大不确定性，因此，企业未来经营收益难以预测计量，而不适合采用。

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、长期应收款，长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用成本法（资产基础法）。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、预付账款、其他应收款、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、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）应收款项

应收款项包括预付账款、其他应收款。

其他应收款：以被评估单位提供的清查明细表为基础，核实账面数，核对原始凭证，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额项目发询证函进行确认。在此基础上对内部往来单位的款项，以核实后的账面值确认评估值；对外部单位、个人的应收款项，对各项应收款进行了风险分析，并按会计制度计提评估风险损失的方法估算坏账损失确定评估值；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。

二、设备

本次评估的设备包括电子设备和车辆，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

（一）重置全价的确定

1、电子设备

对于电子设备，由于其易于直接从市场购置，不用支付运输费用，不发生基础费，也不需安装调试或不用支付安装调试费用，故其重置全价直接以市场购置价格确定。

2、车辆

对于车辆，以经过比较后的合理的评估基准日市场购置价，加计车辆购置税和一定的车辆牌照费确定为重置全价。

（二）成新率的确定

1、电子设备

对于电子设备，采用使用年限法确定使用年限成新率。公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或：使用年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

2、车辆

被评估车辆均为中小型非运营乘用车。按照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，有行驶里程限制，但无使用年限限制。

对于车辆成新率，首先依据里程成新率确定理论成新率；然后对车辆进行现场鉴定，确定鉴定成新率；经加权平均确定综合成新率。

理论成新率计算公式为：

理论成新率（里程成新率）=（规定行驶里程—已行使里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率计算公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

三、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

四、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位文体活动中心装修所发生费用的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利的前提下，根据费用

发生金额和合理摊销期确定每月应摊额，乘以合理摊销期余下的月数，而得出评估值。

五、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括应付帐款、应交税费、其他应付款、应付股利、一年内到期的非流动负债、长期借款。

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, 包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告。

(三) 根据评估操作规范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, 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, 查阅设备运行日志和大中修记录;

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, 查明固定资产资产的产权状况; 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, 走访行业管理部门和相关市场, 掌握各方面的信息、资料; 进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查, 获取媒体资讯以外的文字材料等的价格信息。

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, 即按流动资产、机器设备、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

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、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

一、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，潜江中珠实业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 20,772.09 万元。评估值比账面净资产增值 -8.98 万元，增值率为 -0.04 %。

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	11,587.79	11,587.79	-	-
2	非流动资产	39,591.59	39,582.60	-8.99	-0.02
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
5	长期应收款	39,367.66	39,367.66	-	-
8	固定资产	191.50	182.92	-8.58	-4.48
17	长期待摊费用	32.08	31.67	-0.41	-1.28
18	递延所得税资产	0.35	0.35	-	-
20	资产总计	51,179.37	51,170.39	-8.98	-0.02
21	流动负债	10,408.30	10,408.30	-	-
22	非流动负债	19,990.00	19,990.00	-	-
23	负债合计	30,398.30	30,398.30	-	-
24	净资产（所有者权益）	20,781.07	20,772.09	-8.98	-0.04

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。

二、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将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：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评估目的可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式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。由于被评估单位非为增值税一般纳税人，在评估其

设备购置价时，未扣除增值税。故设备的评估值含增值税。

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二〇一六年八月三十一日起至二〇一七年八月三十日止。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二〇一六年十一月二十二日。

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:

周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十二日



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、 委托方和被评估单位产权登记证；
- 五、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 六、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、 资产评估机构资格证书；
- 九、 资产评估机构法人营业执照；
- 十、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十一、 作为重要取价依据的合同、协议；
- 十二、 资产评估业务约定书；
- 十三、 其他重要文件。