

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
珠海中珠亿宏矿业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 033 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年三月三十日



总 目 录

第一册 资产评估报告

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	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	10
五、取价依据	10
第三章 评估方法	10
一、流动资产	11
二、设备	11
三、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	13
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

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

珠海中珠亿宏矿业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2017）第 033 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股权事宜，而对所涉珠海中珠亿宏矿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珠海中珠亿宏矿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，我们对珠海中珠亿宏矿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，珠海中珠亿宏矿业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为 6,005.12 万元，评估值比账面净资产增值 -1.84 万元，增值率 -0.03 %。

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	17,793.86	17,793.86	-	-
2 非流动资产	2.98	1.14	-1.84	-61.74
8 固定资产	2.98	1.14	-1.84	-61.74
18 递延所得税资产	-	-	-	-
20 资产总计	17,796.84	17,795.00	-1.84	-0.01
21 流动负债	11,789.88	11,789.88	-	-
23 负债合计	11,789.88	11,789.88	-	-
24 净资产（所有者权益）	6,006.96	6,005.12	-1.84	-0.03

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。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，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十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。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
珠海中珠亿宏矿业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 033 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股权事宜，而对所涉珠海中珠亿宏矿业有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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

企业名称: 珠海中珠亿宏矿业有限公司

法定住所及经营场所: 珠海市横琴新区横琴镇红旗村宝兴路119号103-2室

法定代表人: 罗淑

注册资本: 人民币壹亿圆整

企业性质: 有限责任公司

经营范围: 金属材料、建筑材料、矿产品批发、零售(不含许可经营项目); 新能源、新材料的研发; 项目投资及投资管理(不含证券、期货、保险等金融业务); 其他商业的批发、零售(不含许可经营项目)。

1、历史沿革及股权结构

珠海中珠亿宏矿业有限公司于2012年4月17日在珠海市横琴新区工商行政管理局注册成立, 由中珠医疗控股股份有限公司、珠海亿达投资管理有限公司和珠海市持续贸易有限公司共同出资组建的有限责任公司。

根据公司章程规定, 公司注册资本为10,000.00万元, 其中中珠医疗控股股份有限公司认缴5,000.00万元, 占公司注册资本50%, 首次出资1,000.00万元已于2012年4月30日前缴足, 其余4,000.00万元出资已于2012年12月24日缴足; 珠海亿达投资管理有限公司认缴3,900.00万元, 占公司注册资本39%, 首次出资780.00万元已于2012年4月6日前缴足, 其余3,120.00万元出资将于2019年4月17日前缴足; 珠海市持续贸易有限公司认缴1,100.00万元, 占公司注册资本11%, 首次出资220.00万元已于2012年4月30日前缴足, 其余880.00万元出资将于2019年4月17日前缴足。

截至2016年12月31日, 公司实收资本6,000.00万元, 其中中珠医疗控股股份有限公司5,000.00万元, 所占比例为83.33%; 珠海亿达投资管理有限公司780.00万元, 所占比例为13%; 珠海市持续贸易有限公司220.00万元, 所占比例为3.67%。

投资人出资情形如下:

序号	股 东	出资金额(元)	出资比例(%)
1	中珠医疗控股股份有限公司	50,000,000.00	83.33
2	珠海亿达投资管理有限公司	7,800,000.00	13.00
3	珠海市持续贸易有限公司	2,200,000.00	3.67
	合 计	60,000,000.00	100.00

2、主要资产

至评估基准日，企业主要资产为货币资金、应收款项、存货及其他流动资产。

3、主要产品及生产、销售情况

珠海中珠亿宏矿业有限公司以矿产品贸易为主，主要经营有色金属（钨精矿，仲钨酸铵、氧化钨、钨粉、碳化钨粉，钼精矿，铜精矿，锡精矿等），贵金属（金精矿等），黑色金属，稀土金属等。公司 2014 年、2015 年及 2016 年销售额分别为 32,920.78 万元、20,556.21 万元、2,995.92 万元。

4、近三年的资产、负债及经营状况

资 产	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	44,087,279.85	49,214,877.13	27,118,809.10
应收票据	116,716,479.00		
应收账款	155,129.96	37,007.38	
预付款项	35,734,962.00	21,842,493.33	49,775,420.40
其他应收款	273,113,876.74	74,204,353.44	98,455,654.42
存货			
其他流动资产		50,000,000.00	2,588,707.79
流动资产合计	469,807,727.55	195,298,731.28	177,938,591.71
非流动资产：			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	41,185.94	35,496.86	29,807.78
递延所得税资产	201,073.98	233,097.76	
非流动资产合计	242,259.92	268,594.62	29,807.78
资产总计	470,049,987.47	195,567,325.90	177,968,399.49
流动负债：			
短期借款		40,000,000.00	
应付票据	113,330,000.00	71,526,621.00	18,000,000.00
应付账款	142,947,393.11	14,961,860.28	13,200.00
预收款项			
应付职工薪酬	58,100.00	27,450.00	27,437.82
应交税费	1,062,664.80	724,584.28	426,546.08
其他应付款	151,043,800.00	6,813,800.00	99,431,573.26
流动负债合计	408,441,957.91	134,054,315.56	117,898,757.16
负债合计	408,441,957.91	134,054,315.56	117,898,757.16
所有者权益：			
实收资本	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
盈余公积	47,542.23	47,542.23	47,542.23
未分配利润	1,560,487.33	1,465,468.11	22,100.10
所有者权益合计	61,608,029.56	61,513,010.34	60,069,642.33

项 目	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业收入	329,207,761.61	205,562,109.61	29,959,210.22
减：营业成本	325,595,317.70	204,726,079.51	29,837,282.12
营业税金及附加	79,563.58	90,981.61	13,817.64
销售费用	178,071.70	97,651.26	38,750.00
管理费用	669,683.77	965,942.98	524,421.47
财务费用	622,908.15	907,424.93	2,325,929.13
资产减值损失	182,591.92	128,095.10	373,937.64
加：投资收益		1,241,358.90	1,944,657.53
二、营业利润（亏损以“-”填列）	1,879,624.79	-112,706.88	-1,210,270.25
加：营业外收入	208.69		
减：营业外支出	1,292.55	50.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”填列）	1,878,540.93	-112,756.88	-1,210,270.25
减：所得税费用	212,932.75	-17,737.66	233,097.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,665,608.18	-95,019.22	-1,443,368.01

（三）委托方与被评估单位之间的关系

珠海中珠亿宏矿业有限公司为中珠医疗控股股份有限公司的控股子公司。

（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珠海中珠亿宏矿业有限公司股权。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珠海中珠亿宏矿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。

中珠医疗控股股份有限公司董事会已作出《关于转让珠海中珠亿宏矿业有限公司股权的决议》。

三、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2016 年 12 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亿宏矿业有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为珠海中珠亿宏矿业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、

非流动资产，其中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；非流动资产为固定资产，负债为流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 17,796.84 万元，负债总额为 11,789.88 万元，净资产为 6,006.96 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	17,793.86
2	非流动资产	2.98
8	固定资产	2.98
18	递延所得税资产	-
20	资产总计	17,796.84
21	流动负债	11,789.88
23	负债合计	11,789.88
24	净资产（所有者权益）	6,006.96

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）审计并出具信会师报字[2017]第 ZE10327 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

被评估单位的主要实物资产为固定资产—电子设备。电子设备计 12 台（套），账面原值 5.48 万元，办公用电脑及打印机等，皆在办公室内使用。

（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、经济行为依据

中珠医疗控股股份有限公司董事会《关于转让珠海中珠亿宏矿业有限公司股权的决议》。

二、法律法规依据

(一)《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);

(二)《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

(三)《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(四)《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令 156 号)

(五)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 538 号)

(六)《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 50 号);

(七)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(八)其他与本项评估相关的法律法规。

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 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)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);

(七)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(八)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)被评估单位提供的设备购置合同等产权证明文件复印件;

(二)被评估单位财务部门提供的各类凭证、合同。

五、取价依据

(一)中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2015年版;

(二)《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

(三)评估基准日近期的电子设备价格信息网站;

(四)Wind资讯、网络、报刊查询的行业资料;

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。但是,由于目前国内外有色金属市场波动较大,企业经营萎缩、亏损逐年增加,难以合理预测其未来的经营收益,而不适合采用收益法。

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、递延所得税资产及流动负债，评估方法主要采用重置成本法。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、其他应收款及其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金包括银行存款和其它货币资金。

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。

其他货币资金：将对账单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：对于内部单位的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于持续往来单位、关联单位等其他款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，并对大额款项发询证函进行确认，同时，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）其他流动资产

其他流动资产为企业待抵扣的增值税。经核实，以其尚存权利的价值确定评估值。

二、设备

本次评估的设备为电子设备。根据评估目的要求，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

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。

（二）成新率的确定

对于电子设备，采用使用年限法确定使用年限成新率。

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%

三、负债

负债为流动负债及长期负债，包括应付票据、应付帐款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬。

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、发展规划等。

（三）根据评估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设备，到现场进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对设备进行现场查勘，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，查阅设备维修保养记录；

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、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。

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、其他非流动资产、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

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：在持续经营等假设条件下，珠海中珠亿宏矿业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 6,005.12 万元，评估值比账面净资产增值 -1.84 万元，增值率 -0.03 %。

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	17,793.86	17,793.86	-	-
2 非流动资产	2.98	1.14	-1.84	-61.74
8 固定资产	2.98	1.14	-1.84	-61.74
18 递延所得税资产	-	-	-	-
20 资产总计	17,796.84	17,795.00	-1.84	-0.01
21 流动负债	11,789.88	11,789.88	-	-
23 负债合计	11,789.88	11,789.88	-	-
24 净资产（所有者权益）	6,006.96	6,005.12	-1.84	-0.03

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。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，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，在评估其机器设备，与生产、经营有关的电子设备购置价时，已扣取增值税。故机器设备，与生产、经营有关的电子设备的评估值不含增值税。

三、根据广东省珠海市香洲区人民法院民事调解书（（2015）珠香法民二初字第 1506

号), 双方当事人自愿达成如下协议: 原告珠海中珠亿宏矿业有限公司、被告城步苗族自治县威溪铜矿有限责任公司(以下简称“威溪铜矿”)、被告珠海正丰泰能实业有限公司(以下简称“泰能实业”)、被告张并伟四方一致确认: 截至到 2016 年 9 月 2 日, 被告威溪铜矿应返还珠海中珠亿宏矿业有限公司预付款人民币 1,000 万元, 利息人民币 640 万元, 律师费人民币 27.25 万元, 诉讼费人民币 124,609.00 元, 保全费人民币 5,000.00 元, 上述欠款共计人民币 16,802,109.00 元; 珠海中珠亿宏矿业有限公司对被告泰能实业持有被告威溪铜矿 34%的股权享有质权及优先受偿权, 同时被告泰能实业、被告张并伟对被告威溪铜矿的上述债务向本公司承担连带保证责任。

截至 2016 年 12 月 31 日止, 上述和解协议尚未执行。

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十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。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二〇一七年三月三十日。

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)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the company.

中京民信(北京)资产评估有限公司



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、 委托方及被评估单位的承诺函；
- 五、 签字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、 签字资产评估师资格证书。