

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份（香港）有限公司股权所涉及的中国中材股份（香港）有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书
中和评报字（2018）第BJV2060号
（共1册，第1册）

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一八年九月二十日

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资

产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份（香港）有限公司
股权所涉及的中国中材股份（香港）有限公司股东全部权益价
值项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第BJV2060号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受北新集团建材股份有限公司及中国中材股份有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份(香港)有限公司股权所涉及的中国中材股份(香港)有限公司股东全部权益在评估基准日2018年6月30日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估揭示如下:

评估对象:中国中材股份(香港)有限公司的股东全部权益价值。

评估范围:中国中材股份(香港)有限公司的全部资产及相关负债。

评估目的:北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份有限公司全资子公司中国中材股份(香港)有限公司股权,本次评估目的是确定中国中材股份(香港)有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值,为委托方上述经济行为提供价值参考意见。

评估基准日:2018年6月30日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法

评估结论:中国中材股份(香港)有限公司总资产账面价值为0.00万元,评估价值为0.00万元,增值额为0.00万元,增值率为0.00%;

总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；股东全部权益账面价值为 0.00 万元，股东全部权益评估价值为 0.00 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%。

评估结论有效期：自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起一年有效。

特殊事项说明：中国中材股份（香港）有限公司成立后，股东未投入资金，未开展业务经营，资产负债均为零，本次评估未进行现场调查。

以上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和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份（香港）有限公司
股权所涉及的中国中材股份（香港）有限公司股东全部权益价
值项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第BJV2060号

北新集团建材股份有限公司：

中国中材股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份(香港)有限公司股权所涉及的中国中材股份(香港)有限公司股东全部权益在评估基准日2018年6月30日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用者

委托人: 北新集团建材股份有限公司、中国中材股份有限公司

被评估单位: 中国中材股份(香港)有限公司

(一) 委托人一简介

企业名称: 北新集团建材股份有限公司

统一社会信用代码: 91110000633797400C

注册地址: 北京市海淀区复兴路17号国海广场2号楼15层

注册资本: 178857.9717万元

法定代表人: 王兵

公司性质: 其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997年5月30日

营业期限：1997年5月30日至2047年5月29日

经营范围：制造新型建筑材料、新型墙体材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、水暖管件、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋；销售建筑材料、新型墙体材料、化工产品、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋、金属材料、矿产品、五金交电、建筑机械、建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训；环保节能产品的开发利用；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；出租办公用房、出租商业用房；设备租赁；物业管理；以下项目限外埠分支机构经营：制造建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人二简介

企业名称：中国中材股份有限公司

统一社会信用代码：91110000100006100T

住所：北京市海淀区复兴路17号国海广场2号楼8层

注册资本：357146.40万元人民币

法定代表人：刘志江

公司性质：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1987年6月22日

营业期限：1987年6月22日至长期

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；无机非金属材料的研究、开发、生产、销售；无机非金属材料应用制品的设计、生产（限在外埠从事生产活动）、销售；工程总承包；工程咨询、设计；进出口业务；建筑工程和矿山机械的租赁及配件的销售；与上述业务相关的技术咨询、技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）被评估单位简介

企业名称：中国中材股份（香港）有限公司

注册地址：香港干诺道中148号粤海投资大厦10楼

注册资本：美元8,000,000.00元

成立日期：2011年12月9日

1、历史沿革：

中国中材股份（香港）有限公司成立于2011年12月9日，注册地址为香港干诺道中148号粤海投资大厦10楼，公司由中国中材股份有限公司（以下简称“中材股份”）投资设立，注册资本为美元8,000,000.00元，中材股份持有中国中材股份（香港）有限公司100.00%的股权。公司成立后未进行过股权变更。公司成立后一直未开展业务经营。

2、近几年资产、财务、经营状况

金额单位：元

项目	2017年12月31日	2018年6月30日
资产总额	0.00	0.00

项目	2017年12月31日	2018年6月30日
负债总额	0.00	0.00
净资产总额	0.00	0.00
资产负债率	0.00	0.00
	2017年度	2018年1-6月
营业收入	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

（四）委托人与被评估单位关系

本次评估委托人一北新集团建材股份有限公司与被评估单位中国中材股份（香港）有限公司为关联方，最终控制人均为中国建材集团有限公司，委托人二中国中材股份有限公司为被评估单位中国中材股份（香港）有限公司的母公司。

（五）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、 评估目的

北新集团建材股份有限公司拟收购中国中材股份有限公司全资子公司中国中材股份（香港）有限公司股权，本次评估目的是确定中国中材股份（香港）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为委托方上述经济行为提供价值参考意见。

本次经济行为已经中国建材股份有限公司第九次办公会通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

根据本次评估目的，评估对象是中国中材股份（香港）有限公司的股东全部权益价值。评估范围是中国中材股份（香港）有限公司的

全部资产及相关负债。

本次评估的账面资产总额 0.00 元，负债总额 0.00 元，净资产 0.00 元。

金额单位：元

科目名称	账面价值
一、资产总计	0.00
二、负债总计	0.00
三、净资产（所有者权益）	0.00

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，上述数据业已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告（天职业字[2018]20089号）。

（二）主要实物资产分布及特点

公司成立后，股东未投入资金，未开展业务经营，无资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。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。

五、 评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

经济行为依据：

《中国建材股份有限公司第九次办公会会议纪要》（2018）25号。

法律法规和评估准则依据：

（一）《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）；

（二）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（三）《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修订通过）；

（四）《公司条例》（香港公司法）；

（五）《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过）；

（六）国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；

（七）原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；

（八）国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；

（九）财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

（十）《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）

（十一）《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权

[2013]64号；

（十二）《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号；

（十三）《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941号；

准则依据：

（一）《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

（三）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；

（四）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

（五）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

（六）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）

（七）《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）

（八）《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；

（九）《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

（十）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

（十一）《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

（十二）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]

48号)。

产权依据:

无。

取价依据:

- (一) 中国中材股份（香港）有限公司的评估基准日审计报告;
- (二) 中国中材股份（香港）有限公司资产评估成本法申报表;

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法，是指以被评估单位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。

由于无法找与被评估单位相似的可比公司，无法采用采用市场法。

由于企业成立后未开展业务经营，无经营发展规划，未来收益及风险无法合理预测，无法采用收益法进行评估。

根据公司的具体情况及特点，结合本次评估目的，本次评估采用资产基础法。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一） 接受委托

本公司接受委托前，与北新集团建材股份有限公司及中国中材股份（香港）有限公司的有关人员进行了会谈，并与中国中材股份（香港）有限公司的会计师进行沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与北新集团建材股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集和核查验证

通过对中国中材股份（香港）有限公司提供的评估申报资料的分析及与有关人员的沟通，了解到公司成立后，股东未投入资金，未开展业务经营，故无需现场调查。

（三） 评定估算

评估人员根据中国中材股份（香港）有限公司提供的评估申报资料进行评估估算，最终确定被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、 评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样的市场中进行交易。

3. 持续经营假设：假设经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主题的经营活动不会中止或终止。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、 评估结论

经资产基础法评估，中国中材股份（香港）有限公司总资产账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；股东全部权益账面价值为 0.00 万元，股东全部权益评估价值为 0.00 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

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	0.00	0.00	0.00	0.00
2 非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				

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%
8	固定资产			
9	在建工程			
10	工程物资			
11	固定资产清理			
12	生产性生物资产			
13	油气资产			
14	无形资产			
15	开发支出			
16	商誉			
17	长期待摊费用			
18	递延所得税资产			
19	其他非流动资产			
20	资产总计	0.00	0.00	0.00
21	流动负债	0.00	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00
23	负债合计	0.00	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	0.00	0.00	0.00

十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1. 中国中材股份（香港）有限公司截至2018年6月30日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计并出具天职业字（2018）20089号无保留意见审计报告。

2. 中国中材股份（香港）有限公司成立后，股东未投入资金，未开展业务经营，资产负债均为零，本次评估未进行现场调查。

3. 本公司对中国中材股份（香港）有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响。

响，中国中材股份（香港）有限公司对所提供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。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2019 年 6 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告日期：二〇一八年九月二十日。

（本页无正文）



资产评估师 牛波
3080034

资产评估师 郭鹏飞
11000382

二〇一八年九月二十日