

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目（评估初稿）

## 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 号

此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联  
资产评估土地房地产估价有限公司  
二〇一六年八月十五日  
中国·深圳



## 资产评估报告目录

注册资产评估师声明.....	1
（摘要）.....	2
资产评估报告正文.....	11
一、委托方、被评估企业以及委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	11
二、评估目的.....	16
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型及其定义.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程及情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	38
十三、评估报告日.....	39
评估报告附件.....	40

## 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，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论的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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、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特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、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，不应视为评估目的实现的价格保证。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，仅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、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

# 广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发 展有限公司进行增资扩股所涉及的广东世外高人健康产业 发展有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

(摘要)

国众联评报字[2016]第 号

## 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，  
应认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广州珠江实业开发股份有限公司的委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟实施增资扩股行为涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托方及被评估单位

委 托 方：广州珠江实业开发股份有限公司

被评估单位：广东世外高人健康产业发展有限公司

### 二、评估目的

本次评估目的为广州珠江实业开发股份有限公司拟实施增资扩股行为涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值提供参考意见。该经济行为已获得广州珠江实业开发股份有限公司于 2016 年 7 月 19 日签署的《关于 股权的议案》报告书批准。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值。

在评估基准日，企业净资产账面金额为人民币 3,001.52 万元。具体评估范围为广东世外高人健康产业发展有限公司于评估基准日申报评估的全部资产及负债，其中资产总额账面值人民币 16,237.43 万元，负债总额账面值人民币 13,235.91 万元，所有者权益账面值人民币 3,001.52 万元。此次评估范围内各项资产、负债已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具了勤信穗审字[2016]第 0010 号清产核资专项审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托方、被评估单位和评估机构在综合考虑实现经济行为的需要、被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

#### 六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 七、评估结论

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

##### 1、资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，广东世外高人健康产业发展有限公司总资产账面值 16,237.43 万元，评估值 15,162.24 万元，评估减值 1,075.19 万元，减值率 6.62%；  
负债总额账面值 13,235.91 万元，评估值 13,235.91 万元，评估无增减；

净资产账面值 3,001.52 万元，评估值 1,926.33 万元，评估减值 1,075.19 万元，减值率 35.82 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业：广东世外高人健康产业发展有限公司

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%
1	流动资产	5,584.12	5,584.12	-	-
2	非流动资产	10,653.31	9,578.12	-1,075.19	-10.09
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	50.00	50.00	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	69.65	59.76	-9.89	-14.20
9	在建工程	9,985.49	8,920.37	-1,065.12	-10.67
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	1.35	1.17	-0.18	-13.33
15	其中：土地使用权	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	546.82	546.82	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	16,237.43	15,162.24	-1,075.19	-6.62
22	流动负债	13,235.91	13,235.91	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	13,235.91	13,235.91	-	-
25	净资产（所有者权益）	3,001.52	1,926.33	-1,075.19	-35.82

2、收益法评估结论：

广东世外高人健康产业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,237.43 万元，总负债账面价值为 13,235.91 万元，净资产账面价值为 3,001.52 万元。

采用收益法对广东世外高人健康产业发展有限公司的股东全部权益价值的评估值为 2,206.25 万元，评估值较账面净资产减值 795.27 万元，减值率为-26.50。较资产基

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

础法高 279.92 万元，差异率 14.53%。

收益法评估结论详细情况见下表：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

被评估企业：广东世外高人健康产业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 7 至 12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	30.01	521.90	1,747.46	4,035.01	5,508.38	5,508.38
营业成本	5.71	943.93	1,018.93	1,138.93	1,288.78	913.93
营业税金及附加	-	0.50	6.92	20.13	28.58	28.62
销售费用	-	88.71	349.06	796.48	1,085.76	1,085.76
管理费用	10.99	916.05	1,290.13	1,308.68	1,328.02	1,340.95
财务费用	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
营业利润	13.30	-1,427.29	-917.57	770.79	1,777.24	2,139.12
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-
利润总额	13.30	-1,427.29	-917.57	770.79	1,777.24	2,139.12
所得税费用	3.33	-	-	-	50.79	14.13
净利润	9.98	-1,427.29	-917.57	770.79	1,726.45	2,124.99
加：折旧及摊销	10.99	316.30	524.88	524.93	525.22	518.53
税后利息费用	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	7,579.03	-	-	0.58	4.56	-
营运资金追加额	436.87	-644.23	-630.45	337.23	3,070.03	-
企业自由现金流量	-7,994.93	-466.75	237.76	957.91	-822.92	2,643.52
折现率（WACC）	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
折现年限	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
折现系数	0.97	0.89	0.80	0.72	0.64	0.57
企业自由现金流现值	-7,775.59	-417.60	190.32	686.04	-527.30	1,515.50
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	稳定年度
营业收入	5,508.38	5,508.38	5,508.38	5,508.38	5,508.38	5,508.38
营业成本	913.93	913.93	913.93	913.93	913.93	913.93
营业税金及附加	28.60	28.54	28.53	28.46	28.48	28.48
销售费用	1,085.76	1,085.76	1,085.76	1,085.76	1,085.76	1,085.76
管理费用	1,355.09	1,374.55	1,394.05	1,414.68	1,435.07	1,435.07
财务费用	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
营业利润	2,125.00	2,105.60	2,086.11	2,065.55	2,045.14	2,045.14
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-
利润总额	2,125.00	2,105.60	2,086.11	2,065.55	2,045.14	2,045.14
所得税费用	531.25	526.40	521.53	516.39	511.29	511.29
净利润	1,593.75	1,579.20	1,564.58	1,549.17	1,533.86	1,533.86
加：折旧及摊销	512.47	511.10	509.16	507.71	505.35	409.97

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

税后利息费用	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	-	-	-	409.97
营运资金追加额	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流量	2,106.22	2,090.30	2,073.74	2,056.88	2,039.21	1,533.86
折现率（WACC）	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
折现年限	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	-
折现系数	0.51	0.46	0.41	0.37	0.33	2.79
企业自由现金流现值	1,080.32	959.25	851.44	755.58	670.21	4,283.08
企业自由现金流现值和	2,271.25					
加：溢余资产	0.00					
非经营资产负债净值	-114.99					
长期股权投资	50.00					
减：付息债务	0.00					
企业全部股权价值：	2,206.25					

### 3、评估结论的分析、确定和应用

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；收益法是指通过将评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为评估结论，主要理由为：

目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，主要体现在广东世外高人健康产业发展有限公司致力成为最专业的全健康产业链运营商，主营行业为健康养老，公司成立不久，目前主要资产为外购的美汇 12 栋，其作为养老公寓的其中一栋房产目前主要为毛坯，企业未来的产品销售市场受国家投资及相关宏观经济政策影响较大，产品利润的实现有一定的不确定性，因此对收益法结果产生影响。

根据上述分析，本评估报告评估结论取资产基础法评估结果，即：广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值为 1,926.33 万元，人民币大写金额为壹仟玖佰贰拾陆万叁仟叁佰元整。

### 八、特别事项说明

以下事项并非评估公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



(二) 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查,但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结论一般会失效。

(四) 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素,我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是注册资产评估师的责任;提供必要的资料并保证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;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;

(六) 评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值;

(七) 本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价,也未考虑流动性折扣对股权价值的影响,提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

(八) 委托方就本次经济行为对被评估企业评估基准日的账面值进行了清产核资审计,本次评估涉及的具体范围以被评估企业提供的资产评估申报表为准。

(九) 截止评估基准日,广东世外高人健康产业发展有限公司对美汇半岛东区-12栋 201 房等 20 套房屋仅缴纳了认购款定金,相关权益并未转移,本次评估对该 20 套房屋以核实后的账面值确认为评估值。

(十) 重大股权投资合同情况:

1、国开发展基金有限公司投资情况

2015 年 12 月,(甲方)国开发展基金有限公司、(乙方)李文琛和朱云帆、(丙方)广东世外高人健康产业发展有限公司、(丁方)广州五湖四海水产交易中心有限

公司签订合同编号为：4410201506100000104 的《国开发展基金投资合同》。合同约定：甲方拟以 0.54 亿元对丙方进行增资，并全权委托国开行代为行使本次增资后甲方对丙方及乙方、丁方享有的全部权利（包括但不限于甲方基于本次增资而对丙方享有的全部股东权利，且甲方同意并认可国开行可以授权其下属广东省分行具体办理。丁方同意按照协议约定受让甲方本次增资对应持有的丙方股权，并履行本协议项下约定的资金支付义务（鉴于）；甲方对丙方的投资期限为自首笔增资款缴付完成之日起 10 年。在投资期限内及投资期限到期后，甲方有权按照本合同约定条款行使投资回收选择权，并要求丁方受让甲方持有的丙方股权及/或要求丙方通过减少注册资本的方式实现甲方对丙方的投资本金及/或要求乙方和丙方配合甲方通过市场化方式退出丙方；丙方本次增资全部完成后，注册资本由人民币 0.3 亿无增加至人民币 0.84 亿元，甲方认缴出资金额 5,400.00 万元，持股比例 64.28%。投资收益约定甲方按照约定的标准和时间计算和收取投资收益，投资期限内甲方的平均年化投资收益率最高不超过 1.2%，即甲方每年通过现金分红、受让溢价等方式取得的投资收益应按照 1.2%/每的投资收益率计算的投资收益。2015 年 12 月 30 日收到国开行实缴投资款 5,400.00 万元，由于工商登记手续尚未办理完毕，截止基准日账面故暂挂账“其他应付款-国家发展基金有限公司”。

## 2、广东世外高人健康产业发展有限公司与陈佩霞签订《投资合同》情况

2016 年 3 月 31 日，陈佩霞（甲方）与广东世外高人健康产业发展有限公司（乙方）签订《投资合同》，合同约定：乙方原股东拟增加乙方注册资本至 206,987,614.02 元，甲方认购本次增资中的 10,206,559.31 元，认购价为 10,800,000 元，资本溢价 593,440.69 元转入公司资本公积。截止本次评估基准日，广东世外高人健康产业发展有限公司已实际收到陈佩霞投资款 430 万元，尚未办理工商变更登记手续，广东世外高人健康产业发展有限公司暂未确定是否与陈佩霞终止《投资合同》并返还其支付的 430 万元款项。

## 3、广东世外高人健康产业发展有限公司与广州富信商业投资有限公司签订《投资合同》情况

2016 年 3 月 31 日，广州富信商业投资有限公司（甲方）与广东世外高人健康产业发展有限公司（乙方）签订《投资合同》，合同约定：乙方原股东拟增加乙方注册资本至 206,987,614.02 元，甲方认购本次增资中的 41,778,849.43 元，认购价为

44,208,000 元，资本溢价 2,429,150.57 元转入公司资本公积。经查，截至 2016 年 6 月 30 日，广州富信商业投资有限公司未向广东世外高人健康产业发展有限公司支付投资款。

4、广东世外高人健康产业发展有限公司与深圳华健荣盛投资有限公司签订的《投资合同》情况

根据 2016 年 4 月深圳华健荣盛投资有限公司（甲方）与广东世外高人健康产业发展有限公司（乙方）签订《投资合同》，乙方原股东拟增加乙方注册资本至 206,987,614.02 元，甲方同意认购乙方新增注册资本 51,985,408.74 元，占乙方注册资本的 25.115%，认购价为 55,008,000.00 元，资本溢价 3,022,591.26 元转入乙方资本公积。截至 2016 年 6 月 30 日，深圳华健荣盛投资有限公司并未实际出资，经了解，广东世外高人健康产业发展有限公司与深圳华健荣盛投资有限公司拟终止该份《投资合同》。

#### （十一）股权认购款情况

截止 2016 年 6 月 30 日，账面显示预收账款-股权认购款 1,600,000.00 元。其中李继勃 50 万元、李利玲 50 万元、林文燕 50 万元、陈锴 10 万元。根据李继勃、李利玲、林文燕（乙方）与朱云帆（甲方）分别签订的《股权转让合同》约定，股权转让价格：甲方同意将持有广东世外高人健康产业发展有限公司 1.5%的股权共 450,000.00 元人民币出资额，以 500,000.00 元人民币转让给乙方；根据陈锴（乙方）与朱云帆（甲方）签订的《股权转让合同》约定，同意甲方将持有广东世外高人健康产业发展有限公司 0.1%的股权共 30,000.00 元人民币出资额，以 100,000.00 元人民币转让给乙方；详见如下表：

股权转让合同情况表

合同日期	转让方（甲方）	受让人（乙方）	合同金额(元)	股权比例
2015 年 9 月 14 日	朱云帆	李利玲	500,000.00	1.50%
2015 年 10 月 12 日	朱云帆	林文燕	500,000.00	1.50%
2015 年 8 月 7 日	朱云帆	李继勃	500,000.00	1.50%
2015 年 12 月 3 日	朱云帆	陈锴	100,000.00	0.10%
	合计		<b>1,600,000.00</b>	

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

---

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起至 2017 年 6 月 29 日。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

# 广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

国众联评报字[2016]第 号

广州珠江实业开发股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益在2016年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托方、被评估单位以及委托方以外的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托方概况

- 1、名称：广州珠江实业开发股份有限公司
- 2、类型：股份有限公司(上市、国有控股)
- 3、住所：广州市越秀区环市东路362-366号好世界广场3001-3005室
- 4、法定代表人：郑暑平
- 5、注册资本：柒亿壹仟壹佰贰拾壹万柒仟贰佰陆拾玖元整
- 6、注册号：440101000083068
- 7、成立日期：1992年12月23日
- 8、营业期限：1992年12月23日至长期
- 9、经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）
- 10、股票代码：600684
- 11、公司简介：前身为广州珠江房产公司，成立于1985年4月，1993年10月28日在上海证券交易所上市，是广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，也是广州市第一批上市公司之一。公司主营房地产开发，下属全资、控股子公司共9家，分别涉及物业投资、物业经营等业务。

(二) 被评估单位概况

- 1、 名 称：广东世外高人健康产业发展有限公司
- 2、 类 型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- 3、 住 所：广州市天河区瘦狗岭路 413 号 3002、3005、3013 房(仅限办公用途)
- 4、 法定代表人：李文琛
- 5、 注册资本：叁仟万元整
- 6、 成立日期：2015 年 02 月 05 日
- 7、 营业期限：2015 年 02 月 05 日至 2017 年 01 月 08 日
- 8、 经营范围：体育(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。

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。)

9、企业简介及历史沿革：

2015 年 1 月 22 日，广州市工商局核发“粤名称预核内字【2015】第 1500002818 号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准朱云帆、李文琛出资 3000 万元，住所设在广州的企业名称为“广东世外高人健康产业发展有限公司”。

2015 年 2 月 4 日，朱云帆、李文琛作为广东世外高人健康产业发展有限公司股东，签订《广东世外高人健康产业发展有限公司章程（公司设执行董事）》。

2015 年 2 月 5 日，广州市工商局核发“穗工商（市局）内设字【2015】第 01201501210210 号”《准予设立（开业）登记通知书》，核准广东世外高人健康产业发展有限公司登记设立。基本情况如下：住所（主要经营场所）为广州市天河区瘦狗岭路 413 号 3002、3005、3013 房（仅限办公用途），法定代表人为李文琛，经营范围为“（1）一般经营项目：健身服务；体育运动咨询服务；风险投资；房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；企业总部管理；联系总公司业务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；资产管理（不含许可审批项目）；医院管理；企业管理咨询服务；投资咨询服务；营养健康咨询服务；商品信息咨询；市场营销策划服务；心理咨询服务（不含医学心理咨询、医学心理训练、医学心理辅导等医疗行为）；会议及展览服务；受金融企业委托提供非金融业务服务；投资管理服务；房地产中介服务；（2）许可经营项目：小型综合商店、小卖部经营项目需领取食品流通许可证，方可从事经营；医疗诊断、监护及治疗设备零售经营项目

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

需领取医疗器械经营企业许可证，方可从事经营；保健按摩经营项目需领取场所硬件设施检查情况表，公共场所卫生许可证，方可从事经营。”股东为朱云帆、李文琛，持股比例分别为40%、60%。执行董事和总经理为李文琛，监事为朱云帆。

10、截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

股东名称	出资金额(人民币万元)	占股比例%
李文琛	1,800.00	60.00
朱云帆	1,200.00	40.00
合 计	3,000.00	100.00

11、近年资产、财务、经营状况

被评估单位前一年一期资产负债表如下：

基准日及前一年资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2015-12-31	2016-6-30
流动资产	5616.23	5,584.12
非流动资产	727.22	10653.31
其中：长期股权投资	25	50
固定资产	5.67	69.65
在建工程	443.31	9985.49
无形资产	0	1.35
长期待摊费用	253.24	546.82
递延所得税资产	-	-
资产合计	6343.44	16,237.43
流动负债	6296.56	13235.91
非流动负债	-	-
负债合计	6296.56	13235.91
所有者权益合计	46.88	3,001.52

被评估单前一年一期利润表如下：

基准日及前一年利润表

金额单位：人民币万元

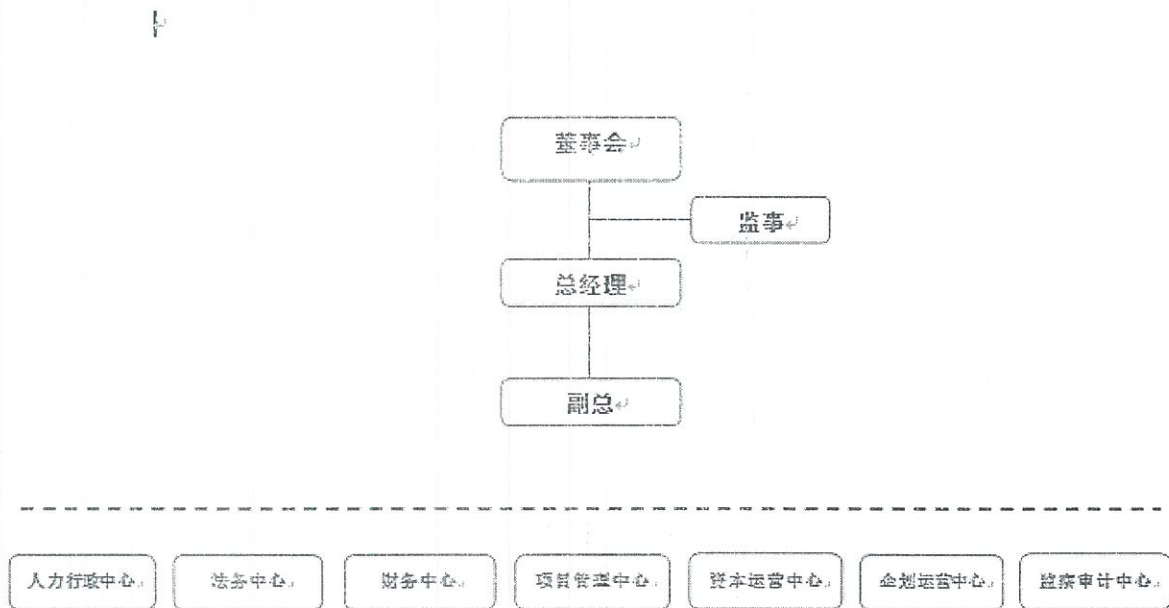
项目	2015年	2016年1-6月
一、营业收入	26.77	21.00
减：营业成本	6.52	10.11
营业税金及附加	1.50	1.18
销售费用	-	-
管理费用	-	-

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

项目	2015年	2016年1-6月
财务费用	-	-
资产减值损失	-	-
加：投资收益	-	-
二、营业利润	18.76	9.71
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	0.07
三、利润总额	18.76	9.64
减：所得税费用	1.88	-
四、净利润	16.88	9.64

(注：表中2015年财务数据已经广州中诚信会计师事务所有限公司审计并出具了中诚信审字(2016)第314号年度审计报告，2016年1-6月财务数据已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计并出具了勤信穗审字[2016]第0010号清产核资专项审计报告。)

12、被评估单位基准日组织架构情况如下图所示：



13、被评估单位长期投资概况：

截至评估基准日，广东世外高人健康产业发展有限公司有一家全资子公司，具体情况见下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例(%)	投资成本	账面价值
1	广东中英广清医疗健康城投资有限公司	100%	500,000.00	500,000.00
合计			500,000.00	500,000.00

名称：广东中英广清医疗健康城投资有限公司



注册地址：清远市清城区 S253 线石角段 1 号美林湖度假酒店-1 层商铺 2 号

法定代表人：温笑冰

注册资本：人民币伍亿元

实收资本：人民币伍拾万元

企业法人营业执照注册号：91441802MA4UNCDW47

成立日期：2016 年 04 月 12 日

营业期限：至长期。

经营范围：卫生行业及其相关领域（医疗保健、营养健康、医疗教育）的投资；医院、物业、企业管理及相关咨询服务；营养健康、商品信息、房地产的咨询服务，房地产中介、会议展览、市场营销策划服务；医疗技术研发、引进及转让；房地产开发经营；批发零售业、租赁业。

14、执行的主要会计政策：

(1)、会计制度

世外高人健康公司执行《企业会计准则》及其应用指南；

(2)、会计期间

世外高人健康公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(3)、记账本位币

以人民币为记账本位币；

(4)、记账原则和计价基础

按照权责发生制作为会计记账原则，以历史成本作为计价基础；

(5)、存货核算方法

存货按实际成本核算。

(6)、固定资产及累计折旧

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率 5%确定的折旧年限如下：

固定资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋及建筑物	40 年	2.38%
运输设备	5 年	19%
电子设备	5 年	19%

办公设备	5年	19%
------	----	-----

(7)、无形资产及摊销

无形资产按取得时的实际成本计价，按直线法 10 年平均摊销；

(8)、收入确认原则

以产品已发出或劳务已提供，产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量作为收入确认的条件；

(9)税率：

- ①企业所得税：适用税率为 25%；
- ②增值税：适用税率为 6%；
- ③文化事业建设费：适用税率为 3%；
- ④城建税：适用税率为 7%；
- ⑤教育费附加：适用税率为 3%；
- ⑥ 地方教育费附加：适用税率为 2%；
- ⑦其他税项根据国家有关法规计算交纳。

15、委托方和被评估单位之间的关系

委托方广州珠江实业开发股份有限公司与被评估单位广东世外高人健康产业发展有限公司不存在关联关系。

(三)委托方以外的其他评估报告使用者

依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构；法律法规规定的不确定使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为广州珠江实业开发股份有限公司拟实施增资扩股行为涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值提供参考意见。该经济行为已获得

广州珠江实业开发股份有限公司于2016年7月19日签署的《股权的议案》报告书批准。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值。

在评估基准日，企业净资产账面金额为人民币3,001.52万元。具体评估范围为广东世外高人健康产业发展有限公司于评估基准日申报评估的全部资产及负债，其中资产总额账面值人民币16,237.43万元，负债总额账面值人民币13,235.91万元，所有者权益账面值人民币3,001.52万元。此次评估范围内各项资产、负债已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具了勤信穗审字[2016]第0010号清产核资专项审计报告。

被评估单位承诺本次评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	5,584.12
非流动资产	2	10,653.31
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	50.00
投资性房地产	7	-
固定资产	8	69.65
在建工程	9	9,985.49
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	1.35
其中：土地使用权	15	-
开发支出	16	-
商誉	17	-
长期待摊费用	18	546.82-

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

项目		账面价值
递延所得税资产	19	-
其他非流动资产	20	-
资产总计	21	16,237.43
流动负债	22	13,235.91
非流动负债	23	-
负债总计	24	13,235.91
净资产	25	3,001.52

(一) 委估主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产主要为机器设备和在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

1、设备类资产

(1) 车辆

车辆为 1 辆陆地巡洋舰越野车，该越野车日常由公司使用，车辆使用保养状态良好。

(2) 电子办公设备

电子办公设备为各类计算机、办公家具等办公用设备，共计 24 项，单位价值量较小，主要分布在公司各部门使用，由企业综合管理部门进行统一管理，设备保养状态良好，使用状态良好。

2、在建工程

在建工程为主要为向清远市广州后花园有限公司购买位于清远市清城区石角镇中国美林湖社区美汇半岛东区-12 栋共 104 套商品房，其中 84 套已取得房产证，其余 20 套房产只交纳了认购定金，除美汇半岛东区 12 栋 15 层已装修外，其他为毛坯。

(二) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为其他无形资产，主要为企业 2016 年 6 月购置的金蝶 KIS 专业版财务软件。

(三) 企业申报的表外资产

本次评估，申报范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

本项目资产评估基准日为2016年6月30日。评估基准日系由委托方、被评估单位和评估机构在综合考虑实现经济行为的需要、被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

##### （一）经济行为文件

- 1、《资产评估业务约定书》。
- 2、广州珠江实业开发股份有限公司于2016年7月19日签署的《股权的议案》报告书批准。

##### （二）主要法律法规

- 1、国务院1991年第91号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局公布的《国有资产评估管理办法实施细则》（国资发[1992]第36号）；
- 3、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001年12月31日国办发[2001]102号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）；
- 5、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801号）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；
- 8、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（2006年12月12日国

资发产权[2006]274号)；

9、《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29号)；

10、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号)；

11、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号)；

12、《中华人民共和国企业所得税法》(自2008年1月1日起施行)；

13、《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日起施行)。

### (三) 准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号)；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号)；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协(2012)248号)；

4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；

5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；

6、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；

7、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；

8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；

9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；

12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

13、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；

14、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号，2006年颁布(新准则))。

### (四) 产权证明文件、重大合同协议

1、企业法人营业执照、公司章程等；

2、房地产权证；

3、车辆行驶证；

4、重要设备购置发票。

### (五) 采用的取价标准

1、评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；

- 2、企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
- 3、国家统计局公布的统计数据；
- 4、相关上市公司公开信息资料；
- 5、CCER 中国证券市场数据库；
- 6、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 7、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 8、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 9、相关市场调查数据资料；
- 11、太平洋电脑、中关村在线等网站市场报价查询；
- 12、近期设备类和材料物资市场交易价格信息、互联网询价结果；
- 13、现场勘察及市场调查有关数据、记录和资料。

#### （六）参考资料及其他

- 1、委托方和被评估企业提供的相关财务资料、企业经营资料等资料；
- 2、评估基准日资产评估申报明细表；
- 3、2015 年度年审报告及评估基准日清产核资专项审计报告；
- 4、设备询价的相关网站或图书；
- 5、相关统计部门资料；
- 6、其他与评估有关的资料等。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，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。

2、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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、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。收益法虽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，符合对资产的基本定义。

## （二）评估方法选择

### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于被评估单位为健康养老行业，目前在国内流通市场上难于找到在整体规模、业务类型、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故本次评估不具备市场法评估条件。

### 2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

#### 2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

#### 2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托方拟实施增资扩股的经济行为提供价值参考，要对广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

#### 2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，依据被评估企业提供的《收益预估表》，可以测算企业的未来



获利能力。

## 2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，同类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

## 3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。由于被评估单位的各项资产、负债资料齐备，历史财务数据健全，满足采用资产基础法评估的要求。

### (三)对于所采用的评估方法的介绍

#### § 对于资产基础法的介绍

##### 1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 货币资金包括现金、银行存款。对现金进行了盘点、对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

##### 2、非流动资产的评估方法

###### (1) 固定资产—设备类

根据本次评估目的，结合评估人员在现场收集到的资料，考虑本次评估目的实现后资产占有单位持续经营的前提条件，本次评估对设备类采用重置成本法进行评估，重置成本法的计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

评估人员根据广东世外高人健康产业发展有限公司提供的设备评估申报表，逐一进行了核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由企业设备管理人员带领进行了必要的现场查看和核实。在现场核实了设备实际情况，尽可能了解设备的现实状况后，逐项确定其重置全价及成新率，最后计算其评估值。

#### ①重置价值的确定

A、电子设备：由于该类设备更新换代速度非常快，一般使用一年以上的设备就由于换代产品的出现而停产，因此对此类设备的评估，我们根据待评估资产的功能、配置的先进程度，同类设备的换代速度，以基准日在产的同等或相似配置的设备的市场价格综合确定。

B、运输设备：根据近期运输设备市场行情，参照与评估对象品质和功能相同或相似运输设备，根据车辆管理部门的有关规定，考虑车辆购置附加税等综合确定。

$$\text{重置价值} = (\text{含增值税购置价格}/1.17) + (\text{含增值税购置价格}/1.17) \times 10\%$$

#### ②成新率的确定

##### A、对于电子办公设备和仪器仪表

根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

##### B、对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

车辆综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

理论成新率计算公式如下：

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/(已行驶里程+尚可行驶里程)×100%

车辆类理论成新率根据行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定。

勘查成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解车辆现时技术性能状况。根据对车辆的现场调查，结合车辆的使用时间，实际技术状态等有关情况，综合分析估测车辆的成新率。

### ③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

对于运输车辆的评估值，因考虑车辆的牌照费，牌照费不考虑成新率影响，所以  
车辆评估值=重置全价×综合成新率+牌照费

### (2) 在建工程（土建工程）

评估人员现场核对了相关明细账、入账凭证等资料，并对在建项目进行了现场勘察。经核对明细账、总账及会计报表等资料，在建工程账面值真实、合理、完整，能够反映在建工程在基准日的实际进度。对外购商品房采用市场法评估，对未完工的装修费及相关税费以核实后的账面值确认评估值。

### (3) 无形资产

对于企业购置的财务软件，被评估企业在财务核算是按照预计或合同规定的收益年限进行摊销。评估人员了解其形成原因、并查阅有关合同和付款凭证，根据基准日市场功能类似财务软件购置价确认评估值。

### (4) 长期待摊费用

对于长期待摊费用，被评估企业在财务核算时是按预计的收益月数进行摊销。评估人员在逐项了解其形成原因、并查阅有关合同和付款记录的基础上，在了解费用支出和摊销方法，并对其受益情况进行分析后，以核实后的账面值确认评估值。

## 3、负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现前的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### §对于收益法的介绍

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东

全部权益价值。

在具体的评估操作过程中，比较多地选用分段收益折现模型，即：将以持续经营为前提的被评估企业的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段各年的收益额；再假设从前阶段的最后一年开始，以后各年预期收益额稳定不变。最后，将被评估企业未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产负债净额、溢余资产评估值总额，减去付息负债，即得到被评估企业的股东全部权益价值。

### 1、估价模型

根据本次选定的评估模型，确定计算公式如下：

基本公式： $E = Q + \sum K_i - D$

其中： $Q = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{A}{r} (1+r)^{-n}$

式中：Q—相关资产在未来收益期内各期的净现金流量现值之和；

$R_i$ —为第 i 年的现金流；

r—为折现率；

A—稳定年度的净现金流量；

n—为预测期；

$\sum K_i$ —非经营性资产负债净值、溢余资产之和；

D —付息负债。

本次评估，使用净现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业净现金流量 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

= 主营业务收入 - 主营业务成本 - 主营业务税金及附加 + 其它业务利润 - 期间费用  
(管理费用、营业费用) + 投资收益 - 所得税 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

### 2、收益期的确定

资产的价值体现在获取未来收益的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖委估资产的整个收（受）益期限。从整个受益年度出发，可以是有限期与无限期的统一。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。其中，第一阶段为2015年10月1日至2026年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益处于稳定增长状况；第二阶段自2027年起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3、折现率的确定

由于本项目评估模型采用被评估单位预期企业自由现金流量（间接法）折现的评估模型，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估企业的特定风险等相关因素下，按照与预期收益同一口径选择折现率的原则，评估人员采用加权平均资本成本模型（WACC）估算预期收益适用的折现率 $r$ ，计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

其中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：付息债务资本成本；

$E$ ：权益的市场价值；

$D$ ：付息债务的市场价值；

$t$ ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险收益率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

### 4、溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

## 5、资产回收价值的确定

资产的回收价值是指经营期满后，资产还具有继续使用的价值。对该类资产单独评估确定。

## 6、对企业的净现金流进行折现累加，再按以下公式确定评估值：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产+非经营性资产价值-非经营性负债+长期股权投资-付息债务

## 八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广州珠江实业开发股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，于2016年7月25日至2016年8月3日对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1.接受广州珠江实业开发股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点，评估人员对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

### （二）资产清查阶段

#### 1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件。

#### 3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

### （三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、在对申报评估的资产进行评定估算。

4、将资产减去负债得出净资产价值。

5、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员评估结果进行合理分析，最终确定本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2.持续使用假设：该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的资产；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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用原地在用续用假设。

3.持续经营假设：持续经营假设是假定被评估单位的经营活动在可预见的将来或在未来无限长的时间里继续经营下去，能够继续存在并完成现有的各项目标，不会终止经营或面临破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

### （二）一般假设：

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、企业自由现金流在每个预测期间的终期产生；
- 8、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 9、公司的经营模式没有发生重大变化。



### （三）特别假设

1、假设被评估单位的会籍能按预期全部销售出去。

2、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），评估公司按准则要求进行调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好及可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

3、被评估单位未来的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，被评估公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

5、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6、假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

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。

### 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### 1、资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，广东世外高人健康产业发展有限公司总资产账面值 16,237.43 万元，评估值 15,162.24 万元，评估减值 1,075.19 万元，减值率 6.62%；

负债总额账面值 13,235.91 万元，评估值 13,235.91 万元，评估无增减；

净资产账面值 3,001.52 万元，评估值 1,926.33 万元，评估减值 1,075.19 万元，减值率 35.82 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业：广东世外高人健康产业发展有限公司

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%
1 流动资产	5,584.12	5,584.12	-	-
2 非流动资产	10,653.31	9,578.12	-1,075.19	-10.09
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	50.00	50.00	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	69.65	59.76	-9.89	-14.20
9 在建工程	9,985.49	8,920.37	-1,065.12	-10.67
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	1.35	1.17	-0.18	-13.33
15 其中：土地使用权	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	546.82	546.82	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产合计	16,237.43	15,162.24	-1,075.19	-6.62
22 流动负债	13,235.91	13,235.91	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	13,235.91	13,235.91	-	-
25 净资产（所有者权益）	3,001.52	1,926.33	-1,075.19	-35.82

资产基础法评估结果增减值原因分析：

(1) 固定资产

固定资产原值减值 84,895.98 元，减值率 12.05%，净值减值 98,868.29 元，减值率 14.20%，主要减值原因是由于广东世外高人健康产业发展有限公司在 2016 年 5 月 1 日起变更为一般纳税人企业，固定资产账面原值及净值多为含税价，而评估原值及净值均为不含税价。

(2) 在建工程

在建工程评估值减值 10,651,191.00 元，减值率 10.67%，主要减值原因是由于在建工程-土建中，被评估单位外购的 84 项已取得《房地产权证》房屋建筑物减值导致，外购商品房账面价值为企业合同签订并支付的价款，合同价款存在个别议价能力及企业自身需求等因素影响；而评估值采用市场法，根据多个成交实例通过比较调整得出，价格较客观公正。

2、收益法评估结论：

广东世外高人健康产业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,237.43 万元，总负债账面价值为 13,235.91 万元，净资产账面价值为 3,001.52 万元。

采用收益法对广东世外高人健康产业发展有限公司的股东全部权益价值的评估值为 2,206.25 万元，评估值较账面净资产减值 795.27 万元，减值率为-26.50。较资产基础法高 279.92 万元，差异率 14.53%。

收益法评估结论详细情况见下表：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

被评估企业：广东世外高人健康产业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 7 至 12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	30.01	521.90	1,747.46	4,035.01	5,508.38	5,508.38
营业成本	5.71	943.93	1,018.93	1,138.93	1,288.78	913.93
营业税金及附加	-	0.50	6.92	20.13	28.58	28.62
销售费用	-	88.71	349.06	796.48	1,085.76	1,085.76
管理费用	10.99	916.05	1,290.13	1,308.68	1,328.02	1,340.95
财务费用	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
营业利润	13.30	-1,427.29	-917.57	770.79	1,777.24	2,139.12
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-
利润总额	13.30	-1,427.29	-917.57	770.79	1,777.24	2,139.12
所得税费用	3.33	-	-	-	50.79	14.13
净利润	9.98	-1,427.29	-917.57	770.79	1,726.45	2,124.99
加：折旧及摊销	10.99	316.30	524.88	524.93	525.22	518.53
税后利息费用	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	7,579.03	-	-	0.58	4.56	-
营运资金追加额	436.87	-644.23	-630.45	337.23	3,070.03	-
企业自由现金流量	-7,994.93	-466.75	237.76	957.91	-822.92	2,643.52
折现率 (WACC)	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东世外高人健康产业发展有限公司进行增资扩股  
所涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

折现年限	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
折现系数	0.97	0.89	0.80	0.72	0.64	0.57
企业自由现金流现值	-7,775.59	-417.60	190.32	686.04	-527.30	1,515.50
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	稳定年度
营业收入	5,508.38	5,508.38	5,508.38	5,508.38	5,508.38	5,508.38
营业成本	913.93	913.93	913.93	913.93	913.93	913.93
营业税金及附加	28.60	28.54	28.53	28.46	28.48	28.48
销售费用	1,085.76	1,085.76	1,085.76	1,085.76	1,085.76	1,085.76
管理费用	1,355.09	1,374.55	1,394.05	1,414.68	1,435.07	1,435.07
财务费用	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
营业利润	2,125.00	2,105.60	2,086.11	2,065.55	2,045.14	2,045.14
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-
利润总额	2,125.00	2,105.60	2,086.11	2,065.55	2,045.14	2,045.14
所得税费用	531.25	526.40	521.53	516.39	511.29	511.29
净利润	1,593.75	1,579.20	1,564.58	1,549.17	1,533.86	1,533.86
加：折旧及摊销	512.47	511.10	509.16	507.71	505.35	409.97
税后利息费用	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	-	-	-	409.97
营运资金追加额	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流量	2,106.22	2,090.30	2,073.74	2,056.88	2,039.21	1,533.86
折现率（WACC）	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
折现年限	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	-
折现系数	0.51	0.46	0.41	0.37	0.33	2.79
企业自由现金流现值	1,080.32	959.25	851.44	755.58	670.21	4,283.08
企业自由现金流现值和	2,271.25					
加：溢余资产	0.00					
非经营资产负债净值	-114.99					
长期股权投资	50.00					
减：付息债务	0.00					
企业全部股权价值：	2,206.25					

### 3、评估结论的分析、确定和应用

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；收益法是指通过将评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为评估结论，主要理由为：

目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，主要体现在广东世外高人健康产业发展有限公司致力成为最专业的全健康产业链运营商，主营行业为健康养老，

公司成立不久，目前主要资产为外购的美汇 12 栋，其作为养老公寓的其中一栋房产目前主要为毛坯，企业未来的产品销售市场受国家投资及相关宏观经济政策影响较大，产品利润的实现有一定的不确定性，因此对收益法结果产生影响。

根据上述分析，本评估报告评估结论取资产基础法评估结果，即：广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值为 1,926.33 万元，人民币大写金额为壹仟玖佰贰拾陆万叁仟叁佰元整。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非评估公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据非公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；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；

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘

请评估机构重新确定评估值；

(七) 本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

(八) 委托方就本次经济行为对被评估企业评估基准日的账面值进行了清产核资审计，本次评估涉及的具体范围以被评估企业提供的资产评估申报表为准。

(九) 截止评估基准日，广东世外高人健康产业发展有限公司对美汇半岛东区-12栋 201 房等 20 套房屋仅缴纳了认购款定金，相关权益并未转移，本次评估对该 20 套房屋以核实后的账面值确认为评估值。

(十) 重大股权投资合同情况：

#### 1、国开发展基金有限公司投资情况

2015 年 12 月，（甲方）国开发展基金有限公司、（乙方）李文琛和朱云帆、（丙方）广东世外高人健康产业发展有限公司、（丁方）广州五湖四海水产交易中心有限公司签订合同编号为：4410201506100000104 的《国开发展基金投资合同》。合同约定：甲方拟以 0.54 亿元对丙方进行增资，并全权委托国开行代为行使本次增资后甲方对丙方及乙方、丁方享有的全部权利（包括但不限于甲方基于本次增资而对丙方享有的全部股东权利，且甲方同意并认可国开行可以授权其下属广东省分行具体办理。丁方同意按照协议约定受让甲方本次增资对应持有的丙方股权，并履行本协议项下约定的资金支付义务（鉴于）；甲方对丙方的投资期限为自首笔增资款缴付完成之日起 10 年。在投资期限内及投资期限到期后，甲方有权按照本合同约定条款行使投资回收选择权，并要求丁方受让甲方持有的丙方股权及/或要求丙方通过减少注册资本的方式实现甲方对丙方的投资本金及/或要求乙方和丙方配合甲方通过市场化方式退出丙方；丙方本次增资全部完成后，注册资本由人民币 0.3 亿无增加至人民币 0.84 亿元，甲方认缴出资金额 5,400.00 万元，持股比例 64.28%。投资收益约定甲方按照约定的标准和时间计算和收取投资收益，投资期限内甲方的平均年化投资收益率最高不超过 1.2%，即甲方每年通过现金分红、受让溢价等方式取得的投资收益应按照 1.2%/每的投资收益率计算的投资收益。2015 年 12 月 30 日收到国开行实缴投资款 5,400.00 万元，由于工商登记手续尚未办理完毕，截止基准日账面故暂挂账“其他应付款-国家发展基金有限公司”。

#### 2、广东世外高人健康产业发展有限公司与陈佩霞签订《投资合同》情况

2016年3月31日，陈佩霞（甲方）与广东世外高人健康产业发展有限公司（乙方）签订《投资合同》，合同约定：乙方原股东拟增加乙方注册资本至206,987,614.02元，甲方认购本次增资中的10,206,559.31元，认购价为10,800,000元，资本溢价593,440.69元转入公司资本公积。截止本次评估基准日，广东世外高人健康产业发展有限公司已实际收到陈佩霞投资款430万元，尚未办理工商变更登记手续，广东世外高人健康产业发展有限公司暂未确定是否与陈佩霞终止《投资合同》并返还其支付的430万元款项。

### 3、广东世外高人健康产业发展有限公司与广州富信商业投资有限公司签订《投资合同》情况

2016年3月31日，广州富信商业投资有限公司（甲方）与广东世外高人健康产业发展有限公司（乙方）签订《投资合同》，合同约定：乙方原股东拟增加乙方注册资本至206,987,614.02元，甲方认购本次增资中的41,778,849.43元，认购价为44,208,000元，资本溢价2,429,150.57元转入公司资本公积。经查，截至2016年6月30日，广州富信商业投资有限公司未向广东世外高人健康产业发展有限公司支付投资款。

### 4、广东世外高人健康产业发展有限公司与深圳华健荣盛投资有限公司签订的《投资合同》情况

根据2016年4月深圳华健荣盛投资有限公司（甲方）与广东世外高人健康产业发展有限公司（乙方）签订《投资合同》，乙方原股东拟增加乙方注册资本至206,987,614.02元，甲方同意认购乙方新增注册资本51,985,408.74元，占乙方注册资本的25.115%，认购价为55,008,000.00元，资本溢价3,022,591.26元转入乙方资本公积。截至2016年6月30日，深圳华健荣盛投资有限公司并未实际出资，经了解，广东世外高人健康产业发展有限公司与深圳华健荣盛投资有限公司拟终止该份《投资合同》。

#### （十一）股权认购款情况

截止2016年6月30日，账面显示预收账款-股权认购款1,600,000.00元。其中李继勃50万元、李利玲50万元、林文燕50万元、陈锴10万元。根据李继勃、李利玲、林文燕（乙方）与朱云帆（甲方）分别签订的《股权转让合同》约定，股权转让价格：甲方同意将持有广东世外高人健康产业发展有限公司1.5%的股权共450,000.00元人民币出资额，以500,000.00元人民币转让给乙方；根据陈锴（乙方）与朱云帆（甲方）

签订的《股权转让合同》约定，同意甲方将持有广东世外高人健康产业发展有限公司0.1%的股权共30,000.00元人民币出资额，以100,000.00元人民币转让给乙方；详见如下表：

股权转让合同情况表

合同日期	转让方（甲方）	受让人（乙方）	合同金额(元)	股权比例
2015年9月14日	朱云帆	李利玲	500,000.00	1.50%
2015年10月12日	朱云帆	林文燕	500,000.00	1.50%
2015年8月7日	朱云帆	李继勃	500,000.00	1.50%
2015年12月3日	朱云帆	陈锴	100,000.00	0.10%
	合计		1,600,000.00	

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

## 十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（六）本评估报告自评估基准日2016年6月30日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]



### 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成日为 2016 年 8 月 15 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年八月十五日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、被评估单位评估基准日清产核资报告复印件
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及资产的主要权属证明资料复印件
- 五、委托方和相关当事方承诺函复印件
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资产评估资格证书复印件
- 八、评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 十一、资产评估业务约定书复印件