

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中广信评报字[2017]第 486 号

广东明珠健康养生有限公司拟进行增资扩股事宜而
涉及的广东明珠健康养生有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

广东中广信资产评估有限公司

二〇一七年十二月十一日



目录

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	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
三、评估目的	12
四、评估范围及对象	12
五、价值类型及其定义	16
六、评估基准日	16
七、评估依据	17
八、评估方法	20
九、评估程序实施过程和情况	24
十、评估假设	27
十一、评估结论及分析	31
十二、特别事项说明	33
十三、资产评估报告使用限制说明	35
十四、评估报告日	36
资产评估报告备查文件目录	38

资产评估师声明

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专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、本资产评估机构及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。

六、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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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。

九、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。

资产评估报告摘要

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东中广信资产评估有限公司接受广东明珠健康养生有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对广东明珠健康养生有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方及被评估单位：广东明珠健康养生有限公司（以下简称“健康养生公司”）

评估目的：健康养生公司拟增资扩股事宜，需对健康养生公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

评估范围与对象：本次评估对象为健康养生公司股东全部权益；本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日健康养生公司经专项审计后的全部资产及负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系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。

评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

评估基准日 2017 年 9 月 30 日时，健康养生公司的总资产账面值为人民币 133,820.61 万元，评估值为人民币 133,820.81 万元，增值 0.2 万元；负债账面值为人民币 127,921.65 万元，评估值为人民币 127,921.65 万元，评估无增减变化；净资产的账面值为人民币 5,898.96 万元，评估值为人民币 5,899.16 万元，增值 0.2 万元。大写：人民币伍仟捌佰玖拾玖万壹仟陆佰元整。

特别提请报告使用者关注以下事项：

按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

1、本次评估涉及的土地，我们关注到健康养生公司已与政府签订了 14 宗土地出让合同，截至基准日有 4 宗土地已办理了不动产权证书，剩余 10 宗土地中有 4 宗土地已办理确权，有 6 宗土地仍在与相关政府部门实施确权工作。如日后双方因 6 宗土地确权问题产生差异，可能会影响本次评估结果，特请报告使用者注意。

2、本次评估结论为健康养生公司股东全部权益价值的市场价值，未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。特请报告使用者注意。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特

别事项对评估结论可能产生的影响。

中广信评报字[2017]第 486 号

资产评估报告正文

一、绪言

广东明珠健康养生有限公司：

广东中广信资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东明珠健康养生有限公司拟增资扩股事宜涉及的广东明珠健康养生有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托方与被评估单位均为广东明珠健康养生有限公司，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

（一）委托方及被评估单位：

1、企业基本情况：

名称：广东明珠健康养生有限公司（以下简称“健康养生公司”）

注册地址：兴宁市兴城官汕路赤巷口（广东明珠技术大楼七楼）

法定代表人：张文东

注册资本：人民币陆仟万元

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91441481345486405D

成立日期：2015年07月09日

营业期限至：长期

经营范围：健康养生项目与休闲旅游项目的建设、投资；实业投资；股权投资；投资管理；贸易业；房地产开发经营。（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）

2、企业的历史沿革

健康养生公司是由广东明珠养生山城有限公司出资成立的全资子公司，于2015年7月9日在兴宁市工商行政管理局注册，取得企业法人营业执照【注册号：441481000041384】，注册资本为1000万元，注册资本于2015年7月22日实缴完毕。

2017年5月12日，根据公司股东会决议，公司注册资本由1,000万元增加到6,000万元，全部由广东明珠集团股份有限公司以货币资金认缴。本次增资后，广东明珠集团股份有限公司出资5,000万元，占注册资本的83.33%；广东明珠养生山城有限公司出资1,000万元，占注册资本的16.67%。新增注册资本于2017年6月22日实缴完毕。

3、公司经营情况（公司业务）

健康养生公司于2015年开始实施“广东明珠健康养生城项目”，并于2015年9月9日竞得国有建设用地1101.56亩，项目用地位于森林覆盖率达92%的国家AAAA级神光山旅游景区侧，为建设健康养生城提供了丰富的

自然环境资源。项目总体规划设计以绿色、环保、生态、健康为理念，打造及住宅、商业、休闲、养生等功能于一体的综合型健康养生休闲式山城。目前，该项目将分 A1 区和 A2 区建设并已完成立项工作，该项目开发建设工作按计划推进中。

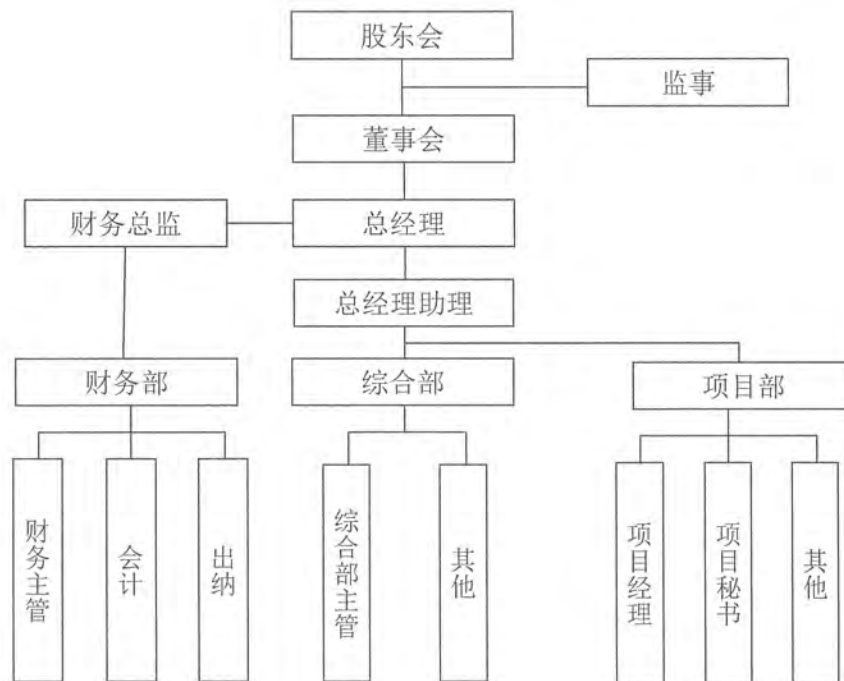
4、企业股权及组织架构

(1) 企业股权结构

金额单位：人民币万元

股东姓名或名称	出资金额	出资比例
广东明珠集团股份有限公司	5,000.00	83.33%
广东明珠养生山城有限公司	1,000.00	16.67%
合计	6,000.00	100.00%

(2) 企业组织架构



5、下设子公司

无。

6、执行会计政策

(1) 财务报表的编制基础：

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

(2) 会计期间：

从公历每年一月一日至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币：

以人民币为记账本位币。

(4) 应收款项采用账龄分析法计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	2%	2%
1-2年	5%	5%
2-3年	10%	10%
3-4年	50%	50%
4-5年	80%	80%
5年以上	100%	100%

(4) 存货核算方法：

房地产开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，开发产品的土地成本按开发产品占地面积分摊计入，开发产品的其他成本按照开发产品的建筑面积分摊计入。开发成本按实际成本入账，符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。开发产品按实际成本入账，发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(5) 固定资产折旧办法:

固定资产折旧采用直线法平均计算,并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值(残值率3%)确定其折旧率,具体折旧率如下:

固定资产类别	估计经济使用年限 (年)	年折旧率(%)	预计净残值率 (%)
房屋建筑物	5-50	1.94-19.4	3
机器设备	10-15	6.47-9.7	3
运输设备	5-10	9.7-19.4	3
办公设备	5-10	9.7-19.4	3

(6) 主要税项税率:

税目	纳税(费)基础	税(费)率
增值税(销项税额)	应税收入	11%、6%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

7、企业历史财务状况、损益情况

根据健康养生公司经审计的年度及基准日会计报表,企业近年来的资产状况及经营状况见下表:

表一:

金额单位:人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	896,490,265.08	1,062,157,552.66	1,338,206,111.30
负债总额	886,498,930.00	1,052,203,427.90	1,279,216,455.39
股东权益	9,991,335.08	9,954,124.76	58,989,655.91

表二:

金额单位:人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年1-9月
一、营业收入			292,872.12
减:营业成本			

营业税金及附加		195.28	387,834.40
销售费用			
管理费用	5,280.00	36,219.96	873,606.68
财务费用	3,384.92	795.08	-6,101.83
资产减值损失			2,919.72
其他			
投资收益			
二、营业利润	-8,664.92	-37,210.32	-965,386.85
加：营业外收入			918.00
减：营业外支出			
三、利润总额	-8,664.92	-37,210.32	-964,468.85
减：所得税费用			
四、净利润	-8,664.92	-37,210.32	-964,468.85

表三：

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	-841,990,539.92	-12,935,891.92	-159,466,922.78
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-125,134.21
筹资活动产生的现金流量净额	842,000,000.00	12,980,000.00	160,120,000.00
期末现金及现金等价物余额	9,460.08	53,568.16	581,511.17

注：评估基准日资产数据来源于广东正中珠江会计师事务所出具的广会审字[2017]G17003710095号标准审计报告，其他年度数据来源于企业年度审计报告广会审字[2017]G17003710085号，审计结果均为无保留意见。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位是同一企业

（四）委托方及被评估单位以外的其他报告使用者：

其他评估报告使用者包括增资扩股涉及的投资者、委托方上级管理部门及本次评估目的所涉及的国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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。

三、评估目的

健康养生公司拟增资扩股事宜，需对健康养生公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为健康养生公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是健康养生公司的全部资产与负债，其中包括流动资产、非流动资产和流动负债。总资产账面价值为人民币 1,338,206,111.30 元，总负债账面值为人民币 1,279,216,455.39 元，净资产账面价值为人民币 58,989,655.91 元。

主要资产及负债概况：

流动资产账面价值 1,338,085,304.58 元，其中：货币资金 581,511.17 元，为库存现金和银行存款；其他应收款 143,066.28 元，为供电押金和关联方往来款以及员工借款；存货 1,336,978,485.94 元，为开发成本；其他流动资产 382,241.19 元，为待抵扣进项税额。

非流动资产账面价值 120,806.72 元，其中：固定资产净值 112,470.93 元，为企业经营使用设备；无形资产净值 8,335.79 元，为企业外购财务软件。

流动负债账面价值 1,279,216,455.39 元，其中：应付职工薪酬 46,080.00 元，为应付员工的工资、奖金、津贴和补贴等；应交税费 2,745.39 元，为应交印花税和个人所得税；其他应付款 140,343,500.00 元，为广东明珠集团置地有限公司财务资助款及资金占用费；一年内到期的长期负债 1,138,824,130.00 元，为广东明珠养生山城有限公司财务资助款及资金占用费。

健康养生公司于评估基准日时的资产负债表：

金额单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,338,085,304.58
货币资金	581,511.17
其它应收款	143,066.28
存货	1,336,978,485.94
其他流动资产	382,241.19
二、非流动资产合计	120,806.72
固定资产	112,470.93
无形资产	8,335.79
三、资产总计	1,338,206,111.30
四、流动负债合计	1,279,216,455.39
应付职工薪酬	46,080.00
应交税费	2,745.39
其它应付款	140,343,500.00
一年内到期的长期负债	1,138,824,130.00
五、长期负债合计	-
六、负债合计	1,279,216,455.39
七、净资产	58,989,655.91

上述数据取自广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（广会审字[2017]G17003710095号）

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相

一致。

（三）企业的实物资产状况

健康养生公司为房地产开发公司，账面资产主要为存货。存货的开发成本为广东明珠健康养生城项目的开发支出，项目目前与政府签订14宗土地出让合同，支付了部分土地款，截至基准日有4宗土地款项已缴齐已办理了不动产权证书，剩余10宗土地中有4宗土地已办理确权，有6宗土地仍在与相关政府部门实施确权工作。

截至2017年9月30日，所有地块已完成围蔽施工，A1区已完成立项、环境影响评价工作；A2区正在申请立项。

本次评估的宗地是健康养生公司于2015年竞得国有建设用地1101.56亩，项目用地位于神光山旅游景区侧。

1、已取得不动产权证书的4宗土地的具体情况如下：

序号	出让宗地编号	土地使用证号	权利人	坐落	登记用途	证载土地面积 (m ²)
1	GP2015-09	粤(2017)兴宁市不动产权第0017334号	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	城镇住宅用地	49523.98
2	GP2015-10	粤(2017)兴宁市不动产权第0015800号	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	城镇住宅用地	32144.84
3	GP2015-36	粤(2017)兴宁市不动产权第0017335号	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	其他商服用地	12669.74
4	GP2015-37	粤(2017)兴宁市不动产权第0017336号	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	其他商服用地	27786.66

2、正在办理不动产权证书的4宗土地的具体情况如下：

序号	出让宗地编号	交地编号	受让方	坐落	登记用途	实际交地面积 (m ²)
1	GP2015-11	JD-GP2015-11	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	普通商品住房用地	25950.57
2	GP2015-12	JD-GP2015-12	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	普通商品住房用地	63076.12
3	GP2015-13	JD-GP2015-13	广东明珠健康养生有限公司	兴宁市神光山麓北侧	普通商品住房用地	66112.89

4	GP2015-14	JD-GP2015-14	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	64561.44
---	-----------	--------------	------------------	---------------	--------------	----------

3、正在实施确权工作的 6 宗土地的具体情况如下：

序号	出让宗地编号	合同编号	受让人	坐落	登记用途	合同土地面积 (m ²)
1	GP2015-15	441481-2015-000222	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	66251.78
2	GP2015-16	441481-2015-000223	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	65966.29
3	GP2015-17	441481-2015-000224	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	65349.09
4	GP2015-18	441481-2015-000225	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	68685.14
5	GP2015-19	441481-2015-000226	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	64980.27
6	GP2015-20	441481-2015-000227	广东明珠健康 养生有限公司	兴宁市神光 山麓北侧	普通商品 住房用地	66144.35

鉴于神光山市政道路建设用地红线与出让土地红线出现部分重叠情况，委托方与兴宁市国土资源局双方同意核实确认重叠面积后，再进行相应核减土地出让面积和土地出让金额。因此，最终实际交付面积会低于或等于出让合同面积，已签订的《国有建设用地使用权出让合同》记载的出让宗地面积将会与《国有建设用地实际交地确认书》记载面积可能存在差异。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业账面记录的无形资产

企业账面无形资产主要为外购财务软件。

2、账面未记录的其他无形资产的情况

企业无未记录的其他无形资产。

（五）资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产及负债

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估报告引用了广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（广会审字[2017]G17003710095号）。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

（一）评估基准日

根据委托方要求，本次评估的基准日为2017年9月30日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 行为依据

委托方与我公司共同签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律、法规依据

- 1、《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）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（根据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）；
- 3、《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

表大会常务委员会第十次会议修订);

4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

7、《中华人民共和国城乡规划法》(2015年4月24日修订);

8、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号);

10、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1、资产评估基本准则

(1)《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、资产评估执业准则

(1)《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

(2)《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2017)31号);

(3)《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2017)32号);

(4)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);

(5)《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2017)34号);

- (6) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);
- (7) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协(2017)37号);
- (8) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号);
- (9) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39号);

3、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);

3、资产评估指南

- (1) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。

4、其他行业准则依据

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

(四) 产权依据

- 1、企业法人营业执照;
- 2、公司章程;
- 3、土地出让合同、不动产权证书;
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

(五) 取价依据

- 1、广东明珠健康养生有限公司提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料;

- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；（中国经济科学出版社）；
- 3、市场调研资料及其他资料；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；
- 5、中国土地市场交易网；
- 5、本评估机构收集的相关评估信息资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关资产评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1、企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：①存在一个活跃的公开市场；②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业已进入稳定运营阶段，历史上有比较稳

定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。根据《资产评估准则—企业价值》第23条：“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的各种评估具体技术方法的总称。资产基础法以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，从企业购建角度反映企业的价值。资产基础法一般应用于新设立的企业或无法采用收益法、市场法进行有效评估的企业。对收益稳定的持续经营型企业，资产基础法无法体现企业未来收益与现有资产的关系，往往不能真实地反映企业股权的价值。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法

（二）选择评估方法的理由

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估健康养生公司的股东全部权益价值。

1、市场法及收益法适用性分析

目前企业主要经营开发房地产项目，但尚未开始施工建设，只是投入了部分前期费用，项目的 14 宗土地已与当地政府签订了出让合同，其中 10 宗土地目前尚未全部缴纳土地出让金，政府也未进行产权过户，4 宗已缴纳完土地出让金的地块已取得不动产权证书。目前尚处于方案设计和咨询阶段，企业未有明确的开发计划方案，仅靠容积率指标，未能合理预测开发进度，未能合理预测建造成本和收益情况，未能合理衡量风险，故不宜用收益法进行评估，企业拟开发项目用地位于神光山旅游景区侧，周边鲜有类似项目，而目前国内拥有单一项目的类似企业在产权交易市场的交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；而在资本市场上同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用分析

(1) 资产价值估算的可确定性判断

被评估单位会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 资产价值估算的可行性判断

经清查后，被评估单位资产构成清晰，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。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

（三）对于所采用的评估方法介绍

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评估思路。评估中在假设健康养生公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对主要单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1、货币资金包括现金与银行存款。对货币资金经核对无误后，以核实后的账面价值确认评估价值。

2、其他应收款主要是在清查核实其账面余额的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。以扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值。

3、本次评估对于存货，我们抽查开发费用的入账凭证及相关的合同、发票等相关资料。核实费用支出是否合理、真实。评估时，通过了解、分析近期市场土地招拍挂交易情况与账面值的差异，以核实后的账面值确定评估值。

4、其他流动资产主要为待抵扣进项税额，对其他流动资产经核对无误后，以核实后的账面价值确认评估价值。

5、固定资产依据评估目的和原地原用途继续使用的基本假设，考虑所评估资产特点，本次评估采用重置成本法对设备进行评估，根据固定资产的实际状况分别确定固定资产的评估原值和相应的成新率，按下列公式计算：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

6、对于账上其他无形资产主要为企业外购软件等，考虑被评估单位上述无形资产的使用情况、摊销情况、目前该类无形产功能更新的差异情况，以审查核实后的账面值确定评估值。

7、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

1、接受委托（2017年11月下旬）

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人或项目经理与委托方、被评估单位的有关人员就资产评估事宜进行了洽谈。经委托方提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了“资产评估委托合同”。

2、签署了资产评估委托合同之后，根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目

评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

3、制定评估计划（2017年12月上旬）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年12月1日至2017年12月2日。主要工作如下：

1、资产核实和现场调查工作（2017年12月1日～12月2日）

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

2、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

3、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察。

依据资产评估明细表,评估人员对申报的现金、存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备和土地使用权的产权资料进行查验,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请被评估单位核实

2、企业调查工作如下:

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈,对其经营业务进行调查,主要内容如下:

(1) 了解被评估单位历史情况;

(2) 了解被评估单位目前的经营情况;

(3) 了解税收及其他优惠政策;

(4) 收集被评估单位所在行业的有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;

(三) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

1、评定估算、汇总（2017年12月8日～12月9日）

评估人员进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

2、内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通（2017年12月9日～12月10日）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

（四）提交报告（2017年12月11日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质量控制部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

- 1、本次评估中的各项资产，以委托方及被评估单位指定的范围为准，评估以此为基础进行；
- 2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
- 3、本评估结果建立在委托方及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。
- 4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）评估基本假设

- 1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待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进行的；
- 3、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。本次评估采用在用续用原则。

4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，各项经营资质可顺利续期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

（三）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：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、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；

3、经济政策无重大变化假设：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被评估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（四）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

5、本次评估未考虑被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

6、企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，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，没有可能存在连带负债及估价范围以外的法律问题；

7、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

8、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

（五）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在

或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，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，评估报告将会失效。

十一、评估结论及分析

（一）评估结果

健康养生公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法

评估基准日 2017 年 9 月 30 日时，健康养生公司的总资产账面值为人民币 133,820.61 万元，评估值为人民币 133,820.81 万元，增值 0.2 万元；负债账面值为人民币 127,921.65 万元，评估值为人民币 127,921.65 万元，评估无增减变化；净资产的账面值为人民币 5,898.96 万元，评估值为人民币 5,899.16 万元，增值 0.2 万元。大写：人民币伍仟捌佰玖拾玖万壹仟陆佰元整。（详见资产评估结果汇总表及评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：广东明珠健康养生有限公司

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 %
流动资产	1	133,808.53	133,808.54	0.01	0.00
非流动资产	2	12.08	12.27	0.19	1.57
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	-	-		
固定资产	8	11.25	11.44	0.19	1.69
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	0.83	0.83	0.00	0.00
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	133,820.61	133,820.81	0.20	0.00
流动负债	21	127,921.65	127,921.65	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	127,921.65	127,921.65	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	5,898.96	5,899.16	0.20	0.00

2、资产基础法评估结论分析

健康养生公司各项资产及负债评估结果与账面值差异原因主要是：

（1）固定资产评估增值0.19万元，增值率1.69%。

设备类评估增值原因：会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备经济使用年限的不同导致增值。

3、评估结论有效期

按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结

论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017年9月30日起 至 2018年9月29日。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、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。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（二）其他需要说明的事项

1、健康养生公司评估基准日会计报表业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（广会审字[2017]G17003710095号）标准无保留意见审计报告，本次评估是在该报告基础上进行的。

2、评估结论系根据本评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

3、评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

4、评估结论仅为本次评估目的服务。

5、由委托方及被评估企业提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。因基础资料原因造成对价值评估结果客观性、正确性的影响，本评估公司对此无法承担任何责任。

6、根据资产评估法的文件要求，评估人员关注了本次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。资料提供方应对其所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法律责任。

7、本次评估涉及的土地，我们关注到健康养生公司已与政府签订了 14 宗土地出让合同，截至基准日有 4 宗土地已办理了不动产权证书，剩余 10 宗土地中有 4 宗土地已办理确权，有 6 宗土地仍在与相关政府部门实施确权工作，如日后双方因 6 宗土地确权问题产生差异，可能会影响本次评估结果，特请报告使用者注意。

8、鉴于神光山市政道路建设用地红线与出让土地红线出现部分重叠情况，委托方与兴宁市国土资源局双方同意核实确认重叠面积后，再进行相应核减土地出让面积和土地出让金额。因此，最终实际交付面积会低于或等于出让合同面积，已签订的《国有建设用地使用权出让合同》记载的出让宗地面积将会与《国有建设用地实际交地确认书》记载面积可能存在差异。

9、本次评估结论为健康养生公司股东全部权益价值的市场价值，未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。特请报告使用者注意。

10、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11、本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为前提而确定的现时市场价值，没有考虑可能承担的、特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

12、评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，本评估公司所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断或认可。

13、若发生评估基准日期后事项时，不能直接使用本评估结论。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、评估结论是在本评估报告载明的评估假设条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提条件下最可能实现的估计值，请报告使用人正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的

保证。

2、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用评估目的范围内使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4、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。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十四、评估报告日

资产评估报告日为：2017 年 12 月 11 日

(本页为评估师签字页)

资产评估师: 

资产评估师: 

广东中广信资产评估有限公司 

资产评估报告备查文件目录

- 一、广东明珠健康养生有限公司的资产评估结果汇总表及明细表
- 二、委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 四、权属证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、广东省财政厅关于广东中广信资产评估有限公司的备案公告复印件
- 九、广东中广信资产评估有限公司证券资质证书复印件
- 十、资产评估师资格证书复印件