

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市众益福实业发展有限公司与广东明珠养生山城有限公司
拟抵债暨资产置换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

中广信评报字[2021]第 181 号

(共一册, 第一册)

广东中广信资产评估有限公司

二〇二一年五月二十八日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020057202100171

资产评估报告名称： 深圳市众益福实业发展有限公司与广东明珠养生山城有限公司拟抵债暨资产置换涉及的广东明珠健康养生有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中广信评报字[2021]第181号

资产评估机构名称： 广东中广信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 罗育文(资产评估师)、黄一仕(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	13
三、评估对象及范围.....	13
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	35
十二、资产评估报告使用限制说明.....	41
十三、资产评估报告日.....	41
资产评估报告备查文件目录.....	43

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本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。

八、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。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人一：广东明珠集团置地有限公司（以下简称“明珠置地”）

委托人二：广东明珠集团城镇运营开发有限公司（以下简称“城镇运营”）

委托人三：深圳市众益福实业发展有限公司（以下简称“深圳众益福”）

委托人四：广东明珠养生山城有限公司（以下简称“养生山城”）

委托人五及被评估单位：广东明珠健康养生有限公司（以下简称“健康养生”）

评估目的：深圳众益福与养生山城拟抵债暨资产置换事宜，委托人共同委托广东中广信资产评估有限公司对健康养生股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为健康养生股东全部权益价值；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经审计后的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021年4月30日。

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次评估结论采用资产基础法的评估结果，即健康养生股东全部权益评估值为174,920.55万元（大写：人民币壹拾柒亿肆仟玖佰贰拾万零伍仟伍佰元整）。

评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2021年4月30日起至2022年4月29日。

资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中广信评报字[2021]第 181 号

资产评估报告正文

广东明珠集团置地有限公司、广东明珠集团城镇运营开发有限公司、深圳市众益福实业发展有限公司、广东明珠养生山城有限公司、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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳众益福与养生山城拟抵债暨资产置换涉及的健康养生股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、委托人一基本情况

名称：广东明珠集团置地有限公司

统一社会信用代码：9144148158466503XB

住所：兴宁市官汕路 99 号

法定代表人：彭胜

注册资本：150,000 万元人民币

成立日期：2011 年 10 月 14 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。（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、委托人二基本情况

名称：广东明珠集团城镇运营开发有限公司

统一社会信用代码：91441481323234784Q

住所：兴宁市官汕路 99 号 5 楼

法定代表人：彭胜

注册资本：300,000 万元人民币

成立日期：2014年11月20日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：土地一级开发；城市基础设施、公共设施、市政公用设施开发建设；城市基础设施、公共设施、市政公用设施经营管理；拆迁安置相关服务；能源及交通行业投资及管理；教育产业投资及管理；文化传媒投资及管理；投资管理咨询服务。(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)■

3、委托人三基本情况

名称：深圳市众益福实业发展有限公司

统一社会信用代码：91440300752536326R

住所：深圳市福田区深南中路大庆大厦7层701房

法定代表人：张坚力

注册资本：3,600万元人民币

成立日期：2003年08月13日

企业类型：有限责任公司

经营范围：一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。经济信息咨询（不含限制项目）。

4、委托人四基本情况

名称：广东明珠养生山城有限公司

统一社会信用代码：91441481707583844K

住所：广东省兴宁市赤巷口广东明珠技术大楼七楼

法定代表人：张坚力

注册资本：110,000万元人民币

成立日期：1998年09月24日

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：生态环境养生项目开发，现代农业综合开发，国内贸易；园林绿化、林木种植；销售：矿山设备、矿产品、粮食；汽车自货运输。

5、委托人五基本情况

名称：广东明珠健康养生有限公司

统一社会信用代码：91441481345486405D

住所：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：张坚力

注册资本：129,000 万元人民币

成立日期：2015 年 07 月 09 日

企业类型：其他有限责任公司

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)■

(二) 被评估单位

1、基本情况

名称：广东明珠健康养生有限公司

统一社会信用代码：91441481345486405D

住所：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：张坚力

注册资本：129,000 万元人民币

成立日期：2015 年 07 月 09 日

企业类型：其他有限责任公司

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、公司简介

健康养生成立于 2015 年 7 月，注册资金人民币 129,000 万元。2016 年 8 月 19 日取得从事房地产开发经营资质四级证书。2015 年 7 月，公司通过竞拍取得国有建设用地 1100 多亩，用于建设广东明珠健康养生城房地产开发项目，规划建设总建筑面积 140 多万平方米，设计有高层、多层、低层住宅，以及商业、幼儿园、中小学等配套设施。项目地处兴宁市中心城区南部，位于森林覆盖率达 92%的国家 AAAA 级神光山国家森林公园东侧，为建设健康养生城提供了丰富的自然环境资源，项目整体规划设计以绿色、环保、生态、健康为理念，将打造成为集“文化、旅游、商业、居住、养生、教育”于一体的大型文旅商住社区。

3、公司历史沿革及股权变动情况

2015年7月9日，养生山城出资1,000万元投资设立健康养生，在兴宁市工商行政管理局注册，取得企业法人营业执照，注册资本为1,000万元，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，新增注册资本全部由广东明珠集团股份有限公司（以下简称“广东明珠”）以货币资金认缴。本次增资后，广东明珠出资5,000万元，占注册资本的83.33%；养生山城出资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。

2017年12月27日，根据公司2017年第七次临时股东会决议及相关投资方签订的投资协议，公司注册资本由6,000万元增至129,000万元，其中养生山城出资认购20,500万元，广东明珠放弃认购本次增资额，深圳众益福出资认购102,500万元。本次增资后，养生山城出资21,500万元，占注册资本的16.67%，广东明珠出资5,000万元，占注册资本的3.88%，深圳众益福出资102,500万元，占注册资本的79.46%。

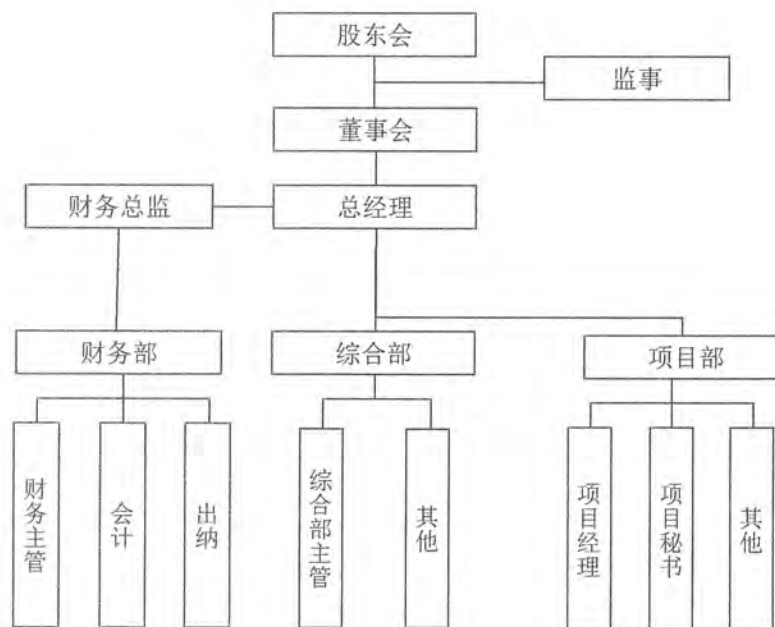
2018年1月29日，根据公司股权转让协议，广东明珠将其持有的健康养生出资额人民币5,000万元，占注册资本的3.88%，以每1出资额为人民币1.00元的价格将其持有的健康养生全部出资额人民币5,000万元转让给养生山城，转让价格为5,000万元。股权转让完成后，养生山城出资26,500万元，占注册资本的20.54%，深圳众益福出资102,500万元，占注册资本的79.46%。

4、企业股权及组织架构

(1) 评估基准日企业股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东明珠养生山城有限公司	26,500	20.54%
2	深圳市众益福实业发展有限公司	102,500	79.46%
合计		129,000	100.00%

(2) 企业组织架构



5、企业对外投资情况

截止评估基准日，健康养生未有对外投资。

6、主要经营业务概述

公司通过竞拍取得国有建设用地 1,100 多亩，用于建设广东明珠健康养生城房地产开发项目，总建筑面积 140 多万平方米，设计有高层、多层、低层住宅，以及商业、幼儿园、中小学等配套设施。项目地处兴宁市中心城区南部，位于森林覆盖率达 92% 的国家 AAAA 级神光山国家森林公园东侧，为建设健康养生城提供了丰富的自然环境资源，项目整体规划设计以绿色、环保、生态、健康为理念，将打造成为集“文化、旅游、商业、居住、养生、教育”于一体的大型文旅商住社区。

项目由 14 个地块组成，分为 9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、36#、37# 等地块，出让合同签订总面积为 747,715.53 m²，均已与兴宁市国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同及补充合同。其中 9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、36#、37# 等 10 块用地已完成交地手续并取得不动产权证书，经调整后登记不动产权证面积合计为 474,044.31 m²。另 17#、18#、19#、20# 等 4 块用地均已交付首期款，合计签约总面积为 265,158.85 m²，其中 17#、18#、20# 等 3 块用地均已交付契税及印花税，19# 用地未交付契税及印花税。由于 17#、18#、19#、20# 等 4 块用地存在纠纷未了结，且未达到“三通一平”的土地交付条件，尚未确认交付。根据合同及协议约定：宗地的出让使用年期自实际交地之日起算，宗地开工、竣工时间相应顺延，若实际交地时间延迟，第二期土地出让价款支付时间相应顺延。根据当前与兴宁市住房和城乡

规划建设局沟通的结果，最新规划的神光山周边市政道路拟占用 GP2015-17 号地块及 GP2015-20 号地块合计 4330 平方米，占用的土地面积拟核减原出让的土地面积，按原签订的出让合同约定的出让成交单价为标准计算，并在第二期土地出让金中予以扣减，调整后的土地面积为 260,828.85 m²。

截止评估基准日，项目（广东明珠健康养生城）一期广东明珠山城 A1 区（10#地块）已竣工验收，项目用地面积 32,144.84 m²，总建筑面积 73,909.42 m²，计容建筑面积 43,513.01 m²（其中住宅建筑面积 33,550.57 m²，商业建筑面积 6,865.47 m²，储藏室建筑面积 1,923.59 m²），不计容建筑面积 29,352.83 m²。已售并交付业主住宅 41 套，共 4,750.29 m²，已售业主未验收住宅 32 套，共 5,188.92 m²，未售住宅 266 套，共 24784.74 m²，商铺 145 间，共 6,865.47 m²，储藏室 46 间，共 1,923.59 m²，地下车位 583 个。

截止评估基准日，项目（广东明珠健康养生城）A2 区一期-2（11#地块）正在施工中，项目用地面积 25,950.57 m²，总建筑面积 37595.28 m²，计容建筑面积 26311.18 m²（其中住宅建筑面积 19977.7 m²，商业建筑面积 1902.67 m²，社区服务用房 126.45 m²，物业管理 90.77 m²，文化室 94.18 m²，居委会 84.89 m²，社区警务室 57.17 m²，9 班幼儿园 3164.97 m²，地下室 787.9 m²，风井 24.48 m²），不计容建筑面积 11284.1 m²。项目进度为：1~7 栋及地下室主体结构已完成，砌体施工已完成，屋面防水层、保温层、保护层施工已完成，内墙抹灰、外墙砖粘贴、屋面瓦施工已基本完成，2~7 栋外墙涂料、勾缝施工中，1~7 栋铝合金窗框安装施工基本完成，给排水安装完成 10%，1~7 栋电梯安装施工中，阳台栏杆安装、厨卫防水、公共装修、强弱电安装等未开始，幼儿园未开始施工。

截止评估基准日，项目（广东明珠健康养生城）已完成整体的规划设计，除上述 10#地块、11#地块已经施工外，9#地块、12#地块、13#地块、14#地块、15#地块、16#地块、36#地块、37#地块均已围蔽中，尚未开始施工。

7、近年财务状况和经营业绩

健康养生近两年及评估基准日的资产状况简表如下所示：

金额单位：人民币元

年度项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 4 月 30 日
流动资产合计	1,908,467,467.39	1,712,732,475.43	1,559,917,729.23
非流动资产合计	951,582.96	320,021,562.71	319,988,988.59
资产总计	1,909,419,050.35	2,032,754,038.14	1,879,906,717.82

年度项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年4月30日
流动负债合计	534,014,492.34	729,351,126.59	770,014,223.35
非流动负债合计	95,000,000.00	95,000,000.00	
负债合计	629,014,492.34	824,351,126.59	770,014,223.35
所有者（或股东）权益合计	1,280,404,558.01	1,208,402,911.55	1,109,892,494.47

健康养生近两年及评估基准日的损益状况简表如下所示：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年1-4月
一、营业收入	404,380.42	229,291.91	37,642,319.87
减：营业成本	404,380.45	229,291.92	38,227,166.31
税金及附加	2,755,964.48	643,228.54	186,132.65
销售费用	4,047,929.81	2,867,484.71	3,481,162.13
管理费用	1,167,228.47	938,572.36	157,187.65
研发费用			
财务费用	-90.95	184.04	3,994.01
资产减值损失			-94,097,922.30
信用减值损失			
加：其他收益		101.37	828.10
投资收益			
公允价值变动收益			
资产处置收益			
二、营业利润	-7,971,031.84	-4,449,368.29	-98,510,417.08
加：营业外收入		1.00	
减：营业外支出		13,745.30	
三、利润总额	-7,971,031.84	-4,463,112.59	-98,510,417.08
减：所得税			
四、净利润	-7,971,031.84	-4,463,112.59	-98,510,417.08

注：2019年数据来源于深圳同一会计师事务所出具的“深同一审字[2020]第230号”年度审计报告、2020年与评估基准日数据来源于亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“【亚会审字（2021）第02110382号】”审计报告，审计结果为无保留意见。

8、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(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

(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) 存货核算方法:

1). 存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

2). 开发用土地、公共配套设施费用的核算方法:

开发用土地:公司开发用土地列入“开发成本”科目核算;

公共配套设施费用:公共配套设施为公共配套项目如学校等,以及由政府部门收取的公共配套设施费,其所发生的支出列入“开发成本”,按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

3). 企业发出存货的成本计量采用个别计价法。

4). 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照使用次数分次进行摊销。

包装物按照使用次数分次进行摊销。

5). 资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响,除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外,本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定,其中:

- 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;
- 需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他

部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6). 存货的盘存制度为永续盘存制。

(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	年折旧率（%）	预计净残值率（%）
办公设备	3 年、5 年	19.40-32.33	3
运输设备	4 年	24.25	3
电子设备	3 年、5 年、10 年	9.70-32.33	3

(6) 主要税项税率：

①主要税种及税率

税目	纳税（费）基础	税（费）率
税种	计税依据	税率
增值税	销售货物产生的增值额	按9%、13%税率计缴。
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴；预缴率3.5%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除70%后余值的1.2%计缴；	1.2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

②税收优惠及批文

无。

(三) 委托人与被评估单位关系

深圳众益福与养生山城系健康养生股东，深圳众益福与养生山城拟以健康养生股权置换明珠置地与城镇运营持有梅州佳旺房地产有限公司、兴宁市祺盛实业有限公司以及广州旺朋建设集团有限公司全部债权。明珠置地、城镇运营、深圳众益福、养生山城与健康养生均受同一实际控制人控制，属于同一控制下的企业。

（四）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。除此之外，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

二、评估目的

深圳众益福与养生山城拟抵债暨资产置换事宜，委托人共同委托广东中广信资产评估有限公司对健康养生股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

本次评估对象为健康养生股东全部权益价值。

（二）评估范围

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经审计后的全部资产及负债：

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行了审计，审计后公司总资产账面价值为1,879,906,717.82元，总负债账面价值为770,014,223.35元，净资产账面价值为1,109,892,494.47元。

评估基准日全部资产及负债的账面价值汇总表

金额单位：元

项目	2021年4月30日
流动资产：	
货币资金	3,794,096.75

项目	2021年4月30日
应收账款	21,852.42
预付账款	9,416,621.44
其它应收款	25,999.00
存货	1,535,244,255.60
其他流动资产	11,414,904.02
流动资产合计:	1,559,917,729.23
非流动资产:	
固定资产	175,870.28
无形资产	2,245.70
其他非流动资产	319,810,872.61
非流动资产合计:	319,988,988.59
资产总计:	1,879,906,717.82
流动负债:	
应付票据	1,152,640.31
应付账款	83,282,936.86
合同负债	22,239,849.75
应交税费	184,537.92
其他应付款	663,154,258.51
流动负债合计:	770,014,223.35
非流动负债合计:	-
负债合计:	770,014,223.35
净资产合计:	1,109,892,494.47

上述财务数据业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具【亚会审字（2021）第02110382号】标准无保留意见审计报告。

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）对被评估单位产生重要影响的主要资产及负债概况：

1、流动资产账面价值 1,559,917,729.23 元，其中：

（1）货币资金账面值 3,794,096.75 元，包括银行存款和其他货币资金；

（2）应收账款账面余额 21,852.42 元，未计提坏账准备，账面净值 21,852.42 元，主要为应收兴宁市新和金建筑工程有限公司的临时电费收入，主要账龄在 1 年以内；

（3）预付账款账面值 9,416,621.44 元，未计提坏账准备，账面净值 9,416,621.44 元，主要为预付深圳美城企业投资有限公司委托经营管理费；

（4）其他应收款账面余额 25,999.00 元，未计提坏账准备，为应收保证金、押金以

及职工备用金；

(5) 存货账面余额 1,629,342,177.90 元，计提存货跌价准备 94,097,922.30 元，账面净值 1,535,244,255.60 元，主要为健康养生城项目的开发成本；

项目用地位于神光山国家森林公园东侧，本次评估的宗地是健康养生于 2015 年竞得 14 宗土地使用权，出让合同签约面积共计 747,715.53 m²，规划总建筑面积 140 多万平方米，设计有高层、多层、低层住宅，以及商业、幼儿园、中小学等配套设施，已与政府签订土地出让合同，并支付了部分土地款，截至基准日有 10 宗土地款项已缴齐土地款、契税及印花税并办理了不动产权证书，另有 4 宗土地使用权已支付首期款，但宗地存在纠纷未了结，且未达到“三通一平”的土地交付条件，尚未确认交付，该部分首期土地款调整至其他非流动资产科目。

截止评估基准日，项目（广东明珠健康养生城）一期广东明珠山城 A1 区（10#地块）已竣工验收，项目用地面积 32,144.84 m²，总建筑面积 73,909.42 m²，计容建筑面积 43,513.01 m²（其中住宅建筑面积 33,550.57 m²，商业建筑面积 6,865.47 m²，储藏室建筑面积 1,923.59 m²），不计容建筑面积 29,352.83 m²。已售并交付业主住宅 41 套，共 4,750.29 m²，已售业主未验收住宅 32 套，共 5,188.92 m²，未售住宅 266 套，共 24784.74 m²，商铺 145 间，共 6,865.47 m²，储藏室 46 间，共 1,923.59 m²，地下车位 583 个。

截止评估基准日，项目（广东明珠健康养生城）A2 区一期-2（11#地块）正在施工中，项目用地面积 25,950.57 m²，总建筑面积 37595.28 m²，计容建筑面积 26311.18 m²（其中住宅建筑面积 19977.7 m²，商业建筑面积 1902.67 m²，社区服务用房 126.45 m²，物业管理 90.77 m²，文化室 94.18 m²，居委会 84.89 m²，社区警务室 57.17 m²，9 班幼儿园 3164.97 m²，地下室 787.9 m²，风井 24.48 m²），不计容建筑面积 11284.1 m²。项目进度为：1~7 栋及地下室主体结构已完成，砌体施工已完成，屋面防水层、保温层、保护层施工已完成，内墙抹灰、外墙砖粘贴、屋面瓦施工已基本完成，2~7 栋外墙涂料、勾缝施工中，1~7 栋铝合金窗框安装施工基本完成，给排水安装完成 10%，1~7 栋电梯安装施工中，阳台栏杆安装、厨卫防水、公共装修、强弱电安装等未开始，幼儿园未开始施工。

截止评估基准日，项目（广东明珠健康养生城）已完成整体的规划设计，除上述 10#地块、11#地块已经施工外，9#地块、12#地块、13#地块、14#地块、15#地块、16#地块、36#地块、37#地块均已围蔽中，尚未开始施工。

①已取得不动产权证书的 10 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	使用期限	证载土地面积 (m ²)	抵押情况
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	至2086年10月18日止	49,523.98	无抵押, 无限制
2	GP2015-10	粤(2021)兴宁市不动产权第0004469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	至2086年10月18日止	32,144.84	无抵押, 无限制
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	至2056年10月18日止	12,669.74	无抵押, 无限制
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	至2056年10月18日止	27,786.66	无抵押, 无限制
5	GP2015-11	粤(2020)兴宁市不动产权第0010181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	至2087年6月5日止	25,950.57	无抵押, 无限制
6	GP2015-12A	粤(2020)兴宁市不动产权第0003159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	至2087年6月5日止	55,561.23	为兴宁市众益福实业有限公司及广东珍珠红酒业销售有限公司向银行借款提供抵押担保, 担保金额8990万元。已抵押给广东兴宁农村商业银行股份有限公司。
	GP2015-12B	粤(2020)兴宁市不动产权第0003158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	至2087年6月5日止	7,514.89	
7	GP2015-13A	粤(2020)兴宁市不动产权第0003156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	至2087年6月5日止	21,193.50	无抵押, 无限制

	GP2015-13B	粤(2020)兴宁市不动产权第0003157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	至2087年6月5日止	44,919.39	无抵押, 无限制
8	GP2015-14A	粤(2020)兴宁市不动产权第0003161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	至2087年6月5日止	36,839.16	无抵押, 无限制
	GP2015-14B	粤(2020)兴宁市不动产权第0003160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	至2087年6月5日止	27,722.28	无抵押, 无限制
9	GP2015-15	粤(2019)兴宁市不动产权第0004266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	至2088年3月16日止	66,251.78	为广东大顶矿业向银行借款提供抵押担保, 担保金额7000万元。已抵押给广东龙川农村商业银行股份有限公司。
10	GP2015-16	粤(2019)兴宁市不动产权第0004265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	至2088年3月16日止	65,966.29	无抵押, 无限制

(6) 其他流动资产账面值 11,414,904.02 元, 主要为待抵扣进项税额转入与预交增值税。

2、非流动资产账面净值 319,988,988.59 元, 其中:

(1) 固定资产账面原值 387,502.30 元, 账面净值 175,870.28 元, 包括车辆和电子设备。其中:

设备类固定资产账面原值为 387,502.30 元, 账面净值 175,870.28 元, 包括车辆和电子设备。其中: 车辆共 1 项, 为保安巡逻车一辆, 购置于 2019 年, 车辆基本正常使用中; 电子设备共 47 项, 主要为空调、电脑、家具、打印机等办公设备, 购置于 2017 年至 2019 年间, 分布于公司各办公区域内, 维护保养较好, 使用正常。

(2) 其他无形资产账面原值 8,760.68 元, 账面净值 2,245.70 元, 为购买的金蝶财务软件;

(3) 其他非流动资产账面价值为 319,810,872.61 元, 主要为审计调整 17#-20#四宗地块首期款的会计科目。

该四宗地缴纳了首期土地款及契税、印花税合计 319,810,872.61 元, 二期款由于土

地尚未交付暂未支付剩余款项。

①4 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	GP2015-17	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	65,349.09
2	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	68,685.14
3	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	64,980.27
4	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	66,144.35
	合计					265,158.85

由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，健康养生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。

根据当前与兴宁市住房和城乡建设局沟通的结果，最新规划的神光山周边市政道路拟占用 GP2015-17 号地块及 GP2015-20 号地块合计 4330 平方米，占用的土地面积拟核减原出让的土地面积，按原签订的出让合同约定的出让成交单价为标准计算，并在第二期土地出让金中予以扣减，调整后的土地面积为 260,828.85 m²。

3、流动负债账面价值 770,014,223.35 元，其中：

(1) 应付票据账面值为 1,152,640.31 元，主要为支付施工单位工程款的银行承兑汇票；

(2) 应付账款账面值为 83,282,936.86 元，主要为应付施工单位工程进度款；

(3) 合同负债账面值为 22,239,849.75 元，主要为预收客户的购房款；

(4) 应交税费账面值为 184,537.92 元，为计提的应交土地使用税、房产税、印花税以及个人所得税等；

(5) 其他应付款账面值为 663,154,258.51 元，主要为与关联方往来款及借款等。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

除购买的财务软件外，企业无申报其他账面记录无形资产。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业无申报的账面未记录的无形资产。

（五）企业申报的表外资产负债

除上述资产外，截止至评估基准日，被评估单位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。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

未引用其他机构报告。

四、价值类型

（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。

五、评估基准日

（一）根据委托人要求，本次评估基准日为 2021 年 4 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：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。

（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。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、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：

2021年4月28日各方签订的《抵债暨资产置换协议》（编号：DZ20210428）。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

5、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修改）；

6、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过第二次修订）；

10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》2019年4月23日，中华人民共和国国务院令（第714号）第一次修订）；

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

12、《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》（中华人民共和国国务院令第55号）

13、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）；

14、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号）；

15、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局（2016）第18号公告）；

16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

17、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件一）；

18、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

19、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

20、其他有关法律、法规、通知文件等。

（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〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（6）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（7）《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

（8）《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

（9）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（10）《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）；

4、资产评估指引

（1）《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

(2)《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号);

(3)《监管规则适用指引-评估类第 1 号》(证监会, 2021 年 1 月)。

5、其他行业准则依据

(1)《会计准则》及其应用指南。

(2)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(四) 产权依据

1、企业营业执照、公司章程;

2、重要资产购置发票、车辆行驶证、不动产权证等权属文件;

3、土地使用权出让合同;

4、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

(五) 取价依据

1、健康养生提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料;

2、评估基准日全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率(LPR);;

3、京东商城、天猫商城等;

4、Wind 资讯数据库资料信息;

5、评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;

6、兴宁市住房和城乡建设局《关于(广东明珠健康养生城 A2 区广东明珠健康山城 A2 总平面图)规划方案的批复》;

7、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料;

8、其他相关的市场价格资料。

(六) 参考资料及其它

1、《资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);

2、评估人员现场勘查、及收集的其他相关估价信息资料;

3、其他与委托评估资产有关的证明资料;

4、其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

企业价值评估的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

按照资产评估执业准则要求，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及调查，实施了我们认为必要的程序，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：

1、市场法适用性分析

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交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，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；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司

数量较少，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) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

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。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，本次对评估对象可以采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是以被评估单位未来若干年度内的现金流量作为基础，采用适当折现率进行折现，加总计算得出企业价值。

健康养生根据当地房地产市场环境结合自身开发能力提供了未来项目开发大纲，可以按照公司对现有的房地产开发项目的开发、销售、回款、工程款支出等计划测算公司未来的收益，评估人员通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身经营现状，被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测。因此，健康养生具备采用收益法对其股东权益进行评估的条件。

经上述综合分析，本次对被评估单位股东全部权益价值评估分别采用资产基础法及收益法进行。

(三) 资产基础法的具体应用

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对银行存款、其他货币资金检查银

行对账单和银行存款余额调节表,收集询证函,核查函证结果。货币资金经核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值。

2、应收账款、其他应收款

对于各种应收款项,评估专业人员通过核查账簿、原始凭证,并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实,在进行业务内容和账龄分析的基础上,对于预计能够全额收回的款项,按清查核实后账面值确定评估值;对于有确凿证据证明不能收回的款项,评估为零;对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项,在逐笔分析业务内容的基础上,结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失,具体评估为:评估值=账面值 \times (1-风险损失率),已计提的坏账准备评估为零。

3、预付账款

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。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

4、存货

本次评估的存货为房地产项目的开发成本。

(1) 对于截止基准日已完工待售的房地产以及正在开发建设中的房地产项目,本次评估采用剩余法进行评估,其基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后与其可获得的价值为基础,扣除尚需支付的开发成本、管理与销售费用、投资利息、销售税费、合理的续建开发利润及所得税,计算出开发项目价值。根据本项目评估的具体情况和特点,本次评估选用静态假设开发法进行计算,其计算公式为:

已完工待售的房地产项目评估价值=房地产市场价格—销售费用—管理费用—销售税金—投资利润—土地增值税—企业所得税

正在开发建设中项目评估价值=开发完成后房地产市场价格—后续开发成本—管理费用—销售费用—销售税金—投资利息—投资利润—土地增值税—企业所得税

(2) 对于已取得《不动产权证》但尚处于建设前期阶段的土地,采用市场比较法确定土地评估值,再加上已发生的前期合理费用确定为宗地评估价值。市场比较法是将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较,对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正,以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为:

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

(3)对于已签订国有土地出让合同,并支付了首期款的,尚未交付的土地使用权,土地采用市场比较法确定土地评估值,将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较,对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正,以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法,再扣减尚需支付的土地出让金及税费。其计算公式为:

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正-后续土地出让金及税费

5、其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税,评估人员在核实无误的基础上,通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表,通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实,企业税款且金额与申报数相符,以核实后账面值确认其评估值。

6、固定资产——设备类

根据本次评估目的,设备按持续使用原则,采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定设备的重置价值,并通过年限法结合现场勘查情况确定综合成新率计算评估值。成本法的计算公式为:

评估值=重置价值×成新率

① 重置价值的确定

通过网上各类如京东、淘宝等在线等门户交易网站查询相关设备同类型或相近类型的全新价格,确定为该设备的重置价格。

对于部分无法取得设备现行购置价或建造成本的设备,在审核设备账面原值真实可靠的基础上,根据国内市场同类设备价格指数进行调整,计算出重置价值。

对于新购置的设备,购置日期距评估基准日时间不长,其间市场价格变化不大,在核实其账面价值及其构成后,以账面原值作为重置价值。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》,对于符合条件的设备,本次估值重置全价未考虑其增值税。

②成新率的确定

被评估设备的成新率，以年限法为主，结合现场对设备的勘察，全面了解设备的原始制造质量，技术性能，使用维护情况，以及现时同类设备的性能更新，技术进步等影响因素，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于车辆，采用勘察成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中，勘察成新率采用现场勘察法确定，现场勘察法是对车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑车辆的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将车辆与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对车辆的功能、使用效率带来的影响，判断车辆的成新率。

对于一般电子设备及办公设备原则上采用年限法成新率。

7、其他无形资产

对正在使用的、外购的软件，通过抽查核实相关购买合同及原始发生凭证，以清查核实后的账面值确定评估值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产主要为 17#-20#四宗地块，该四宗地仅缴纳了首期款，二期款由于客观原因土地暂未缴纳。

对已签订的《国有建设用地使用权出让合同》因客观原因土地未确权交付的土地使用权采用市场比较法计算得出土地的市场价值后扣除相应的未付土地款，其计算公式为：

已签订合同尚未交付的土地使用权评估价值=土地使用权市场价值—后续需支付土地款

9、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或其他替代程序核实，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。

（四）收益法的具体应用

股东权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业现金流评估值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

1、收益法（企业现金流评估值）采用的计算模型

本次评估选用的是现金流量折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资金成本模型（WACC）计算折现率。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + a / r(1+r)^t$$

式中：

V——企业现金流评估值

a_i ——未来第*i*年的年经营自由现金流量

a ——在未来*t*年以后每年年金经营自由现金流量

r ——为加权平均资金成本

t ——年预期收益有变化的年限

i ——年份

2、应用收益法时的主要参数选取

（1）被评估单位权益的预期收益及实现收益的时点

预期收益采用企业自由现金流量口径预测，具体预测公式为：

企业自由现金流量=房地产销售现金流入-后续土地及建安开发成本现金流出-后续管理费用-后续销售费用-销售税金-土地增值税-所得税费用

实现收益的时点按年中折算。

（2）被评估单位的预期收益的持续时间

国家有关法律法规也未对企业的经营期限有所限制，评估人员认为在正常情况下，企业将一直持续经营，对于房地产开发企业，其收益预测期限是根据基准日正在开发或即将开发的开发建设期确定（含销售期限）为明确的预测期限。由于企业开发经营方案中存在自持物业经营模式，因此，被评估企业预期收益按永续经营计算。其中，第一阶段为2021年4月至2029年末，在此阶段被评估企业的根据开发经营方案进行房地产建设及销售，收益状况处于变化中；第二阶段自2030年起为永续经营，在此阶段被评估企业开发建设已完毕，将自持物业出租保持稳定的收益盈利水平。

（3）被评估单位的预期收益的折现率

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = E/(D+E)K_e + D/(D+E) \times (1-T) \times K_d$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

E ：被估企业的目标权益资本的市场价值；

D ：被估企业的目标债务资本的市场价值；

T ：为企业所得税税率。

①权益资本成本 K_e 的确定

本次评估采用资本资产定价修正模型(CAPM)，来确定公司普通权益资本成本 K_e ，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险报酬率；

β ：被评估单位企业风险系数；

ERP：市场风险超额收益率；

R_c ：企业特定风险调整系数。

②债务资本成本 K_d 的确定

K_d 采用被评估单位评估基准日实际债务成本。

3、付息债务、溢余资产、非营业性资产及负债的价值

(1) 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 4 月 27 日至 2021 年 5 月 27 日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托人资产评估意向，评估专业人员与委托人、被评估单位的有关人员进行交流，向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估业务基本事项，并综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险后，确定承接评估业务，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）制定评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划和操作方案，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人、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。

（三）现场调查及收集资料

评估专业人员于 2021 年 4 月 28 日至 2021 年 5 月 26 日对评估对象进行了现场调查，在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估专业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。

1、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价值的准确性。

2、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員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

评估专业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，评估专业人员对申报的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。

3、现场调查工作如下：

评估专业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）了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

（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；

（5）了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、收费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

（五）评定估算、汇总

评估专业人员组成设备专业组、不动产专业组、流动资产及负债专业组对各项资产负债进行分析估算，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；收益法专业组的各项测算数据分析估算，得出收益法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析

各专业组评估结果和评估说明，在此基础上，对于资产基础法与收益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。

（六）内部审核和提交资产评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的其他相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通，根据反馈意见进行合理修改后，由法定代表人签发，最终完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：交易假设是假设所有待评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：持续使用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。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：假定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：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：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：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：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。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）遵纪守法假设：假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

（2）一致假设：假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

（3）外部配套设施稳定假设：假定企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

（4）市场稳定假设：假设评估基准日后企业的房产经营保持目前的市场竞争态势；

（5）方向一致假设：假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（6）管理团队稳定假设：被评估单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；

（7）现金流方向假设：假定被评估单位的现金流入为平均流入，现金流流出为平均流出；

（8）建设资金假设：假设企业通过自有经营收入资金或股东及关联方支持资金可按期偿还借款本金、支付工程款项等，以保证项目工程建造顺利，可按期完工竣工验收，并同时达到可交房状态；

（9）假设企业楼盘项目竣工建筑面积与现有规划设计一致。

(10) 假设企业提供的施工进度计划和销售进度计划表可如期实现。

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

(一) 评估结果

1、资产基础法评估结果

截至评估基准日，健康养生总资产账面值187,990.67万元，评估值251,921.97万元，评估增值63,931.30万元，增幅34.01%；总负债账面值为77,001.42万元，评估值为77,001.42万元，无增减变动；所有者权益账面值为110,989.25万元，评估值为174,920.55万元，评估增值63,931.30万元，增幅57.60%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年4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	155,991.77	191,118.00	35,126.23	22.52
非流动资产	31,998.90	60,803.97	28,805.07	90.02
其中：固定资产	17.59	18.05	0.46	2.62
无形资产	0.22	0.22	0.00	0.00
其他非流动资产	31,981.09	60,785.69	28,804.60	90.07
资产总计	187,990.67	251,921.97	63,931.30	34.01
流动负债	77,001.42	77,001.42	0.00	0.00
非流动负债	-	-		
负债合计	77,001.42	77,001.42	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	110,989.25	174,920.55	63,931.30	57.60

资产基础法评估结论详细情况见资产评估明细表。

(1) 资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

① 存货评估增值35,126.23万元及其他非流动资产增值28,804.60万元，其增值原因是：当地房地产市场近年来持续的增长，持有的土地价值有一定的增长。

2、收益法评估结果

截至评估基准日，健康养生所有者权益账面值110,989.25万元，采用收益法评估健康养生股东全部权益价值为175,059.31万元，评估增值64,070.06万元，增幅57.73%。

（二）评估结果的分析及运用

本次运用资产基础法对被评估单位股东权益价值评估，评估结果为人民币174,920.55万元，运用收益法对股东权益价值评估，评估结果为人民币175,059.31万元，两者之间的差额为138.76万元，相差0.08%，两种方法测算的结果存在差异的原因大致如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，主要参考了公司提供的售房回款及工程款支出计划逐年预测公司在项目开发周期内的现金流并进行折现确定价值。因此两者评估方法考虑的角度不同，得出的评估结论也会有所不同。

具体分析两种评估方法评估结果的合理性：本次评估对象是企业持续经营状态下的股东全部权益价值，资产基础法评估结论是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估确定企业股东全部权益价值；收益法主要基于对未来可销售房产以及自持物业收入得到评估结论。由于目前项目尚处于初期开发阶段，项目开发周期较长，开发方案尚在调整中，不确定因素较多，造成收益法结论的波动性相对较大。房地产开发行业是典型的资金密集型行业，当前受国家对房地产宏观政策严格调控的影响较大，资产基础法进行企业价值评估时，对于主要资产存货-土地采用市场比较法评估，无需考虑现金流入、流出计划对评估值的影响，结合本次评估目的，最终采用资产基础法的结果作为评估结论。

（三）最终评估结论

根据以上评估工作，本次评估结论采用资产基础法的评估结果，即健康养生股东全部权益评估值为174,920.55万元（大写：人民币壹拾柒亿肆仟玖佰贰拾万零伍仟伍佰元整）。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估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2021年4月30日起至2022年4月29日。

十一、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) 利用专家工作及报告事项

健康养生评估基准日会计报表业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《健康养生 2021 年 4 月 30 日审计报告》（【亚会审字（2021）第 02110382 号】），健康养生申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

(二) 权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项

正在实施确权工作的 4 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	GP2015-17	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	65,349.09
2	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	68,685.14
3	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	64,980.27
4	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	66,144.35

由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，健康养生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。特请报告使用者注意。

根据当前与兴宁市住房和城乡建设局沟通的结果，最新规划的神光山周边市政道路拟占用 GP2015-17 号地块及 GP2015-20 号地块合计 4330 平方米，占用的土地面积拟核减原出让的土地面积，按原签订的出让合同约定的出让成交单价为标准计算，并在第二期土地出让金中予以扣减，调整后的土地面积为 260,828.85 m²。

截止评估基准日，上述四宗土地政府尚未移交，二期土地出让金尚未缴纳，考虑到该四宗土地已经签订土地出让合同，养生山城已依合同缴纳了相关价款，按照相关法规规定，养生山城不能取得该四宗土地的可能性很小，因此，本次采用市场比较法对其进行评估，并已考虑期后上述核减的土地面积以及二期土地出让金及税费的支付对评估值

的影响。

(三) 委托人未提供的其他关键资料事项

未发现。

(四) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

宗地 GP2015-12A，不动产权证号为《粤（2020）兴宁市不动产权第 0003159 号》，证载面积为 55,561.23 平方米，已设定抵押，其为兴宁市众益福实业有限公司及广东珍珠红酒业销售有限公司向银行借款提供抵押担保，担保金额 8990 万元。已抵押给广东兴宁农村商业银行股份有限公司。

宗地 GP2015-15，不动产权证号为《粤（2019）兴宁市不动产权第 0004266 号》，证载面积为 66,251.78 平方米，已设定抵押，其为广东大顶矿业向银行借款提供抵押担保，担保金额 7000 万元。已抵押给广东龙川农村商业银行股份有限公司。

健康养生为养生山城向交通银行股份有限公司梅州分行借款提供保证担保，担保金额为 700 万元。

根据广东大顶矿业有限公司、兴宁市众益福实业有限公司、广东珍珠红酒业销售有限公司、广东明珠养生山城有限公司出具的承诺函显示：“广东大顶矿业有限公司、兴宁市众益福实业有限公司、广东珍珠红酒业销售有限公司、广东明珠养生山城有限公司作为借款人，在本次“抵债暨资产置换”交易方案获得各自审批机构通过后且在签署具体股权（债权）转让协议前，承诺使各贷款银行全部解除健康养生对其的相关担保，以保障“抵债暨资产置换”交易方案的顺利进行。”

截至 2021 年 4 月 30 日，健康养生为非关联方提供保证担保的情况：

单位：元

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
广东明珠健康养生有限公司	钟健如、江海兰	中国工商银行股份有限公司梅州分行	898,333.40	2039-9-1	
广东明珠健康养生有限公司	黄峰、杨俏兰	中国工商银行股份有限公司梅州分行	851,218.26	2049-9-1	
广东明珠健康养生有限公司	罗宇平	中国工商银行股份有限公司梅州分行	851,233.73	2049-9-19	
广东明珠健康养生有限公司	曾小红	中国工商银行股份有限公司梅州分行	760,833.40	2039-9-24	
广东明珠健康养生有限公司	李斌、蓝月梅	中国工商银行股份有限公司梅州分行	364,444.40	2034-9-16	
广东明珠健康养生有限公司	谭甲友	中国工商银行股份有限公司	637,859.08	2043-9-6	

有限公司		公司梅州分行			
广东明珠健康养生有限公司	吴小苑、何龙浩	中国工商银行股份有限公司梅州分行	597,222.91	2041-3-1	
广东明珠健康养生有限公司	黄巧珍	中国工商银行股份有限公司梅州分行	530,619.84	2029-11-8	
广东明珠健康养生有限公司	刘敬清、彭红梅	中国工商银行股份有限公司梅州分行	224,782.45	2031-9-16	
广东明珠健康养生有限公司	陈颖杰	中国工商银行股份有限公司梅州分行	476,209.90	2039-9-1	
广东明珠健康养生有限公司	李娟琼	中国工商银行股份有限公司梅州分行	359,399.27	2035-2-24	
广东明珠健康养生有限公司	李伟平	中国工商银行股份有限公司梅州分行	302,500.05	2035-2-24	
广东明珠健康养生有限公司	刘嘉炜、刘文利	中国工商银行股份有限公司梅州分行	596,245.10	2049-9-1	
广东明珠健康养生有限公司	肖思云	中国工商银行股份有限公司梅州分行	435,555.60	2034-9-19	
广东明珠健康养生有限公司	谭评	中国工商银行股份有限公司梅州分行	653,293.78	2041-9-6	
广东明珠健康养生有限公司	任小贝	中国工商银行股份有限公司梅州分行	469,732.80	2049-9-19	
广东明珠健康养生有限公司	钟启红	中国工商银行股份有限公司梅州分行	711,111.20	2034-9-16	
广东明珠健康养生有限公司	石秋苑	中国工商银行股份有限公司梅州分行	856,047.60	2040-5-6	
广东明珠健康养生有限公司	张玲华	中国工商银行股份有限公司梅州分行	861,017.25	2049-9-18	
小计			11,437,660.02		

注：上述担保为公司为个人住房商业贷款提供的担保，在借款人办妥正式抵押登记手续（不含抵押预告登记），并将《房屋他项权证》交银行收押之后，公司不再为借款人提供偿还贷款本息的阶段性连带责任保证。

故本次评估未考虑上述抵押担保对评估结果的影响。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素事项

无。

(六) 评估程序受限事项

无。

(七) 期后重大事项

兴宁市林业局分别于2020年4月28日、2020年7月31日作出两份《林业行政处

罚决定书》，决定没收健康养生 GP2015-10 地块[粤（2021）兴宁市不动产权第 0004469 号]上所建两栋建筑物（编号为 10 栋、11 栋），建筑面积 5379 平方米决定，2020 年 6 月 29 日，健康养生收到兴宁市林业局出具没收建筑的移交书。

健康养生于 2020 年 10 月 13 日，向广东省兴宁市人民法院提起行政诉讼。经法庭审理，广东省兴宁市人民法院于 2021 年 3 月 17 日作出【2020】粤 1481 行初 200 号《行政判决书》，判决对兴宁市林业局作出的两份《行政处罚决定书》予以撤销。该行政判决书生效后，兴宁市林业局没有履行法院判决，将该两栋建筑物返还给公司或给予赔偿，健康养生无法办理 10#、11#楼的正常出售和不动产权证书手续，故于 2021 年 4 月 19 日向广东省兴宁市人民法院提起行政赔偿诉讼。

兴宁市林业局于 2021 年 5 月 24 日作出兴业赔决字[2021]第 1 号《行政赔偿决定书》，与健康养生签署了《返还建筑物移交协议书》，将没收的 10#、11#两栋建筑物返还移交给健康养生，公司提出撤诉申请，兴宁市人民法院于 2021 年 5 月 24 日作出【2021】粤 1481 行赔初 4 号《行政裁定书》，裁定准予健康养生撤回起诉。

2019 年，健康养生在深圳前海股权交易中心有限公司备案发行“深圳前海梧桐可转债 2019066 号-广东明珠健康养生有限公司可转债”，规模为不超过 9,500 万元，期限为 2019 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 24 日，深圳市众益福实业发展有限公司、广东明珠养生山城有限公司（以下简称公司股东）以各自持有的健康养生股权对公司债券融资者还本付息的义务提供质押担保，具体股权质押情况如下：

序号	质权登记编号	出质股权数额及股权占比	出质人	质权人	被担保债权数额	出质时间
1	A1900088857	102,500.00 万元 (79.46%)	深圳市众益福实业发展有限公司	广东华兴银行股份有限公司深圳分行	9,500.00 万元	2019 年 6 月 21 日
2	A1900088838	26,500.00 万元 (20.54%)	广东明珠养生山城有限公司	广东华兴银行股份有限公司深圳分行	9,500.00 万元	2019 年 7 月 24 日

健康养生于 2021 年 4 月 28 日向深圳前海股权交易中心有限公司偿还本金 9,500.00 万元以及利息 1,827,123.29 元，兴宁市市场监督管理局于 2021 年 5 月 7 日注销公司股东持有本公司股权的质押担保登记。

公司股东深圳市众益福实业发展有限公司、广东明珠养生山城有限公司与广东明珠集团置地有限公司、广东明珠集团城镇运营开发有限公司于 2021 年 4 月 29 日签署的《股权质押合同》（编号：GQZY20210429），根据《股权出质设立通知书》（粤梅）股质

登记设字【2021】第 44140012100067906 以及《股权出质设立通知书》(粤梅)股质登记设字【2021】第 44140012100068041, 广东明珠养生山城有限公司将其持有本公司的股权 26,500.00 万元(占比 20.54%) 出质给广东明珠集团城镇运营开发有限公司, 深圳市众益福实业发展有限公司将其持有本公司的股权 102,500.00 万元(占比 79.46%) 出质给广东明珠集团置地有限公司, 上述质权设立已于 2021 年 5 月 7 日在兴宁市市场监督管理局完成设立登记。

(八) 其他需要说明的事项

1、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人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。

2、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

3、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

4、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，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

(3) 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人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。

5、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专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为：2021年5月28日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司

