

国金证券股份有限公司

关于

广东世荣兆业股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

二〇一四年六月

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

独立财务顾问声明及承诺

国金证券股份有限公司接受委托，担任广东世荣兆业股份有限公司本次发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问，并制作本报告书。

本独立财务顾问依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律、法规的有关规定，以及中国证监会的相关要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，发表独立财务顾问意见，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广东世荣兆业股份有限公司全体股东及有关各方参考。

一、独立财务顾问声明

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问声明如下：

（一）本核查意见所依据的文件和材料由本次交易双方提供，提供方对其所提供文件和材料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（二）本核查意见是基于本次交易各方均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础而提出的。

（三）本核查意见不构成对广东世荣兆业股份有限公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本核查意见作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（四）本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本核查意见中刊载的信息和本核查意见做任何解释或说明。

（五）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

二、独立财务顾问承诺

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问特别承诺如下：

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

（二）本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

（三）本独立财务顾问有充分理由确信本次重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问意见已提交本独立财务顾问内核机构审核，内核机构同意出具此专业意见。

（五）本独立财务顾问在与上市公司接触至出具此独立财务顾问意见期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈的问题。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告“释义”所述词语或简称具有相同含义。

本独立财务顾问提请各位股东及投资者关注在此披露的重大事项提示，并认真阅读与本次交易相关的董事会决议公告、《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》、审计报告及资产评估报告等相关信息披露资料。

一、《发行股份购买资产协议》

本公司已于 2014 年 6 月 9 日与梁家荣签订《发行股份购买资产协议》，该合同已载明本次重大资产重组事项一经上市公司董事会、股东大会有效批准，以及中国证监会核准，该协议即应生效。

二、本次交易方案

（一）方案概述

本次交易内容为：本公司向梁家荣发行股份购买世荣实业 23.75%的股权。

本次交易完成后，本公司将持有世荣实业 100%股权。

（二）目标资产估值

本次交易标的价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，经交易双方协商确定。

根据东洲评估出具的《评估报告》，以 2014 年 3 月 31 日为评估基准日，标的公司股东全部权益的账面价值 61,519.10 万元，评估值 435,812.13 万元，评估增值 374,293.03 万元，增值率 608.42%。标的公司 23.75%的股东权益价值（即目标资产）的评估值为 103,505.38 万元。

目标资产的交易价格按照评估值下浮一定比例确定，最终确定的交易价格为 102,853.00 万元。

（三）本次发行股份的价格及数量

本次发行股份的定价基准日为本公司第五届董事会第二十次会议决议公告日（2014年6月10日）。

本次发行股份购买资产的发行价格为：6.31 元/股，该价格不低于定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价（6.309 元/股）。本次发行股票购买资产部分的发行数量为 16,300.00 万股。

定价基准日至本次发行期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除息除权事项，本次发行价格及发行数量亦将作相应调整。

（四）股份锁定期

梁家荣承诺：本次发行完成后，其就本次交易认购的世荣兆业新发行的股份自发行结束之日起至本次交易利润补偿测算期满 6 个月（如利润补偿尚未实施完毕的，至利润补偿实施完毕之日；按前述原则计算不满 36 个月的，锁定期为 36 个月）前不得上市交易或转让，之后按国家有关法律、中国证监会和深交所的相关规定执行。

（五）本次交易相关盈利承诺及业绩补偿

根据本公司与梁家荣签署的《盈利预测补偿协议》，本次盈利承诺及补偿安排为：

如本次交易在 2014 年度内实施完毕，梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在 2014 年-2017 年四年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,046.61 万元；如本次交易在 2015 年度内实施完毕，梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,676.33 万元。

如果目标资产在业绩承诺期间内未到达梁家荣承诺的利润，则交易对方梁家荣将按照签署的《盈利预测补偿协议》的规定进行补偿。

（六）本次交易的期间损益安排

自目标资产评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）期间为本次交易的过渡期。过渡期内，目标资产因期间亏损或期间收益或其他原因导致所对应的净资产值（合并报表）增加或减少的，该等损益均由上市公司享有或承担。

三、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方梁家荣为本公司董事长，同时系本公司实际控制人梁社增之子，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

根据本公司 2013 年度经审计的合并财务报告，本公司期末资产总额为 35.62 亿元；营业收入为 9.73 亿元；期末归属于母公司所有者权益为 15.97 亿元。根据大华会计师出具的大华审字[2014]005213 号《审计报告》，截至 2013 年 12 月 31 日，本次交易标的公司的资产总额为 274,096.14 万元，2013 年度营业收入为 67,409.10 万元，资产净额为 149,761.81 万元；标的公司 23.75%的股权（即目标资产）对应的资产总额为 65,097.83 万元，2013 年度营业收入为 16,009.66 万元，资产净额为 35,568.43 万元。根据东洲评估出具的《评估报告》，目标资产的评估值为 103,505.38 万元。

根据《重组管理办法》第十三条的规定，目标资产的资产净额以成交额 102,853.00 万元计算，为上市公司 2013 年底归属于母公司股东的资产净额的 64.40%，达到上市公司对应指标的 50%以上且超过 5,000 万元人民币，故本次交易构成重大资产重组。此外，本次交易涉及发行股份购买资产，故需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

五、本次交易不会导致实际控制人变更

本次交易前本公司的总股本为 64,609.56 万股，实际控制人梁社增直接持股数为 43,344.00 万股，持股比例为 67.09%；通过世荣投资间接持股数为 300 万股，持股比例为 0.46%。以上两者合计持股数为 43,644.00 万股，持股比例为 67.55%。

按照本次交易标的的交易价格测算：本次发行股份购买资产完成后，董事长梁家荣持股数量为 16,300.00 万股，持股比例为 20.15%；实际控制人梁社增直接及间接持股数仍为 43,644.00 万股，持有本公司股份比例为 53.94%，且梁家荣系梁社增之子，二人系一致行动人。本次交易完成后，梁社增仍为本公司控股股东、实际控制人，因此本次交易不会导致本公司控制权发生变化。

六、本次交易方案实施需履行的审批程序

本次发行股份购买资产的交易构成重大资产重组。本次交易方案尚需：（1）本次交易方案经上市公司股东大会有效批准；（2）本次交易方案经中国证监会核准。另外，

公司为房地产开发企业，公司涉及用地的专项核查报告需经国土资源部审查，涉及商品房开发的专项核查报告需经住房和城乡建设部审查。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

七、独立财务顾问的保荐机构资格

本公司聘请国金证券担任本次交易的独立财务顾问，国金证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐人资格。

八、风险因素

（一）与本次交易相关的风险

1、审批风险

本次交易尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于本公司股东大会表决通过本次交易正式方案，中国证监会核准本次交易方案等。另外，公司为房地产开发企业，公司涉及用地的专项核查报告需经国土资源部审查，涉及商品房开发的专项核查报告需经住房和城乡建设部审查。

以上重组条件是否能获得通过或核准存在不确定性，本公司就上述事项取得相关通过或核准的时间也存在不确定性。因此，本次交易存在无法获得批准的风险。

2、交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

（1）本次交易存在因标的公司出现无法预见的业绩下滑而被暂停、中止或取消的风险；

（2）本次交易存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；

（3）其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消，提请投资者注意投资风险。

3、拟购买资产估值风险

本次交易中，拟购买资产采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估，最终确定以截至 2014 年 3 月 31 日资产基础法的评估结果为主要定价依据确定本次目标资产的价格。在评估过程中，评估师对世荣实业未来的产品价格、销售量等进行了预测，若这些指标在未来较预测值发生较大幅度变动，则将影响到未来世荣实业的盈利水平，进而影响评估结果。

4、盈利预测风险

本次目标资产的盈利预测是基于对未来的一定假设，其中某些假设在未来的实现可能存在不确定性。同时，目标资产的实际经营业绩受到多方面各种因素的影响，存在盈利预测不能实现的风险，提请投资者不要过于依赖盈利预测报告，在进行投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。针对盈利预测无法实现的风险，本次发行股份购买资产的交易对方梁家荣与本公司签订了《盈利预测补偿协议》，若发生盈利预测无法实现的情况，梁家荣将按规定进行补偿。

5、标的公司亏损的风险

受到标的公司项目开发的周期性影响，若标的公司所开发的项目尚未达到收入确认条件或者即使达到收入确认条件但产生的收入规模较少，标的公司可能产生亏损。2014 年标的公司预计将产生亏损 2,651.44 万元，即目标资产将产生亏损 629.72 万元。随着各开发项目逐渐开发完毕并达到收入确认条件，标的公司的盈利能力将会显著提升。

（二）本次交易完成后的风险

1、行业风险

（1）行业波动风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期影响较大。国民经济波动时，固定资产投资的波动要高于国民经济的波动幅度，而房地产投资作为固定资产投资的一种主要方式，其波动幅度又要大于固定资产投资。如果房地产行业发生波动，公司的业务和业绩也将存在一定的波动风险。

（2）政策风险

房地产行业是关系到国计民生的重要产业，国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。2009年12月以来，政府出台了一系列房地产调控措施，将政策由此前的支持转向抑制投机，遏制房价过快上涨，其中包括土地、金融、税收等多种调控手段，部分城市先后出台限购令政策，以促进房地产行业长期健康发展。2013年2月20日，国务院常务会议研究部署房地产市场调控工作，提出五条调控措施即“国五条”，为房地产调控定下基调。随后3月1日发布的《关于继续做好房地产市场调控工作通知》【国办发（2013）17号】（即“国五条细则”），旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。如果本次交易后公司未来不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、业务经营风险

（1）市场竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，投资回收期较短，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈。公司目前的主要业务集中在珠海市，因此主要竞争对象是在珠海市开展业务的房地产企业，由于近年来珠海市房地产市场的发展潜力愈加得到认可，吸引了国内外知名的大型房地产商抢滩珠海，如香港的和记黄埔、新世界地产、新加坡的仁恒地产等，国内的万科、招商地产等。虽然公司具有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能持续创新、提高规划设计、营销策划、质量监控水平、保持品牌优势，则有可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。此外，公司近年来逐步在珠海以外的地区开展房地产开发业务，如威海等，因此面临与当地的房地产企业及全国性大型房地产企业之间的激烈竞争，如果公司不能及时适应当地的房地产市场环境，以公司的品牌、项目质量等赢得当地住房需求群体的认可，则可能影响公司的经营业绩。

（2）土地集中、项目单一风险

公司是珠海市斗门区较早从事房地产开发的企业之一，土地储备主要集中在珠海市斗门区，近年来开发的项目也主要集中于珠海市斗门区的“里维埃拉”项目，虽然

目前公司业务已经涉足山东等外地市场(目前在威海取得土地使用权9.58万平方米),但珠海市斗门区的业务仍占绝对比重,“里维埃拉”项目的开发、销售情况将直接决定公司未来几年的经营业绩。如果珠海市斗门区的区域房地产市场出现不景气情况,将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。

(3) 销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格,还直接受项目的市场定位、经济发展状况、居民收入水平、同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长,而市场情况瞬息万变,若公司不能充分预见到市场的变化趋势,对项目做出错误的市场定位,可能存在所开发的产品不符合市场需要从而导致销售不畅的风险;如果国民经济发展放缓乃至进入低谷,则可能导致居民收入水平下降、购买力下滑、大额消费或投资动力不足,造成房地产产品销售停滞;如果同类竞争楼盘短时期内出现大量供给,将影响公司所开发产品的销售;国家关于房地产行业的政策,如住房消费信贷、住房供应结构、交易税金等相关政策的调整,也将对公司楼盘的销售产生相当大的影响。因此,公司商品房的销售情况受诸多因素的影响,存在一定风险。

(4) 项目开发风险

房地产项目开发具有周期长、环节多、资金占用量大的特征,房地产项目的完整流程包括市场研究、取得土地、项目规划、建设施工、产品销售及物业管理等多个环节,涉及多个合作单位。同时由于房地产开发项目需要获得多项资质和许可证,涉及到国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管,以上任何一个环节的不利变化,都将导致本公司房地产开发进度受阻,资金周转速度放缓,影响本公司预期的经营效益。

(5) 产品质量风险

房地产开发项目涉及勘探、设计、施工、材料、监理等多个需要与外部单位合作的环节。本公司自从事房地产业务以来,一直致力于质量监控的把握和相关人员责任意识的培养,制定了各项管理制度和操作规程。在对合作单位的选取上,公司历来采取招标的方式进行,力求选取业内最专业、最优秀的合作方。然而由于合作方较多且环节繁杂,其中任何一方面的纰漏都可能导致房地产工程质量出现问题,影响项目进度,损害公司市场形象。

（6）原材料价格波动的风险

房地产产品的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响房地产开发成本，给公司的经营带来一定风险。全国各地均已实行土地公开出让制度，特别是在《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》等政策出台之后，土地价格呈上升趋势，且地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力。建材方面，公司进行房地产开发所用的原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料。这些原材料成本是房地产产品建筑成本的重要成分，其价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本，继而影响公司产品的价格竞争力，影响公司的盈利水平。

（7）管理风险

公司作为一家大型房地产开发企业，已形成了成熟的房地产项目开发的模式和管理制度，培养了一批专业、敬业的业务骨干。但随着公司的规模扩张，公司在组织架构、制度建设、资源配置、运营控制、财务成本控制等方面也面临着更大的挑战，如果公司在制度建设、人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营的需要，公司将面临一定的管理风险。

（8）筹资风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。公司目前进行房地产开发的资金主要来源于三种形式：一是公司历年来滚存的自有资金（包括预售商品房的预收账款），二是银行借款，三是从资本市场筹集资金。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。

3、控制权集中的风险

梁家荣系本公司实际控制人梁社增之子。本次交易完成后，梁社增及梁家荣将合计持有本公司 74.09%的股份。在公司的重大经营投资决策方面，存在大股东控制风险。

4、股票价格波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。本公司股票价格可能因上述因素而波动，直接或间接对投资者造成损失。投资者对股票价格波动风险应有充分的认识。

目 录

独立财务顾问声明及承诺	1
一、独立财务顾问声明	1
二、独立财务顾问承诺	1
重大事项提示	3
一、《发行股份购买资产协议》	3
二、本次交易方案	3
三、本次交易构成关联交易	4
四、本次交易构成重大资产重组	5
五、本次交易不会导致实际控制人变更	5
六、本次交易方案实施需履行的审批程序	5
七、独立财务顾问的保荐机构资格	6
八、风险因素	6
第一节 释 义	15
第二节 本次交易概述	17
一、本次交易的背景与目的	17
二、本次交易遵循的基本原则	18
三、本次交易的主要内容	18
四、本次交易的决策过程	20
五、本次交易构成关联交易	21
六、本次交易构成重大资产重组	21
七、本次交易不会导致实际控制人变更	22
八、本次交易不构成借壳重组	22
第三节 上市公司基本情况	26
一、上市公司基本信息	26
二、公司设立及股权变动	26
三、主营业务情况和主要财务指标	31

四、控股股东及实际控制人情况	32
第四节 交易对方基本情况	33
一、交易对方基本情况	33
二、交易对方与上市公司之间关联关系情况	34
三、交易对方向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况	34
四、交易对方最近五年合法合规情况	34
第五节 交易标的基本情况	35
一、交易标的范围	35
二、标的公司基本情况	35
三、标的公司主营业务发展情况	66
四、标的公司资产评估情况	74
第六节 财务顾问核查意见	125
一、基本假设	125
二、本次交易合规性分析	125
（一）符合《重组管理办法》第十条的规定	125
（二）符合《重组管理办法》第四十二条的规定	128
（三）符合《重组管理办法》、《规范重组若干规定》及《内容与格式准则第 26 号》的要求	129
（四）交易对方已根据《规范重组若干规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明之核查意见	129
（五）关于交易合同之核查意见	130
（六）关于上市公司董事会记录之核查意见	130
（七）本次交易符合《规范重组若干规定》第四条的要求	131
（八）关于本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰、过户或转移是否存在重大法律障碍等之核查意见	133
（九）关于上市公司董事会编制的《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》是否充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项之核查意见	133
（十）关于上市公司董事会编制《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资	

产暨关联交易报告书》中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之核查意见	134
（十一）上市公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案披露前股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准之核查	135
三、本次交易定价依据及公平合理性分析	135
五、本次交易对上市公司盈利能力及财务状况的影响	139
六、本次交易对上市公司市场地位、经营业绩及持续发展能力的影响	140
七、本次交易对上市公司治理机制的影响	141
八、本次交易资产交付安排的说明	141
九、关联交易与同业竞争情况的说明	142
十一、本次交易的必要性及对上市公司及非关联股东利益的影响	150
十二、补偿安排的可行性、合理性分析	152
十三、独立财务顾问对本次交易的结论性意见	155
第七节 独立财务顾问内部审核意见.....	156
一、内核程序	156
二、内核小组意见	156
第八节 备查文件	157
一、备查文件目录	157
二、备查文件地点	157

第一节 释 义

除非特别说明，以下简称在本报告中有如下特定含义：

报告书、本报告书	指	国金证券股份有限公司关于广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告
重组报告书	指	广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书
本公司、上市公司、世荣兆业	指	广东世荣兆业股份有限公司，股票代码：002016
世荣实业、标的公司	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司
世荣实业前身	指	珠海市斗门县世荣实业有限公司
目标资产、标的资产	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75%股权
交易对方	指	梁家荣
本次交易、本次重组	指	广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易
发行股份购买资产	指	广东世荣兆业股份有限公司向梁家荣发行股份购买珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75%的股权
定价基准日	指	上市公司审议本次交易事项的董事会决议公告之日
评估（审计）基准日	指	2014 年 3 月 31 日
最近一年一期	指	2013 年及 2014 年 1-3 月
最近两年一期	指	2012 年、2013 年及 2014 年 1-3 月
最近三年一期	指	2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-3 月
《发行股份购买资产协议》	指	《广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣之发行股份购买资产协议》
《盈利预测补偿协议》	指	《广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣之盈利预测补偿协议》
绿怡居	指	珠海市绿怡居园艺工程有限公司
年顺建筑	指	珠海市年顺建筑有限公司
中荣贸易	指	珠海市斗门区中荣贸易有限公司
世荣小贷	指	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司
世荣装饰	指	珠海市世荣装饰设计工程有限公司
粤盛投资	指	珠海粤盛投资管理有限公司
世荣房产	指	珠海市世荣房产开发有限公司
世荣投资	指	日喀则市世荣投资管理有限公司

《评估报告》	指	《广东世荣兆业股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益评估报告》
《评估说明》	指	《广东世荣兆业股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益评估说明》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证监会并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问、国金证券	指	国金证券股份有限公司
国枫凯文	指	北京国枫凯文律师事务所
大华会计师	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》
元	指	人民币元

注：除特别说明外，本报告书所有数值保留两位小数，均为四舍五入。若本报告书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的，敬请投资者注意。

第二节 本次交易概述

一、本次交易的背景与目的

（一）增强上市独立性，履行承诺

世荣实业目前的股权结构为：本公司持股 76.25%，本公司董事长梁家荣持股 23.75%。

2008 年，本公司实施了重大资产重组，向梁社增发行 1.29 亿股公司股份作为对价购买其持有的世荣实业 76.25% 股权，重组完成后梁社增成为本公司控股股东。当时，世荣实业另一股东梁家荣（梁社增之子，本公司现任董事长）承诺：在 2008 年重组完成（2008 年 2 月 25 日）后三年内，将其持有的世荣实业剩余 23.75% 股权注入上市公司。

为了履行上述承诺，本公司于 2009 年 7 月正式启动了向梁家荣发行股份购买其持有的世荣实业 23.75% 的股权的工作，并于 2009 年 12 月获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。但受房地产行业宏观调控影响，公司于 2011 年 8 月申请撤回了该项交易的申报材料。

本公司及梁家荣本次仍拟通过发行股份购买资产的方式将世荣实业 23.75% 的股权注入上市公司，本次交易完成后，本公司将持有世荣实业 100% 的股权，从而履行梁家荣之承诺，增强了上市公司的资产完整性与独立性。

（二）进一步提高上市公司的盈利能力

世荣实业是上市公司最主要的收入、利润和现金来源，拥有上市公司合并范围内大部分的项目储备，上市公司的价值基础主要在于世荣实业。

世荣实业的核心价值在于其拥有大量的项目储备。根据规划，截至本报告书出具之日世荣实业尚未结转或开发的项目总建筑面积约 390 万平方米，可售建筑面积 319 万平方米。该等项目陆续开发、销售后，可为上市公司带来较大的收益，目标资产具有较高的盈利能力及潜力。

假设 2012 年期初上市公司即已拥有世荣实业 100% 的股权，按照本次交易前上市公司总股本 64,609.56 万股、本次交易上市公司新增股票 16,300.00 万股数量计算，上

上市公司 2012 年及 2013 年每股收益分别由交易前的 0.26 元/股、0.86 元/股增至 0.29 元/股、0.88 元/股，可见本次交易可起到增厚上市公司盈利能力的作用。

综上，通过本次交易，本公司完整持有世荣实业 100%的股权，本次交易进一步增强了本公司的盈利能力，通过本次交易注入盈利状况良好的优质资产，将改善上市公司盈利状况，维护上市公司全体股东特别是中小股东的利益。

二、本次交易遵循的基本原则

- （一）遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；
- （二）坚持“公开、公平、公正”以及诚实信用、协商一致；
- （三）保护上市公司全体股东特别是中小股东的利益；
- （四）有利于提升上市公司资产质量，提高业务经营能力；
- （五）有利于避免同业竞争，规范关联交易。

三、本次交易的主要内容

（一）本次交易概况

本公司拟向梁家荣发行股份购买其持有的世荣实业 23.75%股权。本次交易完成后，本公司将持有世荣实业 100%的股权。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为本公司董事长、实际控制人梁社增之子梁家荣。

（三）交易价格及溢价情况

本次交易标的价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，经交易各方协商确定。

根据东洲评估出具的《评估报告》，以 2014 年 3 月 31 日为评估基准日，标的公司股权全部权益的账面价值 61,519.10 万元，评估值 435,812.13 万元，评估增值 374,293.03 万元，增值率 608.42%。标的公司 23.75%的股东权益价值（即目标资产）的评估值为 103,505.38 万元。

目标资产的交易价格按照评估值下浮一定比例确定，最终确定的交易价格为102,853.00 万元。

（四）本次发行股份概况

1、发行股票类型

人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

2、发行方式

本次发行股份购买资产的股份发行将采取向特定对象非公开发行的方式进行。

3、发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为梁家荣。

4、发行价格

本次发行股份的定价基准日为本公司第五届董事会第二十次会议决议公告日。

本次发行股份购买资产的发行价格为 6.31 元/股，该价格不低于定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价（6.309 元/股）。本次发行股票购买资产部分的发行数量为 163,000,000 股。

在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，上述发行股份价格根据有关交易规则进行相应调整。

5、发行数量

本次发行股份购买资产的金额为 1,028,530,000 元，发行的股份数量为 163,000,000 股。在定价基准日至发行日期间，公司如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，上述发行股份数量将根据有关交易规则进行相应调整。

6、锁定期安排

梁家荣承诺：本次发行完成后，其就本次交易认购的世荣兆业新发行的股份自发行结束之日起至本次交易利润补偿测算期满 6 个月（如利润补偿尚未实施完毕的，至利润补偿实施完毕之日；按前述原则计算不满 36 个月的，锁定期为 36 个月）前不得上市交易或转让，之后按国家有关法律、中国证监会和深交所的相关规定执行。

7、上市地点

本次发行股票拟上市的交易所为深圳证券交易所。

8、本次发行决议有效期限

本次交易的相关决议自本公司股东大会审议通过之日起 12 个月有效。

9、滚存利润分配方案

世荣实业截至评估基准日的未分配利润在交割日前不再分配，该等未分配利润由世荣兆业享有。

上市公司本次股份发行前滚存的未分配利润由本次发行后上市公司的新老股东按照发行后的股份比例共享。

（五）评估基准日至交割日交易目标资产损益的归属安排

自评估基准日（不含当日）至资产交割（含当日）止的过渡期内，目标资产因期间亏损或期间收益或其他原因导致所对应的净资产值（合并报表）增加或减少的，该等损益均由上市公司享有或承担。

四、本次交易的决策过程

（一）世荣实业其他股东对本次股权转让的同意情况

世荣实业股东仅为本公司与梁家荣，无其他股东，本次股权转让不存在世荣实业其他股东行使优先购买权导致本次交易无法进行的情况。

（二）上市公司为本次交易已经履行的程序及获得的批准

2014 年 6 月 9 日，世荣兆业召开的第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易的议案》、《〈广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要》、《关于公司与交易对方签订附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于公司与交易对方签订附生效条件的〈盈利预测补偿协议〉的议案》、《关于批准本次重组有关审计、评估和盈利预测报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》、《关于本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条

规定的议案》、《关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于公司股票价格波动未达到〈关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知〉第五条相关标准的说明的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》、《关于召开 2014 年第一次临时股东大会的议案》等相关议案，相关关联董事进行了回避。

独立董事就本次交易发表了独立意见：本次重大资产重组符合公司和全体股东的利益，没有损害全体公司股东特别是中小股东的利益；本次重大资产重组相关报告书及协议切实可行；公司为本次重大资产重组聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估定价公允。本次重大资产重组涉及的关联交易事项表决程序合法，符合有关法律、法规和公司章程的规定。我们一致同意公司实施本次重大资产重组，并将按照法律、法规和公司章程的规定，监督公司合法有序地推进本次交易的相关工作，以切实保障全体股东的利益。

（三）本次交易尚需履行的程序及获得的批准

1、本次交易方案经上市公司股东大会有效批准；

2、本次交易方案经中国证监会核准。另外，公司为房地产开发企业，公司涉及用地的专项核查报告需经国土资源部审查，涉及商品房开发的专项核查报告需经住房和城乡建设部审查。

五、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方梁家荣为本公司董事长，同时系本公司实际控制人梁社增之子，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

六、本次交易构成重大资产重组

根据本公司 2013 年度经审计的合并财务报告，本公司期末资产总额为 35.62 亿元；营业收入为 9.73 亿元；期末归属于母公司所有者权益为 15.97 亿元。根据大华会计师出具的大华审字[2014]005213 号《审计报告》，截至 2013 年 12 月 31 日，本次交易标的公司的资产总额为 274,096.14 万元，2013 年度营业收入为 67,409.10 万元，资产净额为 149,761.81 万元；标的公司 23.75%的股权（即目标资产）对应的资产总额为

65,097.83 万元，2013 年度营业收入为 16,009.66 万元，资产净额为 35,568.43 万元。根据东洲评估出具的《评估报告》，目标资产的评估值为 103,505.38 万元。

根据《重组管理办法》第十三条的规定，目标资产的资产净额以成交额 102,853.00 万元计算，为上市公司 2013 年底归属于母公司股东的资产净额的 64.40%，达到上市公司对应指标的 50%以上且超过 5,000 万元人民币，故本次交易构成重大资产重组。此外，本次交易涉及发行股份购买资产，故需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

综上，本次交易的交易金额达到了《重组管理办法》重大资产重组的相关标准，需提交中国证监会并购重组委审核。

七、本次交易不会导致实际控制人变更

本次交易前本公司的总股本为 64,609.56 万股，实际控制人梁社增直接持股数为 43,344.00 万股，持股比例为 67.09%；通过世荣投资间接持股数为 300 万股，持股比例为 0.46%。以上两者合计持股数为 43,644.00 万股，持股比例为 67.55%。

按照本次交易标的的交易价格测算：本次发行股份购买资产完成后，董事长梁家荣持股数量为 16,300.00 万股，持股比例为 20.15%；实际控制人梁社增直接及间接持股数仍为 43,644.00 万股，持有本公司股份比例为 53.94%，且梁家荣系梁社增之子，二人系一致行动人。本次交易完成后，梁社增仍为本公司控股股东、实际控制人，因此本次交易不会导致本公司控制权发生变化。

八、本次交易不构成借壳重组

（一）借壳重组的定义及相关计算原则

《重组管理办法》第十二条规定：“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上的，除符合本办法第十条、第四十二条规定的要求外，上市公司购买的资产对应的经营实体持续经营时间应当在 3 年以上，最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 2,000 万元。上市公司购买的资产属于金融、创业投资等特定行业的，由中国证监会另行规定。

前款规定的重大资产重组完成后，上市公司应当符合中国证监会关于上市公司治

理与规范运作的相关规定，在业务、资产、财务、人员、机构等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。”

根据上述规定，借壳上市或借壳重组即指“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上”的重大资产重组。

（二）上市公司在上次重组时已经完成借壳上市审批

根据中国证监会上市部《关于如何认定 2011 年借壳新规颁布前上市公司重大资产重组方案是否已完成借壳上市审批的函》（上市一部函[2013]986 号）的规定，上市公司历史上发生了控制权变更且向该收购人实施了至少一次重大资产购买，向收购人购买的资产总额占其控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例已经达到 100%，且已按当时的规定报经中国证监会审核或备案的，应当认定为在历史上已经完成借壳上市审批。

据此，上市公司应当认定为在上次重组时已经完成借壳上市审批，具体如下：

1、2007 年上市公司控制权变更

世荣兆业原名威尔科技。2007 年 6 月 25 日，威尔科技的股权结构为：

股东姓名/名称	股份数量（股）	股权比例（%）
威尔集团	15,049,758.00	23.78
其他	48,240,609.00	76.22
合计	63,290,367.00	100.00

2007 年 6 月 25 日，梁社增与威尔科技控股股东威尔集团股东周靖人、周曙光女士签署股权转让协议，受让周靖人、周曙光女士所持有的威尔集团 67%股权，并于 2007 年 7 月 18 日完成工商变更登记，威尔科技的实际控制人变更为梁社增。

2、上次重组上市公司向梁社增购买的资产总额占控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例超过 100%

2007 年 10 月 12 日，威尔科技召开 2007 年第三次临时股东大会，审议通过了威尔科技与梁社增签订的《发行股份购买资产协议书》，威尔科技以 13.63 元/股的发行价格向梁社增发行 129,000,000 股人民币普通股购买其持有的世荣实业 76.25%股权。

上次重组购买资产的交易作价为 175,827 万元，占上市公司控制权发生变更的前

一个会计年度（即 2006 年度）经审计的合并财务会计报告期末资产总额 30,110 万元的比例达到 584%，超过 100%。根据当时有效的《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105 号）的规定，上次重组属于上市公司重大资产购买行为；根据当前有效的《重组管理办法》，上次重组构成其第十二条所指称的借壳重组。

3、上次重组已经中国证监会依法核准并实施完毕

2008 年 1 月 24 日，中国证监会核发“证监许可[2008]140 号”《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准威尔科技向梁社增发行 129,000,000 股人民币普通股购买梁社增持有的相关资产。

2008 年 1 月 29 日，珠海市工商行政管理局斗门分局核发“粤核变通内字[2008]第 0800019910 号”《核准变更登记通知书》，核准梁社增将持有的世荣实业 76.25%股权转让给威尔科技。

2008 年 2 月 25 日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记存管部出具《非公开增发股份登记证明》，证明发行人已经办理向梁社增非公开发行股票 129,000,000 股的登记手续，本次交易增发的股份已载入发行人股东名册。

2008 年 2 月 26 日，威尔科技公告上次重组的法律顾问就上次重组实施结果出具的法律意见书，认为“梁社增已按相关协议约定将认购股份的资产（股权）全部交付发行人并办理工商变更登记手续；发行人向梁社增发行的股份已办理登记手续并载入发行人股东名册，本次交易实施完毕。”

上次重组实施完毕后，威尔科技的主营业务变更为房地产开发与经营，其股权结构变更如下：

股东姓名/名称	持股数量（股）	股权比例（%）
一、有限售条件股份	144,049,758.00	74.91
梁社增	129,000,000.00	67.09
威尔集团	15,049,758.00	7.83
二、无限售条件股份	48,240,609.00	25.09
合计	192,290,367.00	100.00

（三）本次重组系为履行梁家荣在上次重组时作出的资产注入承诺

本次重组系梁家荣为履行其在上次重组时所作出的资产注入承诺。根据上次重组方案，除梁社增将所持世荣实业 76.25%股权注入上市公司外，世荣实业另一股东梁家

荣亦作出承诺，承诺“在本次资产注入完成后的三年内，将所持有的世荣实业剩余23.75%股权注入到上市公司，保证上市公司对世荣实业的绝对控制权”。

为履行该承诺，世荣兆业于2009年7月启动重大资产重组事宜，但因不符合国家宏观调控政策的要求而终止。

为妥善落实中国证监会于2013年12月27日发布的“中国证券监督管理委员会公告[2013]55号”《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》之要求，世荣兆业于2014年3月启动了本次重组相关事宜。

（四）核查意见

独立财务顾问认为：

1、根据《重组管理办法》、《关于如何认定2011年借壳新规颁布前上市公司重大资产重组方案是否已完成借壳上市审批的函》（上市一部函[2013]986号）等规定，世荣兆业在历史上已经完成借壳上市审批。

2、本次重组系梁家荣为履行其在上次重组时作出的资产注入承诺，通过本次收购少数股权，有利于增强上市公司独立性，实现房地产业务整体上市。

3、根据《重组管理办法》、《关于如何认定2011年借壳新规颁布前上市公司重大资产重组方案是否已完成借壳上市审批的函》等文件精神，财务顾问认为，上市公司在控制权发生变更后进行借壳上市，经证监会核准并已实施后，再次向收购人购买资产，无需按借壳上市处理。

综上，独立财务顾问认为，世荣兆业本次重组向收购人购买资产不构成借壳重组。

第三节 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称	广东世荣兆业股份有限公司
住所	广东省珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 号楼
法定代表人	梁家荣
注册资本	64,609.5632 万元
实收资本	64,609.5632 万元
成立日期	2000 年 12 月 28 日
上市日期	2004 年 7 月 8 日
股票简称	世荣兆业
股票代码	002016
股票上市地	深圳证券交易所
经营期限	长期
营业执照注册号	440000000011199
税务登记证号	440402192596661
组织机构代码证号	19259666-1
经营范围	房地产开发经营；房产租赁；销售：建筑材料、日用品、电器、机械产品。
邮政编码	519180
联系电话	0756-5888899
传真号码	0756-5888882

二、公司设立及股权变动

（一）公司设立、股改和上市情况

1996 年 7 月 29 日，珠海经济特区威尔发展公司（集体所有制）和珠海经济特区威尔康医疗器械有限公司（中外合资经营）投资设立珠海威尔医疗器械有限公司（公司前身），注册资本为 50 万元。珠海威尔医疗器械有限公司成立时股权结构情况如下：

股东名称	出资方式	实缴资本（万元）	所占比例（%）
珠海经济特区威尔发展公司	货币	38	76.00
珠海经济特区威尔康医疗器械有限公司	货币	12	24.00
合计		50	100.00

2000 年 12 月 22 日，经广东省人民政府办公厅粤办函【2000】675 号文和广东省经济贸易委员会粤经贸监督【2000】1056 号文的批准，同意珠海威尔医疗器械有限公司整体变更设立广东威尔医学科技股份有限公司，注册资本为 2,245 万元（以全部净资产折股，按 1:1 的折股率折成等额股份）。2000 年 12 月 28 日，在广东省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 4400002006348 的《企业法人营业执照》。本次整体变更后，威尔科技股权结构情况如下：

序号	股东名称	股份类型	持股数量（股）	所占比例（%）
1	珠海威尔发展有限公司 ¹	法人股	13,470,000	60.00
2	北京安策科技有限公司	法人股	2,020,500	9.00
3	周先玉	个人股	2,020,500	9.00
4	湖南省远通科贸发展有限公司	法人股	1,347,000	6.00
5	广东省科技创业投资公司	法人股	1,122,500	5.00
6	李斌	个人股	1,122,500	5.00
7	洋浦海鑫投资有限公司	法人股	898,000	4.00
8	中国乡镇企业投资开发有限公司	法人股	449,000	2.00
	合计		22,450,000	100.00

2001 年 9 月 8 日，威尔科技召开 2011 年度第二次临时股东大会，同意按股本 2,245 万股计算每 10 股派送红股 3.4 股，共分配利润 763.3 万元，分派后威尔科技注册资本变更为 3,008.30 万元。以上决议经广东省人民政府粤府函[2002]183 号文和广东省经济贸易委员会粤经贸函[2002]311 号文批准。本次增资后，威尔科技股权结构情况如下：

序号	股东名称	股份类型	持股数量（股）	所占比例（%）
1	珠海威尔发展有限公司	法人股	18,049,800	60.00%
2	北京安策科技有限公司	法人股	2,707,470	9.00%
3	周先玉	个人股	2,707,470	9.00%
4	湖南省远通科贸发展有限公司	法人股	1,804,980	6.00%
5	广东省科技创业投资公司	法人股	1,504,150	5.00%
6	李斌	个人股	1,504,150	5.00%
7	洋浦海鑫投资有限公司	法人股	1,203,320	4.00%

¹ 珠海经济特区威尔发展公司于 2000 年 4 月更名为珠海威尔发展有限公司。

8	中国乡镇企业投资开发有限公司	法人股	601,660	2.00%
	合计		30,083,000	100.00%

经 2004 年 6 月 1 日中国证监会下发证监发行字【2004】75 号《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司公开发行股票的通知》和深圳证券交易所深证上【2004】52 号《关于广东威尔医学科技股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》的批准，威尔科技向社会公众公开发行人民币普通股股票（A 股）2,500 万股，上述公开发行的股票于 2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所上市交易，股票简称“威尔科技”，证券编码“002016”。本次公开发行股票并上市完成后，威尔科技总股本增至 5,508.30 万股，股权结构如下：

序号	股东名称	股份类型	持股数量（股）	所占比例（%）
1	珠海威尔发展有限公司	法人股	18,049,800	32.77
2	北京安策科技有限公司	法人股	2,707,470	4.92
3	周先玉	个人股	2,707,470	4.92
4	湖南省远通科贸发展有限公司	法人股	1,804,980	3.28
5	广东省科技创业投资公司	国有法人股	1,504,150	2.73
6	李斌	个人股	1,504,150	2.73
7	洋浦海鑫投资有限公司	法人股	1,203,320	2.18
8	中国乡镇企业投资开发有限公司	法人股	601,660	1.09
9	社会公众投资者	流通股	25,000,000	45.39
	合计		55,083,000	100.00

（二）上市后历次股权变动

1、2005 年股权分置改革

2005 年 10 月 18 日，威尔科技召开 2005 年第二次临时股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》：公司以方案实施的股权登记日总股本为基数，以资本公积金向全体股东转增股份，转增比例为每 10 股转增股本 1.49 股；以转增后、对价股份支付前流通股股东应持有的股份总数 28,725,000 股为基数计算，流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 3.3011 股对价股份。2005 年 10 月 19 日，广东省人民政府国有资产监督管理委员会下发“粤国资函[2005]377 号”文《关于广东威尔医学科技股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，批准同意威尔科技股权

分置改革方案。股权分置改革后，公司总股本为 63,290,367 股，其中发起人持有 25,082,958 股，社会公众股 38,207,409 股，股权结构如下：

股东名称	持股数量（股）	所占比例（%）
一、有限售条件股份	25,082,958	39.64
珠海威尔集团有限公司 ²	15,049,758	23.78
北京安策科技有限公司	2,257,470	3.57
周先玉	2,257,470	3.57
湖南省远通科贸发展有限公司	1,504,980	2.38
广东省科技创业投资公司	1,254,150	1.98
李斌	1,254,150	1.98
洋浦海鑫投资有限公司	1,003,320	1.59
中国中小企业投资有限公司 ³	501,660	0.79
二、无限售条件股份	38,207,409	60.36
合计	63,290,367	100.00

2、2008 年 1 月非公开发行

2007 年 10 月 12 日，威尔科技召开 2007 年第三次临时股东大会，审议通过了威尔科技与梁社增签订的《发行股份购买资产协议书》：威尔科技以 13.63 元/股的发行价格向梁社增发行 12,900 万股人民币普通股购买其持有的世荣实业 76.25%的股权（成交价格为 175,827 万元）。2008 年 1 月 24 日，中国证监会下发证监许可[2008]140 号

《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准威尔科技向梁社增发行 129,000,000 股人民币普通股购买梁社增的相关资产。本次定向增发完成后，威尔科技的注册资本变更为 192,290,367 元，股权结构如下：

股东名称	持股数量（股）	所占比例（%）
一、有限售条件股份	144,049,758	74.91
梁社增	129,000,000	67.09
珠海威尔发展有限公司	15,049,758	7.83
二、无限售条件股份	48,240,609	25.09
合计	192,290,367	100.00

²珠海威尔发展有限公司于 2005 年更名为珠海威尔集团有限公司

³ 中国乡镇企业投资开发有限公司于 2005 年更名为中国中小企业投资有限公司。

3、2008 年资本公积转增资本

2008 年 8 月 19 日，世荣兆业⁴召开 2008 年第三次临时股东大会，审议通过了《2008 年半年度利润分配及资本公积金转增股本方案》：以 2008 年 6 月 30 日总股本 192,290,367 股为基数，向全体股东以每 10 股转增 10 股的比例转增股本；转增后，世荣兆业总股本为 384,580,734 股。

4、2009 年资本公积转增资本

2009 年 4 月 28 日，世荣兆业召开 2008 年度股东大会，审议通过了《2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》：以 2008 年 12 月 31 日总股本 384,580,734 股为基数，向全体股东以每 10 股转增 2 股的比例转增股本，合计转增股本 76,916,146 股；转增后，世荣兆业总股本为 461,496,880 股。

5、2013 年送红股

2013 年 3 月 28 日，世荣兆业召开 2012 年度股东大会，审议通过了《2012 年度利润分配方案》：以 2012 年 12 月 31 日总股本 461,496,880 股为基数，向全体股东以每 10 股送 4 股派 1.5 元。该方案实施后，世荣兆业总股本增至 646,095,632 股。

（三）最近三年控股权变化情况

世荣兆业最近三年控股股东均为梁社增，未发生控股权变化。

（四）公司的股权结构

截至 2014 年 3 月 31 日，上市公司的股权结构分布为：

股份类别	股份数量（股）	所占比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
二、无限售条件股份	646,095,632	100

截至 2014 年 3 月 31 日，上市公司的前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	梁社增	433,440,000	67.09
2	日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	0.46

⁴威尔科技于 2008 年 8 月 21 日更名为世荣兆业

3	前海人寿保险股份有限公司－自有资金华泰组合	2,000,000	0.31
4	黄芝颢	1,180,000	0.18
5	黄婷婷	1,124,774	0.17
6	李勇	1,025,700	0.16
7	曾振宇	936,911	0.15
8	刘颖	931,760	0.14
9	珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	919,560	0.14
10	张松彬	764,359	0.12
合计		445,323,064	68.92

三、主营业务情况和主要财务指标

（一）主营业务情况

2008 年 1 月 24 日，中国证监会下文核准本公司向梁社增发行 129,000,000 股人民币普通股购买梁社增的相关资产。本次重大资产重组完成后，公司主营业务由医疗器械的生产和销售变更为房地产开发经营。

公司专注于房地产主业，是一家以商品房的开发和销售作为主营业务的上市公司。近年来，公司管理层准确地把握政策动态和市场走势，以市场为导向，针对刚性需求采取各种灵活多样的营销策略，加大销售力度，取得了良好的经营业绩，公司的市场竞争力和持续发展能力不断得到提升。2011 年度、2012 年度和 2013 年度的营业收入分别为 54,956.39 万元、61,758.14 万元和 97,296.95 万元。

（二）最近三年及一期的主要财务指标

公司最近三年及一期的主要财务指标（按合并报表口径）如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	12,906.92	97,296.95	61,758.14	54,956.39
营业利润	1,723.76	94,519.05	31,314.72	14,955.41
利润总额	1,743.80	94,460.05	31,460.07	14,982.79
归属于母公司所有者的净利润	2,191.38	55,445.08	17,011.81	8,487.40
经营活动现金流量净额	-74,560.10	18,754.63	-7,793.27	-48,895.27
基本每股收益	0.03	0.86	0.26	0.13

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
总资产	368,581.36	356,229.26	261,052.94	245,379.54
归属于母公司所有者权益	161,907.27	159,715.89	111,193.26	94,181.45
资产负债率	50.92%	44.41%	49.85%	50.67%

注：以前年度基本每股收益按当前股本重新计算并列示。

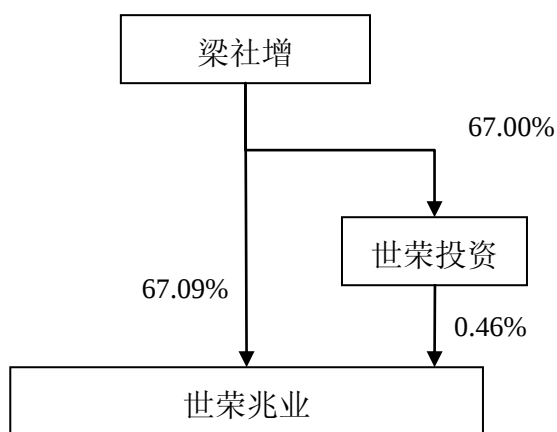
四、控股股东及实际控制人情况

（一）梁社增简介

2008 年 1 月 24 日，中国证监会下发证监许可[2008]140 号《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准威尔科技向梁社增发行 129,000,000 股人民币普通股购买梁社增的相关资产。该交易完成之后，梁社增成为本公司的控股股东和实际控制人，其基本情况如下：

姓名：	梁社增
性别：	男
国籍：	中国
身份证号码：	44042119321212****
住所：	广东省珠海市斗门区乾务镇****
通讯地址：	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼
是否取得其他国家或地区居留权：	否

（二）公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系



第四节 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

（一）梁家荣基本情况

姓名:	梁家荣
性别:	男
国籍:	中国
身份证号码:	44040319620302****
住所:	广东省珠海市斗门区乾务镇****
通讯地址:	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼
是否取得其他国家或地区居留权:	否

（二）最近三年的职业和职务

起止时间	职务	任职单位	与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）
2008.10 至今	董事长	世荣兆业	-
1998.8 至今	董事长	世荣实业	23.75%
2007.7 至今	执行董事、经理	世荣投资	-
2011.3 至今	执行董事、经理	广东世荣投资控股有限公司	100.00%
2007.7 至今	执行董事、经理	中荣贸易	注 1
2012.5 至今	执行董事、经理	世荣装饰	注 2
2012.5 至今	执行董事、经理	珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	-
2012.12 至今	执行董事、经理	北京世荣兆业控股有限公司	-
2013.5 至今	执行董事、经理	北京世荣兆业房地产开发有限公司	-
2013.8 至今	董事	北京世荣兆业投资管理有限公司	-
2013.10 至今	董事	北京世荣佳业投资管理有限公司	-

注 1：通过世荣实业间接持有中荣贸易 23.75%的股权。

注 2：通过世荣实业间接持有世荣装饰 23.75%的股权。

（三）控制的核心企业基本情况

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主要业务/主要产品
1	广东世荣投资控股有限公司	20,000 万元	100%	投资管理；实业投资、风险投资、创业投资；创业投资咨询、

				项目投资引进信息咨询、消费品信息咨询。
2	珠海市兆丰混凝土有限公司	2,309 万元	100%	生产和销售自产的管桩、商品混凝土；基础打桩工程（取得资质证后方可经营）。

注：珠海市兆丰混凝土有限公司为广东世荣投资控股有限公司的全资子公司，梁家荣通过广东世荣投资控股有限公司间接持有珠海市兆丰混凝土有限公司 100%的股权。

二、交易对方与上市公司之间关联关系情况

本次交易前，交易对方梁家荣为本公司的董事长，为本公司实际控制人梁社增的儿子，为本公司的关联方。

三、交易对方向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况

因高级管理人员任期届满，根据公司章程的规定，梁家荣作为上市公司董事长向上市公司提名严军先生、郑泽涛先生分别担任上市公司的总裁和董事会秘书。2013 年 1 月 23 日本公司召开了第五届董事会第一次会议，通过了《关于聘任公司总裁及董事会秘书的议案》。

四、交易对方最近五年合法合规情况

根据梁家荣出具的声明，其最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

第五节 交易标的基本情况

一、交易标的范围

本次交易中，交易标的为梁家荣持有的世荣实业 23.75%的股权。

二、标的公司基本情况

（一）世荣实业基本信息

公司名称	珠海市斗门区世荣实业有限公司
住所	珠海市斗门区乾务镇乾南北路 73 号二楼
法定代表人	梁家荣
注册资本	43,000 万元
实收资本	43,000 万元
成立日期	1998 年 8 月 24 日
经营期限	长期
营业执照注册号	440400000002826
税务登记证号	440421707778254
组织机构代码证号	70777825-4
经营范围	日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭房地产企业开发资质经营）；水产品养殖、销售。

（二）历史沿革

1、1998 年 8 月设立

世荣实业前身为珠海市斗门县世荣实业有限公司，经珠海市斗门县人民政府办公室斗府办复[1998]9 号《关于成立珠海市斗门县世荣实业有限公司的批复》同意，于 1998 年 8 月 24 日由珠海市斗门县兆丰房产开发公司（集体企业，以下简称“兆丰房产”）和珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司（以下简称“白藤湖公司”）分别出资 300 万元和 200 万元设立，注册资本 500 万元。

1999 年 8 月 20 日，珠海市斗门县审计师事务所出具“斗审所验[1998]2-054 号”《企业法人验资证明书》，验证兆丰房产、白藤湖公司已分别按上述约定的金额缴足出资。1998 年 8 月 24 日，斗门县工商行政管理局向世荣实业前身颁发了注册号为 19271112-1 的《企业法人营业执照》。世荣实业前身设立时的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	兆丰房产	300	60%
2	白藤湖公司	200	40%
合 计		500	100%

2、2001 年 5 月第一次股权转让

2001 年 3 月 29 日，世荣实业前身召开股东会，同意白藤湖公司将其持有的世荣实业前身 20%的股权（出资额为 100 万元）以 100 万元的价格转让给梁社增，将另外 20%的股权（出资额为 100 万元）以 100 万元价格转让给珠海市斗门县兆丰集团有限公司（后改名为珠海市斗门区兆丰集团有限公司，以下简称“兆丰集团”）。同日，转让方和受让方签署了《股权转让协议》。2001 年 4 月 9 日，斗门县国有资产管理局批示同意上述股权转让行为。2001 年 5 月 8 日，世荣实业前身就上述股权转让事宜完成了工商变更登记。本次股权转让后，股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	兆丰房产	300	60%
2	兆丰集团	100	20%
3	梁社增	100	20%
合 计		500	100%

本次股权转让未履行评估程序。但鉴于：1）本次股权转让已取得斗门县国有资产管理局的批准并办理工商登记；2）根据白藤湖公司、世荣实业、梁社增、兆丰集团确认，各方不存在争议及纠纷；3）梁家荣本次拟置入世荣兆业的目标资产（即世荣实业 23.75%股权）分别来源于其 2001 年 5 月和 2005 年 4 月两次增资及 2007 年 7 月受让泰恒基公司转让的股权，并不包含白藤湖公司本次所转让的股权，故本次股权转让未履行评估程序不影响目标资产的权属清晰；4）为避免上市公司因此遭受损失，世荣兆业实际控制人梁社增已出具承诺函，承诺其将全额无条件承担上市公司因此遭受的全部损失。独立财务顾问认为，前述未履行评估事宜不致构成本次重组的重大法律障碍。

3、2001 年 5 月第一次增资

2001 年 4 月 20 日，世荣实业前身召开股东会，同意梁家荣、梁社增和兆丰集团增加注册资本 3,500 万元，增资后世荣实业前身注册资本为 4,000 万元。

2001 年 5 月 17 日，珠海公信有限责任会计师事务所出具珠海公信验字[2001]236 号《验资报告》。2001 年 5 月 29 日，世荣实业前身就上述增资事宜办理了工商变更登记。本次增资后，世荣实业前身股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	梁家荣	2,100	52.5%
2	梁社增	800	20%
3	兆丰集团	800	20%
4	兆丰房产	300	7.5%
合 计		4,000	100%

4、2001 年 11 月第二次股权转让

2001 年 10 月 23 日，世荣实业前身召开股东会，同意兆丰集团、兆丰房产分别将其持有的世荣实业前身 20%的股权（出资额为 800 万元）、7.5%的股权（出资额为 300 万元）分别以 800 万元、300 万元的价格转让给梁社增。同日，上述转让方和受让方签署了《股权转让协议》。2001 年 11 月 12 日，世荣实业前身就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。本次股权转让后，世荣实业前身股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	梁家荣	2,100	52.5%
2	梁社增	1,900	47.5%
合 计		4,000	100%

5、2005 年 4 月第二次增资

2005 年 4 月 10 日，世荣实业（因斗门县撤县建区，世荣实业前身于 2002 年更名为珠海市斗门区世荣实业有限公司）召开股东会，同意梁家荣以货币增加注册资本 4,000 万元。

2005 年 4 月 28 日，珠海华旗会计师事务所有限公司出具华旗验字[2005]049 号《验资报告》：截至 2005 年 4 月 28 日，世荣实业已收到梁家荣以货币出资缴纳的新增注册资本 4,000 万元。2005 年 4 月 30 日，世荣实业就上述增资事宜办理了工商变更登记。本次增资后，世荣实业股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	梁家荣	6,100	76.25%

2	梁社增	1,900	23.75%
合 计		8,000	100%

6、2007 年 6 月第三次股权转让

2007 年 6 月 4 日，世荣实业召开股东会，同意梁家荣将其持有的世荣实业 52.5% 的股权（出资额为 4,200 万元）以 4,200 万元的价格转让给梁社增。同日，双方签署了《股权转让协议》；世荣实业就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。本次股权转让后，世荣实业股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	梁社增	6,100	76.25%
2	梁家荣	1,900	23.75%
合 计		8,000	100%

7、2007 年 7 月第三次增资

2007 年 7 月 24 日，世荣实业召开股东会，同意珠海市泰恒基投资有限公司以货币资金 35,000 万元增加公司注册资本 35,000 万元，梁社增和梁家荣自愿放弃增资权利。同日，珠海市华诚会计师事务所有限公司出具华诚验字 2007-01-0087 号《验资报告》：截至 2007 年 7 月 24 日，世荣实业已收到珠海市泰恒基投资有限公司缴纳的新增注册资本 35,000 万元。

2007 年 7 月 26 日，世荣实业就上述增资事宜办理了工商变更登记。本次增资后，世荣实业股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	珠海市泰恒基投资有限公司	35,000	81.40%
1	梁社增	6,100	14.19%
2	梁家荣	1,900	4.42%
合 计		43,000	100%

8、2007 年 7 月第四次股权转让

2007 年 7 月 27 日，世荣实业召开股东会，同意珠海市泰恒基投资有限公司将其持有的世荣实业 81.40% 的股权（出资额为 35,000 万元）以 35,000 万元的价格转让给梁社增和梁家荣，其中梁社增受让 26,687.5 万元的出资（受让价格为 26,687.5 万元），

梁家荣受让 8,312.5 万元的出资（受让价格为 8,312.5 万元）。同日，上述转让方和受让方签署了《股权转让协议》。

2007 年 7 月 31 日，世荣实业就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。本次股权转让后，世荣实业股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	梁社增	32,787.5	76.25%
2	梁家荣	10,212.5	23.75%
合 计		43,000	100%

9、2008 年 1 月第五次股权转让

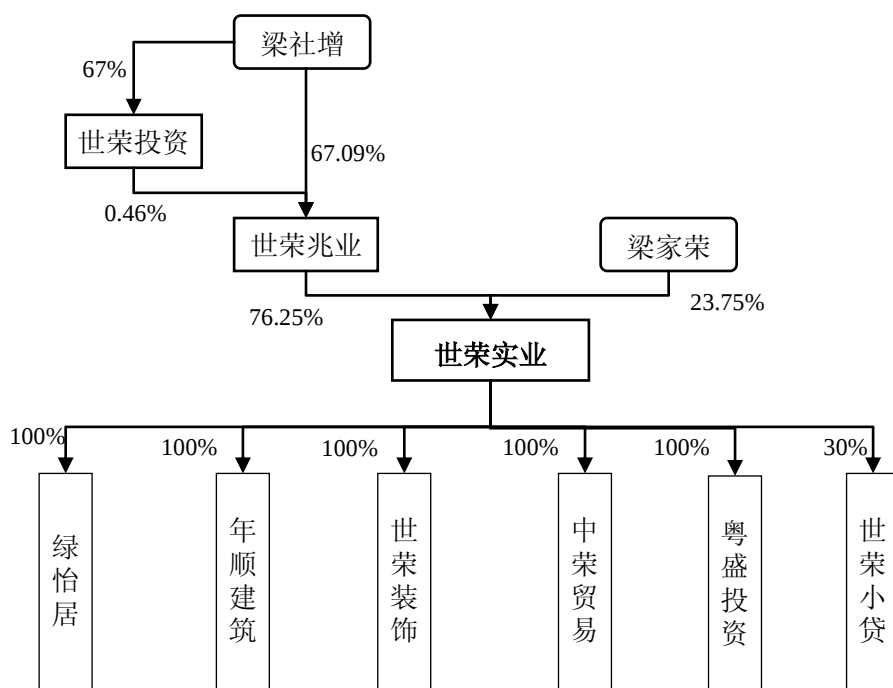
经中国证监会《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》（证监许可[2008]140 号）和《关于核准梁社增公告广东威尔医学科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]141 号）核准，同意威尔科技向梁社增先生非公开发行 12,900 万股，以购买梁社增先生所持有世荣实业 76.25%的股权。2008 年 1 月 25 日，梁社增与威尔科技签署了《股权转让协议》：梁社增将其持有世荣实业 76.25%的股权（出资额为 32,787.5 万元）以 175,827 万元的价格转让威尔科技（2008 年 8 月更名为世荣兆业）。2008 年 1 月 28 日，世荣实业召开股东会，通过了上述《股权转让协议》。

2008 年 1 月 29 日，世荣实业就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。本次股权转让后，世荣实业股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	威尔科技(2008 年 8 月更名为世荣兆业)	32,787.5	76.25%
2	梁家荣	10,212.5	23.75%
合 计		43,000	100%

（三）产权结构及股权控制关系

截至本报告书签署日，世荣实业产权控制关系如下：



(四) 全资子公司基本情况

1、绿怡居

(1) 基本情况

名称	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之一	
法定代表人	陈顶炎	
注册资本	1,000 万元	
实收资本	1,000 万元	
成立日期	2009 年 11 月 06 日	
经营期限	2009 年 11 月 06 日至 2029 年 11 月 06 日	
营业执照注册号	440403000005411	
税务登记证号	440421696455870	
组织机构代码证	74065661-1	
经营范围	园林绿化工程（凭资质证经营）；苗木种植、花卉种植、销售。	
股东构成	股东名称	出资比例
	世荣实业	100.00%

(2) 主要财务数据

截至 2014 年 3 月 31 日，绿怡居资产总额 8,313.03 万元，净资产 1,543.86 万元，2014 年 1-3 月实现营业收入 41.61 万元，净利润- 170.73 万元。

2、年顺建筑

(1) 基本情况

名称	珠海市年顺建筑有限公司	
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之二	
法定代表人	陈宇	
注册资本	2,600 万元	
实收资本	2,600 万元	
成立日期	1986 年 6 月 19 日	
经营期限	1986 年 6 月 19 日至 2032 年 6 月 19 日	
营业执照注册号	440400000076238	
税收登记证号	440403192675589	
组织机构代码证	19267558-9	
经营范围	房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工总承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包贰级。	
股东构成	股东名称	出资比例
	世荣实业	100.00%

(2) 主要财务数据

截至 2014 年 3 月 31 日，年顺建筑资产总额 39,341.95 万元，净资产 10,855.62 万元，2014 年 1-3 月实现营业收入 5,529.03 万元，净利润-359.19 万元。

3、世荣装饰

(1) 基本情况

名称	珠海市世荣装饰设计工程有限公司	
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼 2 层 205	
法定代表人	梁家荣	
注册资本	1,000 万元	
实收资本	1,000 万元	
成立日期	2009 年 12 月 2 日	
经营期限	2009 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日	

营业执照注册号	440403000005868	
税收登记证号	440403192675589	
组织机构代码证	19267558-9	
经营范围	装饰工程、装修工程，装饰设计、装修设计（以上项目取得资质证后方可经营）。	
股东构成	股东名称	出资比例
	世荣实业	100.00%

（2）主要财务数据

世荣装饰目前没有实际开展建筑装饰装饰经营业务。截至 2014 年 3 月 31 日，世荣装饰资产总额 7,881.33 万元，净资产 3,339.06 万元，2014 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润 5.44 万元。

4、中荣贸易

（1）基本情况

名称	珠海市斗门区中荣贸易有限公司	
住所	珠海市斗门区井岸镇南湾三路兆丰新村 4 栋	
法定代表人	梁家荣	
注册资本	2,800 万元	
实收资本	2,800 万元	
成立日期	2000 年 11 月 20 日	
经营期限	2000 年 11 月 20 日至 2020 年 11 月 20 日	
营业执照注册号	440400000000865	
税务登记证号	440403725490019	
组织机构代码	72549001-9	
经营范围	金属材料、化工原料（不含化学危险品、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备（不含小轿车）、印刷用纸的零售；房地产开发经营。	
股东构成	股东名称	出资比例
	世荣实业	100.00%

（2）主要财务数据

截至 2014 年 3 月 31 日，中荣贸易资产总额 16,617.33 万元，净资产 2,796.14 万元，2014 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润-0.07 万元。

5、粤盛投资

（1）基本情况

名称	珠海粤盛投资管理有限公司	
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之三	
法定代表人	郑泽涛	
注册资本	3,000 万元	
实收资本	3,000 万元	
成立日期	2011 年 12 月 9 日	
经营期限	2011 年 12 月 9 日至 2031 年 12 月 9 日	
营业执照注册号	440400000317736	
税务登记证号	440403588258570	
组织机构代码证	58825857-0	
经营范围	房地产开发经营（凭资质证经营）；建筑工程设备租赁。	
股东构成	股东名称	出资比例
	世荣实业	100.00%

（2）主要财务数据

截至 2014 年 3 月 31 日，粤盛投资资产总额 2,984.09 万元，净资产 2,984.09 万元，2014 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润-0.01 万元。

（五）参股公司基本情况

世荣小贷：

序号	产业类别	参股子公司名称	注册资本（万元）	法定代表人	成立日期	持股比例
1	金融业	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	5,000	张世明	2009-11-30	30%

（六）最近三年主营业务发展情况

世荣实业的主营业务为房地产开发经营，最近三年内未发生变化。详情参见本节“三、交易标的主营业务发展情况”的相关内容。

（七）最近两年一期经审计的主要财务数据及财务指标

世荣实业最近两年一期的合并财务报告主要财务数据及财务指标如下所示：

单位：万元

项目	2014-03-31	2013-12-31	2012-12-31
----	------------	------------	------------

资产总额	297,935.16	274,096.14	213,768.68
负债总额	229,453.05	124,334.33	130,703.34
归属于母公司所有者权益	68,482.11	149,761.81	83,065.33
资产负债率	77.01%	45.36%	61.14%
项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	2,747.99	67,409.10	76,600.25
营业利润	-1,558.83	89,754.16	36,334.55
利润总额	-1,531.41	89,677.00	36,479.37
归属于母公司所有者净利润	-1,279.70	66,696.48	28,169.32
经营活动产生的现金流量净额	-24,612.29	-59,583.47	32,705.46

(八) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产情况

(1) 房屋建筑物

截至 2014 年 3 月 31 日，世荣实业及其子公司拥有的房屋建筑物如下：

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划 用途	取得 方式	他项 权利
1	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025226 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）14 栋幼儿园	4,007.01	教育	商品房 自用	无
2	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025225 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 207 号商铺	112.40	商业 服务	商品房 自用	抵押
3	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025179 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 112 号商铺	66.30	商业 服务	商品房 自用	抵押
4	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025181 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 110 号商铺	60.27	商业 服务	商品房 自用	抵押
5	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025180 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 111 号商铺	61.10	商业 服务	商品房 自用	抵押
6	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025182 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 109 号商铺	62.68	商业 服务	商品房 自用	抵押
7	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025183 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 108 号商铺	62.68	商业 服务	商品房 自用	抵押
8	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025185 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 106 号商铺	63.55	商业 服务	商品房 自用	抵押

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划 用途	取得 方式	他项 权利
9	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025186 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 105 号商铺	64.42	商业 服务	商品房 自用	抵押
10	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025199 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 202 号商铺	1,861.64	商业 服务	商品房 自用	抵押
11	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025234 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 116 号商铺	924.30	商业 服务	商品房 自用	抵押
12	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025202 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 119 号商铺	65.25	商业 服务	商品房 自用	抵押
13	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025209 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 117 号商铺	64.89	商业 服务	商品房 自用	抵押
14	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025177 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 114 号商铺	63.52	商业 服务	商品房 自用	抵押
15	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025215 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 127 号商铺	86.68	商业 服务	商品房 自用	抵押
16	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025216 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 126 号商铺	79.81	商业 服务	商品房 自用	抵押
17	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025196 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 122 号商铺	81.20	商业 服务	商品房 自用	抵押
18	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025208 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 118 号商铺	71.21	商业 服务	商品房 自用	抵押
19	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025219 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 221 号商铺	84.23	商业 服务	商品房 自用	抵押
20	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025220 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 220 号商铺	84.23	商业 服务	商品房 自用	抵押
21	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025222 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 213 号商铺	80.79	商业 服务	商品房 自用	抵押
22	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025206 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 137 号商铺	83.10	商业 服务	商品房 自用	抵押
23	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025207 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 136 号商铺	83.10	商业 服务	商品房 自用	抵押

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划用途	取得方式	他项权利
24	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025213 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 129 号商铺	85.54	商业服务	商品房自用	抵押
25	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025214 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 128 号商铺	85.54	商业服务	商品房自用	抵押
26	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025218 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 222 号商铺	84.23	商业服务	商品房自用	抵押
27	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025178 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 113 号商铺	65.42	商业服务	商品房自用	无
28	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025188 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-27 号商铺	90.30	商业服务	商品房自用	无
29	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025189 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-25 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
30	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025190 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-24 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
31	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025191 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-23 号商铺	109.05	商业服务	商品房自用	无
32	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025193 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-21 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
33	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025176 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 208 号商铺	314.17	商业服务	商品房自用	无
34	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025187 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-28 号商铺	90.30	商业服务	商品房自用	无
35	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025221 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 215 号商铺	85.67	商业服务	商品房自用	无
36	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025195 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-19 号商铺	90.30	商业服务	商品房自用	无
37	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025194 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-20 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
38	世荣实业	粤房地权证珠字第	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣	109.05	商业服务	商品房自用	无

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划 用途	取得 方式	他项 权利
		0300025192 号	城) 288-22 号商铺				
39	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025227 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 11 栋商业楼	6,332.42	商业 服务	商品房 自用	抵押
40	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025184 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 12 栋 101 号商铺	82.24	商业 服务	商品房 自用	抵押
41	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025203 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 12 栋 123 号商铺	918.17	商业 服务	商品房 自用	抵押
42	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025223 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 210 号商铺	79.99	商业 服务	商品房 自用	抵押
43	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025224 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 209 号商铺	81.33	商业 服务	商品房 自用	抵押
44	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025200 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 12 栋 201 号商铺	1,213.04	商业 服务	商品房 自用	抵押
45	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025210 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 204 号商铺	79.99	商业 服务	商品房 自用	抵押
46	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025211 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 203 号商铺	79.99	商业 服务	商品房 自用	抵押
47	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025228 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 231 号办公室	84.53	办公	商品房 自用	抵押
48	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025229 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 230 号办公室	83.15	办公	商品房 自用	抵押
49	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025230 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 228 号商铺	79.06	商业 服务	商品房 自用	抵押
50	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025231 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 227 号商铺	77.75	商业 服务	商品房 自用	抵押
51	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025232 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 13 栋 226 号商铺	77.75	商业 服务	商品房 自用	抵押
52	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025201 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区 (锦绣荣 城) 12 栋 121 号商铺	196.88	商业 服务	商品房 自用	抵押

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划 用途	取得 方式	他项 权利
53	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025204 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 201 号商铺	81.33	商业 服务	商品房 自用	抵押
54	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025205 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 144 号商铺	82.03	商业 服务	商品房 自用	抵押
55	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025217 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 224 号商铺	79.06	商业 服务	商品房 自用	抵押
56	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025233 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 225 号商铺	77.75	商业 服务	商品房 自用	抵押
57	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025198 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 203 号商铺	71.01	商业 服务	商品房 自用	无
58	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025197 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）12 栋 204 号商铺	32.22	商业 服务	商品房 自用	无
59	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300025212 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号五区（锦绣荣 城）13 栋 202 号商铺	79.99	商业 服务	商品房 自用	抵押
60	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300034006 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号 2 区（锦绣荣城） 25 栋 101	134.11	办公	商品房 自用	抵押
61	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300034007 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号 2 区（锦绣荣城） 25 栋 102	1,092.97	办公	商品房 自用	抵押
62	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300034005 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号 2 区（锦绣荣城） 25 栋 103	182.53	办公	商品房 自用	抵押
63	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300034003 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号 2 区（锦绣荣城） 25 栋 301	140.41	办公	商品房 自用	抵押
64	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300034004 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号 2 区（锦绣荣城） 25 栋 201	806.73	办公	商品房 自用	抵押
65	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017137 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 3 栋 2 单元 001 房	72.01	成套 住宅	商品房 自用	抵押
66	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017136 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 3 栋 2 单元 002 房	71.69	成套 住宅	商品房 自用	抵押
67	世荣	粤房地权证珠	珠海市斗门区井岸镇珠峰	72.17	成套	商品房	抵押

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划 用途	取得 方式	他项 权利
	实业	字第 0300017149 号	大道 288 号四区 4 栋 1 单元 001 房		住宅	自用	
68	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017145 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 4 栋 1 单元 002 房	71.85	成套 住宅	商品房 自用	抵押
69	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017146 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 9 栋 2 单元 001 房	72.04	成套 住宅	商品房 自用	抵押
70	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017141 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 9 栋 2 单元 002 房	71.72	成套 住宅	商品房 自用	抵押
71	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017144 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 14 栋 1 单 元 001 房	72.07	成套 住宅	商品房 自用	抵押
72	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017147 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 14 栋 1 单 元 002 房	71.75	成套 住宅	商品房 自用	抵押
73	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017143 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 14 栋 2 单 元 001 房	69.65	成套 住宅	商品房 自用	抵押
74	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017148 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 14 栋 2 单 元 002 房	69.65	成套 住宅	商品房 自用	抵押
75	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017142 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 10 栋 1 单 元 002 房	71.93	成套 住宅	商品房 自用	抵押
76	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017139 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 3 栋 1 单元 001 房	70.95	成套 住宅	商品房 自用	抵押
77	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017138 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 3 栋 1 单元 002 房	69.49	成套 住宅	商品房 自用	抵押
78	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300017140 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号四区 10 栋 1 单 元 001 房	71.62	成套 住宅	商品房 自用	抵押
79	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300015760 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号一区 17 栋 801	730.83	办公	商品房 自用	抵押
80	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300015759 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号一区 17 栋 701	732.67	办公	商品房 自用	抵押
81	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300015758 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号一区 17 栋 601	791.27	办公	商品房 自用	抵押
82	世荣 实业	粤房地权证珠 字第 0300015757 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰 大道 288 号一区 17 栋 501	791.27	办公	商品房 自用	抵押

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划用途	取得方式	他项权利
83	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015756 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 401	794.51	办公	商品房自用	抵押
84	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015755 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 301	1,509.30	办公	商品房自用	抵押
85	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015768 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋-101	510.81	办公	商品房自用	抵押
86	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015767 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 101	2,035.46	办公	商品房自用	抵押
87	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015762 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋 101	1,596.54	商业服务	商品房自用	抵押
88	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015761 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋-101	891.39	商业服务	商品房自用	抵押
89	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015763 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋 201	1,565.79	商业服务	商品房自用	抵押
90	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015766 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 19 栋 101	1,237.50	商业服务	商品房自用	抵押
91	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015765 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 19 栋-101	1,417.72	商业服务	商品房自用	抵押
92	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015764 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋 301	1,827.81	商业服务	商品房自用	抵押
93	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015769 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 19 栋 201	1,059.68	商业服务	商品房自用	抵押
94	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015754 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201	1,347.34	办公	商品房自用	抵押
95	中荣贸易	粤房地证字第 C2869545 号	斗门区井岸镇石塘二巷 9 号 303 房	111.24	住宅	二手购买	无

根据世荣实业提供的房地产权证书，自 2014 年 4 月 1 日至本交易报告书出具日，世荣实业新取得 125 处商铺的房地产权证书，其具体情况如下：

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划用途	取得方式
1	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067852 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1581 号商铺	144.01	商业服务	商品房自用

2	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067861 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1583 号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
3	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067862 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1585 号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
4	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067863 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1589 号商铺	138.65	商业服务	商品房自用
5	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067864 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1591 号商铺	151.13	商业服务	商品房自用
6	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067865 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1593 号商铺	105.60	商业服务	商品房自用
7	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067866 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1595 号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
8	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067867 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1597 号商铺	171.93	商业服务	商品房自用
9	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067868 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1599 号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
10	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067869 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1601 号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
11	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067870 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1603 号商铺	98.77	商业服务	商品房自用
12	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067871 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1605 号商铺	127.03	商业服务	商品房自用
13	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067872 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1607 号商铺	149.03	商业服务	商品房自用
14	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067873 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1609 号商铺	136.33	商业服务	商品房自用
15	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067875 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1613 号商铺	116.88	商业服务	商品房自用
16	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067876 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1615 号商铺	98.22	商业服务	商品房自用
17	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067877 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1617 号商铺	150.43	商业服务	商品房自用
18	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067874 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 356 号商铺	120.06	商业服务	商品房自用
19	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067878 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1619 号商铺	121.80	商业服务	商品房自用
20	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067879 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1621 号商铺	121.80	商业服务	商品房自用
21	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067880 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1627 号商铺	149.48	商业服务	商品房自用
22	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067881 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1629 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用

23	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067882 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1631 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
24	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067883 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1641 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
25	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067884 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1643 号商铺	97.65	商业服务	商品房自用
26	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067885 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1645 号商铺	172.96	商业服务	商品房自用
27	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067886 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1651 号商铺	174.59	商业服务	商品房自用
28	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067887 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1653 号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
29	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067888 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1655 号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
30	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067889 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1657 号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
31	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067890 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1659 号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
32	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067891 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1661 号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
33	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067892 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1663 号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
34	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067893 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1665 号商铺	97.68	商业服务	商品房自用
35	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067894 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1667 号商铺	174.65	商业服务	商品房自用
36	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067895 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1669 号商铺	171.81	商业服务	商品房自用
37	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067896 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1671 号商铺	171.81	商业服务	商品房自用
38	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067897 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1673 号商铺	173.02	商业服务	商品房自用
39	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067898 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1649 号商铺	171.75	商业服务	商品房自用
40	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067899 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1677 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
41	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067900 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1679 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
42	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067901 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1681 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
43	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067902 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1683 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用

44	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067903 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1685 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
45	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067904 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1687 号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
46	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067905 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1689 号商铺	97.65	商业服务	商品房自用
47	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067906 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1691 号商铺	158.59	商业服务	商品房自用
48	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067907 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1693 号商铺	157.32	商业服务	商品房自用
49	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300067908 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1695 号商铺	296.08	商业服务	商品房自用
50	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068498 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 384 号商铺	103.67	商业服务	商品房自用
51	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068499 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 382 号商铺	96.18	商业服务	商品房自用
52	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068500 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 380 号商铺	191.24	商业服务	商品房自用
53	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068501 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 378 号商铺	106.35	商业服务	商品房自用
54	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068502 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 376 号商铺	139.42	商业服务	商品房自用
55	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068503 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 374 号商铺	191.27	商业服务	商品房自用
56	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068504 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 372 号商铺	116.56	商业服务	商品房自用
57	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068505 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 370 号商铺	117.80	商业服务	商品房自用
58	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068506 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 368 号商铺	117.85	商业服务	商品房自用
59	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068507 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 366 号商铺	127.42	商业服务	商品房自用
60	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068508 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 364 号商铺	191.18	商业服务	商品房自用
61	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068509 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 362 号商铺	106.39	商业服务	商品房自用
62	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068510 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 360 号商铺	139.47	商业服务	商品房自用
63	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068511 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 358 号商铺	190.21	商业服务	商品房自用
64	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068512 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1561 号商铺	89.91	商业服务	商品房自用
65	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068513 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1563 号商铺	82.16	商业服务	商品房自用
66	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068514 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1565 号商铺	79.60	商业服务	商品房自用

67	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068515 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1567 号商铺	116.15	商业服务	商品房自用
68	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068516 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1569 号商铺	185.92	商业服务	商品房自用
69	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068517 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1571 号商铺	204.42	商业服务	商品房自用
70	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068518 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1573 号商铺	178.04	商业服务	商品房自用
71	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068519 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1575 号商铺	134.81	商业服务	商品房自用
72	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068520 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1577 号商铺	117.55	商业服务	商品房自用
73	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068521 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1579 号商铺	215.49	商业服务	商品房自用
74	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068522 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1539 号商铺	100.67	商业服务	商品房自用
75	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068523 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1541 号商铺	101.23	商业服务	商品房自用
76	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068524 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 398 号商铺	107.92	商业服务	商品房自用
77	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068525 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 396 号商铺	194.92	商业服务	商品房自用
78	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068526 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 394 号商铺	106.42	商业服务	商品房自用
79	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068527 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 392 号商铺	139.78	商业服务	商品房自用
80	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068528 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 390 号商铺	191.62	商业服务	商品房自用
81	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068529 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 388 号商铺	101.78	商业服务	商品房自用
82	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068530 号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路 386 号商铺	103.74	商业服务	商品房自用
83	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068564 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1559 号商铺	104.46	商业服务	商品房自用
84	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068565 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1507 号商铺	83.05	商业服务	商品房自用
85	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068566 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1505 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
86	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068567 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1503 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
87	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068568 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1501 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
88	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068569 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1499 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
89	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068570 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1497 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
90	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068571 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1495 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用

91	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068572 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1493 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
92	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068573 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1491 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
93	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068574 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1489 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
94	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068575 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1487 号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
95	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068576 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1485 号商铺	83.00	商业服务	商品房自用
96	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068577 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1483 号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
97	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068578 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1481 号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
98	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068579 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1479 号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
99	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068580 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1477 号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
100	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068581 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1475 号商铺	83.00	商业服务	商品房自用
101	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068582 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1473 号商铺	81.45	商业服务	商品房自用
102	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068583 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1471 号商铺	84.44	商业服务	商品房自用
103	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068584 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1537 号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
104	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068585 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1535 号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
105	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068586 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1533 号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
106	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068587 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1531 号商铺	65.63	商业服务	商品房自用
107	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068588 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1529 号商铺	76.61	商业服务	商品房自用
108	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068589 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1527 号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
109	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068590 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1525 号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
110	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068591 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1523 号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
111	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068592 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1521 号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
112	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068593 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1519 号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
113	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068594 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1517 号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
114	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068595 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1515 号商铺	83.25	商业服务	商品房自用

115	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068596 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1513 号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
116	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068597 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1511 号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
117	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068598 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1509 号商铺	84.11	商业服务	商品房自用
118	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068599 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1557 号商铺	71.25	商业服务	商品房自用
119	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068600 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1555 号商铺	68.01	商业服务	商品房自用
120	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068601 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1553 号商铺	78.80	商业服务	商品房自用
121	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068602 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1551 号商铺	101.66	商业服务	商品房自用
122	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068603 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1549 号商铺	84.70	商业服务	商品房自用
123	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068604 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1547 号商铺	66.03	商业服务	商品房自用
124	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068605 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1545 号商铺	75.38	商业服务	商品房自用
125	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300068606 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 1543 号商铺	79.77	商业服务	商品房自用

(2) 土地使用权

1) 自有土地使用权

截至 2014 年 3 月 31 日，世荣实业及其子公司拥有的土地使用权情况如下：

序号	权属人	来源	产权证号	土地座落	使用权面积 (m ²)	用途	终止日期	他项权利
1	世荣实业	出让	粤房地证字第 C4707305 号	斗门区井岸镇珠峰大道南	82,708.98	商住	2066.12.12	无
2	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622058 号	斗门区井岸镇珠峰大道南	72,212.60	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	
3	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622061 号	斗门区珠峰大道南	31,746.97	别墅	2039.11.15	抵押
4	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622070 号	斗门区井岸镇珠峰大道南	100,816.33	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	
5	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622072 号	斗门区珠峰大道南	49,050.60	住宅	2066.12.12	抵押
						商业	2039.04.29	
6	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622074 号	斗门区井岸镇珠峰大道南	88,906.05	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	

7	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622075 号	斗门区井岸镇珠峰大道南	189,856.10	住宅	2066.12.12	抵押
						商业	2039.04.29	
8	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622076 号	斗门区井岸镇珠峰大道南	92,133.08	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	
9	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300024638 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	71,913.59	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	
10	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300024640 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	109,184.71	住宅	2066.12.12	抵押
						商业	2039.04.29	
11	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300024641 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	221,344.90	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	
12	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300031679 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	301,044.67	住宅	2066.12.12	抵押
						商业	2039.04.29	
13	中荣贸易	出让	粤房地证字第 C5622059 号	斗门区珠峰大道南	259,062.23	住宅	2066.12.12	无
						商业	2039.04.29	
14	粤盛投资	出让	粤房地权证珠字第 0300040091 号	珠海市斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧	20,000.00	住宅	2082.03.23	限制
						科研设计	2062.03.23	
15	世荣实业	出让	-	斗门区黄杨河以西、中兴南路南侧	72,346.00	酒店、住宅	-	-
16	世荣实业	法院拍卖	-	斗门区井岸镇尖峰前路	108,753.29	商住	-	-

上表第 1 项土地使用权已于 2011 年 6 月 28 日办理“斗门区井岸镇珠峰大道 288 号三区 1-14 栋”商品房确权登记，总建筑面积 147,561.98 m²，扣除土地分摊面积 13,005.89 m²后剩余 69,702.99 m²。

上表第 9 项土地使用权已于 2013 年 5 月 20 日办理“斗门区井岸镇珠峰大道 1679 号 1-18 栋”商品房确权登记，总建筑面积 171,454.97 m²，扣除土地分摊面积 17,040.34 m²后剩余 54,873.25 m²。

上表第 14 项土地使用权之权利状态为“限制”。根据珠海市房地产登记中心斗门分中心于 2014 年 4 月 23 日查询并提供的《房地产权登记表》、《房地产限制（查封）登记表》及珠海市土地储备发展中心于 2012 年 12 月 19 日下发的“珠国土储函[2012]53 号”《关于珠国土储 2011-25 地块（斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧用地）相关事宜的函》，其限制情况为“该地块所建商品住宅 5 年内（以核发本地块房地产权证之日起计算）不得进入市场交易”。

上表 15 项由世荣实业于 2013 年 12 月 12 日通过公开挂牌出让方式取得“珠国土储 2013-29”号宗地之土地使用权并于 2013 年 12 月 16 日与珠海市国土资源局签订出让合同。根据出让合同，“珠国土储 2013-29”号宗地位于斗门区黄杨河以西、中兴南路南侧，宗地面积 72,346 m²，用途为酒店、住宅，使用年限分别为 50 年、70 年，截至本报告书出具日，世荣实业已缴清出让合同约定的全部地价款。

上表中第 16 项系世荣实业通过法院公开拍卖取得。2014 年 1 月 15 日，世荣实业在广东省清远市公共资源拍卖中心公开拍卖拍得位于井岸镇松生围地区尖峰前路、面积为 108,753.29 m²；以及位于中兴南路东侧、面积为 33,099.21 m²的两宗国有出让用地。截至本报告书出具日，世荣实业已缴清全部地价款及拍卖佣金，并已取得“（2009）清中法执字第 13、14 号”《广东省清远市中级人民法院执行裁定书》（2014 年 2 月 17 日作出）、《拍卖成交确认书》等相关文件。根据《广东省清远市中级人民法院执行裁定书》，土地使用权自前述执行裁定书送达世荣实业时起转移。

2) 承包土地使用权

绿怡居于 2010 年 2 月 10 日与珠海市斗门区井岸镇草朗村经济合作联社签署土地承包合同，由绿怡居承包位于草朗村恒益围至上瑞龙中格合计 971.51 亩的土地使用权用于苗木种植，承包期限自 2010 年 3 月 6 日起至 2020 年 3 月 5 日止。

2、对外担保情况

（1）世荣实业为业主按揭购房提供一手楼个人住房贷款担保，在贷款银行向业主发放贷款后，其抵押商品房未办妥抵押登记（或备案）期间世荣实业对业主因在贷款银行借款产生的债务承担连带保证责任。截止本报告书签署日，世荣实业不存在因此项担保而承担担保责任的事项。

（2）世荣实业及其子公司之间的担保情况请参看本节下段“3、主要负债情况”。

(3) 除上述情况外，世荣实业及其子公司不存在其他对外担保的情况。

3、主要负债情况

截至 2014 年 3 月 31 日，世荣实业的负债结构具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	14,500.00	6.32%
应付账款	14,501.97	6.32%
预收款项	46,523.47	20.28%
应付职工薪酬	407.03	0.18%
应交税费	9,566.58	4.17%
应付股利	76,200.00	33.21%
其他应付款	7,233.81	3.15%
长期借款	60,100.00	26.19%
递延所得税负债	420.19	0.18%
负债合计	229,453.05	100.00%

截至 2014 年 3 月 31 日，世荣实业及其子公司正在履行或将要履行的重大债权债务情况如下：

(1) 授信合同

合同名称及编号	授信人	申请人	授信期限	授信额度	担保方式
基本额度授信合同 [兴银粤授信（分 营）第 201311150115 号]	兴业银 行珠海 分行	绿怡居	2013. 11. 18-2014. 11. 17	兴业银行珠海分 行对绿怡居授信 最高本金额度 3,500 万元	世荣实业提供最高 额抵押担保

(2) 融资借款合同

序号	合同名称及编号	融资方	融资银 行	签约日期	合同金额(万 元)	借款期 限	担保方式
1	项目融资贷款合 同（2013 年珠房 开字 003 号）	世荣实 业	建设银 行珠海 分行	2013. 04. 15	21,000.00	三年	世荣实业 提供最高 额抵押担 保
2	项目融资贷款合 同（2013 年珠房 开字 004 号）	世荣实 业	建设银 行珠海 分行	2013. 04. 15	11,000.00	三年	世荣实业 提供最高 额抵押担 保
3	项目融资贷款合 同（2014 年珠房 开字 002 号）	世荣实 业	建设银 行珠海 分行	2014. 02. 13	15,000.00	三年	世荣实业 提供最高 额抵押担 保

4	固定资产借款合同 (N044010520130000137)	世荣实业	农业银行斗门支行	2013.07.05	5,000.00	三年	世荣实业提供最高额抵押担保
5	固定资产借款合同 (N044010520130000197)	世荣实业	农业银行斗门支行	2013.09.02	1,000.00	三年	世荣实业提供最高额抵押担保
6	固定资产借款合同 (N044010520130000248)	世荣实业	农业银行斗门支行	2013.10.28	5,000.00	三年	世荣实业提供最高额抵押担保
7	固定资产借款合同 (N044010520130000250)	世荣实业	农业银行斗门支行	2013.10.31	5,000.00	三年	世荣实业提供最高额抵押担保
8	固定资产借款合同 (N044010520130000310)	世荣实业	农业银行斗门支行	2013.12.27	5,000.00	三年	世荣实业提供最高额抵押担保
9	固定资产借款合同 (N044010520140000040)	世荣实业	农业银行斗门支行	2014.01.20	4,000.00	三年	世荣实业提供最高额抵押担保
10	流动资金借款合同(珠农商井岸借字 2013 年第 000359 号)	年顺建筑	珠海农商银行井岸支行	2013.06.19	4,000.00	一年	世荣实业提供最高额抵押担保
11	网贷通循环借款合同(2013 年斗网字第 LZ004 号)	年顺建筑	工商银行斗门支行	2013.06.01	2,700.00	一年	世荣实业、世荣装饰分别提供最高额抵押、保证担保
12	网贷通循环借款合同(2013 年斗网字第 LZ005 号)	世荣装饰	工商银行斗门支行	2013.06.01	2,300.00	一年	世荣实业、年顺建筑分别提供最高额抵押、保证担保
13	流动资金借款合同(珠农商井岸借字 2013 年第 000358 号)	绿怡居	珠海农商银行井岸支行	2013.09.02	2,000.00	一年	世荣实业提供最高额抵押担保
14	流动资金借款合同[兴银粤借字(拓一)第 201311210012 号]	绿怡居	兴业银行珠海分行	2013.11.21	3,500.00	一年	世荣实业提供最高额抵押担保
15	固定资产借款合同	世荣实业	交通银行	2014.01.29	15,000.00	四年	世荣实业

	同 (A07140602010)	业	行珠海 分行				提供最高 额抵押担 保
--	-------------------------	---	-----------	--	--	--	-------------------

(3) 担保合同

序号	合同名称及编号	担保人	债权人	签约日期	担保物	担保事项
1	最高额抵押合同 (2013 年珠最 高抵字 004 号)	世荣实业	建设银 行珠海 分行	2013. 04. 15	粤房地权证字第 0300031679 号 土地使用权	为世荣实业与建 设银行珠海分行 最高额 1, 505, 223, 350 元借款提供担保
2	最高额抵押合同 (N04410062013 0012485)	世荣实业	农业银 行斗门 支行	2013. 07. 02	粤房地证字第 C5622075 号土 地使用权	为世荣实业与农 业银行斗门支行 最高额 383, 117, 205 元 借款提供担保
3	最高额抵押担保 合同 (农信井岸 高抵字 2012 年 第 000019 号)	世荣实业	珠海市 农信社 井岸信 用社	2012. 03. 19	粤房地权证珠字 第 0300025203 号、第 0300025200 号 房产	为绿怡居与珠海 农商银行井岸支 行最高本金余额 2, 000 万元及其 相关债务提供担 保
4	最高额抵押担保 合同 (农信井岸 高抵字 2011 年 第 000082 号) 及 抵押变更协议书	世荣实业	珠海农 商银行 井岸支 行	2011. 09. 29 2013. 06. 19	粤房地权证珠字 第 0300025227 号房产	为年顺建筑与珠 海农商银行井岸 支行最高额本金 88, 653, 880 元 及其相关债务提 供担保
5	最高额抵押合同 (2013 年斗门 抵字第 LZ001 号)	世荣实业	工商银 行斗门 支行	2013. 05. 29	粤房地权证珠字 第 0300015768 号等 9 处房产	为年顺建筑和世 荣装饰与工商银 行斗门支行最高 额 5, 000 万元及 相关债务提供担 保
6	最高额保证合同 (2013 年斗门 保字第 LZ004 号)	世荣实业	工商银 行斗门 支行	2013. 06. 01	连带责任保证	为年顺建筑和世 荣装饰与工商银 行斗门支行最高 额 5, 000 万元及 其相关债务提供 担保
7	最高额保证合同 (2013 年斗门 保字第 LZ005 号)	世荣装饰	工商银 行斗门 支行	2013. 06. 01	连带责任保证	为年顺建筑与工 商银行斗门支行 最高额 2, 700 万 元及其相关债务 提供担保
8	最高额保证合同 (2013 年斗门 保字第 LZ006 号)	年顺建筑	工商银 行斗门 支行	2013. 06. 01	连带责任保证	为世荣装饰与工 商银行斗门支行 最高额 2, 300 万 元及其相关债务 提供担保

9	最高额抵押合同 [兴银粤抵字(分 营)第 201311150115 号]及补充协议 [兴银粤抵字(拓 一)第 201311150115 号]	世荣实业	兴业银 行珠海 分行	2013. 11. 18; 2014. 02. 24	粤房地权证珠字 第 0300025184 号等 41 处房产	为绿怡居与兴业 银行珠海分行最 高本金 3,500 万 元及其相关债务 提供担保
10	最高额抵押合同 (140609014)	世荣实业	交通银 行珠海 分行	2014. 01. 29	粤房地权证珠字 第 0300015761 号等 8 处房产及 粤房地证字第 C5622072 号土 地使用权	为世荣实业与交 通银行珠海分行 最高额 309,334,964 元 债权提供担保

(九) 经营资质

截至本报告书签署日,世荣实业及其子公司拥有与主营业务相关的经营资质,具体如下所示:

序号	企业名称	证书名称	证书编号	资质等级	有效期至
1	世荣实业	房地产开发企业资质证书	粤房开证字贰 0300005	贰级	2014.07.27
2	绿怡居	城市园林绿化企业资质证书	CYLZ.粤 C.0040.叁	叁级	2016.09
3	年顺建筑	建筑业企业资质证书	A20120440421 01	房屋建筑工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包叁级、建筑装饰装修工程专业承包贰级	—
4	中荣贸易	房地产开发企业资质证书	2001-003号	四级	2016.04.30
5	粤盛投资	房地产开发企业资质证书	44040314002 号	暂定	2017.5.30

(十) 最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

最近三年一期世荣实业的权益无资产评估、交易、增资、改制的情况。

世荣实业曾于 2012 年 12 月至 2013 年 3 月转让世荣房产 50%的股权给珠海华发实业股份有限公司。交易双方于 2013 年底就交易作价进行了补充约定,根据湖北众联资产评估有限公司于 2013 年 10 月 29 日出具的《珠海市世荣房产开发有限公司核实资产价值评估项目评估咨询报告》及《评估咨询说明》(鄂众联评咨字[2013]第 16 号),由购买方珠海华发实业股份有限公司补充支付了对价。因此,世荣房产 50%股权的作价最终以上述评估咨询报告为准。

1、评估目的

该次资产评估目的是为世荣实业向珠海华发实业股份有限公司出售世荣房产50%的股权提供依据。

2、评估方法

该次评估采用资产基础法进行评估。

3、评估结果

根据鄂众联评咨字[2013]第 16 号《评估咨询报告》及《评估咨询说明》，截至 2013 年 9 月 30 日，世荣房产的资产评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	202,920.43	383,606.78	180,686.35	89.04
2 非流动资产	2,306.44	2,474.43	167.99	7.28
6 其中：长期股权投资	1,480.00	1,466.10	-13.90	-0.94
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	803.57	1,002.19	198.62	24.72
9 其中：建筑物	563.76	767.84	204.08	36.20
10 设备	239.81	234.35	-5.46	-2.28
11 长期待摊费用	6.14	6.14	-	-
12 递延所得税资产	16.72	-	-16.72	-100.00
13 其他非流动资产	-	-	-	
14 资产总计	205,226.87	386,081.21	180,854.34	88.12
15 流动负债	80,285.31	68,464.76	-11,820.55	-14.72
16 非流动负债	51,000.00	51,000.00	-	-
17 负债总计	131,285.31	119,464.76	-11,820.55	-9.00
18 净资产（所有者权益）	73,941.56	266,616.45	192,674.89	260.58

世荣房产的主要增值项目为流动资产中的存货，包括开发产品及开发成本，该项目的具体评估情况如下表所示：

类别	账面值（万元）	评估值（万元）	评估增值（万元）	评估增值率（%）
开发产品	11,387	18,305	6,919	60.76
开发成本	143,775	317,475	173,701	120.81%
其中：				
开发成本-待开发宗地-别墅用地	28,823	186,705	157,882	547.77
合计	155,162	335,780	180,620	116.41

世荣房产的评估增值主要来源于其待开发的别墅用地，该项增值率为 547.77%。

（十一）其他事项

1、最近三年利润分配情况

2012 年 9 月 10 日，世荣实业股东会通过决议：以现金分红的方式向全体股东按出资比例分配利润 57,000 万元。

2014 年 3 月 14 日，世荣实业股东会通过决议：以现金分红的方式向全体股东按出资比例分配利润 80,000 万元。

2、关于债权债务处理及人员安排等情况的说明

本次交易完成后，世荣实业将成为上市公司的全资子公司，世荣实业的债权债务仍由世荣实业享有和承担，不涉及债权债务转移问题，世荣实业的现有员工仍由世荣实业予以聘用。

3、诉讼、仲裁、行政处罚事项

根据相关主管部门出具的证明，世荣实业及其子公司最近三年遵守有关法律、法规，守法经营，没有因违反相关法律、法规受到处罚的记录。

截至本报告出具日，世荣实业及其子公司 100 万元以上的未决诉讼及仲裁事项如下：

2013 年 2 月 22 日，珠海市斗门区宏源资产经营有限公司以年顺建筑作为被告向珠海市斗门区人民法院提起诉讼，要求确认其与年顺建筑于 2004 年 4 月 28 日签署的年顺建筑《产权转让合同》中的转让价款条款无效，要求年顺建筑向其支付产权转让费 3,015,167 元。

年顺建筑系世荣实业于 2010 年通过股权收购取得的公司。根据 2010 年 11 月 24 日世荣实业与年顺建筑原股东陈年球、赵永康签署的《珠海市年顺建筑有限公司股权转让协议》（以下称“《股权转让协议》”）之约定，股权转让完成后，若出现年顺建筑或世荣实业由于《股权转让协议》签署前年顺建筑（或其原股东）有关事项之原因遭受损失的情形，陈年球及赵永康将就年顺建筑或世荣实业之全部损失承担连带赔偿责任。年顺建筑原股东陈年球、赵永康已出具承诺，其将严格遵守《股权转让协议》的约定，妥善处理年顺建筑的相关涉诉事宜，并全额承担年顺建筑及世荣实业因此遭受的任何损失。为进一步防范年顺建筑及世荣实业之风险，本次交易对方梁家荣亦已出具承诺，确认如陈年球、赵永康怠于或拒绝履行其损失承担承诺，其将全额承担年顺建筑及世荣实业因此遭受的任何损失。

除年顺建筑涉及的上述诉讼情况外，世荣实业及其子公司现时不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

4、粤盛投资国有建设用地申请延期建设事宜

粤盛投资于 2012 年 1 月 19 日通过公开挂牌出让方式取得位于斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧“珠国土储 2011-25 号”国有建设用地使用权。根据《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议约定，该地块应于 2014 年 1 月 19 日之前开工建设。因该地块土地清场工作尚未完成，且该地块与市政道路的建设用地存在交叉区域，须作重新调整后方能开工建设，粤盛投资已向珠海市斗门区人民政府递交《关于珠国土储 2011-25 地块的延建申请》，申请动工期限延期至 2015 年 1 月 19 日。

根据《闲置土地处置办法》相关规定以及《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定，若粤盛投资未能获得延期动工批复，则存在被征缴土地闲置费等潜在风险或损失。

为避免粤盛投资因无法取得上述延期开工建设批复而给世荣兆业带来经济损失，本次交易对方梁家荣已出具《关于珠海市粤盛投资管理有限公司土地相关问题的承诺》，承诺其将全额承担粤盛投资因前述事项可能遭受的经济损失或发生的其他支出。粤盛投资亦承诺，其将在前述阻碍动工开发的因素消除之后尽快开工建设，以避免前述损失。

三、标的公司主营业务发展情况

（一）最近三年世荣实业开发的房地产项目

世荣实业的主营业务为房地产开发经营，最近三年内开发的项目包括自主开发的里维埃拉项目二期、三期、四期，以及珠海市世荣房产开发有限公司（以下简称“世荣房产”）⁵开发的华发水郡项目二期。

1、里维埃拉项目（二期、三期、四期）

里维埃拉项目位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南该项目总规划用地面积为 212.39 万平方米，容积率为 1.8，计入容积率建筑面积为 382.30 万平方米。项目采取逐年分期开发的模式，由一期锦绣荣城、二期翠湖苑一区、三期碧水岸一区、四期蓝湾半岛和后续项目构成，其中一期锦绣荣城已于 2010 年 8 月竣工。



截至 2014 年 3 月 31 日，里维埃拉项目已动工开发的土地面积 90.96 万平方米，里维埃拉后续项目占地面积约 121.43 万平方米，目前属于拟建阶段，未来仍计划分期

⁵世荣房产成立于 2006 年 3 月 3 日，注册资本 55,000 万元，经营范围为单项房产开发经营。2011 年 1 月至 2013 年 3 月，世荣实业和珠海华发实业股份有限公司各持有 50% 的股权，世荣房产纳入珠海华发实业股份有限公司财务报表合并范围。2012 年 12 月 21 日公司召开 2012 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于转让珠海市世荣房产开发有限公司 50% 股权的议案》，并分次于 2013 年 3 月完成上述股权的转让，。转让后世荣实业不再持有世荣房产的股权。

开发。

(1) 里维埃拉项目二期——翠湖苑一区（完工）

①基本情况

翠湖苑一区为里维埃拉项目二期，占地面积 50,721.52 m²，总建筑面积 114,826.94 m²。该项目的开发主体为世荣实业，2009 年 7 月开工建设，2011 年 10 月竣工。



②项目资质许可

截至本报告书签署日，翠湖苑一区项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	粤房地权证珠字第 0300024639 号
建设用地规划许可证	地字第（斗门）2011-004 号
建设工程规划许可证	建字第（斗门）2010-020 号
建筑工程施工许可证	440402200905200101、440402200910260101
预售许可证	珠斗预房第 2010-21 号、珠斗预房第 2010-22 号、珠斗预房第 2010-23 号、珠斗预房第 2010-24 号、珠斗预房第 2010-25 号、珠斗预房第 2010-26 号、珠斗预房第 2010-27 号、珠斗预房第 2010-52 号

③项目开发销售情况

截至 2014 年 3 月 31 日，翠湖苑一区项目的具体开发销售情况如下：

项目名称	项目性质	竣工时间	单位：m ²			
			可售面积		已售面积 ⁶	
			商品房	商铺	商品房	商铺
翠湖苑一区	住宅、商业	2011 年 10 月	97,878.87	7,265.81	95,061.99	1,203.88

(2) 里维埃拉项目三期——碧水岸一区（完工）

⁶如无特别说明，已售面积包括已预售并结转收入面积和已预售但尚未结转收入面积。

①基本情况

碧水岸一区为里维埃拉项目三期，占地面积 71,913.59 m²，总建筑面积 197,647.74 m²。该项目的开发主体为世荣实业，2011 年 1 月开工建设，2012 年 11 月已竣工。



②项目资质许可

截至本报告书签署日，碧水岸一区项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	粤房地权证珠字第 0300024638 号
建设用地规划许可证	地字第（斗门）2011-001 号
建设工程规划许可证	建字第（斗门）2011-001 号、建字第（斗门）2011-002 号
建筑工程施工许可证	440402201009090401、440402201011260201
预售许可证	珠斗预房第 2011-12 号、珠斗预房第 2011-13 号、珠斗预房第 2011-23 号、珠斗预房第 2011-26 号、珠斗预房第 2011-27 号、珠斗预房第 2011-29 号、珠斗预房第 2012-02 号

③项目开发销售情况

截至 2014 年 3 月 31 日，碧水岸一区项目的具体开发销售情况如下：

项目名称	项目性质	竣工时间	单位：m ²			
			可售面积		已售面积	
			商品房	商铺	商品房	商铺
碧水岸一区	住宅、商业	2012 年 11 月	159,661.26	8,057.39	154,128.36	0

（3）里维埃拉项目四期——蓝湾半岛（在建）

①基本情况

蓝湾半岛为里维埃拉项目四期，位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南，占地面积 301,044.67 m²，总建筑面积 728,612.28m²。该项目的开发主体为世荣实业，共分为 10 期，2013 年年初开工建设，目前 1-5 期处于在建阶段，6-10 期处于拟建阶段。



②项目资质许可

截至本报告书签署日，蓝湾半岛项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	粤房地权证珠字第 0300031679 号
建设用地规划许可证	2007 用地字（斗门）第 411 号、2007 用地字（斗门）第 412 号
建设工程规划许可证	建字第（斗门）2013-025 号、建字第（斗门）2012-154 号、建字第（斗门）2013-055 号、建字第（斗门）2013-189 号、建字第（斗门）2013-188 号
建筑工程施工许可证	440402201303200201、440402201212250201、440402201309060101、440402201404040101、440402201404030201
预售许可证	珠斗预房许字第 2013-17 号、珠斗预房许字第 2013-22 号、珠斗预房许字第 2013-23 号、珠斗预房许字第 2013-24 号

③项目开发销售情况

截至 2014 年 3 月 31 日，蓝湾半岛项目的具体开发销售情况如下：

项目名称	项目性质	预计竣工时间	单位：m ²			
			可售面积 ⁷		已售面积	
			商品房	商铺	商品房	商铺
蓝湾半岛 1-5 期	住宅、商业	2016 年 5 月	90,284.96	0	74,668.91	0

2、华发水郡（已转让）

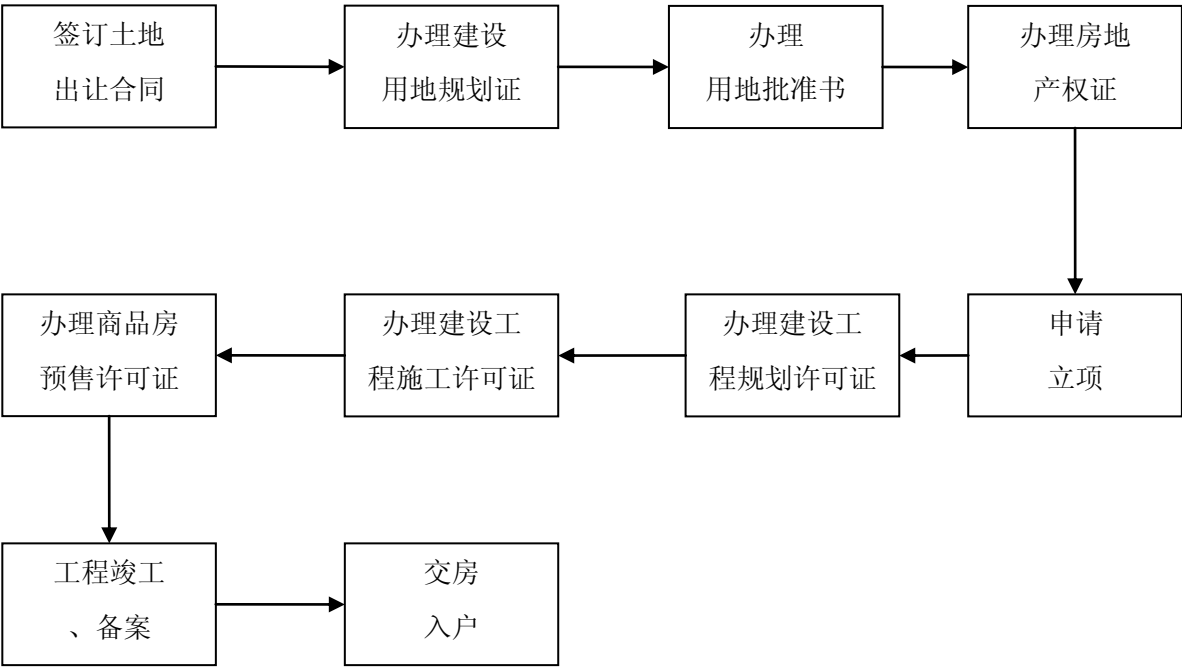
华发水郡项目位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南，开发主体为世荣房产，项目总规划用地面积为 115.10 万平方米，主要为别墅用地，分为三期开发，其中华发水郡一期已于 2010 年 6 月竣工。华发水郡二期占地面积 330,375.26 m²，总建筑面积 134,677.96m²，2009 年底开工建设，2013 年 3 月部分竣工。2012 年 12 月 21 日，世荣兆业召开 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让珠海市世荣房产开发

⁷ 截至 2014 年 3 月 31 日，仅蓝湾半岛 1-2 期达到预售条件。

有限公司 50%股权的议案》，2012 年 12 月至 2013 年 3 月，世荣实业分次将其持有的世荣房产 50%的股权转让给珠海华发实业股份有限公司。转让后世荣实业不再持有世荣房产的股权，世荣房产名下的华发水郡项目亦随之转让。

（二）房地产业务流程

世荣实业具有贰级房地产开发企业资质证书，拥有多年的房地产开发经验，形成了一套科学有效的房地产开发业务流程，主要流程如下：



（三）标的公司主要经营模式

1、生产模式

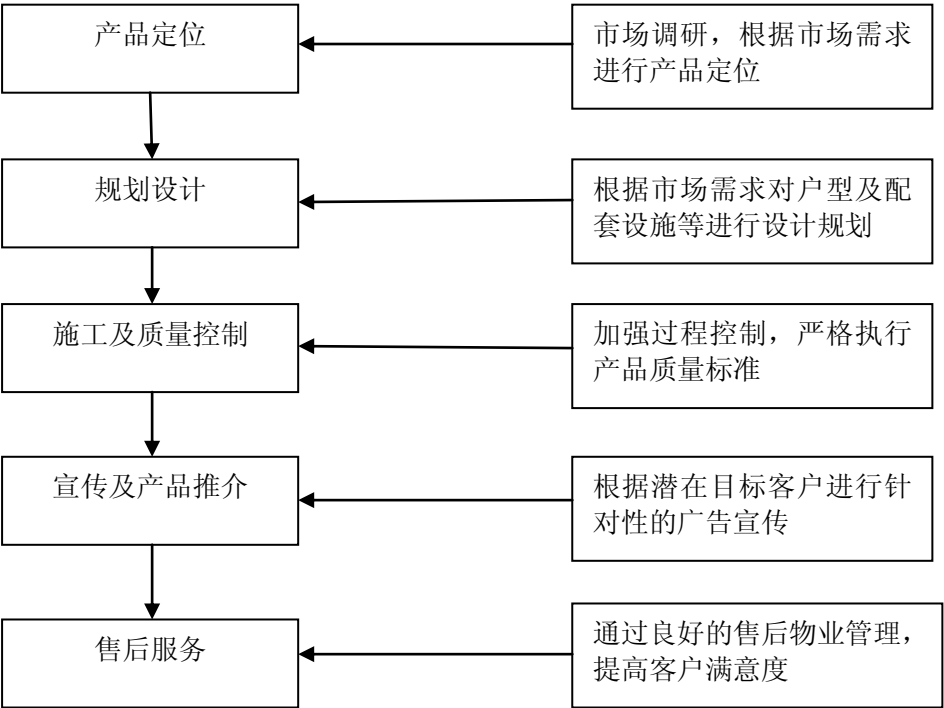
世荣实业在取得项目用地并办理好相关的权属证明后，根据公司策划部门对项目开发定位的全面分析，通过邀请招标或直接委托的方式选择设计单位，对项目进行规划设计及施工图设计，并按照法定程序办理相关报建手续；当项目具备开发条件后，通过邀请招标将项目工程外包给工程施工企业，并进行工程施工。

为确保建设项目能够实现公司制定的项目总体目标，世荣实业十分重视工程施工阶段管理过程，建立由多专业技术人员组建的工程项目经理部，在充分发挥工程监理

单位的法定监管职能的基础上，对工程项目施工过程的质量、进度、投资进行全面监督、协调、管理、服务。

2、销售模式

世荣实业的房地产项目销售主要采取自销的方式，即自行负责营销策划及销售。公司通过建造销售中心来营造良好的销售环境，通过建造样板示范房让客户更直观地了解产品。通过自主销售模式，世荣实业能够更及时、准确的掌握顾客的购买动机和需求特点，把握市场脉搏，控制销售费用。同时，在销售策略上，世荣实业建造营销中心来营造良好的销售环境，通过样板示范房让客户更直观地了解产品。具体销售流程如下：



此外，通过招投标和商务谈判形式，世荣实业在黑龙江和河南设立了两个办事处，发展了甘肃、河北、内蒙古、香港澳门等异地销售代理商，加强房地产项目的推广和销售力度。

（四）标的公司的质量管理情况

房地产项目质量控制的关键环节为设计质量控制、施工阶段质量控制和竣工验收阶段质量控制，下面就该关键环节的质量控制情况简要介绍如下：

1、设计质量控制

(1) 根据拟开发项目公司确定的总功能目标和项目的总质量目标，由市场策划部门在认真进行市场调研的基础上，对项目的房地产市场环境进行分析，对项目所在区域的市场供需状况进行分析，在完成产品定位及价格定位后，提出产品数量和质量要求。企业各部门提出对规划及建筑的空间、位置、功能、质量的要求，并将它们一起纳入项目管理的目标体系中，与进度目标、成本目标等一起进行优化，提出具体的项目要求、技术说明、安全说明等，由设计管理中心最终形成详细设计任务书。

(2) 对每一个开发项目设计过程分阶段进行审查。对阶段性的设计成果进行审批确认，再进行更深入的设计。根据公司相关职能部门的特点在方案设计阶段，初步设计阶段，施工图设计阶段及施工图审查阶段，分别组织公司设计管理中心、工程管理中心、项目监理公司和施工单位参与图纸审查，形成各阶段审查意见并最终形成可用于付诸施工的施工图纸。对于一些特殊项目或专业性很强的项目，在公司自有技术资源和项目管理者不具备相关的知识和技能，通过聘请专家咨询，对设计质量、设计成果进行审查。

2、施工阶段质量控制

在施工过程质量控制中，世荣实业以工程管理中心统筹领导下的项目经理部为主要管理实施核心机构，主要途径和方法是审核有关文件、报表，以及进行现场检查及实验等，包括：审核有关技术文件、报告或报表；审查施工现场分包单位的资质证明文件，检查其工作质量；审批施工单位的开工申请书，检查、核实与控制其施工准备工作质量；审批施工单位提交的施工组织设计方案，控制工程施工质量的技术保障措施；审核施工单位提交的有关材料、半成品和构配件的质量证明文件，确保工程质量有可靠的物质基础；审核施工单位提交的反映施工工序的记录、动态统计资料或管理图表；审核施工单位提交的阶段产品质量证明文件，如工序交接检查、隐蔽工程检查、分部分项工程质量检查等的报告文件、资料，以确保和控制施工过程的质量；审查有关设计变更、修改设计图纸，确保设计及施工图纸的质量；审核有关应用新技术、新工艺、新材料、新结构等的技术鉴定书，审批其应用审批报告，确保新技术应用的质量；审批有关工程质量缺陷或质量事故的处理报告，确保质量缺陷或事故处理的质量；审核与签署现场有关质量技术报告、文件等现场质量监督检查；对施工单位质量控制的自检系统进行监督；对施工过程进行质量跟踪监控，严格工序间的交接检查，建立施工跟踪档案；会同监理单位审查设计单位或施工单位提出的工程变更或图纸修改；

对重要的承重结构，主要部位的隐蔽工程，如基槽、钢筋混凝土基础、主体结构中现浇钢筋混凝土柱、梁及屋面防水等进行检查验收，确认合格后办理隐蔽工程验收手续；进行给排水、电器设备安装的检查验收；进行工程质量的评定和竣工验收准备工作，做好施工资料的收集整理工作；监督和协调施工单位做好文明施工，安全施工。

3、竣工验收阶段质量控制

在工程竣工验收阶段，世荣实业以全面检查工程建设是否符合设计要求和施工质量标准，检查承包合同的执行情况，核算项目投资效果为重点，除依照法定程序进行工程验收外，同时组织物业管理公司先期介入工程验收全过程，将工程移交检查与验收工作相结合，发现质量问题坚决及时彻底解决，确保向业主交楼的顺利；工程项目经理部在项目移交业主后三个月内负责继续跟踪处理业主提出的质量问题，积累经验教训。

截至本报告书签署之日，世荣实业房地产项目未发生过重大质量纠纷情况。

2014年4月16日，珠海市斗门区质量技术监督局出具了证明，世荣实业及其子公司绿怡居、年顺建筑、世荣装饰、中荣贸易、粤盛投资自其成立至今在斗门区范围内没有因违反质量技术监督相关法律、法规和规章而受到珠海市斗门区质量技术监督局处罚。

（五）交易标的主要客户及供应商

1、主要客户情况

世荣实业最近两年一期前五大客户如下：

单位：万元、%

客户名称	2014年1-3月		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一名	145.92	5.31	288.81	0.43	317.61	0.41
第二名	104.35	3.80	224.50	0.33	265.55	0.35
第三名	100.97	3.67	207.80	0.31	221.44	0.29
第四名	84.62	3.08	180.00	0.27	210.16	0.27
第五名	84.39	3.07	159.65	0.24	210.03	0.27
合计	520.26	18.93	1,060.76	1.58	1,224.80	1.59

2012 年、2013 年及 2014 年 1-3 月，世荣实业不存在向单个客户的销售额超过当期营业收入 50%的情况，不存在销售严重依赖于少数客户的情况。

2、主要供应商情况

世荣实业最近两年一期前五名材料供应商/施工商情况如下：

单位：万元

时间	序号	供应商名称	采购金额	占当期采购比	交易内容
2014 年 1-3 月	1	珠海市嘉顺建筑工程有限公司	3,444.33	29.65%	施工商
	2	四川大安建筑工程有限公司	2,136.80	18.40%	施工商
	3	珠海市兆丰混凝土有限公司	1,466.22	12.62%	混凝土
	4	国基建设集团有限公司	1,271.55	10.95%	施工商
	5	广东建粤工程有限公司	1,036.96	8.93%	施工商
	合计		9,355.85	80.54%	
2013 年度	1	珠海市嘉顺建筑工程有限公司	17,710.36	44.10%	施工商
	2	四川大安建筑工程有限公司	4,179.79	10.41%	施工商
	3	珠海市兆丰混凝土有限公司	4,006.06	9.98%	混凝土
	4	广州程海贸易有限公司	2,313.04	5.76%	钢材
	5	广东建粤工程有限公司	2,206.55	5.49%	施工商
	合计		30,415.80	75.74%	
2012 年度	1	珠海市嘉顺建筑工程有限公司	7,262.95	26.90%	施工商
	2	四川大安建筑工程有限公司	5,308.12	19.66%	施工商
	3	广州程海贸易有限公司	3,029.34	11.22%	钢材
	4	珠海市兆丰混凝土有限公司	2,317.92	8.59%	混凝土
	5	珠海市恒源电力建设有限公司	1,367.35	5.07%	施工商
	合计		19,285.67	71.44%	

2012 年、2013 年及 2014 年 1-3 月，世荣实业不存在向单个供应商/施工商的采购额超过当期采购总额 50%的情况，不存在采购严重依赖于少数供应商/施工商的情况。

四、标的公司资产评估情况

东洲评估以 2014 年 3 月 31 日为基准日，分别采用资产基础法和收益法对世荣实业的整体股权价值进行了评估，并出具了沪东洲资评报字【2014】第 0412156 号《资产评估报告》。

（一）评估目的

本次评估目的是反映珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为广东世荣兆业股份有限公司拟发行股份购买珠海市斗门区世荣实业有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

（二）评估方法的选择

本次对世荣实业进行资产评估所选用的方法为资产基础法和收益法。

1、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以适用资产基础法评估。

资产基础法中各单项资产及负债分别采用了以下方法进行评估：

（1）货币资金

对于货币资金的评估，根据被评估单位提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

（2）应收款项

应收款项主要包括其他应收款等。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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值。

（3）存货

1) 存货-开发产品：开发产品为可出售的相关物业资产，委评对象的房屋类型主要有住宅、商铺和地下车位。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售收入金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售收入金额，在此基础上扣除相关费用、税费以及适当比例的利润确定评估值。

2) 存货-待开发土地：按照市场法进行评估。

3) 存货-在开发项目：采用假设法评估，以项目周边目前销售的同类物业的市场价格为比较依据，确定其楼盘总销售收入后，扣除相关的建设续建成本，税金、相关费用及部分利润后确定评估值。

(4) 其他流动资产

对预缴的税金在查验申报表之后，确认帐面金额属实，按核实后账面值确定评估值。

(5) 长期股权投资

绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产经评估分析后结合投资比例确定评估值。

(6) 投资性房地产

投资性房地产系用于出售的相关物业资产，委评对象的房屋类型主要有住宅、商铺和办公。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定投资性房地产销售收入金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定投资性房地产销售收入金额，在此基础上扣除相关费用、税费以及适当比例的利润确定评估值。

(7) 固定资产

对自用办公楼、住宅等均采用市场比较法评估确定评估价值。

对机器设备，由于其包含在房屋建筑物内，无法独立拆分，本次对其在房屋建筑物中予以评估。

对车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(8) 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。分析前期费用及其它费用支出的合理性，本次按核实后照账面值评估。

对于在建工程-设备系预算及合同管理软件工程款，按核实后照账面值评估。

(9) 其他无形资产

对于外购的无形资产-软件，在核实摊销年限、金额后，按照核实后账面值评估。

（10）递延所得税资产

评估人员了解并核实递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况对递延所得税资产的计算进行复核确认与账面一致，按核实后账面值确定评估值。

（11）负债

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

2、收益法

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

其中：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，主要包括目前尚无具体开发计划和进度安排的待开发土地等资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，或未纳入收益预测范围的资产及相关负债，对该类资产及负债单独评估后加回主要包括：未纳入合并报表范围的长期股权投资、递延所得税资产、递延所得税负债、应付股利等。

被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，经营收益水平较高，具有一定获利能力，故也适用收益法评估。

收益法评估的具体方法如下：

（1）评估模型及公式

本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的股权自由现金流量现值+明确的预测期之

后的股权自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件，本次明确的预测期期间 n 选择，n 为 7 年（从基准日至四期蓝湾半岛 1-10 期项目销售完毕）。

（2）收益预测过程

- 1) 对被评估单位管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
- 2) 分析被评估单位历史的收入、成本、费用等财务数据，结合被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
- 3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
- 4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，被评估单位经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

（3）折现率的选取

本次评估，收益法折现率的选取请参看“（四）收益法评估情况”。

（三）资产基础法评估情况

1、资产基础法评估结果

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 435,812.13 万元。

其中：总资产的账面价值 291,181.63 万元，评估价值 665,474.65 万元。同账面价值相比，评估增值额 374,293.02 万元，增值率 128.54%。

负债的账面价值 229,662.52 万元，评估值 229,662.52 万元。

净资产的账面价值 61,519.10 万元，评估价值 435,812.13 万元。同账面价值相比，评估增值额 374,293.02 万元，增值率 608.42%。

评估结果汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	260,855.55	551,104.42	290,248.87	111.27
非流动资产	30,326.08	114,370.23	84,044.15	277.13
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	14,283.60	85,496.81	71,213.21	498.57
投资性房地产净额	7,396.77	15,199.62	7,802.85	105.49
固定资产净额	5,758.58	10,786.67	5,028.09	87.31
在建工程净额	118.11	118.11		
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	49.74	49.74		
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,719.28	2,719.28		
其他非流动资产				
资产合计	291,181.63	665,474.65	374,293.02	128.54
流动负债	169,562.52	169,562.52		
非流动负债	60,100.00	60,100.00		
负债合计	229,662.52	229,662.52		
股东权益	61,519.10	435,812.13	374,293.03	608.42

2、存货评估过程

本次评估的主要增值项目是存货，存货账面值 199,702.83 万元，评估值为 489,962.86 万元，评估增值 290,260.04 万元，增值率 145.35%。

存货整体项目名称为里维埃拉，包括开发产品和开发成本。其中开发产品主要为里维埃拉一期锦绣荣城、二期翠湖苑一区、三期碧水岸一区的部分已竣工房地产，开发成本主要为正在开发的里维埃拉四期蓝湾半岛项目和待开发的后续项目。

里维埃拉项目情况请参看本节“三、标的公司主营业务发展情况”之“（一）最近三年世荣实业开发的房地产项目”。

存货评估的具体情况如下：

单位：万元

项目	对应内容	评估方法	账面价值	评估值	增值率（%）
开发产品	待售房产	市场比较法	14,816.26	19,360.78	30.67
开发成本	待开发土地	市场比较法	118,184.15	324,838.08	174.86
开发成本	在开发项目	假设开发法	66,702.41	145,764.00	118.53
合计			199,702.83	489,962.86	145.35

（1）存货-开发产品

1) 开发产品明细

列入本次评估范围的开发产品账面价值为 14,816.26 万元，评估值为 19,360.78 万元，增值率 30.67%。开发产品对应的内容主要是“里维埃拉”一期锦绣荣城、二期翠湖苑、三期碧水岸项目中的部分已竣工房地产，具体明细如下：

序号	项目名称	物业类型	建筑面积（m ² ）	数量	账面价值（万元）
1	一期锦绣荣城 3 区	住宅	447.23	2 套	129.63
2	一期锦绣荣城 4 区	车位	/	465 个	4,391.10
3	一期锦绣荣城 5 区	商铺	45.09	1 套	12.25
4	二期翠湖苑 1 区	住宅	6,930.66	82 套	2,697.51
5		商铺	426.43	3 套	130.62
6	三期碧水岸 1 区	住宅	14,349.94	122 套	5,489.18
7		商铺	5,161.65	47 套	1,965.97
8	合 计		27,361.00	/	14,816.26

2) 评估方法

本次评估对开发产品采用市场比较法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售收入金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售收入金额，在此基础上扣除相关费用、税费以及适当比例的利润确定评估值。计算公式：

开发产品评估价值 = 开发产品销售收入 - 销售管理费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 一部分净利润

已经签定商品房销售（预售）合同的房地产其销售管理费用及部分净利润均不再考虑。

3) 评估实例：二期翠湖苑 1 区住宅

①销售收入测算过程

A. 委估对象简介

委估对象具体坐落于二期翠湖苑 1 区，账面价值为 253,750.08 元，房屋用途为住宅，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：地处珠海市斗门区井岸镇，坐落在珠峰大道，所在小区叫“翠湖苑”，东临欣荣路，北临珠峰大道。周边住宅小区不多，仅有碧水岸小区，住宅聚集度一般，近主干道珠峰大道，周边有多条公交线路，如 303 路、307 路、405 路、502 路、601b 路、602a 路、602 路、k6 路等，交通条件好，周边有珠海市理工职业技术学校、农业银行、交通银行、华润万家超市等公共配套，市政工程完备，小区对面有南尖峰山公园，环境情况较好。

实物状况：房屋坐落于第 3 层，主体及卧室朝南，采光好，房屋建筑面积 82.84 平方米，钢混结构，装修情况为毛坯，房屋整体情况较好，无明显破损，房型布局合理。

权益状况：自主完整产权，物业由珠海世荣物业管理有限公司管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

B. 搜集和选取可比交易案例

根据上述市场背景分析，该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

项目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	二期翠湖苑 1 区	二期翠湖苑 1 区	二期翠湖苑 1 区
房地产单价	6,307	6,562	6,349
房地产用途	住宅	住宅	住宅
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2014/2/24	2014/3/12	2014/3/21

C. 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例

的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	二期翠湖苑 1 区	二期翠湖苑 1 区	二期翠湖苑 1 区	二期翠湖苑 1 区
房地产单价	待估	6,307	6,562	6,349
房地产用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	2014/3/31	2014/2/24	2014/3/12	2014/3/21
市场指数	100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	斗门区、标准	斗门区、标准	斗门区、标准
	打分系数	100	100	100
	交通条件	交通便捷、标准	交通便捷、标准	交通便捷、标准
	打分系数	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100
	环境景观	周边环境较好、标准	周边环境较好、标准	周边环境较好、标准
	打分系数	100	100	100
实 物 状 况	楼层朝向	3 层，朝南	20 层，朝南	18 层，朝南
	打分系数	100	108.5	107.5
	建筑规模	建筑面积 82.84 平方米	建筑面积 81.41 平方米	建筑面积 52.21 平方米
	打分系数	100	100	100
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100
	装饰装修	毛坯、标准	毛坯、标准	毛坯、标准
	打分系数	100	100	100
权 益 状 况	完损程度	房屋基本完好、标准	房屋基本完好、标准	房屋基本完好、标准
	打分系数	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100
	物业管理	物业公司管理、标准	物业公司管理、标准	物业公司管理、标准
	打分系数	100	100	100
其 他 特 殊 情 况	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100

上表因素修正介绍

a. 交易情况

委评对象与比较案例一、二、三都为正常价，因此不作修正。

b. 市场状况

评估基准日为 2014 年 3 月 31 日，比较案例的成交日期分别为 2014 年 2 月、3

月、3月，时间较为相近，因此市场状况不作修正。

c. 房地产状况

房地产状况修正情况参见上表。

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		二期翠湖苑 1 区			二期翠湖苑 1 区			二期翠湖苑 1 区		
交易价格		6, 307			6, 562			6, 349		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地 产 状 况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	108. 5	100	/	107. 5	100	/	105
	建筑规模	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		5, 813			6, 104			6, 047		
评估单价		6, 000								

因此，委估对象评估单价为 6,000.00 元/m²（取整）。

根据测绘报告，该处房地产的建筑面积为 82.84 平方米，则委估房地产销售收入 = 评估单价 × 建筑面积 = 6,000.00 × 82.84 = 497,040.00 元。

②销售税金测算过程

企业的营业税金及附加率为 5.68%，以销售收入为计税基数，因此计算得出项目销售税金 = 497,040.00 × 5.68% = 28,231.87 元。

③销售管理费用测算过程

销售管理费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估时，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理

层对费用的预计发生总额来确定开发成本所需的费用，本次评估按销售收入总价的 5.1% 计算。

项目总销售管理费用 = $497,040.00 \times 5.1\% = 25,349.04$ 元。

④土地增值税测算过程

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%，应纳税额 = 增值额 $\times$ 30%；

增值额超过扣除项目金额 50% 而未超过 100%，应纳税额 = 增值额 $\times$ 40% - 扣除项目金额 $\times$ 5%；

增值额超过扣除项目金额 100% 而未超过 200%，应纳税额 = 增值额 $\times$ 50% - 扣除项目金额 $\times$ 15%；

增值额超过扣除项目金额 200%，应纳税额 = 增值额 $\times$ 60% - 扣除项目金额 $\times$ 35%。

土地增值税测算表

序号	项目	比例	评估对象金额（元）
1	一、转让房地产收入总额		497,040.00
2	其中：货币收入		497,040.00
3	实物收入及其他收入		
4	二、扣除项目金额合计 4=5+6+7+8+9		358,106.98
5	1. 取得土地所支付的全部金额		
6	2. 房地产开发成本		253,750.08
7	3. 房地产开发费用 7=（5+6） $\times$	10%	25,375.01
8	4. 与转让房地产有关的税金 8=1 $\times$	5.68%	28,231.87
9	5. 财政部规定的其他扣除项 9=（1+2） $\times$	20%	50,750.02
10	三、增值额 10=1-4		138,933.02
11	四、增值额与扣除项目金额之比 11=10 $\div$ 4		38.80%
12	五、应缴土地增值税税额		41,679.91

⑤企业所得税测算过程

税前利润 = 销售收入 - 土地及建造成本 - 销售管理费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税应缴额

= $497,040.00 - 253,750.08 - 25,349.04 - 28,231.87 - 41,679.91$

=148,029.10 元

企业应缴所得税=税前利润×25%

=148,029.10×25%

=37,007.28 元。

⑥部分净利润测算过程

本次评估，房地产净利润折减率取 40%。

部分净利润=净利润×净利润折减率×（1-未结转已预售产品的销售收入÷销售收入）

=（148,029.10-37,007.28）×40%×（1-0÷497,040.00）

=44,408.73 元

⑦评估价值

评估价值=销售收入-营业税金及附加-销售管理费用-土地增值税-所得税-部分净利润

=497,040.00-28,231.87-25,349.04-41,679.91-37,007.28-44,408.73

=320,363.17 元

二期翠湖苑 1 区其余住宅采用评估方法同所举案例一致，因此不再举例。经测算，二期翠湖苑 1 区住宅评估总价为 35,116,461.21 元。

本次其余委估存货-开发产品采用评估方法同评估实例一致。经测算，本次委估存货-开发产品评估价值为 19,360.78 万元。

（2）存货-开发成本-待开发土地

1) 待开发土地明细

待开发土地账面成本 118,184.15 万元，评估值 324,838.08 万元，增值率 174.86%。

待开发土地共有 11 宗，土地面积合计为 1,097,103.84 平方米。其中 9 宗土地已办理房地产权证；2 宗土地于 2014 年 1 月 15 日拍卖取得，目前世荣实业已取得《拍卖成交确认书》和《广东省清远市中级人民法院执行裁定书》。具体明细如下：

序号	国有土地使用权证号	座落	地号	土地使用权类型	土地用途	终止日期	使用权面积 (平方米)	容积率	备注
1	粤房地权证珠字第0300024641号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	预2101450	出让	商业、住宅		221344.9	1.521	土地终止日期：住宅至2066年12月12日，商业至2039年4月29日。
2	粤房地权证珠字第0300024640号	斗门区井岸镇尖峰南	预2101451	出让	商业、住宅		109184.71	1.519	
3	粤房地证字第C5622072号	斗门区珠峰大道南	预2101400	出让	商业、住宅	2049-4-29	49050.6	1.8	空地（绿化、配套、公共路巷用地属整体使用），土地权终止日期变更为：住宅至2066年12月12日，商业至2039年4月29日。
4	粤房地证字第C5622075号	斗门区井岸镇珠峰大道南	预2101393	出让	商业、住宅	2049-4-29	189856.1	1.8	
5	粤房地证字第C5622076号	斗门区井岸镇珠峰大道南	预2101394	出让	商业、住宅	2049-4-29	92133.08	1.8	
6	粤房地证字第C5622061号	斗门区珠峰大道南	预2101395	出让	别墅	2039-11-15	31746.97	1	空地（绿化、配套、公共路巷用地属整体使用）
7	粤房地证字第C5622070号	斗门区井岸镇珠峰大道南	预2101402	出让	商业、住宅	2049-4-29	100816.33	1.8	空地（绿化、配套、公共路巷用地属整体使用），土地权终止日期变更为：住宅至2066年12月12日，商业至2039年4月29日。
8	粤房地证字第C5622074号	斗门区井岸镇珠峰大道南	预2101403	出让	商业、住宅	2049-4-29	88906.05	1.8	
9	粤房地证字第C5622058号	斗门区井岸镇尖峰南	预2101404	出让	商业、住宅	2049-4-29	72212.6	1.8	
10	-	斗门区井岸镇中兴南路东侧		出让	商业、住宅		33099.21	1.6	法院拍卖而来（已付清地价款），（2009）清中法执字第13、14号
11	-	斗门区井岸镇尖峰前路（尖峰山脚）		出让	商业、住宅		108753.29	1.6	法院拍卖而来（已付清地价款），（2009）清中法执字第13、14号

2) 评估方法

后续项目共 11 宗土地，因序号 10-11 土地于 2014 年 1 月法院拍卖取得，距评估基准日较近，且尚未办理房地产权证，故本次评估值以账面值列示。

其他 9 宗待开发土地采用市场比较法进行评估。根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。市场比较法的计算公式如下：

待估土地市场价值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$\text{即 } V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

3) 评估实例：序号 1 土地

①账面值

序号 1 土地的账面值为 125,710,872.50 元。

②土地简况

房地产权证：粤房地权证珠字第 0300024641 号

房地产权属人：珠海市斗门区世荣实业有限公司

土地坐落：珠海市斗门区珠峰大道南

地号：预 2101450

土地性质：国有

土地使用权取得方式：出让

自用面积：221,344.90 m²

土地用途：住宅、商业用地

住宅用地自（至 2066-12-12 止），商业服务业自（1999-04-29 至 2039-04-29 止）

容积率：1.521；

四至：珠峰大道以南，黄杨河以北，正冲以东，五福围冲口以西

委估对象具体坐落于珠海市斗门区珠峰大道南，土地用途为住宅、商业用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于斗门区井岸镇，区域内规模楼盘集中，商业氛围较好，生活便利，多条公交线路直达，规划有轨交站点，交通较便捷，周边医院、学校、娱乐餐饮等生活设施配套完备，地块绿化覆盖率较高，环境较好，无城市规划限制。

个别因素：土地面积 221,344.9 平方米，但整个里维埃拉尚未开发的土地面积达 100 万平方米，面积大，一次性投入较大，土地形状较规划，便于布局，项目容积率为 1.521，临主干道，出入便利，已完成五通一平，水、电、气使用正常，属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

③搜集和选取可比交易案例

根据上述市场背景分析，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自中国土地市场网公布的土地成交结果中选取坐落位置与评估对象相近的三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，对其各项因素调查如下：

比较案例	案例一	案例二	案例三
宗地位置	斗门区白蕉镇黄杨河东侧、桥湖路西侧	斗门区湖心路以东、白藤九路北侧	金湾区三灶镇湖滨路南侧、金湖路北侧
宗地用途	住宅、商业用地	住宅、商业用地	住宅、商业用地
使用权面积（m ² ）	79,422.05	119,169.41	25,325.06
容积率	2.5	2.5	2
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常
成交日期	2014/3/21	2013/12/23	2014/1/23
楼面单价（元/m ² ）	3,000.00	3,370.00	3,700.00
开发状况	五通一平	五通一平	五通一平

比较案例一，具体坐落于斗门区白蕉镇黄杨河东侧、桥湖路西侧，土地用途为住宅、商业用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于斗门区白蕉镇，周边住宅楼盘云集，商业氛围较好，生活便利，多条公交线路直达，交通较便捷，周边医院、学校、娱乐餐饮等生活设施配套完备，地块绿化覆盖率较高，环境较好，无城市规划限制。

个别因素：宗地面积 79,422.05 平方米，面积较小，一次性投入较小，土地形状较规划，便于布局，容积率 2.5，临主干道，出入便利，已完成三通，水、电、气使用正常，属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例二，具体坐落于斗门区湖心路以东、白藤九路北侧，土地用途为住宅、商业用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于斗门区湖心路，湖心路沿线有众多楼盘，商业氛围较好，生活便利，多条公交线路直达，交通较便捷，周边医院、学校、娱乐餐饮等生活设施配套完备，地块绿化覆盖率较高，环境较好，无城市规划限制。

个别因素：宗地面积 119,169.41 平方米，面积较小，一次性投资较小，土地形状较规划，便于布局，容积率 2.5，临主干道，出入便利，已完成三通，水、电、气使用正常，属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例三，具体坐落于金湾区三灶镇湖滨路南侧、金湖路北侧，土地用途为住宅、商业用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于金湾区三灶镇，区域内规模型楼盘集中，商业氛围较好，生活便利，多条公交线路直达，交通较便捷，周边医院、学校、娱乐餐饮等生活设施配套完备，地块依山傍水，环境好，无城市规划限制。

个别因素：宗地面积 25,325.06 平方米，面积小，一次性投入小，土地形状较规划，便于布局，容积率 2，临主干道，出入便利，已完成三通，水、电、气使用正常，属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

根据以上详细调查、选取可比实例，并对其各项状况因素分析比对、评定打分，进行下一步的系数修正调整、计算单价。

④对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落		珠海市斗门区珠峰大道南	斗门区白蕉镇黄杨河东侧、桥湖路西侧	斗门区湖心路以东、白藤九路北侧	金湾区三灶镇湖滨路南侧、金湖路北侧
楼面单价(元/m²)		待估	3,000.00	3,370.00	3,700.00
土地用途		住宅、商业用地	住宅、商业用地	住宅、商业用地	住宅、商业用地
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		14/3/31	2014/3/21	2013/12/23	2014/1/23
市场指数		6447	6447	6235	6447
区域因素	聚集程度	位于斗门区井岸镇，区域内规模型楼盘集中，商业氛围较好，生活便利	位于斗门区白蕉镇，周边住宅楼盘云集，商业氛围较好，生活便利	位于斗门区湖心路，湖心路沿线有众多楼盘，商业氛围较好，生活便利	位于金湾区三灶镇，区域内规模型楼盘集中，商业氛围较好，生活便利
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	多条公交线路直达，规划有轨交站点，交通较便捷	多条公交线路直达，交通较便捷	多条公交线路直达，交通较便捷	多条公交线路直达，交通较便捷
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	周边医院、学校、餐饮等生活设施配套完备	周边医院、学校、餐饮等生活设施配套完备	周边医院、学校、餐饮等生活设施配套完备	周边医院、学校、餐饮等生活设施配套完备
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	地块绿化覆盖率较高，环境较好	地块绿化覆盖率较高，环境较好	地块绿化覆盖率较高，环境较好	地块依山傍水，环境好
	打分系数	100	100	100	105
	规划限制	无城市规划限制	无城市规划限制	无城市规划限制	无城市规划限制
	打分系数	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	委评地块 221344.9 平方米，整个里维埃拉尚未开发的土地面积达 100 万平方米，面积大，一次性投入较大	宗地面积 79422.05 平方米，面积较小，一次性投入较小	宗地面积 119169.41 平方米，面积较小，一次性投入较小	宗地面积 25325.06 平方米，面积小，一次性投入小
	打分系数	100	106	106	106
	土地形状	土地形状较规划，便于布局	土地形状较规划，便于布局	土地形状较规划，便于布局	土地形状较规划，便于布局
	打分系数	100	100	100	100
	容积率	1.521	2.5	2.5	2
	打分系数	100	90	90	95
	临街状况	临主干道，出入便利	临主干道，出入便利	临主干道，出入便利	临主干道，出入便利
	打分系数	100	100	100	100
	开发程度	已完成五通一平，水、	已完成五通一平，水、	已完成五通一平，水、	已完成五通一平，水、

	电、气使用正常	电、气使用正常	电、气使用正常	电、气使用正常
打分系数	100	100	100	100
地形地势	属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响	属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响	属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响	属于沿海平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响
打分系数	100	100	100	100

上表因素修正介绍如下：

A. 交易情况

比较案例一、二、三均为成交价，因此交易情况不需要修正。

B. 市场状况

评估基准日为 2014 年 3 月 31 日，比较案例的成交日期分别为 2014 年 3 月、2013 年 12 月、2014 年 1 月，本次根据中国地价动态监测系统公布的珠海市综合用地地价水平指数，市场指数分别为 6447、6447、6235、6447，本次评估依据上述指数进行修正。

C. 房地产状况

房地产状况修正的内容主要包括：聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、规划限制、宗地面积、土地形状、容积率、临街状况、开发程度、地形地势等因素。委评对象与各比较案例除了环境景观、宗地面积、容积率有所不同需要进行修正，其他因素均相似或相同，故不做修正。

环境景观：委估土地与比较案例一、二的绿化覆盖率较高，景观较好，而比较案例三依山傍水，地理位置优越，综合比较后对比较案例三作+5%的修正。

宗地面积：宗地面积对其市场价格有一定影响，购买宗地的业主多用于自营目的。如投资面积较大则一次性投入资金较多，不利于资金流通，综上所述宗地面积越大其成交单价越低。委评对象与比较案例的宗地面积分别为 221,344.9 平方米、79,422.05 平方米、119,169.41 平方米、25,325.06 平方米，且委评对象整个里维埃拉尚未开发的土地面积达 100 万平方米，故本次评估对各比较案例作+6%的修正。

容积率：由于容积率越高开发商可开发的建筑规模越大，宗地价格越高，楼面单价越低，委评对象和各比较案例的容积率分别为 1.521、2.5、2.5、2.0 综合比较后对比较案例分别作-10%、-10%、-5%的修正。

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		斗门区白蕉镇黄杨河东侧、桥湖路西侧			斗门区湖心路以东、白藤九路北侧			金湾区三灶镇湖滨路南侧、金湖路北侧		
交易价格		3, 000. 00			3, 370. 00			3, 700. 00		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		6447	/	6447	6447	/	6235	6447	/	6447
区域因素	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	105
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	106	100	/	106	100	/	106
	土地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	100	/	90	100	/	90	100	/	95
	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开发程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	地形地势	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		3, 145			3, 653			3, 499		
评估单价		3, 430								

采用市场比较法计算，该处土地在住宅 70 年期、商业 40 年期出让状态下的土地使用权比准楼面单价为 3,430.00 元/m²（取整）。

由于委估土地已使用一段时间，尚需进行土地年限修正，公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

住宅用地年限的修正系数：

年限修正系数及评估值计算表		符号
终止日期：	2066/12/12	
评估基准日：	2014/3/31	
法定可使用年限：	70	m
委估对象尚可使用：	52.62	n
土地还原率：	7.0%	r
修正系数：	0.9803	k

商业用地年限的修正系数：

年限修正系数及评估值计算表		符号
终止日期：	2039/4/29	
评估基准日：	2014/3/31	
法定可使用年限：	40	m
委估对象尚可使用：	25.08	n
土地还原率：	7.0%	r

修正系数:	0.8752	k
-------	--------	---

根据珠海市近期成交的商住用地比例和里维埃拉项目的实际情况综合分析，本次设定商业面积占 10%，则：

综合年限修正系数=住宅用地年限的修正系数×90%+商业用地年限的修正系数×10%

$$=0.9803 \times 90\% + 0.8752 \times 10\%$$

$$=0.9698$$

修正后楼面单价=3,430.00×0.9698

$$=3,330.00 \text{ 元/平方米}$$

即土地使用权评估值=修正后楼面单价×宗地面积×容积率

$$=3,330.00 \times 221,344.90 \times 1.521$$

$$=112,109.64 \text{ 万元}$$

综上，本次委估对象土地使用权评估值为 112,109.64 万元。

契税=土地评估值×税率=112,109.64×3%=3,363.29 万元

完整产权土地评估值=土地使用权评估值+契税

$$=112,109.64 + 3,363.29$$

$$=115,472.93 \text{ 万元}$$

⑤土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%，应纳税额=增值额×30%；

增值额超过扣除项目金额 50%而未超过 100%，应纳税额=增值额×40%—扣除项目金额×5%；

增值额超过扣除项目金额 100%而未超过 200%，应纳税额=增值额×50%—扣除项目金额×15%；

增值额超过扣除项目金额 200% ，应纳税额=增值额×60%—扣除项目金额×35%。

序号	项目	比例	评估对象金额（元）
1	一、转让房地产收入总额		112,109.64
2	其中：货币收入		112,109.64
3	实物收入及其他收入		
4	二、扣除项目金额合计 4=5+6+7+8+9		22,710.00
5	1.取得土地所支付的全部金额		9,114.44
6	2.房地产开发成本		
7	3.房地产开发费用 7=（5+6）×	10%	1,257.09
8	4.与转让房地产有关的税金 8=1×	5.68%	6,367.83
9	5.财政部规定的其他扣除项 9=（1+2）×	20%	2,514.22
10	三、增值额 10=1—4		89,399.64
11	四、增值额与扣除项目金额之比 11=10÷4		393.66
12	五、应缴土地增值税税额		45,691.00

⑥企业所得税

企业所得税，是对我国内资企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税。征税对象是纳税人取得的所得。包括销售货物所得、提供劳务所得、转让财产所得、股息红利所得、利息所得、租金所得、特许权使用费所得、接受捐赠所得和其他所得。企业所得税的税率为 25%。

企业应缴所得税=税前利润×25%

企业应缴所得税=（销售收入—土地取得成本—土地增值税应缴总额）×25%

=（112,109.64—12,571.09—45,691.00）×25%

=13,461.89 万元

⑦评估结果

项目	金额（万元）
完全产权土地评估值	115,472.93
土地增值税	45,691.00
所得税	13,461.89
评估值	56,320.04

⑧后续项目（待开发土地）的评估结果

其他商业、住宅用地单价、总价的测算同地号为预 2101450 的土地使用权的测算过程，其测算得到的单价、总价，详见下表：

序号	证号	物业名称	规划用途	土地面积	规划容积率	评估楼面单价	市场价值
				(m^2)		(元/ m^2)	(万元)
1	粤房地证字珠第 0300024641 号	预 2101450	商住	221,344.90	1.521	3,330.00	112,109.64
2	粤房地证字珠第 C0300024640 号	预 2101451	商住	109,184.71	1.519	3,330.00	55,228.57
3	粤房地证字第 C5622072 号	预 2101400	商住	49,050.60	1.8	3,330.00	29,400.93
4	粤房地证字第 C5622075 号	预 2101393	商住	189,856.10	1.8	3,330.00	113,799.75
5	粤房地证字第 C5622076 号	预 2101394	商住	92,133.08	1.0	3,330.00	55,224.57
6	粤房地证字第 C5622061 号	预 2101395	别墅	31,746.97	1.8	3,330.00	11,143.19
7	粤房地证字第 C5622070 号	预 2101402	商住	100,816.33	1.8	3,330.00	60,429.31
8	粤房地证字第 C5622074 号	预 2101403	商住	88,906.05	1.8	3,330.00	53,290.29
9	粤房地证字第 C5622058 号	预 2101404	商住	72,212.60	1.8	3,330.00	43,284.23
10	未办证		商住	33,099.21	1.6		14,917.41
11	未办证		商住	108,753.29	1.6		49,014.09
	合计			1,097,103.84			597,841.98

扣除销售税费、土地增值税及企业所得税后的评估值

序号	物业名称	契税 (万元)	完全市场价值 (万元)	土地增值税 (万元)	所得税 (万元)	软基处理 (万元)	评估值 (万元)
1	预 2101450	3,363.29	115,472.93	45,691.00	13,461.89	0.00	56,320.04
2	预 2101451	1,656.86	56,885.43	22,499.00	6,632.13	0.00	27,754.30
3	预 2101400	882.03	30,282.96	12,614.00	3,500.29	0.00	14,168.67
4	预 2101393	3,413.99	117,213.74	45,774.00	13,456.41	3,417.41	54,565.92
5	预 2101394	1,656.74	56,881.31	23,693.00	6,574.74	0.00	26,613.57
6	预 2101395	334.30	11,477.49	3,349.00	1,354.92	571.45	6,202.12
7	预 2101402	1,812.88	62,242.19	24,307.00	7,145.46	1,814.69	28,975.04
8	预 2101403	1,598.71	54,889.00	21,435.00	6,301.41	1,600.31	25,552.28
9	预 2101404	1,298.53	44,582.76	17,410.00	5,118.29	1,299.83	20,754.64
10		0.00	14,917.41	0.00	0.00	0.00	14,917.41
11		0.00	49,014.09	0.00	0.00	0.00	49,014.09
	合计	16,017.33	613,859.31	216,772.00	63,545.54	8,703.69	324,838.08

注：

1、上述序号 4、6-9 的土地尚未做软基处理，参照企业目前实际发生的工程款按 180 元/平方米确定软基处理成本。

2、上述序号 10、11 的土地于 2014 年 1 月法院拍卖取得，距评估基准日较近，目前正在办理房地产权证，故本次评估值以账面值列示。

（3）存货-开发成本-在开发项目

1) 在开发项目明细

在开发项目账面成本 66,702.41 万元，评估值 145,764.00 万元，增值率 118.53%。

在开发项目为蓝湾半岛，系里维埃拉项目四期，位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南，占地面积 301,044.67 平方米，总建筑面积 728,612.28 平方米，该项目共分为 10 小期，于 2013 年年初开工建设，目前 1-2 期处于在建预售阶段，预售时间为 2013 年 10 月，3-5 期处于在建阶段，6-10 期处于待建阶段，预计到 2020 年全部销售完毕。该项目的具体明细如下：

物业形态	建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		备注
计容建筑面积	602,600.38	住宅	569,497.44	可售
		商业	17,824.35	可售
		地上配套	15,278.59	不可售
不计容建筑面积	126,011.90	架空层	10426.82	不可售
		地下建筑面积	115,585.08	可售，共 3871 个地下车位
总建筑面积	728,612.28	-	728,612.28	-

2) 评估方法

本次评估对该项目采用假设开发法进行评估。确定其楼盘总销售收入后，扣除相关的建设续建成本，税金、相关费用及部分利润后，确定评估值。即：

评估值 = 销售收入总价 - 续建成本（含续建利息） - 销售费用 - 销售税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 扣除部分利润

3) 评估过程

①销售收入总价的确定

四期蓝湾半岛项目建成后的物业类型主要是商业、住宅、地下停车位等，对于住宅用房，因目前正在销售，其销售数据具备很高的参考性，本次采用市场比较法，以该项目往期销售均价为参考，根据未售房屋个别因素调整确定销售价格，其中已预售未结转的价格以签订的合同价为准。

其它物业类型，评估人员同样通过对周边房地产市场进行调查后，选取了相应的可比案例，修正后确定销售均价，从而确定了委评项目的销售收入，详见下表：

A.已预售未结转价值

已经预售的房地产价值按《销售合同》中确定的实际销售合同价确定。

序号	物业名称	建筑面积m ²	单价（元/m ² ）	总价（万元）
1	住宅物业	74,668.91	8,973.45	67,003.76

B. 未售的房地产价值

通过估价人员对宗地周边地区同类房地产的历史交易记录、当前交易市场情况的调查，预测开发项目基准日发售的住宅（精装修）、商业、车位销售价格分别为 9,000 元/m²、20,000 元/m²及 120,000 元/个。其中住宅（精装修）参照往期销售均价确定，商业和车位的价格参照里维埃拉项目目前已建待售的价格确定。

C. 销售总收入

根据上述可销售面积和售价，得出基准日的销售总收入为：

序号	物业名称	数量	单位	单价（元）	总价（万元）
1	住宅物业	494,828.53	m ²	9,000	512,349.44
2	商业物业	17,824.35	m ²	20,000	35,648.70
3	地下车位	3871	个	120,000	46,452.00
合 计					594,450.14

其中：未预售物业销售收入总价 527,446.38 万元，已预售未结转价值 67,003.76 万元。

②续建成本的确定

续建成本=总成本－已发生成本

其中：总成本=前期费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公建配套设施费+不可预见费+开发间接费用+利息

已发生成本=账面成本

A.建筑安装工程费

四期蓝湾半岛分 10 期开发，考虑到该 10 期的建筑物用途与房屋类型相似，且已开发的 1-2 期建筑工程的造价经分析比较后客观合理，故本次参照 1-2 期已经开发的工程造价予以确定，建安单价为 3,200.00 元/平方米（含精装修）。

建筑安装工程费=建安单价×建筑面积

$$=3,200.00 \times 728,612.28$$

$$=233,155.93 \text{ 万元}$$

B.前期费用

一般情况下，规划、设计费为建安工程费的 3%左右，可行性研究费占项目总投资的 1~3%，水文、地质勘探费为设计概算的 0.5%，建设工程质量监督管理费为建安工程费的 0.15%，招标费为项目总投资的 0.1%，建设工程执照费为建安造价的 0.1%，还有各种预算费、审查费、标底编制费、临时建设费等，根据经验及取费率惯例，以上各种费用总和按项目规模、标准、施工方式通常在 3~8%之间，本次评估前期工程费率取 6%，则：

$$\text{前期费用} = \text{建筑安装工程费} \times 6\%$$

$$=233,155.93 \times 6\%$$

$$=13,989.36 \text{ 万元}$$

C.基础设施建设费

基础设施建设费包括所需的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施建设费用及与市政设施的接口、增容费、其他有关的公共设施建设的统筹费用。本次根据《广东省关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160 号），并结合珠海市相关规定，本次对基础设施建设费按建安成本的 4%征收，则有：

$$\text{基础设施建设费} = \text{建筑安装工程费} \times 4\%$$

$$=233,155.93 \times 4\%$$

$$=9,326.24 \text{ 万元}$$

D.公建配套设施费

公建配套设施费主要包括与商品住宅配套修建的各种公用建筑和其他附着物，包括会所、泳池和人防车位等。本次按每平方米 200 元确定，则有：

$$\text{公建配套设施费} = 200.00 \times \text{建筑面积}$$

$$=200.00 \times 728,612.28$$

$$=14,572.25 \text{ 万元}$$

E.不可预见费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。为保证安全性以及项目开发建设过程中突发性、不可预见性因素（如雨雪天气、洪水等）造成的工期延迟等而备有的不可预见费。本次评估不可预

见费率为 3%，则：

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= (\text{建筑安装工程费} + \text{前期费用}) \times 3\% \\ &= (233,155.93 + 13,989.36) \times 3\% \\ &= 7,414.25 \text{ 万元}\end{aligned}$$

F.开发间接费

根据施工特点，开发间接费取前期费用、建筑安装工程费以及配套费等总额的 3-6%，本次估价，取 3%。则：

$$\begin{aligned}\text{开发间接费} &= (\text{前期费用} + \text{建筑安装工程费} + \text{基础设施建设费} + \text{公建配套设施费} + \text{不可预见费}) \times 3\% \\ &= (13,989.36 + 233,155.93 + 9,326.24 + 14,572.25 + 7,414.25) \times 3\% \\ &= 8,353.74 \text{ 万元}\end{aligned}$$

G.利息

按该房屋建筑物的规模，合理的施工期取 2 年，该项目的实际贷款利率为 7.2%，前期费用在施工期内完全投入，建设费用假设在施工期内均匀投入，则：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= \text{前期费用} \times [(1 + \text{利率})^{\text{施工期}} - 1] + (\text{建筑安装工程费} + \text{基础设施建设费} + \text{公建配套设施费} + \text{不可预见费} + \text{开发间接费}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{施工期}/2} - 1] \\ &= 13,989.36 \times [(1 + 7.2\%)^2 - 1] + (233,155.93 + 9,326.24 + 14,572.25 \\ &\quad + 7,414.25 + 8,353.74) \times [(1 + 7.2\%)^{2/2} - 1] \\ &= 21,730.21 \text{ 万元}\end{aligned}$$

H.确定总成本

总成本 = 前期费用 + 建筑安装工程费 + 基础设施建设费 + 公建配套设施费 + 不可预见费 + 开发间接费用 + 利息

$$\begin{aligned}&= 13,989.36 + 233,155.93 + 9,326.24 + 14,572.25 + 7,414.25 + 8,353.74 + 21,730.21 \\ &= 308,542.08 \text{ 万元}\end{aligned}$$

I.续建成本

续建成本 = 总成本 - 已发生成本

$$\begin{aligned}&= 308,542.08 - 55,422.75 \\ &= 253,119.34 \text{ 万元}\end{aligned}$$

③销售税金

销售税费：营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、堤围费共计 5.68%。

序号	税目	税基	税率
1	营业税	销售收入	5%
2	城市维护建设税	营业税	7%
3	教育费附加	营业税	3%
4	地方教育费附加	营业税	2%
5	堤围费	销售收入	0.08%
合计			5.68%

企业的营业税金及附加率为 5.68%，以销售收入 594,450.14 万元为计税基数，因此计算得出项目销售税金=594,450.14×5.68%=33,764.77 万元。

④销售管理费用

销售管理费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估时，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对费用的预计发生总额来确定开发成本所需的费用，本次评估按未预售物业销售收入总价 527,446.38 万元的 5.1% 计算。

$$\text{销售管理费用} = 527,446.38 \times 5.1\%$$

$$= 26,899.77 \text{ 万元}$$

⑤土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%，应纳税额=增值额×30%；

增值额超过扣除项目金额 50%而未超过 100%，应纳税额=增值额×40%—扣除项目金额×5%；

增值额超过扣除项目金额 100%而未超过 200%，应纳税额=增值额×50%—扣除项目金额×15%；

增值额超过扣除项目金额 200%，应纳税额=增值额×60%—扣除项目金额×35%。

序号	项目	比例	评估对象金额(万元)
1	一、转让房地产收入总额		594,450.14

2	其中：货币收入		594,450.14
3	实物收入及其他收入		
4	二、扣除项目金额合计 4=5+6+12+15+20		418,468.97
5	1.取得土地所支付的全部金额		9,114.44
6	2.房地产开发成本 6=7+8+9+10+11		286,811.87
7	其中：前期费用		13,989.36
8	建筑安装工程费		233,155.93
9	基础设施建费		9,326.24
10	公建配套设施费		14,572.25
11	不可预见费		7,414.36
12	开发间接费		8,353.74
13	3.房地产开发费用 13=14+15		29,592.63
14	其中：利息支出		0.00
15	其他房地产开发费用 15=（5+6）×	10%	29,592.63
16	4.与转让房地产有关的税金 16=1×	5.68%	33,764.77
17	5.财政部规定的其他扣除项 17=（5+6）×	20%	59,185.26
18	三、土地增值额 18=1-4		175,981.17
19	四、增值额与扣除项目金额之比 19=18÷4		418,468.97
20	五、应缴土地增值税税额		52,794.35

⑥企业所得税

企业所得税，是对我国内资企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税。征税对象是纳税人取得的所得。包括销售货物所得、提供劳务所得、转让财产所得、股息红利所得、利息所得、租金所得、特许权使用费所得、接受捐赠所得和其他所得。企业所得税的税率为25%。

企业应缴所得税（总项目）=税前利润×25%

企业应缴所得税（总项目）=（销售收入-土地取得成本-房地产开发成本-资金成本-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税应缴总额）×25%

序号	项目	比例	评估对象金额(万元)
1	一、转让房地产收入总额		594,450.14
2	二、营业成本		317,656.52
3	1.取得土地所支付的全部金额		9,114.44
4	2.房地产开发成本		286,811.87
5	3.资金成本		21,730.21
6	三、营业税金及附加	5.68%	33,764.77
7	四、销售管理费用	5.1%	30,316.96
8	五、增值税		52,794.35

9	六、利润总额		159,917.54
10	七、所得税	25%	39,979.39
11	八、净利润		119,938.15
12	直接开发成本净利润率		33.40%

⑦扣除部分利润

经测算，该项目的净利润为 119,938.15 万元，包括土地净利润和房屋建筑物净利润，因本项目的土地费用已全部承担，由土地所带来的净利润应由转让方享有，故扣除的部分利润应为项目净利润与土地净利润的差额。

其中：土地净利润=土地市场价值-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-所得税-账面成本

$$=200,495.75-10,225.28-11,388.16-98,222.30-17,886.39-9,114.44$$

$$=53,659.18 \text{ 万元}$$

A. 土地市场价值=土地楼面单价×容积率×土地面积

$$=3,330.00 \times 2.0 \times 301,044.67$$

$$=200,495.75 \text{ 万元}$$

其中：土地楼面单价详见“（2）存货-开发成本-待开发土地”的评估举例。

B. 销售管理费用

销售管理费用=土地市场价值×销售管理费用率

$$=200,495.75 \times 5.1\%$$

$$=10,225.28 \text{ 万元}$$

C. 营业税金及附加

销售管理费用=土地市场价值×营业税金及附加

$$=200,495.75 \times 5.68\%$$

$$=11,388.16 \text{ 万元}$$

D. 土地增值税

序号	项目	比例	评估对象金额（元）
1	一、转让房地产收入总额		200,495.75
2	其中：货币收入		200,495.75
3	实物收入及其他收入		
4	二、扣除项目金额合计		23,237.0
5	1. 取得土地所支付的全部金额		9,114.44

6	2. 房地产开发成本		
7	3. 房地产开发费用	10%	911. 44
8	4. 与转让房地产有关的税金	5. 68%	11, 388. 16
9	5. 财政部规定的其他扣除项	20%	1, 822. 89
10	三、增值额		177, 258. 75
11	四、增值额与扣除项目金额之比		762. 83
12	五、应缴土地增值税税额		98, 222. 30

E. 所得税

企业应缴所得税=（土地市场价值-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-账面成本）×25%

$$= (200, 495. 75 - 10, 225. 28 - 11, 388. 16 - 98, 222. 30 - 9, 114. 44) \times 25\%$$

$$= 17, 886. 39 \text{ 万元}$$

F. 项目承担的净利润

项目承担的净利润=项目净利润-土地净利润

$$= 119, 938. 15 - 53, 659. 18$$

$$= 66, 278. 97 \text{ 万元}$$

考虑扣除部分净利润的形式给予资产的转让方和接收方一定的程度的利润分成。

考虑到利润是由生产开发过程中成本带来的风险收益部分和销售环节中收入带来的风险收益部分共同组成的，根据当前的房地产开发行业的发展前景和调控措施，确定收入带来的风险收益为 40%，成本带来的风险收益为 60%来加权计算开发项目的利润。

部分利润=净利润×净利润折减率。净利润折减率可以采用收益模型、成本模型加权确定，计算方式如下：

净利润折减率（收入模型）：折减率=1-未结转已预售合同金额÷委估物业的总收入

净利润折减率（成本模型）：折减率=续建成本÷项目的重置成本。

重置成本系土地和开发成本的重置评估值和续建成本的合计数。

净利润折减率=净利润折减率（收入模型）×权重+净利润折减率（成本模型）×权重

$$= (1 - 67, 003. 76 / 594, 450. 14) \times 40\% + 253, 119. 34 / (253, 119. 34 + 206, 510. 62$$

$$+ 66, 529. 47) \times 60\%$$

=64%(取整)

部分利润=项目净利润×净利润折减率

=66,278.97×64%

=42,418.54 万元

⑧评估值的确定

项目	金额(万元)
营业收入	594,450.14
减:续建成本	253,119.33
营业税金及附加	33,764.77
销售管理费用	26,899.77
增值税	52,794.35
所得税	39,979.39
扣除部分利润	42,418.54
假开法评估值	145,474.00

经测算,四期蓝湾半岛项目的评估值为 145,474.00 万元。

3、长期股权投资评估过程

长期股权投资账面原值为 8,592,771.48 元,明细情况如下:

序号	企业名称	账面值(元)	持股比例	会计核算方式
1	珠海粤盛投资管理有限公司	42,485,918.32	100%	成本法
2	珠海市世荣装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	100%	成本法
3	珠海市斗门区中荣贸易有限公司	28,000,000.00	100%	成本法
4	珠海市年顺建筑有限公司	33,500,000.00	100%	成本法
5	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	10,000,000.00	100%	成本法
6	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	18,850,083.98	30%	权益法
	合计	142,836,002.30		

(1) 珠海粤盛投资管理有限公司

该公司为世荣实业全资子公司。该公司基准日评估前资产 29,840,932.65 元,全部为流动资产,其中:货币资金 134,920.65 元,存货净额 29,706,012.00 元。无负债,净资产 29,840,932.65 元,资产结构较为简单。

粤盛投资的核心资产(存货)为位于珠海市斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧的土地使用权,权证号粤房地权证珠字第 0300040091 号,面积 20,000.00 平方米,出让用地,其中 20%为科研用地,80%为住宅用地。该地块相关信息如下:

1)根据珠海市房地产登记中心斗门分中心于 2014 年 4 月 23 日查询并提供的《房

地产权登记表》、《房地产限制（查封）登记表》及珠海市土地储备发展中心于 2012 年 12 月 19 日下发的“珠国土储函[2012]53 号”《关于珠国土储 2011-25 地块（斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧用地）相关事宜的函》，上述地块限制情况为“该地块所建商品住宅 5 年内（以核发本地块房地产权证之日起计算）不得进入市场交易”。

2) 粤盛投资于 2012 年 1 月 19 日通过公开挂牌出让方式取得上述地块。根据《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议约定，该地块应于 2014 年 1 月 19 日之前开工建设。因该地块土地清场工作尚未完成，且该地块与市政道路的建设用地存在交叉区域，须作重新调整后方能开工建设，粤盛投资已向珠海市斗门区人民政府递交《关于珠国土储 2011-25 地块的延建申请》，申请动工期限延期至 2015 年 1 月 19 日。

2013 年 9 月世荣实业收购该公司股权时这块土地作价 2,124 元/平方米。该土地位于“里维埃拉”四期蓝湾半岛项目的南侧，属于里维埃拉项目同一区域内。

附近“里维埃拉”项目待开发土地目前的评估值为 3,330 元/平方米。与被评估土地相差约 1,200 元/平方米，珠国土储 2011-25 地块价格偏低的原因主要为地块限制“该地块所建商品住宅 5 年内（以核发本地块房地产权证之日起计算）不得进入市场交易”。如此，按照此限制条件，房屋建成 5 年内不得对外出售，则该项目的投资较之正常取得的土地要递延 5 年回收，假设该地块上建筑物成本为 3,500 元/平方米，总建筑面积参考“里维埃拉”项目 1.8 容积率计算，可建面积为 3.6 万平方米的房屋建筑物，按目前的借款利率 7.2% 计算，这部分资金占用的损失折到土地单价约为 1,600 元/平方米，考虑到这 5 年不可售期间可以通过出租方式获得的报酬，则推算 2013 年 9 月 2,124 元/平方米的土地价格客观公允。

综上所述，从 2013 年 9 月 30 日至评估基准日间隔时间较短，粤盛投资资产结构、资产规模均无太大变化，且经上述验算当时股权收购价格客观公允，故本次评估按照 2013 年 9 月股权转让价 42,485,918.32 元确认评估值。

（2）珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司

珠海市斗门区世荣实业有限公司对珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司的投资比例为 30%。

珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司基准日评估前资产 79,716,075.78 元；流动资产 8,561,077.97 元；非流动资产 71,154,997.81 元，其中：发放贷款及垫款

71,141,400.00 元，固定资产 13,597.81 元；负债 23,573,340.20 元；净资产 56,142,735.58 元。

珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司账面无房产、土地；流动资产主要为发放贷款或垫款；固定资产主要为电子设备；负债主要为向兴业银行股份有限公司珠海分行的短期借款。

珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司不会因为实物资产的评估导致企业资产负债账面值发生较大变化，流动资产亦无明显发生坏账的迹象，同时负债也是企业现时应当承担的义务。因此，评估人员认为企业账面净资产基本可反映企业的价值。故本次根据现有资料，按珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司账面净资产结合股权比例确定评估值。

经上述分析，根据该公司基准日的净资产，按照股权投资比例分割。

评估值 = 56,142,735.58 × 30%

= 16,842,820.67 元

(3) 珠海市世荣装饰设计工程有限公司

珠海市世荣装饰设计工程有限公司为世荣实业全资子公司。本次对该长期投资单位打开评估，根据该评估结论得出的企业基准日股东全部权益价值，并乘以股权投资比例确定评估值。

评估值 = 评估值 × 股权比例

= 33,425,729.66 × 100%

= 33,425,729.66 元

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	7,879.81	7,883.35	3.54	0.04
非流动资产	1.51	1.48	-0.03	-1.99
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	1.51	1.48	-0.03	-1.99
其中：建筑物				

设备	1.51	1.48	-0.03	-1.99
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	7,881.32	7,884.83	0.68	0.01
流动负债	4,542.26	4,542.26		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	4,542.26	4,542.26		
净资产	3,339.06	3,342.57	3.51	0.11

注：上表中的增值率为评估增值额与该公司资产账面价值的比。而对于世荣实业来说，增值率是评估增值额相对世荣实业该项长期股权投资账面值的增值幅度。由于该公司在世荣实业的账面上采用成本法核算，未能反映该公司实际的净资产值，因此上表的增值率不同于相对世荣实业长期股权投资账面值的增值率。

(4) 珠海市斗门区中荣贸易有限公司

珠海市斗门区中荣贸易有限公司为世荣实业全资子公司。本次对该长期投资单位打开评估，根据该评估结论得出的企业基准日股东全部权益价值，并乘以股权投资比例确定评估值。

评估值 = 评估值 × 股权比例

= 632,502,226.79 × 100%

= 632,502,226.79 元

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	16,613.68	77,067.76	60,454.08	363.88
非流动资产	3.65	3.65		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				

固定资产	3.65	3.65		
其中：建筑物	3.65	3.65		
设备				
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	16,617.33	77,071.41	60,454.08	363.80
流动负债	13,821.19	13,821.19		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	13,821.19	13,821.19		
净资产	2,796.14	63,250.22	60,454.08	2,162.05

注：上表中的增值率为评估增值额与该公司资产账面价值的比。而对于世荣实业来说，增值率是评估增值额相对世荣实业该项长期股权投资账面值的增值幅度。由于该公司在世荣实业的账面上采用成本法核算，未能反映该公司实际的净资产值，因此上表的增值率不同于相对世荣实业长期股权投资账面值的增值率。

中荣贸易净资产的评估增值额为 60,454.08 万元，增值率为 2,162.05%，其增值来源是中荣贸易名下的一宗土地。该土地账面价值为 16,607.74 万元，土地使用权面积为 259,062.23 平方米，土地用途为商业、住宅，该土地是整个里维埃拉项目所占有的土地之一，位于碧水岸项目的南面。该土地的基本情况如下：

房地产权证：粤房地证字第 C5622059 号

房地产权属人：珠海市斗门区中荣贸易有限公司

土地坐落：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南

地号：预 2101392

土地使用权性质：国有

土地使用权取得方式：出让

土地用途：商业、住宅

终止日期：住宅至 2066 年 12 月 12 日，商业至 2039 年 4 月 29 日

使用权面积：259,062.23m²

四至：珠峰大道以南，黄杨河以北，珠海理工职业学校以东，水郡二路以西

本次评估对该项待开发土地采用市场比较法进行评估，具体评估方式与世荣实业的待开发土地评估相同，具体请参看“3、存货评估过程”之“（2）存货-开发成本-待开发土地”的评估过程。该项土地的评估结果如下：

项目	金额（万元）
完全产权土地评估值	159,940.36
土地增值税	64,280.00
所得税	18,598.54
评估值	77,061.82
增值率	364.01%

（5）珠海市年顺建筑有限公司

珠海市年顺建筑有限公司为世荣实业全资子公司。本次对该长期投资单位打开评估，根据该评估结论得出的企业基准日股东全部权益价值，并乘以股权投资比例确定评估值。

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{评估值} \times \text{股权比例} \\
 &= 112,673,824.62 \times 100\% \\
 &= 112,673,824.62 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	38,895.66	39,277.23	381.57	0.98
非流动资产	446.30	476.49	30.19	6.76
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	424.95	455.14	30.19	7.10
其中：建筑物				
设备	424.95	455.14	30.19	7.10
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				

开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	21.35	21.35		
资产总计	39,341.96	39,753.72	411.76	1.05
流动负债	28,486.34	28,486.34		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	28,486.34	28,486.34		
净资产	10,855.62	11,267.38	411.76	3.79

注：上表中的增值率为评估增值额与该公司资产账面价值的比。而对于世荣实业来说，增值率是评估增值额相对世荣实业该项长期股权投资账面值的增值幅度。由于该公司在世荣实业的账面上采用成本法核算，未能反映该公司实际的净资产值，因此上表的增值率不同于相对世荣实业长期股权投资账面值的增值率。

(6) 珠海市绿怡居园艺工程有限公司

珠海市绿怡居园艺工程有限公司为世荣实业全资子公司。本次对该长期投资单位打开评估，根据该评估结论得出的企业基准日股东全部权益价值，并乘以股权投资比例确定评估值。

评估值 = 评估值 × 股权比例

= 17,037,537.02 × 100%

= 17,037,537.02 元

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	7,958.01	8,125.99	167.98	2.11
非流动资产	355.01	346.92	-8.09	-2.28
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	52.17	52.65	0.48	0.92
其中：建筑物				
设备	52.17	52.65	0.48	0.92
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				

油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	0.65	0.65		
长期待摊费用	293.62	293.62		
其他非流动资产				
递延所得税资产	8.57		-8.57	-100.00
资产总计	8,313.02	8,472.91	159.89	1.92
流动负债	6,769.17	6,769.17		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	6,769.17	6,769.17		
净资产	1,543.85	1,703.74	159.89	10.36

注：上表中的增值率为评估增值额与该公司资产账面价值的比。而对于世荣实业来说，增值率是评估增值额相对世荣实业该项长期股权投资账面值的增值幅度。由于该公司在世荣实业的账面上采用成本法核算，未能反映该公司实际的净资产值，因此上表的增值率不同于相对世荣实业长期股权投资账面值的增值率。

（7）长期股权投资评估结果

综上，长期股权投资评估结果如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资比例	股权账面值	被投资企业账面净资产	整体评估后被投资单位净资产	评估值
1	珠海粤盛投资管理有限公司	100%	42,485,918.32	42,485,918.32	42,485,918.32	42,485,918.32
2	珠海市世荣装饰设计工程有限公司	100%	10,000,000.00	33,390,643.60	33,425,729.66	33,425,729.66
3	珠海市斗门区中荣贸易有限公司	100%	28,000,000.00	27,961,436.60	632,502,226.79	632,502,226.79
4	珠海市年顺建筑有限公司	100%	33,500,000.00	108,556,161.62	112,673,824.62	112,673,824.62
5	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	100%	10,000,000.00	15,438,588.85	17,037,537.02	17,037,537.02
6	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	30%	18,850,083.98	56,142,735.58	56,142,735.58	16,842,820.67
7	合计	-	142,836,002.30	-	-	854,968,057.08

（四）收益法评估情况

1、收益法评估结果

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为436,200.00万元，比审计后（母公司报表口径）股东权益增值374,680.90万元，增值率609.05%。比审计后（合并报表口径）股东权益增值367,717.89万元，增值率

536.95%

2、收益法评估过程

(1) 评估方法

本次评估采用合并报表口径进行收益法评估，合并范围的子公司如下：

序号	企业名称	账面值（元）	持股比例
1	珠海粤盛投资管理有限公司	42,485,918.32	100%
2	珠海市世荣装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	100%
3	珠海市斗门区中荣贸易有限公司	28,000,000.00	100%
4	珠海市年顺建筑有限公司	33,500,000.00	100%
5	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	10,000,000.00	100%

1) 对纳入合并报表范围的资产和项目开发计划等情况，并根据业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3) 由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

(2) 经营性资产、溢余资产、非经营性资产净值

1) 经营性资产与溢余资产

企业目前拥有开发条件且正在开发的项目仅为“里维埃拉”项目的四期蓝湾半岛项目，本次评估仅对目前可以直接实现对外销售的“里维埃拉”项目一期、二期、三期存量房产的销售、租赁及正在开发过程中的四期蓝湾半岛项目进行收益预测，同时合并报表口径的评估还考虑了母公司世荣实业 100%控股的子公司珠海市年顺建筑有限公司、珠海市世荣装饰设计工程有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司的建筑业收益。

2) 溢余资产

溢余资产主要包括：

①世荣实业的存货-开发成本中的 11 宗待开发土地。截至评估基准日，尚没有明确的开发计划，故作为溢余资产，其评估情况参看“（三）资产基础法评估情况”。

②粤盛投资持有的“珠国土储 2011-25 地块”土地，截至评估基准日，该地块尚没有明确的开发计划，故作为溢余资产，其评估情况参看“（三）资产基础法评估情

况”。

③中荣贸易持有的“粤房地证字第 C5622059 号”土地，截至评估基准日该块土地尚没有明确的开发计划，故作为溢余资产，其评估情况参看“（三）资产基础法评估情况”。

④预付账款中有一笔 9,484.56 万元的土地款，系世荣实业于 2013 年 12 月竞买取得珠国储 2013-29 号土地，截至评估基准日世荣实业已支付了 50%土地价款。该土地与目前企业存货开发成本中的土地无关，也没有明确的开发计划，故按核实后的账面值确定评估值并列示为溢余资产。

3) 非经营性资产与负债

企业非经营性资产、负债主要包括：

①长期股权投资中未并表的单位——珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司账面值 18,850,083.98 元，该企业的经营与世荣实业的主营业务无关，故确认为非经营性资产，评估值 16,842,820.67 元。

②递延所得税资产 27,192,839.17 元，与企业经营业务收益无直接关系确认为非经营性资产，评估值为 27,192,839.17 元。

③应付股利 762,000,000.00 元，与企业的经营业务无直接关系，确认为非经营性资负债，评估值为 762,000,000.00 元。

④递延所得税负债 4,201,949.46 元，与企业经营业务收益无直接关系确认为非经营性负债，评估值为 4,201,949.46 元。

（3）折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率： $R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数， $\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$

式中：

β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为行业平均的付息债务与权益资本。

1) 根据同花顺数据系统公布的最新 5 年期以上的、可以市场交易的、长期国债的实际收益率指标，加权平均收益率约为 3.83%。

2) MRP 的确定：正确地确定市场风险溢价是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是市场风险溢价。借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，结合中国股票市场相关数据进行了研究，按如下方式计算中国的市场风险溢价：

①确定衡量股市整体变化的指数：目前国内沪、深两市有许多指数，选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算时选用标准普尔 500（S&P500）指数的经验，在估算中国 MRP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。

②收益率计算年期的选择：考虑到中国股市股票波动的特性，选择 10 年为间隔期为计算年期。

③指数成分股的确定：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成分股。

④数据的采集：借助同花顺资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是同花顺数据中的年末“复权”价，价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

⑤无风险收益率的估算：选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债收益率。

⑥估算结论：经过计算，当前国内的市场风险溢价约为 7.40%。

3) β_e 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

目前国内 IFinD 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。经查行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t=0.8975$ 。

经过计算，该行业的 D/E= 25.7%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=1.0865$

4) 个别风险 ϵ 的确定

本次评估考虑到评估对象资产规模、融资条件、资本流动性以及公司的治理结构、公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，被评估单位本身为上市公司的重要组成部分，考虑到企业未来需要借入大量资金投入房地产开发，财务风险较大，故设公司特定个体风险调整系数 $\epsilon=3\%$ 。

5) 权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 r_e ：

$$r_e=3.83\%+1.0865\times 7.40\%+3\%$$

$$=15\%$$

3、收益法评估汇总表

收益法评估汇总表如下（合并口径）：

单位：万元

项目 \ 年份	2014 年 4-12 月	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 年及以后
一、营业总收入	12,419.63	67,837.45	90,447.36	134,434.20	160,184.29	192,290.64	156,113.76	0.00
二、营业总成本	14,454.60	54,287.83	70,557.77	102,139.92	119,658.18	141,733.89	116,084.68	3,773.51
其中：营业成本	8,369.53	35,466.43	47,146.85	70,445.27	81,079.35	95,656.97	76,699.67	0.00
营业税金及附加	1,726.41	9,699.99	13,044.57	19,091.45	24,562.21	30,336.12	25,050.96	0.00
营业费用	1,486.19	4,276.27	5,379.95	7,467.17	8,721.98	10,277.89	8,692.54	0.00
管理费用	2,246.04	3,801.13	3,942.40	4,092.03	4,250.65	4,418.90	4,597.51	3,773.51
财务费用	610.46	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	0.00
资产减值损失	15.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	169.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-1,865.45	13,549.62	19,889.59	32,294.28	40,526.11	50,556.75	40,029.08	-3,773.51
四、利润总额	-1,865.45	13,549.62	19,889.59	32,294.28	40,526.11	50,556.75	40,029.08	-3,773.51
五、净利润	-1,371.74	10,117.62	14,871.59	24,174.28	30,347.11	37,869.75	29,973.08	-2,946.51
所得税	-493.71	3,432.00	5,018.00	8,120.00	10,179.00	12,687.00	10,056.00	-827.00
六、归属于母公司损益	-1,371.74	10,117.62	14,871.59	24,174.28	30,347.11	37,869.75	29,973.08	-2,946.51
其中：基准日已实现母公司净利润								
加：折旧和摊销	278.70	371.60	371.60	371.60	371.60	371.60	371.60	371.60
减：资本性支出	278.70	371.60	371.60	371.60	371.60	371.60	371.60	371.60
减：经营性营运资本增加额	-180.00	481.00	193.00	382.00	222.00	275.50	-314.50	0.00
减：营运资本投入	24,179.99	50,623.86	50,623.86	50,623.86	50,623.86			

加：营运资本回收	7,326.26	24,432.97	34,081.08	51,026.70	52,351.43	71,044.74	53,082.92	0.00
加：新增贷款	24,200.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00			
减：贷款偿还				45,240.00	75,400.00	99,528.00	81,432.00	
六、股权自由现金流	6,154.54	34,145.72	48,835.80	29,655.11	7,152.68	9,110.98	1,938.50	-2,946.51
折现率	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
折现期（月）	4.5	15.00	27.00	39.00	51.00	63.00	75.00	
折现系数	0.9489	0.8397	0.7302	0.6349	0.5521	0.4801	0.4175	2.7832
九、收益现值	5,840.04	28,672.16	35,659.90	18,828.03	3,948.99	4,374.18	809.32	-8,200.77
经营性资产价值								89,931.85
加：基准日非经营性资产净值评估值								-70,805.48
溢余资产评估值								417,112.67
股东全部权益价值评估值(扣除少数股东权益)								436,200.00

（五）最终评估结果的确定

1、两种评估方法的差异率情况

单位：万元

资产基础法	收益法	差异率
435,812.13	436,200.00	0.09%

2、最终评估结果

资产基础法评估值为 435,812.13 万元，收益法评估值为 436,200.00 万元，两者相差 387.87 万元，差异率为 0.09%。

形成差异的主要原因是资产基础法侧重于市价，反映了资产现时重置价值，而收益法结论从资产未来持续经营的获利能力方面反映企业价值。

被评估单位的核心资产为存货、投资性房地产，根据现时点的同区域市场价格和后续开发成本，扣减费用、税费、利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。同时，资产中主要是不动产项目开发企业，其因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度、税金的缴纳、汇算清缴时间及过程等方面由于受到宏观经济环境、宏观调控政策、房地产行业政策、行业发展情况、市场供需关系、市场推广策略、下游客户心理等多种因素的影响而存在较大不确定性，尤其是企业拥有较多的土地目前并没有明确的规划和设计，未来这部分土地给企业带来收益的情况具有较大不确定性。故从谨慎的角度考虑，结合拟注入股权的实际情况，本次评估采用资产基础法作为评估结论。

综上，本次评估标的公司 100%股权的评估值为 435,812.13 万元，评估增值率 608.42%。

（六）评估增值分析

1、整体评估增值分析

本次评估，被评估单位股东权益总体增值 374,293.03 万元，增值率 608.42%。其中，流动资产增值额 290,248.87 万元，增值率 111.27%；非流动资产增值额 84,044.15 万元，增值率 277.13%。

主要增值项目包括：

存货，原值 199,702.83 万元，评估值 489,962.86 万元，评估增值 290,260.03 万元，增值率 145.35%；

长期股权投资，账面值 14,283.60 万元，评估值 85,496.81 万元，评估增值 71,213.21 万元，增值率 498.57%。

上述两个项目的评估增值额合计 361,473.24 万元，占全部评估增值额的 96.57%。

2、存货评估增值分析

（1）存货评估增值明细

存货评估的具体明细如下：

单位：万元

项目	对应内容	账面价值	评估值	增值额	增值率（%）
开发产品	已竣工房地产	14,816.26	19,360.78	4,544.52	30.67
开发成本	待开发土地	118,184.15	324,838.08	206,653.93	174.86
开发成本	在开发项目	66,702.41	145,764.00	79,061.59	118.53
合计		199,702.83	489,962.86	290,260.03	145.35

存货增值的 290,260.03 万元中，主要是开发成本增值 285,715.52 万元，包括开发土地增值 206,653.93 万元、在开发项目增值 79,061.59 万元。存货增值的主要原因系土地取得时间较早，成本较低，近年来珠海土地价格增长较多所致。

（2）从评估参数看评估增值的合理性

存货的增值主要来源于开发成本，该项目使用的主要评估参数汇总如下：

金额单位：万元

项目	评估方法	账面值	评估值	增值率	主要参数							
					售价	建造成本	土地增值税	所得税	销售税金	销售管理费用	楼面单价	契税
开发成本-待开发土地	市场比较法	118,184.15	324,838.08	174.86%	-	-	个别据实计算	25%	-	-	3,330.00元/m ²	3%
开发成本-在开发项目	假设开发法	66,702.41	145,764.00	118.53%	1、已预售：按实际价格； 2、未预售：住宅（精装修）、商业、车位销售价格分别为9,000元/m ² 、20,000元/m ² 及120,000元/个	3,200.00元/m ² （含精装修）	个别据实计算	25%	销售收入的5.68%	销售收入的5.10%	-	-

1) 售价

本次评估对在开发项目（蓝湾半岛）采用假设开发法，对于售价的取值为：

已预售的，按实际销售价格计算；

未预售的：住宅（精装修）、商业、车位销售价格的取值分别为 9,000 元/m²、20,000 元/m²及 120,000 元/个；

蓝湾半岛的预售情况如下：

序号	物业名称	建筑面积m ²	单价（元/m ² ）	总价（万元）
1	住宅物业	74,668.91	8,973.45	67,003.76

近期蓝湾半岛周边精装修楼盘的销售价格情况如下：

楼盘名称	2014 年均价 (元/平米)	备注
德昌盛景	8,100	精装
电力家和城	9,154	精装
鸿泰海半山	12,125	精装
万科魅力之城	8,500	精装
时代倾城	9,016	精装
天成峰景	8,600	精装
平均	9,249	-

蓝湾半岛共分为 10 小期，于 2013 年年初开工建设，目前 1-2 期处于在建预售阶段，预售时间为 2013 年 10 月，3-5 期处于在建阶段，6-10 期处于待建阶段，预计于 2020 年全部完成销售。本次评估对于蓝湾半岛未预售部分的住宅销售价格取值为 9,000 元/m²，该等取值与当前已实际预售的价格一致，在本区域楼盘中处于中游水平，商铺价格与车位价格按当前已建待售的价格确定，同时对于未来售价的增长率取值为 0，本次评估对于售价的取值是合理、谨慎的。

2) 建造成本

四期蓝湾半岛分 10 期开发，考虑到该 10 期的建筑物用途与房屋类型相似，且已开发的 1-2 期建筑工程的造价经分析比较后客观合理，故本次参照 1-2 期已经开发的工程造价予以确定，建安单价为 3,200.00 元/平方米（含精装修）。

3) 土地增值税与所得税

土地增值税、所得税按项目的实际情况据实计算。

4) 销售税金

销售税金包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、堤围费，按照税务法规、企业的实际负担情况据实计算，取值为销售收入的 5.68%。

5) 销售管理费用

销售管理费用包括项目的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估时，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对费用的预计发生总额来确定开发成本所需的费用，本次评估按未预售物业销售收入的 5.1% 计算。

6) 楼面单价

本次评估，对于待开发土地的楼面单价取值为 3,330 元/m²，该价格系通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自中国土地市场网公布的土地成交结果中选取坐落位置与评估对象相近的类似用地作为实例，测算其比准价格。经过调查，近期周边成交地块的楼面单价情况如下表所示：

比较案例	案例一	案例二	案例三
宗地位置	斗门区白蕉镇黄杨河东侧、桥湖路西侧	斗门区湖心路以东、白藤九路北侧	金湾区三灶镇湖滨路南侧、金湖路北侧
宗地用途	住宅、商业用地	住宅、商业用地	住宅、商业用地
使用权面积(m ²)	79,422.05	119,169.41	25,325.06
容积率	2.5	2.5	2
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常
成交日期	2014/3/21	2013/12/23	2014/1/23
楼面单价(元/m ²)	3,000.00	3,370.00	3,700.00
开发状况	五通一平	五通一平	五通一平

本次评估的待开发宗地容积率为 1.5 至 1.8，低于上述可比案例。由于容积率越高开发商可开发的建筑规模越大，宗地价格越高，楼面单价越低。因此，不考虑其他因素，本次评估的待开发宗地楼面地价应高于同区域、容积率更高的地块。

经容积率、使用年限、区域因素等方面的调整后，本次评估对土地使用权的楼面单价取值为 3,330 元，该取值是基于实现可比的因素而做出，能够反映土地的真实价值。

7) 契税

按实际税率取值。

综上，本次评估的参数取值是合理的，保证了本次评估增值幅度的合理性。

(3) 本次评估与出售世荣房产评估相比的增值合理性分析

世荣房产的评估情况请参看本节“二、(十)”。

世荣房产的评估增值主要来源于其待开发宗地（别墅用地），该项目增值率为547.77%，占世荣房产全部资产增值额的87.30%。本次评估，世荣实业的评估增值同样主要来源于其待开发宗地。世荣实业目前持有11宗待开发宗地，其中2宗来源于法院拍卖，该2宗待开发宗地的增值率为0%，其余9宗待开发宗地的增值率为380.91%，占世荣实业全部资产增值额的55.21%。本次评估中，待开发土地的增值额低于世荣房产待开发宗地（别墅用地）的增值率。

世荣房产的待开发宗地（别墅用地）与世荣实业上述9宗待开发宗地（商住）取得于同一时期，地块相邻。尽管两家公司可比待开发宗地的用途不同，分别为别墅用地和商住用地。但根据统计数据，1999年至2012年广东省普通住宅均价累计涨幅为163%，别墅高档公寓均价累计涨幅为176%⁸，两者涨幅差异不大，土地用途的差异不会影响增值率的可比性。因此从增值率对比来看，本次世荣实业待开发宗地的评估值是合理的。

3、长期股权投资评估增值分析

长期股权投资的评估结果分项列示如下：

单位：万元

被投资单位名称	投资比例	股权账面值	被投资企业账面净资产	评估增值	评估值	相对股权账面值增值率
珠海粤盛投资管理有限公司	100%	4,248.59	4,248.59	0.00	4,248.59	0.00%
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	100%	1,000.00	3,339.06	2,342.57	3,342.57	234.26%

⁸ 资料来源：同花顺 iFinD

珠海市斗门区中荣贸易有限公司	100%	2,800.00	2,796.14	60,450.22	63,250.22	2158.94%
珠海市年顺建筑有限公司	100%	3,350.00	10,855.62	7,917.38	11,267.38	236.34%
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	100%	1,000.00	1,543.86	703.75	1,703.75	70.38%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	30%	1,885.01	5,614.27	-200.73	1,684.28	-10.65%
合计	-	14,283.60	28,397.54	71,213.21	85,496.81	498.57%

长期股权投资的增值率为 498.57%，主要包括两个原因：

一是世荣实业对长期股权投资采用成本法核算（持股 30%的珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司除外），其账面值没有反映被投资单位的实际净资产值，被投资单位的实际净资产值随着多年的经营较账面值已有较大增长。考虑这个因素后，除珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司外，世荣实业长期股权投资的评估值较该等被投资单位实际净资产值的增值率为 313.45%。

二是珠海市斗门区中荣贸易有限公司持有的待开发土地的增值。该项土地属于里维埃拉项目使用的宗地，与世荣实业其他待开发土地于同一时期取得，取得成本较低，该项土地的账面价值为 16,607.74 万元，评估值为 77,061.82 万元，增值率为 364.01%，与世荣实业待开发土地的评估方法、评估参数、增值水平一致。

第六节 财务顾问核查意见

一、基本假设

国金证券发表意见及说明基于以下假设条件：

- 1、交易双方所提供的资料真实、准确、完整、及时和合法；
- 2、交易双方遵循诚实信用的原则，协议得以充分履行；
- 3、国家现行的法律法规和政策无重大变化；
- 4、交易双方所在地区的社会、经济环境无重大变化；
- 5、本次交易能够如期完成；
- 6、无其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易合规性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《证券发行管理办法》、《重组管理办法》以及《重组若干规定》等相关法律法规的规定，有关具体合规情况说明如下：

（一）符合《重组管理办法》第十条的规定

1、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的公司主要从事房地产开发业务，属于房地产业。《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）要求增加普通商品住房及用地供应、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。该房地产业务符合国家产业政策。

因此，本次交易符合国家相关的产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护法律法规的规定

标的公司最近三年内未曾发生过违反环境保护方面法律法规的行为。根据世荣实

业及其子公司所在地环保部门出具的证明，标的公司及其子公司最近三年内未因环保问题受到环保部门的行政处罚。

截至本报告书签署日，本次交易不存在违反《中华人民共和国环境保护法》及相关法律法规的情形。

（3）本次交易符合土地管理法律法规的规定

标的公司及其子公司拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《土地使用证》，土地获得手续合法、权属清晰。就标的公司及其子公司用地的合法合规性，后续还需获得国土主管部门的核查通过。涉及的商品房开发情况需住建部进一步检查认定的，将由住建部进行核查。

截至本报告书签署日，本次交易不存在违反国家土地管理方面法律及行政法规的情形。

（4）本次交易符合反垄断法律法规的规定

本次交易完成后，未来上市公司在其房地产领域的市场份额仍未达到《中华人民共和国反垄断法》中对于市场支配地位的认定条件，符合相关法律和行政法规的规定。

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十条第（一）项的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《上市规则》，股权分布发生变化不再具备上市条件指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%；公司股本总额超过四亿元的，社会公众持有的股份低于公司股份总数的 10%。

本次交易完成后，上市公司总股本将增至 80,909.56 万股，其中社会公众股为 20,965.56 万股，占比为 25.91%，已超过 10%。因此本次交易完成后，上市公司仍将满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件，符合《重组管理办法》第十条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的目标资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易涉及的目标资产的定价以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定，交易标的定价公平合理。

本次交易依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请有关中介机构出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告。在本次交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，充分保护全体股东，交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

综上所述，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十条第（三）项的规定。

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次重大资产重组涉及的目标资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。梁家荣对目标资产拥有合法、完整的所有权，不存在产权纠纷或潜在争议；本次重大资产重组目标资产为股权，不涉及债权债务转移；目标资产不存在因违反法律、法规和规范性文件规定而导致对其产生或可能产生重大不利影响之情形，符合《重组管理办法》第十条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，梁家荣将其持有的盈利能力良好的房地产资产注入到上市公司，将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，且不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十条第（五）项的规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定

本次交易完成后，上市公司将持有世荣实业100%的股权，有利于上市公司与控股

股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持独立。梁家荣已出具《独立性承诺》，承诺在本次交易完成后，将继续保持世荣兆业的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循五分开原则，遵守中国证监会有关规定，不利用世荣兆业违规提供担保，不占用世荣兆业资金、不与世荣兆业形成同业竞争。综上，本次重组符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在公司章程的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。

本次交易完成后，公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善法人治理结构。

综上，本次交易完成后，上市公司将保持健全有效的公司法人治理结构，符合《重组管理办法》第十条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重大资产重组管理办法》第十条的有关规定。

（二）符合《重组管理办法》第四十二条的规定

1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

世荣实业是上市公司最重要的收入及利润来源，资产质量良好。本次交易完成后，将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

本次交易系收购控股子公司的少数股东权益，本次交易不会导致新增的关联交易。本次交易完成后，实际控制人及其一致行动人持有的房地产资产整体注入到上市公司，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人为了避免与世荣兆业同业竞争和减少关联交易，分别出具了《避免同业竞争承诺》和《关于减少和规范关联交易承诺》，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第四十二条第（一）项的规定。

2、上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，须经注册会计师专项核查确认，该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者将通过本次交易予以消除

大华会计师对上市公司 2013 年及 2014 年 1-3 月合并财务报告进行审计，并出具了无保留意见审计报告，符合《重组管理办法》第四十二条第（二）项的规定。

3、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

梁家荣持有的世荣实业 23.75%的股权不存在任何质押、查封、冻结或其他任何限制或禁止转让的情形，且不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况。交易各方能在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组管理办法》第四十二条第（三）项的规定。

（三）符合《重组管理办法》、《规范重组若干规定》及《内容与格式准则第26号》的要求

世荣兆业董事会编制了《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要，并经世荣兆业第五届董事会第二十次会议审议通过。报告书的内容包括：重大事项提示、本次交易概述、上市公司基本情况、交易对方基本情况、交易标的基本情况、本次发行股份情况、本次交易的合规性分析、本次交易定价依据及公平合理性分析等。

经核查，本独立财务顾问认为：世荣兆业董事会就本次重大资产重组编制的广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》披露的内容符合《重组办法》、《规范重组若干规定》及《内容与格式准则第 26 号》等相关要求。

（四）交易对方已根据《规范重组若干规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明之核查意见

本次重大资产重组的交易对方梁家荣已根据《规范重组若干规定》第一条的要求

出具书面承诺和声明：

“本人保证为本次交易所提供的信息均为真实、准确和完整的, 保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本人保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料, 资料副本或复印件与其原始资料或原件一致; 所有文件的签名、印章均是真实的, 不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本人保证为本次交易出具的说明及确认均为真实、准确和完整的, 不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如违反上述保证, 本人将承担相应的法律责任。”

经核查, 本独立财务顾问认为: 本次交易的交易对方已经按照《规范重组若干规定》第一条要求出具了书面承诺和声明, 该承诺与声明已明确记载于《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中。

(五) 关于交易合同之核查意见

世荣兆业与交易对方梁家荣于 2014 年 6 月 9 日签署了《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》。该等协议记载了拟收购资产基本情况、标的资产定价方式、股份发行(包括股票种类、每股面值、发行价格、发行数量、发行方式、发行对象及认购方式、限售期等事项)、认购资产的价格、认购资产的交割、标的资产评估基准日至交割日期间损益的承担、滚存利润的安排、人员安排、协议的生效、变更或终止、税费的承担、违约责任、不可抗力等条款。

上述协议已载明: 本次重大资产重组事项一经上市公司董事会、股东大会有效批准, 以及中国证监会核准, 该协议即应生效。

经核查, 本独立财务顾问认为, 世荣兆业已就本次交易与交易对方签订了附生效条件的交易合同; 交易合同的生效条件符合《规范重组若干规定》第二条的要求, 交易合同主要条款齐备、未附带除上述生效条款外的对本次交易进展构成实质性影响的其他保留条款、补充协议和前置条件。

(六) 关于上市公司董事会记录之核查意见

世荣兆业于 2014 年 6 月 9 日召开了第五届董事会第二十次会议并审议通过《关于公司本次重大资产重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定之审慎判断的议案》。该议案对于本次交易是否符合《规范重组若干规定》第四条的规定作出了明确判断，并记载于董事会决议记录中。

经核查，本独立财务顾问认为：世荣兆业董事会已经按照《规范重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录中。

（七）本次交易符合《规范重组若干规定》第四条的要求

1、交易标的资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的批复情况

经核查，上市公司和标的资产均为房地产业，均不属于国家产业政策中限制类、淘汰类产业。同时，《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）要求增加普通商品住房及用地供应、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。该房地产业务符合国家产业政策。

综上，本次交易符合国家相关产业政策要求。

上市公司和标的资产均不属于高能耗、高污染的行业，不存在违反国家环境保护相关法规的情形，符合国家环境保护方面的规定。

根据《中华人民共和国反垄断法》的规定，世荣兆业收购世荣实业 23.75% 股权的行为，不构成行业垄断行为。

标的公司及其子公司拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《土地使用证》，土地获得手续合法、权属清晰。标的公司及其子公司开发的项目均按照规定履行了相应的报批报建手续。就标的公司及其子公司用地的合法合规性，后续还需获得国土主管部门的核查通过。涉及的商品房开发情况需住建部进一步检查认定的，将由住建部进行核查。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告书签署日，本次交易不存在违反国家土地管理方面法律及行政法规的情形。

2、本次交易行为涉及有关报批事项的，应当在重大资产重组预案和报告书中详细披露已向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出特别提示

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于取得公司股东大会对本次交易有效批准，中国证监会对本次交易的核准等。本次交易能否取得上述批准及取得上述批准时间存在不确定性，因此，方案的最终成功实施存在审批风险。

《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中已载明，“本次交易尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于本公司股东大会表决通过本次交易正式方案，中国证监会核准本次交易方案等。以上重组条件是否能获得通过或核准存在不确定性，本公司就上述事项取得相关通过或核准的时间也存在不确定性。因此，本次交易存在无法获得批准的风险。”

经核查，本独立财务顾问认为：《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》已详细披露本次交易尚需呈报批准的程序，并已对可能无法获得批准的风险做出特别提示。

3、上市公司拟购买的资产为企业股权的，该企业应当不存在出资不实或者影响其合法存续的情况；上市公司在交易完成后成为持股型公司的，作为主要标的资产的企业股权应当为控股权

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的标的资产为梁家荣拥有的世荣实业23.75%的股权。经核查相关工商档案，交易对方合法拥有标的资产，以上资产为权属清晰的资产，不存在质押、抵押、担保、查封或其他权利限制的情形；亦不存在出资不实或影响其合法存续的情况；不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况；交易对方已作出必要的承诺。

本次交易完成后，上市公司原有业务仍然存续，不会导致上市公司成为持股型公司。

4、上市公司购买资产应当有利于提高上市公司资产的完整性（包括取得生产经营所需要的商标权、专利权、非专利技术、采矿权、特许经营权等无形资产），有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，世荣兆业将拥有世荣实业 100% 的股权，有利于提高上市公司资产的完整性，世荣兆业将继续保持在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面的独立性。

5、本次交易应当有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、降低关联交易比例、避免同业竞争

关于本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，参看本节“五、本次交易对上市公司盈利能力及财务状况的影响”部分的核查。关于上市公司独立性、关联交易和同业竞争方面，参见本节“九、关联交易与同业竞争情况的说明”部分的核查。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、降低关联交易比例、避免同业竞争。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《规范重组若干规定》第四条之规定。

（八）关于本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰、过户或转移是否存在重大法律障碍等之核查意见

参见本节“二、（一）、4”及“二、（二）、3”等部分的核查。经核查，本独立财务顾问认为：本次上市公司拟购买的标的资产完整，权属状况清晰，相关权属证书完备有效，标的资产按交易合同约定进行过户或转移不存在重大法律障碍。

（九）关于上市公司董事会编制的《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》是否充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项之核查意见

根据《内容与格式准则第 26 号》的规定，世荣兆业在《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》“重大事项提示”中对于影响本次交易的审批事项以及相关风险作出了特别提示，并在《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分

析”中披露了本次交易的相关风险，包括审批风险、拟购买资产估值风险、盈利预测风险、股票价格波动风险等风险。

经核查，独立财务顾问认为：世荣兆业董事会编制的《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》在“重大事项提示”及“第九章”的内容中已就本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项作出了充分的提示。

（十）关于上市公司董事会编制《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之核查意见

根据《重组管理办法》、《内容与格式准则第 26 号》、《重组办法》、《规范重组若干规定》等法律法规、规章制度的要求，上市公司及董事会已经承诺，保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本次交易对方已经承诺：

“本人保证为本次交易所提供的信息均为真实、准确和完整的,保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本人保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本人保证为本次交易出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如违反上述保证,本人将承担相应的法律责任。”

本独立财务顾问按照《财务顾问业务指引》之相关规定，对拟实施本次重大资产重组的上市公司、交易对方和交易标的进行了尽职调查，核查了上市公司和交易对方提供的材料，对上市公司和标的资产的经营情况及其面临的风险和问题进行了必要了解，对上市公司和交易对方披露的内容进行了独立判断。本独立财务顾问未发现上市公司董事会编制的本次交易预案中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（十一）上市公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案披露前股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准之核查

上市公司因筹划重大事项，经申请公司股票自 2014 年 3 月 28 日起开始停牌。停牌前最后一个交易日（2014 年 3 月 27 日）公司股票收盘价为每股 6.56 元，停牌前 20 个交易日（2014 年 2 月 27 日）公司股票收盘价为每股 6.04 元，该 20 个交易日内公司股票收盘价格累计涨幅为 8.61%。

公司股票停牌前最后一个交易日（2014 年 3 月 27 日）中小板综合指数（399101）收盘为 6,257.63 点，停牌前 20 个交易日前一交易日（2014 年 2 月 27 日）中小板综合指数收盘为 6,471.59 点，停牌之前 20 个交易日内中小板综合指数累计涨幅-3.31%。剔除大盘因素影响后，公司股价在停牌前 20 个交易日内累计涨幅为 11.92%，累计涨幅未超过 20%。

根据《上市公司行业分类指引》，上市公司所处行业属于房地产行业，公司股票停牌前最后一个交易日（2014 年 3 月 27 日）地产指数（同花顺 iFind 中证行业指数）为 3,416.63 点，停牌之前 20 个交易日前一交易日（2014 年 2 月 27 日）该板块指数为 2,978.95 点，该板块指数累计涨幅为 14.69%。剔除板块因素的影响后，公司股价在停牌前 20 个交易日内累计涨幅为-6.08%，累计涨幅未超过 20%。

综上所述，在分别剔除大盘因素影响和行业板块因素影响后，公司股票在停牌前 20 个交易日内累计涨幅均未超过 20%，股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。独立财务顾问认为，公司股票在可能影响股价的敏感信息公布前 20 个交易日内累计涨幅不构成股价异动。

三、本次交易定价依据及公平合理性分析

（一）目标资产的定价依据

根据《发行股份购买资产协议》的约定，拟购买资产的价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，由交易双方协商确认。

（二）目标资产评估合理性分析

1、评估机构选聘的合理性

公司董事会在选聘本次交易的评估机构的过程中，严格遵守公平、公正、公开的原则，先后与多家专业评估机构进行沟通，经多方面综合考虑，最终聘请上海东洲资产评估有限公司为公司本次交易的评估机构。

东洲评估具有资产评估资格证书以及证监会和财政部联合颁发的证券期货相关业务评估资格证书。东洲评估及经办评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。评估机构具有独立性。

2、评估假设的合理性

（1）基本假设

1) 公开市场假设：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。

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。

3) 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（2）一般假设

1) 除特别说明外，对即使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影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2) 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3) 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基

本稳定。

4) 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。

(3) 收益法假设

1) 被评估单位提供的业务合同以及营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2) 被评估单位目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3) 被评估单位与客户或其他市场交易对手等签订的合同有效，并能得到执行。

4) 本次评估假设世荣实业及其下属合并报表范围内各家子公司所拥有的经营资质到期后可以延续。

5) 企业经营或开发的项目所对应的总投资、项目时间进度等内容在未来经营中能够如期实现。

6) 本次评估假设被评估单位目前已开发完成“里维埃拉”项目一期、二期、三期的存量房产未来主要是以销售方式取得收益回报，部分带租约的存量房产其持有的目的也主要是未来可以实现销售；目前正在开发四期蓝湾半岛（1-10期）项目未来也是通过对外销售实现收益回报。

7) 经分析企业目前的资产状况及资本结构，本次评估假设未来企业的房地产开项目所需建设资金通过未抵押的土地可以顺利从市场上借贷取得。

8) 珠海市年顺建筑有限公司、珠海市世荣装饰设计工程有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司均是世荣实业下属的100%控股的子公司，历年来三家单位几乎所有的经营业务都围绕世荣实业的房地产开发项目展开，本次评估假设未来这三家单位的仍然保持原有经营业务范围。

本次评估的假设前提均按照国家有关法规、规定进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

3、评估参数选取的合理性

本次评估结果选用的最终评估方法为资产基础法，其评估参数的选择依据充分合理，相关数据的详细情况参见“第五节 交易标的基本情况”之“四、标的公司资产评估情况”相关内容。

4、评估方法及评估结论选取的合理性

本次评估采用资产基础法、收益法两种方法对世荣实业股东全部权益的价值进行了评估。根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况，评估结论采用资产基础法的评估结果。本次评估机构所选的评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有较强的相关性。

综上，独立财务顾问认为，本次评估机构的选聘以及评估假设、评估方法、评估参数的选取合理，评估结果能够公允反映本次交易目标资产的真实价值。

（三）目标资产交易定价的公允性分析

1、定价方式的公允性分析

本次交易作价以评估值作为基本依据，该定价方式可以体现目标资产的公允价值，定价方式合理。

2、市盈率对比分析

房地产行业可比上市公司的市盈率指标如下：

证券代码	证券名称	市盈率
样本 1：收入规模与世荣兆业类似的上市房企（2013 年度销售收入 5 至 10 亿元），并剔除了市盈率高于 50 的样本		
600159. SH	大龙地产	12. 52
000608. SZ	阳光股份	17. 37
000150. SZ	宜华地产	22. 12
000040. SZ	宝安地产	18. 89
600638. SH	新黄浦	33. 06
000736. SZ	中房地产	32. 48
000965. SZ	天保基建	25. 77
000506. SZ	中润资源	20. 65
000514. SZ	渝开发	32. 66

002016. SZ	世荣兆业	7.35
600683. SH	京投银泰	45.86
样本 1 平均		24.43
样本 1 中值		22.12
样本 2：珠海本地上市房企		
600325. SH	华发股份	9.98
600185. SH	格力地产	14.39
002016. SZ	世荣兆业	7.35
600568. SH	中珠控股	53.85
样本 2 平均		21.39
样本 2 中值		12.19
样本总体平均		23.62
样本总体中值		20.65
本次交易作价		6.53

注：市盈率=3月28日前20个交易日均价*总股本/2013年度归属于母公司股东净利润

从上表可见，以2014年3月31日前推20日交易均价和2013年度盈利计算，同行业可比上市公司市盈率平均值为23.62倍，中值为20.65倍。本次目标资产作价对应的2013年市盈率为6.53倍，目标资产的市盈率显著低于可比公司平均水平，也低于珠海本地上市房企的平均水平。可见，从市盈率角度看，本次交易作价是公允的。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易拟购买资产定价合理、公允，充分保证了世荣兆业及全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。

五、本次交易对上市公司盈利能力及财务状况的影响

本次交易系上市公司收购控股子公司的少数股东权益，交易前后上市公司的合并财务报表范围以及纳入合并财务报表范围的资产、负债，营业收入及成本费用均未发生变化，发生变化的主要为交易前后归属于母公司股东的所有者权益、归属于母公司股东的净利润。

根据大华出具的上市公司审计报告及备考审计报告，交易前后，上市公司合并财务报表主要变化对比如下：

项目	2014年3月31日/2014年1-3月			2013年12月31日/2013年1-12月			2012年12月31日/2012年1-12月		
	交易完成前	交易完成后	变化率	交易完成前	交易完成后	变化率	交易完成前	交易完成后	变化率
归属于母公司股东所	161,907.27	178,171.77	10.05%	159,715.89	195,284.32	22.27%	111,193.26	130,921.28	17.74%

有 者 权 益									
少 数 股 东 权 益	18,981.81	2,717.31	-85.68%	38,303.15	2,734.72	-92.86%	19,728.02	0.00	-100.00%
股 东 权 益 合 计	180,889.08	180,889.08	0.00%	198,019.04	198,019.04	0.00%	130,921.28	130,921.28	0.00%
归 属 于 母 公 司 股 东 净 利 润	2,191.38	1,887.45	-13.87%	55,445.08	71,285.49	28.57%	17,011.81	23,701.99	39.33%
少 数 股 东 损 益	-321.34	-17.41	-94.58%	15,825.14	-15.28	-100.10%	6,690.18	0.00	-100.00%
净 利 润 合 计	1,870.04	1,870.04	0.00%	71,270.21	71,270.21	0.00%	23,701.99	23,701.99	0.00%

从上表可以看出，通过本次交易，本公司净资产和净利润的构成将发生变化，标的公司的净资产及经营业绩将全部计入归属于上市公司股东的所有者权益和净利润。交易完成后，2012 年度/2012 年 12 月 31 日、2013 年度/2013 年 12 月 31 日归属于上市公司股东的净利润和所有者权益均得以提升，分别从 0.26 元/股、0.86 元/股增至 0.29 元/股及 0.88 元/股，从而增厚归属于上市公司股东的每股净利润，提升股东回报水平，为上市公司全体股东创造更多价值。交易完成后，2014 年 3 月 31 日归属于上市公司股东的所有者权益亦相应增加；因 2014 年一季度世荣实业略有亏损，归属于母公司股东的净利润有所减少。

综上所述，经审慎核查，本独立财务顾问认为：本次交易后，上市公司主营业务将得到进一步增强，有利于改善上市公司的盈利能力和财务状况，不存在损害上市公司股东合法权益的情形。

六、本次交易对上市公司市场地位、经营业绩及持续发展能力的影响

本次交易系收购控股子公司少数股东权益。由于世荣实业为上市公司最主要的收入、利润和现金来源，因此本次收购完成后，上市公司的现金更加充足，有利于上市公司进一步拓展业务，提升市场地位。交易完成后，上市公司的主营业务、控股股东及实际控制人均不会发生变化。根据上市公司备考盈利预测报告及业绩承诺，本次交易完成后，上市公司业绩呈现平稳增长的趋势，未来盈利能力将得到提高，持续经营能力将得以增强。

综上所述，经审慎核查，本独立财务顾问认为，本次交易有利于提高上市公司行业地位，提升上市公司的经营业绩，并有利于增强上市公司的持续发展能力。

七、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在公司章程的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善法人治理结构。

综上所述，经审慎核查，本独立财务顾问认为，本次交易后，上市公司仍将保持健全有效的法人治理结构。

八、本次交易资产交付安排的说明

本次交易双方已约定，自本次交易获得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起6个月为目标资产的交割期，双方应当在交割期内完成目标资产股权过户登记事宜及本协议项下非公开发行股份事宜。

同时，交易双方对协议生效条件、违约责任也进行了明确的约定，如下：

（一）协议生效条件

本协议自双方签字盖章且以下先决条件全部满足之日起即应生效：

- 1、本次交易已经上市公司董事会、股东大会有效批准；
- 2、本次交易获得中国证监会核准。

若因上述生效条项下之任一生效条件未能成就，致使本协议无法生效并得以正常履行的，协议任何一方不追究另一方的法律责任。

（二）违约责任

本协议签署后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任；一方承担违约责任应当赔偿对方由此所造成的全部损失。

如因法律、法规或政策限制，或因政府部门和/或证券交易监管机构（包括但不限于中国证监会、深交所及结算公司）未能批准或核准等任何一方不能控制的原因，导致目标资产不能按本协议的约定转让和/或过户的，不视为任何一方违约。

如果一方违反本协议的约定，则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施，并给予违约方 15 个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行本协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救，则本协议自守约方向违约方发出终止本协议的通知之日终止。

（三）协议的履行、变更与解除

本协议约定的协议双方的各项权利与义务全部履行完毕，视为本协议最终履行完毕。

对本协议的任何修改或补充，需经双方同意并以签署书面文件的形式作出。其中对本协议所作的重大或实质性修改还需获得所需要的批准、许可、备案后方可生效；该等以书面文件形式作出的修改和补充，构成本协议不可分割的组成部分。

经审慎核查，本独立财务顾问认为：本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司在本次交易后无法及时获得标的资产的风险，标的资产交付安排相关的违约责任切实有效。

九、关联交易与同业竞争情况的说明

（一）关联交易

1、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方梁家荣为上市公司董事长，为上市公司的关联方；交易标的为梁家荣持有的上市公司控股子公司世荣实业 23.75%的股权。根据相关法律法规和《深圳证券交易所上市规则》（2012 年修订）的规定，本次交易构成关联交易。

由于本公司在本次拟非公开发行股票收购梁家荣持有的世荣实业 23.75%的股权之前，已持有其 76.25%的股权，本次非公开发行股票购买资产属同一控制下收购子公司少数股东股权。

本次交易中目标资产经过具有证券业务资格的审计机构和评估机构进行审计和评估，作价客观、公允，不会损害上市公司及广大中小股东的合法权益。根据相关规定，本次交易方案需经公司股东大会非关联股东审议通过，并报送中国证监会核准后方可实施，在审批程序上确保了本次关联交易的客观、公正。

2、本次交易后的关联交易情况

由于本次交易系收购少数股东权益，上市公司不会因本次交易产生新的关联方，除本次交易本身系关联交易外，上市公司与交易对方也不会因本次交易新增关联交易。关联方与本公司发生关联交易将在符合《上市规则》、《公司章程》、《上市公司治理准则》等相关规定的前提下进行，同时公司将及时履行相关信息披露义务。

根据大华会计师出具的大华审字（2014）第 005212 号《备考财务报表审计报告》，假设本次交易于 2012 年 1 月 1 日已经完成及本次交易完成后组织架构自期初即存在并持续经营，本公司最近两年一期的关联交易及定价情况如下：

（1）主要关联方的基本情况

1) 上市公司的控股股东

本次交易完成后，梁社增仍为本公司控股股东和实际控制人。

2) 上市公司的子公司

序号	公司名称	业务性质	持股比例 (%)
1	珠海市世荣装饰设计工程有限公司	装饰、装修工程	100
2	珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	房地产信息咨询	100
3	珠海世荣物业管理服务有限公司	物业管理	100
4	珠海世荣兆业投资管理有限公司	项目投资、投资管理	100
5	珠海世荣会所管理有限公司	会所管理	100
6	北京世荣兆业控股有限公司	资产管理、项目投资	100
7	北京世荣兆业房地产开发有限公司	房地产开发	51
8	北京世荣佳业投资管理有限公司	投资管理、资产管理	70
9	北京世荣兆业投资管理有限公司	投资管理、资产管理	51
10	威海圣荣浩业房地产开发有限公司	房地产开发	51
11	石家庄远荣房地产开发有限公司	房地产开发	详见注④
12	珠海市斗门区世荣实业有限公司	房地产开发	100

13	珠海市斗门区中荣贸易有限公司	房地产开发	100
14	珠海市年顺建筑有限公司	建筑业	100
15	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	苗木种植及绿化工程	100
16	珠海粤盛投资管理有限公司	房地产开发	100

注：①珠海市世荣装饰设计工程有限公司、珠海市年顺建筑有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司、珠海市斗门区中荣贸易有限公司、珠海粤盛投资管理有限公司系由珠海市斗门区世荣实业有限公司持股 100%的子公司；

②珠海世荣会所管理有限公司系由珠海世荣物业管理服务有限公司持股 100%的子公司；

③北京世荣兆业控股有限公司系由本公司及本公司子公司珠海世荣兆业投资管理有限公司共同投资，本公司持股 80%，珠海世荣兆业投资管理有限公司持股 20%；

④上市公司原持有石家庄远荣房地产开发有限公司 70%股权，于 2012 年 6 月出售该等股权，出售后上市公司不再持有该公司股份。

3) 其他主要关联方情况

关联方名称	与本公司关系
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司股东日喀则市世荣投资管理有限公司之控股公司
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制
珠海市兆丰混凝土有限公司	为广东世荣投资控股有限公司全资子公司
广东兆丰能源技术有限公司	详见注①
珠海市世荣房产开发有限公司	详见注②
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	子公司的联营企业
梁家荣	本公司董事长

注：①广东兆丰能源技术有限公司 2012 年度、2013 年度与本公司关系为“为本公司董事长控制”；2014 年 1-3 月与本公司关系为“过去 12 个月内曾为本公司董事长控制”。

②珠海市世荣房产开发有限公司 2012 年与本公司关系为“子公司联营企业”；2013 年与本公司关系为“其高管过去 12 个月内曾担任公司监事”；2014 年 1-3 月与本公司关系为“非关联方”。

(2) 关联方交易

1) 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2) 销售商品或提供劳务

关联方名称	交易内容	定价方式及决策程序	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
珠海市世荣房产开发有限公司	提供建筑劳务	市场议价	---	---	7,010,000.00	2.11	33,049,000.00	10.92
广东世荣投资控股有限公司	物业管理服务	市场议价	3,604.65	0.05	12,600.00	0.05	12,600.00	0.09
广东兆能技术有限公司	物业管理服务	市场议价	---	---	---	---	28,000.00	0.19
珠海市世荣房产开发有限公司	物业管理服务	市场议价	---	---	542,896.50	2.15	94,020.00	0.65
珠海斗门世荣小额贷款有限公司	物业管理服务	市场议价	3,701.70	0.05	12,600.00	0.05	12,600.00	0.09

3) 购买商品或接受劳务

关联	交易	定价	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
----	----	----	--------------	---------	---------

方名称	内容	方式及决策程序	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	市场议价	14,662,174.00	100	40,060,601.00	98.4	23,179,222.50	100

4) 关联租赁情况

2014 年 1-3 月公司出租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2014 年 1-3 月确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2014.1.1	2015.12.31	协议价格	9,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2014.1.1	2015.12.31	协议价格	9,000.00

2013 年度公司出租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2013 年度确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	180,061.32
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	36,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	36,000.00

2012 年度公司出租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2012 年度确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2010.11.1	2013.12.31	协议价格	23,400.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2012.7.1	2012.12.31	协议价格	263,400.00

珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2012. 1. 1	2013. 12. 31	协议价格	36, 000. 00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东兆丰能源技术有限公司	房屋	2012. 1. 1	2013. 12. 31	协议价格	58, 000. 00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2012. 1. 1	2013. 12. 31	协议价格	36, 000. 00

5) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
梁家荣	珠海市斗门区世荣实业有限公司	2 亿元	与中国建设银行股份有限公司珠海市分行 2010 年珠房开字 008 号《项目融资贷款合同》届满之日后两年止		是
梁家荣	本公司	2.6 亿元	与中国建设银行股份有限公司珠海市分行 2012 年珠房开字 003 号《项目融资贷款合同》届满之日后两年止		是

6) 关联方资金拆借

珠海市世荣房产开发有限公司通过广发银行股份有限公司珠海分行委托贷款的形式，向珠海市斗门区世荣实业有限公司提供了 0.5 亿元的借款，该项借款已在 2012 年 7 月 2 日偿还。

7) 关联方往来款项余额

①应收账款

关联方名称	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
广东兆丰能源技术有限公司	---	---	---	---	2, 800. 00	56. 00

②其他应收款

关联方名称	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
珠海市世荣房产开发有限公司	---	---	808, 211. 55	233, 110. 58	809, 203. 24	81, 210. 16
广东兆丰能源技术有限公司	---	---	---	---	8, 357. 43	417. 87
广东世荣投资控股有限公司	1, 422. 33	71. 12	967. 68	48. 38	1, 874. 95	93. 75
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	551. 70	27. 59	967. 46	48. 37	1, 313. 30	65. 67

上市公司应收广东世荣投资控股有限公司、珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司的款项为向其租赁物业产生的应收物业费、代付水电费等，系结算与支付时间差而产生，该等款项为经营性占用。

③应付账款

关联方名称	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
珠海市兆丰混凝土有限公司	6,287.50	2,123,187.50	2,342,610.50

④其他应付款

关联方名称	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	5,390,000.00	5,390,000.00
珠海市世荣房产开发有限公司	---	37,322.64	4,000.00
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	6,000.00	6,000.00	6,000.00
广东世荣投资控股有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00
广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00	8,000.00	8,000.00

⑤预收款项

关联方名称	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
珠海市世荣房产开发有限公司	---	7,835.00	---

注：2014年1-3月珠海市世荣房产开发有限公司与本公司为非关联方关系。

3、减少和规范关联交易措施

为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的利益，上市公司控股股东及实际控制人梁社增、控股股东及实际控制人之一致行动人梁家荣均出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

“1. 尽量减少与上市公司发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允、合理和等价有偿的原则进行；

2. 就相互间关联事务或交易事务所作出的任何约定或安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易；

3. 严格依照有关法律、法规、规范性文件及上市公司相关关联交易公允决策制度的规定履行关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守关联交易规范决策程序并履行信息披露义务；

4. 不利用控股股东或关联关系地位谋取不当利益，不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益；

5. 上市公司独立董事如认为关联交易损害了上市公司或上市公司其他股东的合法权益，可聘请独立的具有证券从业资格的中介机构对关联交易进行审计或评估。如相关结果表明明确因不当利用控股股东或关联关系地位损害了上市公司或上市公司其

他股东的利益，将就該等关联交易对上市公司或上市公司其他股东造成的损失依法承担赔偿责任；

6. 本承诺函所载的每一项承诺均可独立执行，任何一项承诺被视为无效或终止不影响其他各项承诺的效力。”

综上所述，经审慎核查，本独立财务顾问认为：对于本次交易后可能发生的关联交易，梁家荣已向上市公司出具了减少及规范关联交易承诺，为本次交易后可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障。

（二）同业竞争

1、本次交易前上市公司的同业竞争情况

本次重组前，世荣兆业主要从事房地产开发业务，梁社增及其一致行动人梁家荣控制的除世荣兆业及其控股子公司以外企业均不从事房地产开发业务。故此梁社增及其一致行动人梁家荣控制的除世荣兆业及其控股子公司以外的企业与世荣兆业在房地产开发业务方面不存在同业竞争。

2、本次交易后上市公司的同业竞争情况

本次重组后，世荣实业房地产资产全部注入世荣兆业，梁社增及其一致行动人梁家荣控制的除世荣兆业及其控股子公司以外的企业与世荣兆业之间不存在同业竞争。

3、关于避免同业竞争的承诺

为避免将来发生同业竞争，上市公司控股股东及实际控制人梁社增、控股股东及实际控制人之一致行动人梁家荣均出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

“1. 本次重组完成后，本人不再从事且将来也不会从事任何直接或间接与世荣兆业的业务构成竞争的业务，亦不会在任何地方和以任何形式（包括但不限于合资经营、合作经营或拥有在其他公司或企业的股票或权益等）从事与世荣兆业构成竞争关系的业务；

2. 对于本人将来可能出现的下属全资、控股、参股企业所生产的产品或从事的业务与世荣兆业构成竞争的情形，本人承诺在世荣兆业提出要求时，将本人在该等企业中的全部股权或股份优先转让给世荣兆业。本人将尽最大努力促使有关交易的价格是在公平合理、与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的；

3. 本人承诺不向业务与世荣兆业及其下属企业（含直接或间接控制的企业）所从事的业务构成竞争关系的其他公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或销售渠道、客户信息等秘密；

4. 本人承诺赔偿世荣兆业因本人违反本承诺的任何条款而遭受或产生的任何损失或支出。

5. 本承诺函所载的每一项承诺均可独立执行，任何一项承诺被视为无效或终止不影响其他各项承诺的效力。”

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易系收购控股子公司的少数股东权益，本次交易不会导致新增的关联交易。本次交易完成后，实际控制人及其一致行动人持有的房地产资产整体注入到上市公司，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人为避免与世荣兆业同业竞争和减少关联交易，分别出具了《避免同业竞争承诺》和《关于减少和规范关联交易承诺》，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

十一、本次交易的必要性及对上市公司及非关联股东利益的影响

（一）本次交易的必要性

1、增强上市独立性，履行承诺

世荣实业目前的股权结构为：本公司持股 76.25%，本公司董事长梁家荣持股 23.75%。

2008 年，本公司实施了重大资产重组，向梁社增发行 1.29 亿股公司股份作为对价购买其持有的世荣实业 76.25%股权，重组完成后梁社增成为本公司控股股东。当时，世荣实业另一股东梁家荣（梁社增之子，本公司现任董事长）承诺：在 2008 年重组完成（2008 年 2 月 25 日）后三年内，将其持有的世荣实业剩余 23.75%股权注入上市公司。

为了履行上述承诺，本公司于 2009 年 7 月正式启动了向梁家荣发行股份购买其持有的世荣实业 23.75%的股权的工作，并于 2009 年 12 月获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。但受房地产行业宏观调控影响，公司于 2011 年 8 月申请撤回了该项交易的申报材料。

本公司及梁家荣本次仍拟通过发行股份购买资产的方式将世荣实业 23.75%的股权注入上市公司，本次交易完成后，本公司将持有世荣实业 100%的股权，从而履行梁家荣之承诺，增强了上市公司的资产完整性与独立性。

2、进一步提高上市公司的盈利能力

世荣实业是上市公司最主要的收入、利润和现金来源，拥有上市公司合并范围内大部分的项目储备，上市公司的价值基础主要在于世荣实业。

世荣实业的核心价值在于其拥有大量的项目储备。根据规划，截至目前世荣实业尚未销售或开发的项目总建筑面积约 390 万平方米，住宅可售建筑面积 319 万平方米。该等项目陆续开发、销售后，可为上市公司带来较大的收益，目标资产具有较高的盈利能力及潜力。

本次交易前上市公司每股收益为 0.86 元/股。假设 2013 年期初上市公司即已拥有世荣实业 100%的股权，按照本次交易中上市公司新增股票 16,300.00 万股数量计算，上市公司 2012 年及 2013 年每股收益分别由交易前的 0.26 元/股、0.86 元/股增至 0.29 元/股、0.88 元/股，可见本次交易可起到增厚上市公司盈利能力的作用。

综上所述，独立财务顾问认为：通过本次交易，上市公司公司将持有世荣实业 100%的股权，从而履行梁家荣之承诺，增强了上市公司的资产完整性与独立性。本次交易进一步增强了本公司的盈利能力，通过本次交易注入盈利状况良好的优质资产，将改善上市公司盈利状况，维护上市公司全体股东特别是中小股东的利益。本次交易具有必要性。

（二）本次交易对非关联股东利益的影响

本次交易系上市公司与实际控制人之一致行动人、上市公司现任董事长之间发生的交易，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

本次交易价格以独立的具备证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基准，作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则并已履行合法程序，本次交易方案经上市公司全体独立董事同意后，提交董事会讨论。同时，独立董事就该事项发表了独立意

见。同时在审议本次交易的股东大会上，上市公司将通过上交所交易系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统参加网络投票，切实保护流通股股东的合法权益。

综上所述，独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

十二、补偿安排的可行性、合理性分析

（一）合同主体、签订时间

2014年6月9日，本公司与梁家荣签署了《盈利预测补偿协议》（以下简称“本协议”）。

（二）盈利预测补偿协议主要内容

1、业绩承诺期间

如本次交易在2014年度内实施完毕，则利润补偿测算期间为2014年-2017年；如本次交易在2015年度内实施完毕，则利润补偿测算期间为2015年-2017年。

双方一致确认，本次交易经上市公司股东大会批准和中国证监会核准后，交易双方依据《发行股份购买资产协议》及其补充协议（如有）的相关条款办理完毕目标资产权属变更登记手续，且上市公司向梁家荣发行的股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕证券登记手续之日为本次交易实施完毕日。

2、业绩承诺数的确定

根据评估报告，世荣实业及目标资产在相关期间内的预测净利润数如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	合计
世荣实业预测净利润数	-2,651.44	10,117.62	14,871.59	24,174.28	46,512.05
目标资产对应预测净利润数	-629.72	2,402.93	3,532.00	5,741.39	11,046.61

如本次交易在2014年度内实施完毕，梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在2014年-2017年四年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于

11,046.61 万元；如本次交易在 2015 年度内实施完毕，梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,676.33 万元。

3、实际净利润数与预测净利润数差异的确定

目标资产交割完毕后，上市公司将于利润补偿测算期间内的每个会计年度结束后四个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对目标资产在利润补偿测算期间各年度实现的扣除非经常性损益后归属于目标资产股东的净利润出具专项审计报告。目标资产在利润补偿测算期间各年度的实际净利润数，以专项审计报告确定的扣除非经常性损益后归属于目标资产股东的净利润数值为准。

上市公司将在利润补偿测算期间各年年度报告中披露目标资产在扣除非经常性损益后的实际净利润数与同期预测净利润数的差异情况，并在利润补偿测算期间最后一年专项审计报告出具后确定目标资产在整个利润补偿测算期间内的实际净利润总额与预测净利润总额之差异，以此作为确定梁家荣应补偿股份数量并具体实施之依据。

4、补偿方式

（1）目标资产在整个利润补偿测算期间内的实际净利润总额未达到预测净利润总额的，梁家荣应以股份补偿方式对上市公司进行补偿。

（2）双方将在利润补偿测算期间最后一年专项审计报告出具日后 10 个工作日内，计算出应予补偿的股份数量（以下称“差额补偿股份数”），该等差额补偿股份由上市公司以 1 元的价格进行回购并依法予以注销。

（3）梁家荣作差额补偿股份数计算公式如下：

差额补偿股份数 = (利润补偿测算期间各年度预测净利润总额 - 利润补偿测算期间各年度实际净利润总额) × 上市公司通过本次发行认购的股份总数 ÷ 利润补偿测算期间预测净利润总额。

差额补偿股份数计算结果小于 0 时，按 0 取值。

（4）利润补偿测算期间届满后，上市公司将聘请具有证券业务资格的会计师事务所对目标资产进行减值测试：

如目标资产期末减值额>梁家荣差额补偿股份数×本次发行股份价格，则梁家荣应向上市公司进行减值补偿；

减值补偿的金额=目标资产期末减值额-梁家荣差额补偿股份数×本次发行股份价格；

减值补偿采用股份补偿方式，减值补偿股份数=减值补偿的金额÷本次发行股份价格；

该等减值补偿股份由上市公司以1元的价格进行回购并依法予以注销。

(5) 梁家荣差额补偿股份数及减值补偿股份数合计不超过本次交易中梁家荣取得的股份总数（包括利润补偿测算期间内转增或送股的股份）。若梁家荣通过本次交易取得的上市公司股份已全部补偿仍无法补足需补偿金额时，差额部分由梁家荣以现金方式补足。

若因利润补偿测算期间内上市公司以转增或送股方式进行分配而导致梁家荣持有的上市公司股份数发生变化，则梁家荣应补偿股份的数量相应调整为：按本协议中相关公式计算的应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。若出现折股数不足1股的情况，以1股计算。

5、盈利差额补偿及减值补偿的实施程序

(1) 会计师事务所出具目标资产利润补偿测算期间最后一年专项审计报告及资产减值测试专项审核意见后10个工作日内，上市公司计算梁家荣应补偿的股份总数并发出召开董事会的通知，由董事会召集召开股东大会审议股份回购注销事宜；同时以书面方式通知梁家荣实际净利润总额小于预测净利润总额的差额情况、资产减值情况以及应补偿股份总数。

(2) 上市公司股东大会审议通过股份回购注销方案的，自股东大会决议公告后5个工作日内书面通知梁家荣。梁家荣应在收到上述书面通知之日起5个工作日内向结算公司申请将其应补偿的股份总数划转至上市公司董事会设立的专门账户，由上市公司按照相关法律法规规定对该等股份予以注销。

(3) 在确定股份补偿数量并回购注销的上市公司股东大会决议作出后十日内，上市公司应通知债权人并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十

日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，如要求上市公司清偿债务或者提供相应的担保，则上市公司应按债权人要求履行相关责任以保护债权人利益。

(4) 自应补偿股份数量确定之日起至该等股份被注销前，该等股份不拥有表决权，且不享有股利分配的权利。

(5) 梁家荣依据本协议约定需进行现金补偿时，应在收到上市公司发出的利润补偿通知后 10 个工作日内将所需补偿的现金支付到上市公司指定的银行账户。

(6) 上市公司在利润补偿测算期间内有实施现金分红的，梁家荣应将补偿股份总数在利润补偿测算期间内累计取得的分红收益返还上市公司。

6、协议生效

(1) 本协议自双方签字盖章且下列先决条件全部满足之日起即生效：

- 1) 本次交易已经上市公司董事会、股东大会有效批准；
- 2) 本次交易获得中国证监会核准。

(2) 若因上述任一生效条件未能成就，致使本协议无法生效并得以正常履行的，协议任何一方不追究另一方的法律责任。

综上所述，经审慎核查，本独立财务顾问认为：上市公司与重组方签订的《盈利预测补偿协议》对盈利预测补偿作出了合理安排，对补偿的实施和相关违约责任作了具体规定，盈利预测补偿安排可行，能够充分保障上市公司及全体股东的利益。

十三、独立财务顾问对本次交易的结论性意见

经过对本次交易有关资料的审慎核查和专业判断，并在本报告书所依据的基本假设成立的情况下，本独立财务顾问认为：

本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公正、公开的原则，有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善公司财务状况、促进上市公司的长远发展，符合上市公司和全体股东的利益；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害非关联股东的利益，对中小股东公平、合理，有利于上市公司的可持续发展。

本独立财务顾问同意为广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易出具独立财务顾问报告。

第七节 独立财务顾问内部审核意见

一、内核程序

根据中国证监会《重组管理办法》、《财务顾问业务指引》等系列文件相关要求，国金证券对本次交易实施了必要的内部审核程序。项目组根据有关法律、法规要求对上市公司编制的重组报告书及相关材料进行全面的核查。项目组核查完成后，向国金证券质量控制部提出内核申请，质量控制部人员对项目组提交的申报材料中涉及的重大法律、财务问题、各种文件的一致性、准确性、完备性和其他重要问题进行了重点核查，并就项目中存在的问题与相关负责人及项目组进行了探讨。质量控制部将材料核查中发现的问题进行整理，并将《预审意见》反馈至项目组。项目组收到《预审意见》后，根据《预审意见》对上述相关文件材料进行了修改。项目预审和意见反馈结束后，项目组将修改后的材料正式报请内核小组审核。内核小组召开内核会议就申报材料中涉及的重大法律问题、财务问题和其他相关重要问题进行了讨论，经参与内核会议的内核小组成员三分之二以上同意，结果为内核通过。

二、内核小组意见

在国金证券内核小组认真审核本次重组申报材料的基础上，内核小组意见如下：

世荣兆业本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件中关于上市公司重大资产重组的规定。上市公司重大资产重组信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

同意就《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》出具独立财务顾问意见。

第八节 备查文件

一、备查文件目录

1.	上市公司第五届董事会第二十次次会议决议
2.	上市公司 2014 年第一次临时股东大会决议
3.	上市公司独立董事关于本次重大资产重组的独立意见
4.	国金证券为本次重大资产重组出具的《独立财务顾问报告》
5.	法律顾问为本次重大资产重组出具的《法律意见书》
6.	拟购买资产两年一期的财务报告和审计报告
7.	拟购买资产的评估报告及评估说明
8.	上市公司备考财务报告及其审计报告
9.	拟购买资产 2014 年的盈利预测报告和审核报告
10.	上市公司 2014 年的备考盈利预测报告和审核报告
11.	《发行股份购买资产协议》
12.	《盈利预测补偿协议》
13.	交易对方身份证复印件
14.	拟购买资产的营业执照和工商登记信息表
15.	拟购买资产生产经营相关的资质证明或批准文件
16.	本次交易对方的相关承诺函、声明函

二、备查文件地点

1、广东世荣兆业股份有限公司

地址：广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼

电话：0756-5888899

传真：0756-5888882

联系人：郑泽涛、詹华平

2、国金证券股份有限公司

地址：上海市芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层

电话：021-68826021

传真：021-68826800

联系人：夏跃华、周军军、丁峰

3、报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》

4、网址：<http://www.szse.cn>

