

股票简称：世荣兆业

股票代码：002016

上市地点：深圳证券交易所



世荣兆业
SHIRONG ZHAOYE CO.LTD.

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

(修订稿)

交易对方	住所及通讯地址
梁家荣	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

独立财务顾问



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

签署日期：二零一五年二月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易导致的投资风险，由投资者自行负责。

本报告书是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息提请股东及其他投资者注意。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假和不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方梁家荣已出具承诺函，保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

修订说明

本公司已根据中国证监会行政许可项目审查的反馈意见及本次重组的进展情况，对《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）》进行了补充和完善，补充和完善的内容主要体现在以下方面：

一、释义

- 1、更新了“最近一年一期”、“最近两年一期”、“最近三年一期”的释义。

二、重大事项提示

- 1、更新了“二、本次交易方案”中的本次交易的期间损益安排。
- 2、在“七、风险因素\（二）本次交易完成后的风险\2、业务经营风险”中补充披露了待开发土地较多的风险。

三、第一节本次交易概述

- 1、在“一、本次交易的背景与目的\（一）增强上市独立性、履行承诺”中补充披露了2008年未将世荣实业剩余23.75%股份转让给上市公司的原因。
- 2、更新了“三、本次交易的主要内容”中的评估基准日至交割日交易目标资产损益的归属安排。
- 3、在“四、本次交易的决策过程\（二）上市公司为本次交易已经履行的程序及获得的批准”中补充披露了第五届董事会第二十七次会议审议通过《关于调整发行股份购买资产暨关联交易方案之过渡期损益归属的议案》的情况。

四、第二节上市公司基本情况

- 1、在“二、公司设立及股权变动\（四）公司的股权结构”中更新了上市公司的股权结构分布及前十大股东持股情况。

五、第四节交易标的基本情况

- 1、在“二、标的公司基本情况\（八）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况”中更新了世荣实业主要资产、对外担保、主要负债情况。

2、在“二、标的公司基本情况\（十一）其他事项\4、粤盛投资国有建设用地申请延期建设事宜”中补充披露了珠国土储 2011-25 项目的基本情况 & 整改方案。

3、在“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\1、里维埃拉项目”中补充披露了锦绣荣城的开发销售情况、里维埃拉项目土地情况和加快投资进度的整改方案，并更新了里维埃拉项目资质许可。

4、“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”中补充披露了世荣实业主要项目开发销售情况与资产基础法评估中开发产品建筑面积存在差异的原因及合理性。

5、在“三、标的公司主营业务发展情况\”中补充披露了房地产项目的合法合规情况。

6、在“三、标的公司主营业务发展情况\（六）交易标的主要客户及供应商”中补充披露了报告期内世荣实业前五大客户的名称。

7、在“四、标的公司资产评估情况\（四）收益法评估情况”中补充披露了 2014 年业绩可完成性、预测净利率较高的合理性、开发进度的分析。

8、在“四、标的公司资产评估情况”中补充披露了 2009 年上市公司拟收购标的资产的作价情况，2007 年、2009 年及 2014 年三次评估的对比分析，资产评估中土地/房地产与所选可比对象的可比性分析，存货及投资性房地产销售价格预测的合理性，存货及投资性房地产评估参数、风险收益选取的合理性。

六、第五节本次发行股份情况

1、在“一、本次发行股份基本情况\（五）期间损益”中补充披露了过渡期损益安排、世荣实业 2014 年预计盈利能力、过渡期损益安排的合理性。

七、第六节本次交易合同的主要内容

1、在“一、《发行股份购买资产协议》及补充协议的主要内容”中补充披露了《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的补充协议》的相关内容。

2、在“二、《盈利预测补偿协议》”中补充披露了盈利预测补偿方案的风险覆

盖情况。

八、第八节本次交易定价依据及公平合理性分析

1、在“二、目标资产的定价依据及公平合理性分析\（三）目标资产交易定价的公允性分析”中更新了目标资产交易定价的公允性分析。

九、第九节董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析

1、在“一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析\（一）本次交易前的财务状况分析\1、资产结构及变动分析”中补充披露了标的资产 2014 年 6 月 30 日预付账款大幅增加的原因。

十、第十节财务会计信息

1、在“一、标的公司的财务资料\（一）标的公司合并资产负债表”中补充披露了世荣实业的资产负债率提高的原因及合理性。

2、在“一、标的公司的财务资料\（二）标的公司合并利润表”中补充披露了世荣实业的收入确认办法、世荣实业转让世荣房产 50%股权的原因和净利率对比分析。

3、在“一、标的公司的财务资料\（三）标的公司合并现金流量表”中补充披露世荣实业净利润与现金流量的匹配情况。

十一、第十一节同业竞争与关联交易

1、在“二、关联交易\（二）本次交易后的关联交易”中补充披露了关联交易的具体内容、必要性和关联交易价格的公允性。

十二、第十三节其他重要事项

1、补充披露了本次资产重组对中小投资者权益保护的安排。

十三、第十五节 与本次交易有关的证券服务机构

1、在“一、独立财务顾问”中增加了经办人员。

十四、第十六节公司和董事、交易对方及相关中介机构声明

1、在“独立财务顾问声明”中增加了项目协办人。

2、更新了会计师声明。

十五、第十七节备查文件

1、在“二、备查文件地点\2、国金证券股份有限公司”中增加了联系人。

十六、涉及 2014 年中报财务数据更新的章节

根据上市公司、标的公司 2014 年半年度财务数据，更新了相关财务信息，涉及“第二节 上市公司基本情况”、“第四节 交易标的基本情况”、“第五节 本次发行股份情况”、“第七节 本次交易的合规性分析”、“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析”、“第十节 财务会计信息”、“第十一节 同业竞争与关联交易”、“第十二节 本次交易完成后的情况说明”。

十七、涉及股东大会批准和证监会核准的章节

因本次重组已获得上市公司股东大会批准并取得中国证监会的核准文件，重组报告书已在本次交易的决策程序等处增加上述批准及核准的说明；并删除了与股东大会批准、证监会审核相关的风险提示。

目 录

公司声明	2
交易对方声明	3
修订说明	4
目 录	8
释 义	12
重大事项提示	15
一、《发行股份购买资产协议》	15
二、本次交易方案	15
三、本次交易构成关联交易	16
四、本次交易构成重大资产重组	17
五、本次交易不会导致实际控制人变更	17
六、独立财务顾问的保荐机构资格	17
七、风险因素	18
第一节 本次交易概述	23
一、本次交易的背景与目的	23
二、本次交易遵循的基本原则	24
三、本次交易的主要内容	25
四、本次交易的决策过程	27
五、本次交易构成关联交易	28
六、本次交易构成重大资产重组	28
七、本次交易不会导致实际控制人变更	29
八、本次交易不构成借壳重组	29
第二节 上市公司基本情况	33
一、上市公司基本信息	33
二、公司设立及股权变动	33
三、主营业务情况和主要财务指标	38
四、控股股东及实际控制人情况	39
第三节 交易对方基本情况	40

一、交易对方基本情况.....	40
二、交易对方与上市公司之间关联关系情况.....	41
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.....	41
四、交易对方最近五年合法合规情况.....	41
第四节 交易标的基本情况	42
一、交易标的范围.....	42
二、标的公司基本情况.....	42
三、标的公司主营业务发展情况.....	73
四、标的公司资产评估情况.....	87
第五节 本次发行股份情况	176
一、本次发行股份基本情况.....	176
二、本次交易对上市公司股权结构的影响.....	179
三、本次发行股份购买资产前后主要财务数据比较.....	179
第六节 本次交易合同的主要内容	181
一、《发行股份购买资产协议》及补充协议的主要内容.....	181
二、《盈利预测补偿协议》.....	184
第七节 本次交易的合规性分析	190
一、符合《重组管理办法》第十条的规定.....	190
二、符合《重组管理办法》第四十二条的规定.....	193
第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析.....	195
一、发行股份的定价依据及公平合理性.....	195
二、目标资产的定价依据及公平合理性分析.....	195
三、董事会对本次交易评估事项的说明.....	199
四、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	199
第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析	200
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析.....	200
二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	204
三、本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	220
四、风险因素.....	222
第十节 财务会计信息.....	227
一、标的公司的财务资料.....	227

二、上市公司备考财务资料.....	248
三、目标资产的盈利预测.....	251
四、上市公司备考盈利预测.....	253
第十一节 同业竞争与关联交易.....	256
一、同业竞争.....	256
二、关联交易.....	256
三、律师和独立财务顾问关于重组后同业竞争和关联交易的专业意见.....	266
第十二节 本次交易完成后的情况说明.....	268
一、本次交易完成后不存在资金、资产被实际控制人或其它关联人占用的情形.....	268
二、上市公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	268
三、上市公司负债结构的合理性说明.....	268
四、最近十二个月内重大资产交易情况.....	268
五、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	269
第十三节 其他重要事项.....	273
一、独立董事针对本次交易发表独立意见.....	273
二、严格履行上市公司信息披露义务.....	273
三、重组完成后公司现金分红的工作规划.....	273
四、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明.....	276
五、关于本次交易相关内幕信息知情人买卖上市公司股票的自查情况.....	276
六、本次资产重组对中小投资者权益保护的安排.....	277
第十四节 独立董事和中介机构对本次交易出具的结论性意见.....	281
一、独立董事对本次交易的意见.....	281
二、独立财务顾问对本次交易的意见.....	282
三、法律顾问对本次交易的意见.....	282
第十五节 与本次交易有关的证券服务机构.....	284
一、独立财务顾问.....	284
二、法律顾问.....	284
三、审计机构.....	284
四、资产评估机构.....	284
第十六节 公司和董事、交易对方及相关中介机构声明.....	286
第十七节 备查文件.....	292
一、备查文件目录.....	292

二、备查文件地点..... 292

释 义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

报告书、本报告书	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、交易标的	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
评估基准日	指	2014 年 3 月 31 日
审计基准日	指	2014 年 6 月 30 日
最近一年一期	指	2013 年及 2014 年 1-6 月
最近两年一期	指	2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月
最近三年一期	指	2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 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，华郡房产前身
华郡房产	指	珠海华郡房产开发有限公司
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》 ¹
《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》

¹ 2014年10月23日，证监会发布《上市公司重大资产重组管理办法》和《关于修改<上市公司收购管理办法>的决定》，并于当日正式实施。2014年10月31日，证监会召开新闻发布会，指出：“11月23日之前，上市公司重组方案已通过股东大会表决的，该公司适用原《重组管理办法》。”本次重组方案已经世荣兆业2014年6月25日召开的2014年第一次临时股东大会审议通过，故本次重组适用原《重组管理办法》，本报告中提及《重组管理办法》均为原《重组管理办法》。

《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
元	指	人民币元

说明：本报告中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，敬请广大投资者注意。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

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，具体参看本报告书“第六节”之“二、《盈利预测补偿协议》”。

（六）本次交易的期间损益安排

目标资产因期间收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）增加的，该等过渡期收益由上市公司享有。目标资产因期间亏损或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）减少的，该等亏损均由交易对方以现金方式向上市公司补足。交易对方应于目标资产的交割日经审计净资产值正式出具后 15 个工作日内，向上市公司支付前述补偿资金。

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。根据大华会计师事务所出具的大华审字[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、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。

七、风险因素

本处列举的为本次交易可能面临的部分风险因素。本公司提请投资者关注本次交易可能面临的风险因素并认真阅读本报告书“第九节”之“四、风险因素”的全部内容。

（一）与本次交易相关的风险

1、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。

2、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。

3、标的公司业绩下滑的风险

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) 待开发土地较多的风险

截至评估基准日，世荣实业共有 11 宗待开发土地，待开发土地的取得时间如下表所示：

序号	取得日期	证号	用途	面积 (m ²)	备注
1	2011. 1. 19	粤房地权证珠字第 0300024640 号	商住	109, 184. 71	里维埃拉后续项目
2	2007. 8. 24	粤房地证字第 C5622075 号	商住	189, 856. 10	里维埃拉后续项目
3	2007. 8. 24	粤房地证字第 C5622076 号	商住	92, 133. 08	里维埃拉后续项目
4	2007. 8. 24	粤房地证字第 C5622061 号	别墅	31, 746. 97	里维埃拉后续项目

5	2007.8.24	粤房地证字第 C5622072 号	商住	49,050.60	里维埃拉后续项目
6	2007.8.24	粤房地证字第 C5622070 号	商住	100,816.33	里维埃拉后续项目
7	2007.8.24	粤房地证字第 C5622074 号	商住	88,906.05	里维埃拉后续项目
8	2007.8.24	粤房地证字第 C5622058 号	商住	72,212.60	里维埃拉后续项目
9	2011.1.19	粤房地权证珠字第 0300024641 号	商住	221,344.90	里维埃拉后续项目
10	2014.1.15	法院拍卖, 未过户	住宅	108,753.29	松生围地块
11	2014.1.15	法院拍卖, 未过户	住宅	33,099.21	松生围地块
合计				1,097,103.84	

注：其中粤房地权证珠字第 0300024640 号地块为碧水岸二期项目用地，已于 2014 年 12 月取得建筑工程施工许可证并开始动工。

里维埃拉项目宗地属于整体出让，统一规划，分期开发，且已动工开发建设的面积占里维埃拉项目总用地面积约 43%，不存在闲置用地的情形。目前，公司已就里维埃拉的后续项目制定了具体的开发计划，各项目的开工时间预计为 2015-2018 年，竣工时间预计为 2017-2020 年。由于开发时间较长，该项目可能因市场形势变化、销售未达预期等因素而出现不能按计划建设、收益未达预期等风险。

松生围地块，原所有人广州粤安实业发展总公司尚欠缴市政配套费 9,081,400 元，须在经斗门区政府同意和相关部门确认后，由广州粤安实业发展总公司将原多缴纳的地价款和报建费冲抵欠缴市政配套费。根据珠海市国土资源局斗门分局《关于珠海市斗门区井岸镇中兴南路东侧及尖峰前路（尖峰山脚）松生围 141852.5 平方米土地使用权有关事宜的函》，珠海市国土资源局斗门分局正在协调办理相关手续，经核准转让后，世荣实业可持生效的法律文书到相关部门申请办理松生围地块的使用权证书。公司预计将于 2015 年 4 月取得所有权证，计划 2015 年 8-11 月开工，竣工时间预计为 2017-2018 年。该项目存在不能及时办理土地所有权证、不能如期开工、以及延期开工导致的土地闲置风险，并因此可能受到土地管理部门的行政处罚。

根据公司与梁家荣于 2014 年 6 月 9 日签署的《盈利预测补偿协议》，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，则梁家荣将向上市公司进行减值补偿。

同时，世荣兆业控股股东及实际控制人梁社增及其一致行动人梁家荣共同签署

《承诺函》，承诺：自本《承诺函》出具之日起，如世荣兆业及其控制的子公司当前的房地产开发项目（包括但不限于珠国土储 2011-25 地块、松生围地块）因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或产生其他损害世荣兆业利益的情形，梁社增及梁家荣将对世荣兆业因此受到的全部损失承担全额补偿责任。

在对目标资产进行减值测试时，如未开发土地出现不能如期开工、竣工或因土地闲置受到行政处罚的情况等情况，公司将提请会计师事务所注意以上因素对减值测试的影响，并在减值测试时考虑该部分损失。具体而言，会计师根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，对未开发土地的减值情况就以上可能发生的且不限于列举的可能导致减值的事项进行判断，同时利用专家的工作，专家不限于资产评估机构、律师及造价咨询机构等的意见进行判断，按中国注册会计师执业准则履行必要的、充分的程序，取得必要的、充分的审计证据，以作为是否发生减值的判断依据。

当未开发土地出现不能如期开工、如期竣工或或因土地闲置受到行政处罚时，土地的开发状况、开发计划等资产状态将相应发生变化，均会对评估或价值判断结果产生影响，并进而影响目标资产减值测试的结果。

如待开发土地出现因土地闲置受到行政处罚的情况，根据梁社增及梁家荣共同签署前述《承诺函》，该等行政处罚将由梁社增及梁家荣承担全额补偿责任。

会计师可综合考虑上述价值判断或评估结果及补偿承诺，在此基础上得出减值测试结果。

3、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。

第一节 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。

该次发行前，上市公司的股本结构为：

股份类别	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	12,033,525	19.01%
二、无限售条件股份	51,256,842	80.99%
三、股份总数	63,290,367	100%

该次发行后，上市公司的股本结构为：

股份类别	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	144,083,283	74.93%
二、无限售条件股份	48,207,084	25.07%
三、股份总数	192,290,367	100%

根据《证券法》等相关法规、规则等规定：总股本在 4 亿元以下的上市公司，社会公众持股比例不得低于公司总股本的 25%。若 2008 年将世荣实业剩余 23.75% 股权转让给上市公司，社会公众持股比例将低于 25%，则会导致上市公司的股本结构不再符合上市条件。因此，2008 年重大资产重组中未将世荣实业剩余 23.75% 股份转让给上市公司。

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 2014 年 6 月 30 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

目标资产因期间收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）增加的，该等过渡期收益由上市公司享有。目标资产因期间亏损或其他原因导致所对应的

经审计净资产值（合并报表）减少的，该等亏损均由交易对方以现金方式向上市公司补足。交易对方应于目标资产的交割日经审计净资产值正式出具后 15 个工作日内，向上市公司支付前述补偿资金。

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。

2014年6月25日，世荣兆业召开的2014年第一次临时股东大会会议审议通过了《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》、《关于审议公司相关主体对承诺事项进行规范的议案》、《关于修订公司〈章程〉的议案》等相关议案。

根据2014年6月25日世荣兆业2014年第一次临时股东大会审议通过的《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》之授权，2014年12月29日，世荣兆业召开第五届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于调整发行股份购买资产暨关联交易方案之过渡期损益归属的议案》。

（三）本次交易已取得中国证监会批准

2015年1月27日，中国证监会下发了“证监许可【2015】130号”《关于核准广东世荣兆业股份有限公司向梁家荣发行股份购买资产的批复》。

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，独立财务顾问认为，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。

第二节 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 ²	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%

² 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。

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%
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 ³	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 ⁴	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
珠海威尔集团有限公司	15,049,758	7.83
二、无限售条件股份	48,240,609	25.09

³ 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

⁴ 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。

合计	192,290,367	100.00
----	-------------	--------

3、2008 年资本公积转增资本

2008 年 8 月 19 日，世荣兆业⁵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 6 月 30 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	1,050	0.0002
二、无限售条件股份	646,094,582	99.9998

注：有限售条件股份为高管锁定股。

截至 2014 年 6 月 30 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（%）
----	------	--------	---------

⁵威尔科技于 2008 年 8 月 21 日更名为世荣兆业

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	梁社增	433,440,000	67.09
2	珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	4,751,210	0.74
3	日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	0.46
4	李勇	1,580,600	0.24
5	黄芝颢	1,347,845	0.21
6	胡哲宁	1,199,889	0.19
7	兴业国际信托有限公司—清水源 1 号证券投资集合资金信托计划	1,170,205	0.18
8	王永辉	1,164,599	0.18
9	黄婷婷	1,138,374	0.18
10	于振寰	1,050,000	0.16
合计		449,842,722	69.63

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 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）最近三年一期的主要财务指标

公司最近三年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 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	29,856.56	97,296.95	61,758.14	54,956.39
营业利润	3,632.46	94,519.05	31,314.72	14,955.41
利润总额	3,652.69	94,460.05	31,460.07	14,982.79
归属于母公司所有者的净	3,943.91	55,445.08	17,011.81	8,487.40

利润				
经营活动现金流量净额	-91,004.78	18,754.63	-7,793.27	-48,895.27
基本每股收益	0.06	0.86	0.26	0.13
项目	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
总资产	435,578.52	356,229.26	261,052.94	245,379.54
归属于母公司所有者权益	158,491.03	159,715.89	111,193.26	94,181.45
资产负债率	59.25%	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。

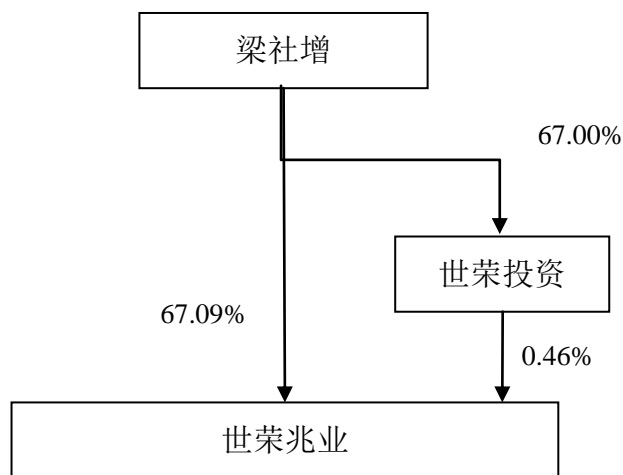
四、控股股东及实际控制人情况

(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



第三节 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》。

2014 年 10 月 13 日郑泽涛先生因个人原因向公司董事会提交了书面辞职报告，辞去其所担任的公司副总裁、财务总监及董事会秘书职务。

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。

第四节 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%
2	梁社增	6,100	14.19%
3	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

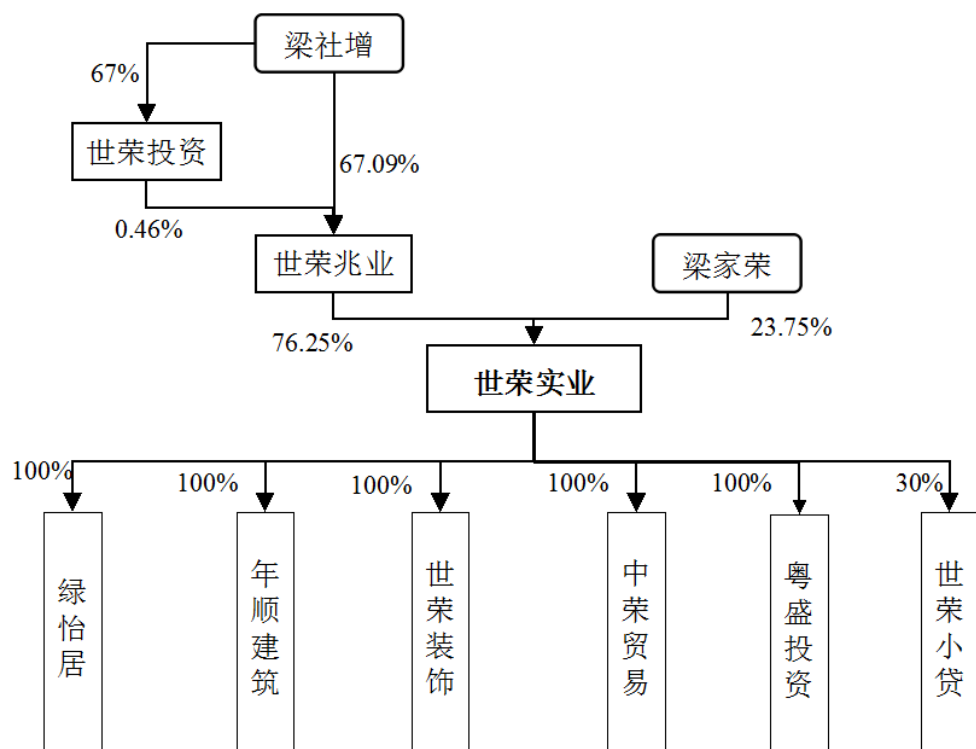
经中国证监会《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》（证监许可[2008]140 号）和《关于核准梁社增公告广东威尔医学科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]141 号）核准，同意威尔科技向梁社增先生非公开发行 12,900 万股，以购买梁社增先生所持有世荣实业 76.25% 的股权。2008 年 1 月 25 日，梁社增与威尔科技签署了《股权转让协议》：梁社增将其持有世荣实业 76.25% 的股权（出资额为 32,787.5 万元）以 175,827 万元的价格转让威尔科技（2008 年 8 月更名为世荣兆业）。2008 年 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 6 月 30 日，绿怡居资产总额 40,258.92 万元，净资产 1,404.06 万元，2014 年 1-6 月实现营业收入 286.90 万元，净利润-310.53 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；建筑装饰装修工程专业承包贰级。	
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 6 月 30 日，年顺建筑资产总额 66,732.61 万元，净资产 11,552.48 万元，2014 年 1-6 月实现营业收入 15,216.60 万元，净利润 337.68 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书后方可经营）。	
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经营业务。截至 2014 年 6 月 30 日，世荣装饰资产总额 27,712.10 万元，净资产 3,302.84 万元，2014 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-30.79 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	44040000000865	
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 6 月 30 日，中荣贸易资产总额 16,645.20 万元，净资产 2,796.02 万元，2014 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-0.20 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 6 月 30 日，粤盛投资资产总额 2,981.58 万元，净资产 2,981.58 万元，2014 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-2.52 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	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31
----	-----------	------------	------------

资产总额	314,911.19	274,096.14	213,768.68
负债总额	246,048.24	124,334.33	130,703.34
归属于母公司所有者权益	68,862.96	149,761.81	83,065.33
资产负债率	78.13%	45.36%	61.14%
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入	10,407.03	67,409.10	76,600.25
营业利润	-1,212.10	89,754.16	36,334.55
利润总额	-1,083.79	89,677.00	36,479.37
归属于母公司所有者净利润	-898.85	66,696.48	28,169.32
经营活动产生的现金流量净额	-38,088.20	-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6月30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 (m ²)	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	112.4	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	66.3	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	61.1	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
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	924.3	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

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	取得方式	他项权利
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	81.2	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	83.1	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	83.1	商业服务	商品房自用	抵押
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	90.3	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	90.3	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	90.3	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0300025192号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道288号五区(锦绣荣城)288-22号商铺	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 (m ²)	规划用途	取得方式	他项权利
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
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

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	取得方式	他项权利
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	世荣实业	粤房地权证珠字第0300017149号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道288号四区4栋1单元001房	72.17	成套住宅	商品房自用	抵押
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
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

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	取得方式	他项权利
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
96	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	无
97	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	无
98	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	无
99	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	无
100	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	无
101	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	105.6	商业服务	商品房自用	无
102	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	无
103	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	无
104	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	无
105	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	无
106	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	无
107	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	无
108	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	无
109	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	无
110	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	无
111	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	无
112	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	无
113	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	无
114	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	121.8	商业服务	商品房自用	无
115	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	121.8	商业服务	商品房自用	无
116	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	无
117	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1629	90.77	商业	商品房	无

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	取得方式	他项权利
		0300067881 号	号商铺		服务	自用	
118	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	无
119	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	无
120	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	无
121	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	无
122	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	无
123	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	90.8	商业服务	商品房自用	无
124	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	90.8	商业服务	商品房自用	无
125	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	90.8	商业服务	商品房自用	无
126	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	90.8	商业服务	商品房自用	无
127	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	90.8	商业服务	商品房自用	无
128	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	90.8	商业服务	商品房自用	无
129	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	无
130	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	无
131	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	无
132	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	无
133	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	无
134	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	无
135	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	无
136	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	无
137	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	无
138	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	无
139	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	无
140	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	无
141	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	无
142	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	无
143	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	无
144	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	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
145	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	无
146	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	无
147	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	无
148	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	无
149	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	无
150	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	无
151	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	无
152	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	117.8	商业服务	商品房自用	无
153	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	无
154	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	无
155	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	无
156	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	无
157	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	无
158	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	无
159	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	无
160	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	无
161	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	79.6	商业服务	商品房自用	无
162	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	无
163	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	无
164	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	无
165	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	无
166	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	无
167	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	无
168	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	无
169	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	无
170	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	无
171	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	无
172	世荣实业	粤房地权证珠字第	珠海市斗门区井岸镇欣荣路396号商	194.92	商业	商品房	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
		0300068525 号	铺		服务	自用	
173	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	无
174	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	无
175	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	无
176	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	无
177	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	无
178	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	无
179	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	无
180	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
181	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
182	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
183	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
184	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
185	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
186	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
187	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
188	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
189	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	82.7	商业 服务	商品房 自用	无
190	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	商业 服务	商品房 自用	无
191	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	无
192	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	无
193	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	无
194	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	无
195	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	商业 服务	商品房 自用	无
196	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	无
197	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	无
198	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	无
199	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	无

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	取得方式	他项权利
200	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	无
201	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	无
202	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	无
203	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	无
204	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	无
205	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	无
206	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	无
207	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	无
208	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	无
209	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	无
210	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	无
211	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	无
212	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	无
213	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	无
214	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	无
215	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	78.8	商业服务	商品房自用	无
216	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	无
217	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	84.7	商业服务	商品房自用	无
218	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	无
219	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	无
220	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	无

(2) 土地使用权

1) 自有土地使用权

截至2014年6月30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	粤房地权证珠字第0300071768号	珠海市斗门区黄杨河以西、中兴南路南侧	72,346.00	酒店、	2064.05.27	无
						住宅	2084.05.27	
16	世荣实业	法院拍卖	-	斗门区井岸镇尖峰前路	108,753.29	商住	-	-
			-	斗门区井岸镇中兴南路东侧60	33,099.21	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 6 月 30 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	64,490.00	26.21%
应付账款	17,595.37	7.15%
预收款项	55,930.39	22.73%
应付职工薪酬	305.47	0.12%
应交税费	532.84	0.22%
其他应付款	6,773.98	2.75%
长期借款	100,000.00	40.64%
递延所得税负债	420.19	0.17%
负债合计	246,048.24	100.00%

截至 2014 年 6 月 30 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 [兴银粤授字（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

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
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

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
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
11	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
12	固定资产借款合同 (A07140602010)	世荣实业	交通银行珠海分行	2014.01.29	15,000.00	四年	世荣实业提供最高额抵押担保
13	网贷通循环借款合同(2014年斗网字第LZ008号)	年顺建筑	工商银行斗门支行	2014.06.01	2,700.00	一年	世荣实业、绿怡居、世荣装饰分别提供最高额抵押、保证担保
14	流动资金借款合同 (10020149903279471)	年顺建筑	珠海农商银行井岸支行	2014.06.23	2,000.00	一年	世荣实业提供最高额抵押担保

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
15	小企业借款合同 (2014年斗借字第 LZ009 号)	绿怡居	工商银行斗门支行	2014.05.30	2,290.00	一年	世荣实业、年顺建筑、世荣装饰分别提供最高额抵押、保证担保
16	信托借款合同 (华能信托[2014]集合信托字第033号-贷款001)	世荣实业	华能贵诚信托有限公司	2014.05.12	50,000.00	一年	世荣实业、中荣贸易提供最高额抵押担保
17	固定资产借款合同 (NO44010520140000155)	世荣实业	农业银行斗门支行	2014.05.05	1,000.00	叁年	世荣实业提供最高额抵押担保
18	固定资产借款合同 (2014年珠字第 1114567001 号)	世荣实业	招商银行珠海分行	2014.06.18	15,900	叁年	世荣实业提供抵押担保

(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 (N044100620130012485)	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

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
						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
5	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
6	最高额抵押合同（2014 年斗门抵字第 LZ008 号）	世荣实业	工商银行斗门支行	2014.05.30	粤房地权证珠字第 0300015768 号等 9 处房产	为年顺建筑和绿怡居与工商银行斗门支行最高额 7,145 万元及相关债务提供担保
7	最高额保证合同（2014 年斗门保字第 LZ008 号）	世荣实业	工商银行斗门支行	2014.05.30	连带责任保证	为年顺建筑和绿怡居与工商银行斗门支行最高额 5,000 万元及其

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
						相关债务提供担保
8	最高额保证合同 (2014年斗门保字第 LZ008-1号)	世荣装饰	工商银行斗门支行	2014.05.30	连带责任保证	为年顺建筑和绿怡居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
9	最高额保证合同 (2014年斗门保字第 LZ008-2号)	年顺建筑	工商银行斗门支行	2014.05.30	连带责任保证	为绿怡居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
10	最高额保证合同 (2014年斗门保字第 LZ008-3号)	绿怡居	工商银行斗门支行	2014.05.30	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
11	最高额抵押合同 (华能信托[2014]集合信托字第 033 号-抵押 001)	世荣实业	华能贵诚信托有限公司	2014.05.12	粤房地权证珠字第 C5622074 号土地使用权	为世荣实业与华能信托最高额 5 亿元借款提供担保
12	最高额抵押合同 (华能信托[2014]集合信托字第 033 号-抵押 002)	中荣贸易	华能贵诚信托有限公司	2014.05.12	粤房地权证珠字第 C5622059 号土地使用权	为世荣实业与华能信托最高额 5 亿元借款提供担保
13	抵押合同 2014 年 珠 字 第 1114567001 号	世荣实业	招商银行珠海分行	2014.06.18	粤房地权证珠字第 0300015764 号等 18 处房产及粤房地证字第	为世荣实业与招商银行珠海分行最高额 15,900 万元债权提供担保

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
					C5622061 号土地使用权	
14	不可撤销担保书 2014 年珠字第 1114567001 号	世荣兆业	招商银行珠海分行	2014.06.18	连带责任保证	世荣实业与招商银行珠海分行最高额 15,900 万元债权提供担保

(九) 经营资质

截至 2014 年 6 月 30 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。

截至本报告书出具日，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。

2014年6月6日，粤盛投资与珠海市建筑设计院工程勘察分院签订了《珠海粤盛项目（宗地号：607045）建设工程勘察合同》，委托其承担珠海粤盛项目（宗地号：607045）的建设工程勘察任务；同日，粤盛投资与珠海市规划设计研究院签订了《珠海粤盛项目（宗地号：607045）场地软基处理设计合同》，双方就珠海粤盛项目（宗地号：607045）场地软基处理设计服务有关事宜协商一致。

2013年7月，世荣实业与珠海东华投资管理有限公司签订股权转让协议，收购粤盛投资100%股权。该地块由粤盛投资2012年1月通过公开挂牌出让的方式取得，位于斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧，占地面积20,000平方米，容积率1.8，用途为住宅、科研。该项目用地的权属证书情况如下：

名称	编号	面积（平方米）	签发日期
出让合同	440401-2012-000003	20,000	2012.1.19

用地规划证	地字第（斗门）2012-036号	20,000	2012.3.16
用地批准书	珠海市（县）[2012]珠国字第014号	20,000	2012.7.2
房地产权证	粤房地权证珠字第0300040091号	20,000	2012.8.3

根据粤盛投资与珠海市国土资源局分别于2012年1月19日和2013年8月2日就珠国土储2011-25地块签订的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。但因该地块土地清场工作尚未完成，须由有权部门完成清场工作后方能交付土地。2014年8月25日，上述清场完成，该地块交付给粤盛投资。

根据珠海市国土资源局斗门分局于2014年12月16日出具的《复函》，珠国土储2011-25地块于2014年8月25日完成用地范围内的清场补偿工作并交付给粤盛投资。由于该地块属于软土地基，需进行软基处理，经珠海市国土资源局斗门分局现场核实，粤盛投资已于2014年10月份进场进行软基处理。

为加快珠国土储2011-25项目的开发进度，世荣兆业及粤盛投资提出如下整改方案及安排：

1) 按照科学施工原则，在保障房产开发质量与安全的基础上加快软基处理进程，同步推进取得《建筑工程施工许可证》所需其他前置工作。

2) 将珠国土储2011-25项目开发所需资金纳入世荣兆业2015年度预算，充分保障项目资金需求。

3) 严格执行项目开发计划，加强对项目各环节进程的监督与把控，建立并强化对项目负责人的问责机制。

4) 珠国土储2011-25项目的后续规划安排如下表所示：

工程阶段	时间安排
开始进行软基处理	2014年10月
开盘预售	2016年7月
竣工交楼	2018年1月

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”）⁶开发的华发水郡项目二期。

1、里维埃拉项目

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6月30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

⁶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。世荣房产已于2014年1月更名为华郡房产。

开发。

(1) 里维埃拉项目一期—锦绣荣城（完工）

锦绣荣城占地面积 485,884.73 平方米。按规划批复划分为 1-5 区，可售建筑面积 566,092.16 平方米，已售建筑面积为 536,971.93 平方米，占可售建筑面积比例为 94.86%，共实现销售收入 2,436,321,947.00 元。未售住宅或商铺主要是自用或转入投资性房地产。具体销售情况如下表：

目名称	占地面积 (M ²)	可售			已售			销售收入 (万元)	已售面积 比例(%)
		建筑面积 (M ²)	其中：住宅 (套)	商铺 (套)	建筑面积 (M ²)	其中：住宅 (套)	商铺(套)		
1 区	113,278.54	62,235.68	436		62,235.68	436		18,518.41	100
2 区	106,399.98	125,530.04	898		125,530.04	898		42,514.38	100
3 区	82,708.98	146,156.47	1,257		145,707.80	1,255		86,432.67	99.69
4 区	94,379.89	136,667.50	1,142		127,913.08	1,128		63,705.18	93.59
5 区	89,117.34	95,502.47	598	137	75,585.33	598	73	32,461.55	79.14
合计	485,884.73	566,092.16	4,331	137	536,971.93	4,315	73	243,632.19	94.86

其中：5 区销售比例为 79.14%，住宅已全部售出，而未售出商铺较多。主要是为了统一招商、统一规划，目前转入投资性房地产对外出租，暂时未对外出售。

(2) 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 2014 年 6 月 30 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 6 月 30 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	可售面积		已售面积 ⁷	
			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	96,401.50	1,203.88

单位：m²

（3）里维埃拉项目三期——碧水岸一区（完工）

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 2014 年 6 月 30 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
------	------

⁷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。

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 6 月 30 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	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	154,074.62	0

单位：m²

(4) 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 2014 年 6 月 30 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、DMS2014014

③项目开发销售情况

截至 2014 年 6 月 30 日，蓝湾半岛项目的具体开发销售情况如下：

单位：m²

项目名称	项目性质	预计竣工时间	可售面积 ⁸		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	141,091.79	2,363.54	92,021.45	0

(5) 项目土地情况

里维埃拉项目的土地出让合同签订于 1996 年至 2000 年间，共 21 份出让合同，含 23 宗地块（含世荣房产开发的华发水郡项目）。该等地块证载面积共 330.41 万平方米，扣除 27,068.72 平方米市政道路面积，实际面积为 327.7 万平方米。由于上述地块相连成片，且毗邻黄杨河，为了保护河岸公共景观资源，经珠海规划局斗门分局批准，对上述地块进行规划调整。靠近河岸的宗地统一规划调整为低层住宅，上述地块重新划分为 30 宗，并于 2007 年核发 30 份房地产权证，其中 20 宗土地权属人为世荣实业及其全资子公司中荣贸易，总面积为 212.6 万平方米（2011 年重新划分成 18 份房地产权证后，总面积调整为 212.39 万平方米），即里维埃拉项目用地；另外 10 宗用途为别墅的土地权属人为世荣房产，总面积为 115.1 万平方米，即华发水郡项目用地。

上述宗地出让时，基本为滩涂、池塘、水田等低洼地，且属典型的软土地基，完全不具备开发条件，而且上述宗地长期未达到“三通一平”条件。为保证房地产项目安全和质量，世荣实业自筹资金对部分滩涂、池塘、水田进行吹沙填土工程，完成地基处理后，还需要自然沉降若干年。直到 2004 年底，经过软基处理后，部分区域达到开发条件，里维埃拉一期锦绣荣城项目开始动工开发。同时，因里维埃拉项目各宗地块相连成片，占地面积 212 万平方米，且因还需对上述用地进行一级开发，所需资

⁸ 截至 2014 年 6 月 30 日，仅蓝湾半岛 1-3 期达到预售条件。

金较大，无法做到同时对上述多宗用地开工建设；另外，若对每宗土地单独进行开发，极易造成土地开发成本高，土地利用率低，规划混乱，造成浪费，因此世荣实业对上述用地统一规划、统一设计、分期开发，采取“平整一片，开发一片，销售一片”的策略。

根据 2010 年 11 月 30 日斗门区人民政府《2010 年区第二十三次土地业务协调会议纪要》，会议同意里维埃拉项目作为一项目整体规划、分期开发，确认里维埃拉项目不存在土地闲置问题。

已开发项目的进展情况如下：

序号	项目	宗地号	占地面积 (万平方米)	开工时间节点	预售时间节点	竣工时间节点	状态
1	锦绣荣城 A	预 2101057	11.33	2005.7.5	2006.4.29	2009.6.20	完工
2	锦绣荣城 B	预 2101125	8.91	2006.5.31	2007.12.4	2008.5.14	完工
3	锦绣荣城 C	预 2101123	10.64	2004.12.29	2006.7.5	2007.9.17	完工
4	锦绣荣城 D	预 2101122	9.44	2007.12.6	2008.4.15	2009.6.22	完工
5	锦绣荣城 E	预 2101124	8.27	2008.7.23	2009.9.30	2010.8.10	完工
6	翠湖苑一区	预 2101448	5.07	2009.7	2010.5	2011.10	完工
7	碧水岸一区	预 2101449	7.19	2011.1	2011.4	2012.11	完工
8	蓝湾半岛	Y2101455	30.1	2013.1	2013.9	2018.4	在建
9	碧水岸二期	Y2101451	10.92	2014.12	2015.9	2017.05	在建
合计			101.87	—	—	—	—

注：蓝湾半岛共分 10 小期，其中已开工 1-5 期。上表中竣工时间节点为整个项目全部竣工的节点，预售节点为最早开盘 1-2 期预售时间。

截至 2014 年 12 月，已开工面积 101.87 万平方米，占里维埃拉项目用地的 47.96%。

2014 年 6 月 12 日，珠海市国土资源局斗门分局出具《关于珠海市斗门区世荣实业有限公司名下用地有关问题的复函》（珠国土斗函[2014]261 号），认为“‘里维埃拉’项目用地作为一项目分期开发，该项目仍在动工建设，目前已动工开发建设的

面积占‘里维埃拉’项目总用地约 42%，根据《珠海市闲置土地处置办法》，上述项目用地不作闲置认定。

(6) 整改方案

为加快里维埃拉项目的开发进度，世荣兆业及世荣实业提出如下整改方案及安排：

1) 加强世荣兆业、世荣实业高级管理人员和项目管理人员对房地产相关法律法规的学习，确保相关人员熟悉项目开发过程中的各项法律法规。

2) 里维埃拉项目作为世荣实业当前正在开发的规模最大、重要性最高的项目，世荣兆业将全力保障里维埃拉项目资金需求，充分利用现有资金，同时积极利用各种合法融资渠道，继续加大投资和开发力度，加快开发进度。

3) 进一步加大对营销团队及销售渠道建设的支持力度，增强良好销售对项目加速开发的反向推动作用。

4) 强化对项目开发各环节负责人员的问责机制，确保项目拟定开发进程如期或提早实现。

5) 在加大开工与投资强度、加快开发进度、尽快竣工等原则基础上，里维埃拉项目拟定后续规划安排如下：

序号	项目	宗地号	占地面积 (万平方米)	开工时间 节点	开盘时间 节点	交楼时间 节点
1	蓝湾半岛 1 至 2 期	Y2101455	16.83	2013.01	2013.09	2015.05
2	蓝湾半岛 3 期			2013.05	2014.06	2015.09
3	蓝湾半岛 4 至 5 期			2014.01	2014.09	2016.05
4	碧水岸二期	Y2101451	10.92	2014.12	2015.09	2017.05
5	蓝湾半岛 6-8 期	Y2101455	7.09	2015.05	2016.06	2017.10
6	蓝湾半岛 9-10 期	Y2101455	6.18	2015.09	2016.08	2018.04
7	翠湖苑二期	Y2101450	22.13	2016.05	2017.04	2018.12
8	待增项目 1	Y2101393	18.99	2016.11	2017.10	2019.06
9	待增项目 2	Y2101394	9.21	2016.09	2017.08	2019.04
10	待增项目 3	Y2101395	3.17	2016.09	2017.08	2019.04
11	待增项目 4	Y2101400	4.91	2016.09	2017.08	2019.04
12	待增项目 5	Y2101402	10.08	2017.04	2018.03	2019.11
13	待增项目 6	Y2101403	8.89	2017.09	2018.08	2020.04
14	待增项目 7	Y2101404	7.22	2017.10	2018.09	2020.05
15	待增项目 8	Y2101392	25.91	2018.01	2018.12	2020.08
合计			151.53	—	—	—

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。

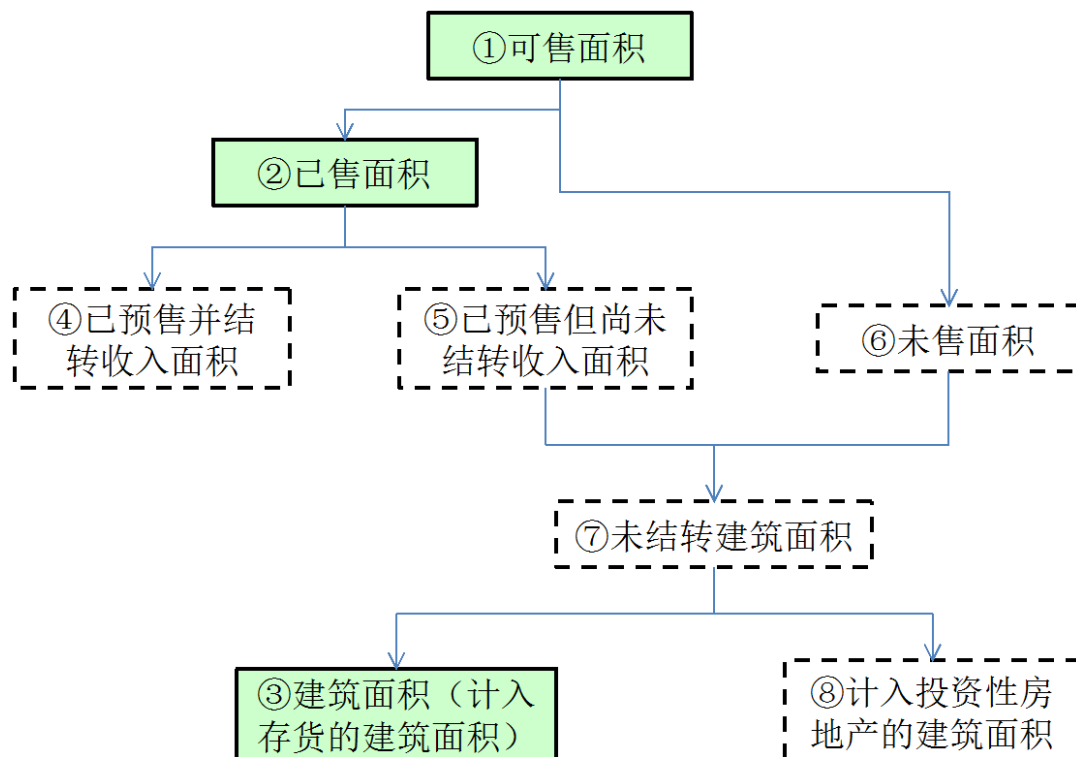
3、世荣实业主要项目开发销售情况与资产基础法评估中开发产品建筑面积存在差异的原因及合理性

（1）存在差异的原因

在重组报告书中，世荣实业主要项目开发销售情况与资产基础法评估中开发产品建筑面积的披露情况如下：

披露章节	项目	翠湖苑一区		碧水岸一区	
		商品房 (m ²)	商铺 (m ²)	商品房 (m ²)	商铺 (m ²)
第四节 三、标的公司主营业务发展情况	①可售面积	97,878.87	7,265.81	159,661.26	8,057.39
	②已售面积	96,401.50	1,203.88	154,074.62	-
第四节 四、标的公司资产评估情况 （三）资产基础法评估情况..... 2、存货评估过程	③建筑面积	6,930.66	426.43	14,349.94	5,161.65

上述所披露项目之间的相关性如下图所示：



其中：

①可售面积：《商品房地产权属证书》中的确权的可售面积，也即房地产项目上所有房屋的《房地产权证》面积之和。

②已售面积：④已预售并结转收入面积与⑤已预售但尚未结转收入面积之和。其中已预售但尚未结转收入的情形是指有些购买者与公司已签订购房合同，并支付了首期款项，但未达到收入确认条件的情形。

③建筑面积：房地产项目尚未结转的面积（包括已预售但尚未结转收入面积）中计入存货的建筑面积。

⑦未结转建筑面积：已售未结转建筑面积与未出售建筑面积之和，同时也是③计入存货的建筑面积与⑧计入投资性房地产的建筑面积之和。

重组报告书第四节之“三、标的公司主营业务发展情况”中主要是对房地产项目规划、建设、销售等流程进行披露，侧重于项目开发的整体性和全面性，因此披露了项目整体的“①可售面积”和“②已售面积”。重组报告书在该章节中对“②已售面积”的口径进行了脚注注释，从该等数据中，投资者可以直观了解项目的整体销售进度，有利于投资者的理解。

重组报告书第四节之“四、标的公司资产评估情况”主要是介绍世荣实业房地产项目的评估情况，侧重于房地产项目的估值。因已出售并结转收入的房屋不属于被评估单位资产，因此仅对房地产项目中尚未结转的面积（含已预售但尚未结转收入的面积）进行估值。“③建筑面积”披露于资产评估情况介绍章节的“2、存货评估过程”，因此该数据系指房地产项目中尚未结转的面积中计入存货的部分。除计入存货的部分外，部分用于出租的商铺计入投资性房地产，在投资性房地产中进行评估。在该章节中使用“③建筑面积”数据主要是便于投资者直观了解被评估资产的情况。

（二）房地产项目的合法合规情况

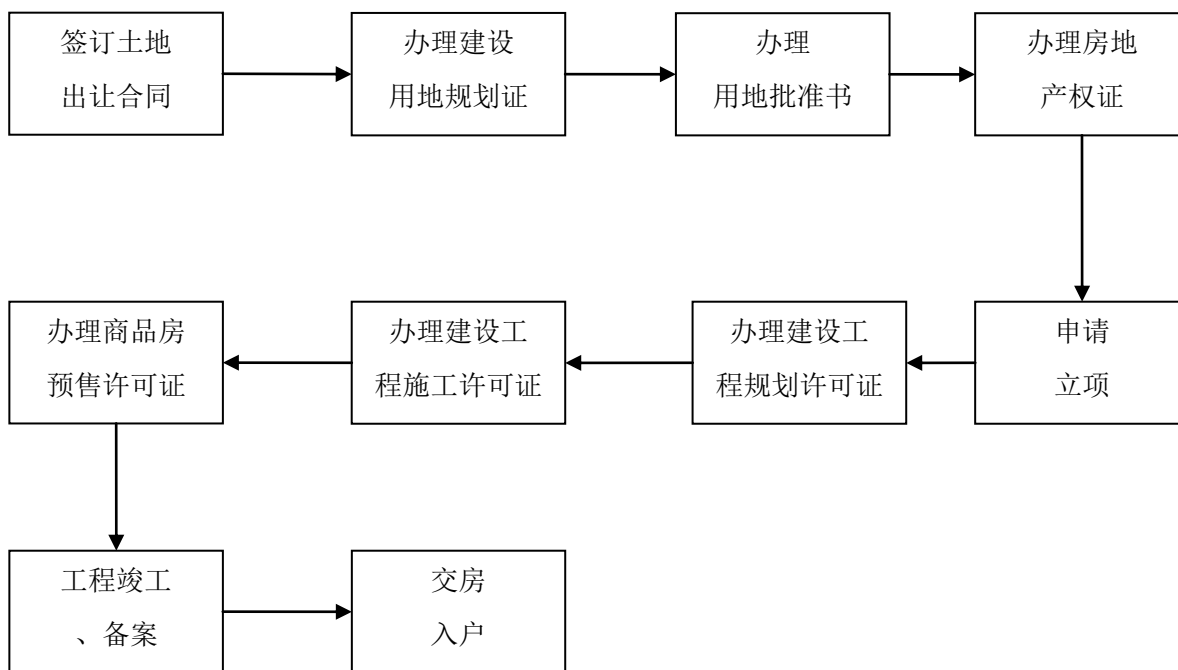
本公司已就世荣兆业及世荣实业在报告期内所涉房地产项目的基本情况、是否涉及闲置用地及炒地、是否存在捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行自查，并出具了《广东世荣兆业股份有限公司关于房地产项目涉及用地的专项自查报告》和《广东世荣兆业股份有限公司关于房地产项目涉及商品房开发的专项自查报告》。

经自查，世荣兆业与世荣实业的房地产项目在信息披露方面遵守了商品房预售价格备案公示、及时公开销售房源及一房一价等制度的规定；世荣兆业已就其与世荣实业在报告期内取得土地使用权的情形依法履行了信息披露义务，并在定期报告中依法披露了相关房地产项目的开发进度。

截至本报告书出具日，世荣兆业及其下属公司报告期内的房地产项目所涉用地不存在闲置用地和炒地等违法违规情形；商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；世荣兆业及世荣实业在报告期内遵守国家土地管理有关法律、法规，守法经营，没有因违反相关法律、法规受到处罚的记录。

（三）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：



(四) 标的公司主要经营模式

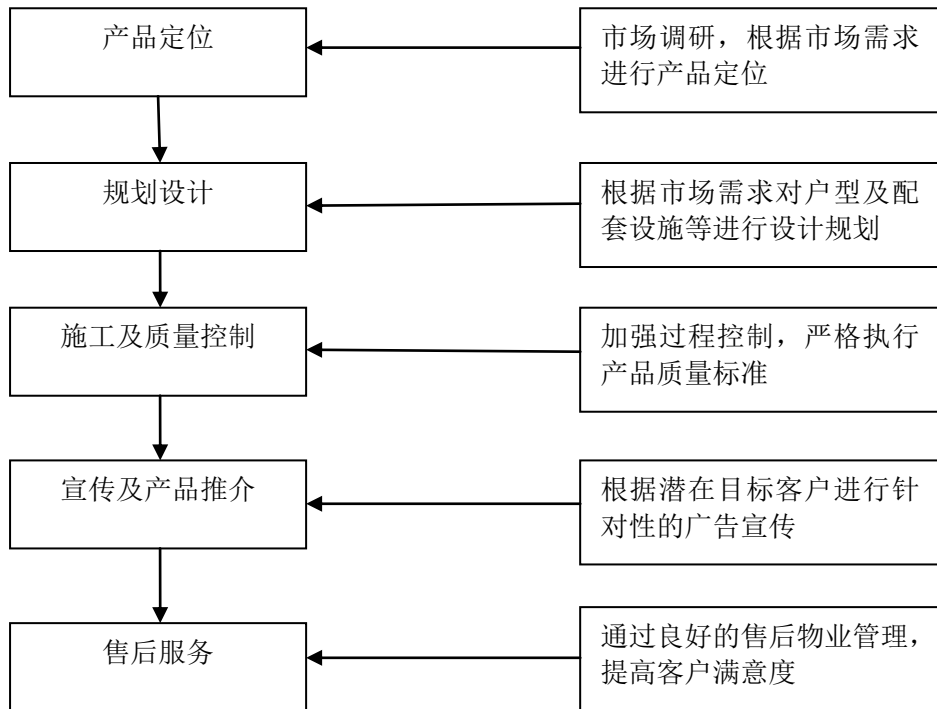
1、生产模式

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。

（五）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。

（六）交易标的主要客户及供应商

1、主要客户情况

（1）报告期2012年世荣实业前五大客户名称如下表：

单位：元

序号	客户名称	与世荣实业的关系	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
1	芮永辉	非关联关系	3,176,105.00	0.41
2	胡启洁	非关联关系	2,655,513.00	0.35
3	任璐	非关联关系	2,214,420.00	0.29
4	柏启超	非关联关系	2,101,641.00	0.27
5	梁群仲	非关联关系	2,100,309.00	0.27
合计			12,247,988.00	1.60

（2）报告期2013年世荣实业前五大客户名称如下表：

单位：元

序号	客户名称	与世荣实业的关系	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
1	梁启辉、叶彩娟	非关联关系	2,888,104.00	0.43
2	牛文丛	非关联关系	2,244,995.00	0.33
3	周乐平、钟素英	非关联关系	2,077,966.00	0.31
4	刘雪松	非关联关系	1,800,000.00	0.27
5	冉海霞	非关联关系	1,596,500.00	0.24
合计			10,607,565.00	1.57

（3）2014年1-6月世荣实业前五大客户名称如下表：

单位：元

序号	客户名称	与世荣实业的关系	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
1	周珊瑚	非关联关系	1,476,588.00	1.42
2	叶振云	非关联关系	1,459,241.00	1.40
3	刘付小芳	非关联关系	1,300,872.00	1.25

序号	客户名称	与世荣实业的关系	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
4	刘艺	非关联关系	1,045,755.00	1.00
5	马晓雷	非关联关系	1,043,535.00	1.00
合计			6,325,991.00	6.08

2012年、2013年及2014年1-6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1-6月	1	珠海市嘉顺建筑工程有限公司	8,652.79	45.28%	施工商
	2	广东建粤工程有限公司	2,958.52	15.48%	施工商
	3	国基建设集团有限公司	2,535.41	13.27%	施工商
	4	珠海市兆丰混凝土有限公司	2,185.58	11.44%	混凝土、管桩
	5	四川大安建筑工程有限责任公司	2,136.80	11.18%	施工商
	合计		18,469.09	96.64%	
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责任公司	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责任公司	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1-6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：采用假开法评估，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) 开发产品的主要内容

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：

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

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	楼层朝向	3 层，朝南	20 层，朝南	18 层，朝南	13 层，朝南

物 状 况	打分系数	100	108.5	107.5	105
	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	建筑面积 52.37 平方米
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯、标准	毛坯、标准	毛坯、标准	毛坯、标准
	打分系数	100	100	100	100
	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	房屋基本完好、标准
权 益 状 况	打分系数	100	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	自主完整产权，标准
	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	物业公司管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	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	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100

产 状 况	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 × 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×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%。

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）×	10%	25,375.01
8	4. 与转让房地产有关的税金 8=1×	5.68%	28,231.87
9	5. 财政部规定的其他扣除项 9=（1+2）×	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÷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

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

$$=148,029.10 \text{ 元}$$

企业应缴所得税=税前利润×25%

$$=148,029.10 \times 25\%$$

$$=37,007.28 \text{ 元。}$$

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）

$$= (148,029.10 - 37,007.28) \times 40\% \times (1 - 0 \div 497,040.00)$$

$$= 44,408.73 \text{ 元}$$

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-一部分净利润

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

$$= 320,363.17 \text{ 元}$$

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) 待开发土地的主要内容

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，区域内规模型楼盘集中，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/m ²)	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, 一次性投资较小	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、电、气使用正常	已完成五通一平, 水、电、气使用正常	已完成五通一平, 水、电、气使用正常	已完成五通一平, 水、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)	
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) 在开发项目的主要内容

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%。在开发项目主要为蓝湾半岛，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
=3,200.00×728,612.28

$$=233,155.93 \text{ 万元}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= \text{建筑安装工程费} \times 6\% \\ &= 233,155.93 \times 6\% \\ &= 13,989.36 \text{ 万元} \end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{基础设施建设费} &= \text{建筑安装工程费} \times 4\% \\ &= 233,155.93 \times 4\% \\ &= 9,326.24 \text{ 万元} \end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{公建配套设施费} &= 200.00 \times \text{建筑面积} \\ &= 200.00 \times 728,612.28 \\ &= 14,572.25 \text{ 万元} \end{aligned}$$

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。

$$\begin{aligned} \text{销售管理费用} &= 527,446.38 \times 5.1\% \\ &= 26,899.77 \text{ 万元} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} &= (1-67,003.76/594,450.14) \times 40\% + 253,119.34 / (253,119.34 + 206,510.62 \\ &+ 66,529.47) \times 60\% \\ &= 64\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

部分利润=项目净利润×净利润折减率

$$= 66,278.97 \times 64\%$$

$$= 42,418.54 \text{ 万元}$$

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。

其余在开发项目主要是里维埃拉二期翠湖苑二区、三期碧水岸二区分摊的基础设施建设费及前期工程费等，评估值为 290 万元。

在开发项目整体评估值为 145,764.00 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。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 56,142,735.58 \times 30\% \\ &= 16,842,820.67 \text{ 元} \end{aligned}$$

(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。

评估值 = 评估值 × 股权比例

= 112,673,824.62 × 100%

= 112,673,824.62 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	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。

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{评估值} \times \text{股权比例} \\
 &= 17,037,537.02 \times 100\% \\
 &= 17,037,537.02 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

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	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（截至本报告书出具之日，世荣实业已取得该块土地的土地使用权证）。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和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	
七、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
八、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

4、2014 年业绩可完成性

根据大华会计师出具的世荣实业《盈利预测审核报告》，世荣实业 2014 年度合并盈利预测为实现净利润-2,651.37 万元。

2014 年 1-11 月，世荣实业实现净利润为-999.18 万元（母公司）、-2,304.89 万元（合并，以上数据未经审计）。根据 2014 年 1-11 月的实际业绩完成情况，2014 年世荣实业盈利预测业绩可以完成。

5、预测净利率较高的合理性

本次评估剔除非经常性损益的净利率情况如下：

项目	2012 年实际	2013 年实际	2014 年预测	2015 年预测	2016 年预测
净利率率	20.14%	6.77%	-17.62%	14.91%	16.44%
项目	2016 年预测	2017 年预测	2018 年预测	2019 年预测	2020 年预测
净利率率	16.44%	17.98%	18.95%	19.69%	19.20%

预测期的净利率率相对较高，其原因主要有以下几方面组成：

(1) 近年来企业所售房产的房价有一定幅度的上涨，而蓝湾半岛近期实际预售的销售均价已达到预测销售单价 9,000 元/平方米。造成房价上涨的因素有以下两点原因：

A. 房价的自然上涨

自 2003 年珠海房地产市场复苏开始，商品房销售均价步入上升阶段，2007 年销售均价达 6,389 元/平方米，同比涨幅 35.06%。2008 年受经济环境影响，房市进入盘整期，全年销售均价 6,988 元/平方米，同比涨幅回落至 9.37%，上涨势头明显放缓。2009 年后，在市场回暖的背景下，珠海市的商品房销售均价继续上扬。2010 年珠海的商品房价格上涨到 10,693 元/平方米，同比增长 42.86%，大大高于全国房地产市场销售价格的增幅；2012 年珠海市的商品房价格略有回落，至 2013 年又重拾升势，平均销售价格达到 11,471 元/平方米。

2013 年比 2012 年珠海商品房售价上升了 7.31%，且目前仍然在上升趋势之中。

B. 精装修房在可售房产中所占的比例不断提高

从下表中可以看到，2012-2014 年主要销售对象翠湖苑一区 and 碧水岸一区的精装修比例分别为 45.37% 和 8.48%。而蓝湾半岛整个项目的精装修比例达到 78.97%。目前

蓝湾半岛 1-2 期精装修的预计毛利率为 35.71%、3 期非精装修的毛利率为 33.62%，由此可以看出，精装修房带来的毛利将比非精装修房高。

单位：平方米

项目	住宅总可售面积	住宅可售面积		
		非精装	精装	精装占比
翠湖苑一区	105,144.68	53,466.73	44,412.14	45.37%
碧水岸一区	167,718.65	146,121.25	13,540.01	8.48%
蓝湾半岛 1-2 期	90,284.96		90,284.96	100.00%
蓝湾半岛 3 期	50,806.83	50,806.83		0.00%
蓝湾半岛 4-5 期	100,554.50		100,554.50	100.00%

世荣实业的土地取得较早，盈利预测中涉及的蓝湾半岛土地成本维持稳定不变。蓝湾半岛的土地成本至购置日期起被锁定为 91,144,411.66 元。虽然开发成本会随着物价水平的提高而产生波动，但土地成本的相对固定使得在开发项目的售价的波动及销售进度加快直接影响企业的毛利率及净利润率上升，使得未来各年企业各年的利润率有所上升。

C. 由于企业人员数量相对固定、办公费用与房产的销售增长没有明显的线性关系、自用物业足以应付未来企业办公及管理的需求，故折旧摊销费用等因素变化不大，综合这些原因，管理费用未来的增幅较小。从而在开发项目的售价的波动及销售进度加快直接影响企业的毛利率及净利润率上升，使得未来各年企业各年的利润率有所上升。

6、开发进度的分析

根据项目开发计划，公司的后续开发项目有蓝湾半岛 1-10 期、碧水岸二期等。其中：蓝湾半岛 1-5 期已于 2013 年 1 月开工，预计将于 2015 年竣工；碧水岸二期于 2014 年 12 月开工，预计将于 2017 年竣工；蓝湾半岛 6-10 期预计将于 2015 年开工，2018 年竣工；其余项目预计将于 2016-2018 年陆续开工，2018-2020 年陆续竣工。

截至目前，各个房地产项目的前期准备、项目开发工作均能按计划完成。按照目前的工作进展，各开发项目应能如期开工及竣工。

（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%⁹，两者涨幅差异不大，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	股权账面价值	被投资企业账面净资产	评估增值	评估值	相对股权账面面值增值率
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%
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：

⁹ 资料来源：同花顺 iFinD

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），其账面价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价值已有较大增长。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。

（七）2009年上市公司收购标的资产23.75%股权的作价情况

2009 年上市公司收购标的资产 23.75%的股权以资产评估值为基础作价，该次评估的评估基准日为 2009 年 6 月 30 日，广东恒信德律资产评估有限公司出具了 HDZPZ2009000020 号评估报告，该报告确定的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值为 406,496.11 万元，评估增值率 456.86%。具体如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	131,574.65	381,610.26	250,035.61	190.03
2	非流动资产	29,197.31	112,660.35	83,463.04	285.86
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	29,035.78	112,489.87	83,454.09	287.42
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	161.23	170.19	8.96	5.56
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	

11	生产性生物资产	-	-	-	
12	油气资产	-	-	-	
13	固定资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	0.30	0.30	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	160,771.96	494,270.61	333,498.65	207.44
21	流动负债	39,906.50	39,906.50	-	-
22	非流动负债	47,868.00	47,868.00	-	-
23	负债总计	87,774.50	87,774.50	-	-
24	净资产（所有者权益）	72,997.46	406,496.11	333,498.65	456.86

（八）2007年、2009年及2014年三次评估的对比分析

1、三次评估情况对比

评估情况简表

单位：万元

复核内容	2014年评估	2009年评估	2007年评估
评估机构名称	上海东洲资产评估有限公司	广东恒信德律资产评估有限公司	立信羊城会计师事务所有限公司
评估机构报告文号	沪东洲资评报字【2014】第0412156号	HDZPZ2009000020号	（2007）羊评字第11698号
评估基准日	2014/3/31	2009/6/30	2007/7/31
评估目的	世荣兆业股份拟发行股份购买资产	世荣兆业股份拟发行股份购买资产	威尔医学定向增发
评估标的	世荣实业23.75%股权	世荣实业23.75%股权	世荣实业23.75%股权

评估对象	全部股东权益	全部股东权益	全部股东权益
价值类型	市场价值	市场价值	市场价值
评估方法（主结论）	资产基础法	资产基础法	资产基础法
评估方法（次结论）	收益现值法	收益现值法	收益现值法
标的企业实收资本	43,000.00	43,000.00	43,000.00
经审计账面资产总额	291,181.63	160,771.96	115,848.02
经审计账面负债总额	229,662.52	87,774.50	64,104.69
经审计账面净资产	61,519.10	72,997.46	51,743.33
评估资产总额	665,474.65	494,270.61	359,013.67
评估负债总额	229,662.52	87,774.50	74,330.51
评估净资产	435,812.13	406,496.11	284,683.16
增值率	608.42%	456.86%	450.18%
报告出具日期	2014-6-9	2009-8-10	2007-9-18

注：1、威尔医学为世荣兆业前身；

2、评估值为世荣实业 100% 股东权益的评估价值。

从三次评估的基本情况看，评估报告系由三家评估机构独立出具，除基准日间隔时间较长以外，其他内容基本一致，包括标的企业注册资本、评估报告价值类型、评估方法以及主结论选取等基本一致。即不存在因三次评估的评估方法选取不同造成估值结论的差异。

三次评估中，2009 年与 2007 年相比评估值增加 121,812.95 万元，差异率 29.97%，其主要原因为 2009 年评估基准日的净资产较 2007 年评估基准日的净资产增加；2007 年 7 月至 2009 年 6 月两次评估基准日之间，企业实现利润 21,254.13 万元，未分红，净资产因此相应增加。

在净资产有所下降的情况下，2014 年报告比 2009 年报告评估值增加 29,316.02 万元，差异率 6.73%，其主要原因是因为 2014 年评估增值率为 608.42%，较 2009 年的评估增值率提高。

2、三年评估增值率差异的原因

单位：万元

项目	2007 年评估			2009 年评估			2014 年评估		
	账面价值	评估价值	增值率	账面价值	评估价值	增值率%	账面价值	评估价值	增值率%
流动资产	102,292.98	248,193.36	142.63	131,574.65	381,610.26	190.03	260,855.55	551,104.42	111.27
非流动资产	23,780.87	110,820.31	366.01	29,197.31	112,660.35	285.86	30,326.08	114,370.23	277.13
资产总计	126,073.84	359,013.67	184.76	160,771.96	494,270.61	207.44	291,181.63	665,474.65	128.54
流动负债	72,130.51	72,130.51	-	39,906.50	39,906.50	-	169,562.52	169,562.52	-
非流动负债	2,200.00	2,200.00	-	47,868.00	47,868.00	-	60,100.00	60,100.00	-
负债总计	74,330.51	74,330.51	-	87,774.50	87,774.50	-	229,662.52	229,662.52	-
净资产	51,743.33	284,683.16	450.18	72,997.46	406,496.11	456.86	61,519.10	435,812.13	608.42

三次评估中，2009 年与 2007 年的评估增值率基本相当, 2014 年的净资产评估增值率相对较高.

2014 年的评估中，非流动资产的账面价值与增值率与 2009 年基本相当，流动资产的评估增值率为 111.27%，与 2009 年评估相比有所下降。从上表可知，2014 年净资产的评估增值率较 2009 年上升的主要原因为资产负债结构的变化，2014 年流动资产增加且资产负债率上升。

3、三次评估中存货评估差异对比

(1) 开发产品评估对比

具体内容	2007 年评估	2009 年评估	2014 年评估
账面值 (万元)	8,591.53	33,788.04	14,816.26
评估值 (万元)	11,878.77	56,451.58	19,360.78
增值率	38.26%	67.08%	30.67%
评估方法	市场比较法	市场比较法	市场比较法
1、锦绣荣城 A 区住宅面积 (m ²)	25,039.09	1,213.65	
评估平均单价 (元/m ²)	2,921.59	2,817.89	
2、锦绣荣城 A 区综合楼面积 (m ²)	19,690.91		
评估平均单价 (元/m ²)	2,317.38		
3、锦绣荣城 B 区住宅面积 (m ²)		766.35	
评估平均单价 (元/m ²)		3,995.56	
4、锦绣荣城 B 区商铺面积 (m ²)		18,432.22	
评估平均单价 (元/m ²)		7,575.60	
5、锦绣荣城 C 区住宅面积 (m ²)		567.15	447.23
评估平均单价 (元/m ²)		3,120.00	3,763.74
6、锦绣荣城 D 区住宅 (m ²)		82,942.06	
评估平均单价 (元/m ²)		4,314.81	
7、车位 (个)		742	465

评估平均单价 (元/个)		79,178.19	102,404.99
8、锦绣荣城 E 区商铺面积 (m ²)			45.09
评估平均单价 (元/m ²)			5,855.46
9、翠湖苑 1 区住宅面积 (m ²)			6,930.66
评估平均单价 (元/m ²)			5,066.83
10、翠湖苑 1 区商铺面积 (m ²)			426.43
评估平均单价 (元/m ²)			6,549.23
11、碧水岸 1 区住宅面积 (m ²)			14,349.94
评估平均单价 (元/m ²)			4,854.92
12、碧水岸 1 区商铺面积 (m ²)			5,161.65
评估平均单价 (元/m ²)			7,064.64

1) 锦绣荣城 A 区住宅 2009 年评估较之 2007 年评估单价下降 103.70 元/平方米，其主要原因是该楼盘 2009 年销售已剩尾盘，剩余房型、位置较差故评估单价下降。

2) 锦绣荣城 C 区住宅 2014 年较之 2009 年评估单价上升 643.74 元/平方米，上涨率为 20.63%，形成价格上涨的原因是，2009-2014 年该区域配套日趋成熟，入住率不断提高，珠海平均房价整体上涨形成的。

3) 车位评估单价上涨 23,226.80 元/个，上涨率为 29.33%，上涨的主要原因是，2009-2014 社会平均私家车保有量上升，随着斗门地区居民入住率不断提升，车位日趋紧俏，且珠海平均房价整体上涨，造成车位价格上涨。

4) 翠湖苑一期、碧水岸一期住宅价格较之锦绣荣城 A-E 区价格整体上升的主要原因是翠湖苑一期、碧水岸一期有一部分住宅为精装修房，而锦绣荣城 A-E 区住宅均为普通商品房，且珠海地区平均房价近年来有所上升所致。

(2) 开发成本—在建项目评估对比

具体内容	2007 年评估	2009 年评估	2014 年评估
账面值 (万元)	19,357.60	21,200.21	66,702.41
评估值 (万元)	57,905.30	29,146.81	145,764.00
增值率	199%	37.48%	118.53%

评估方法	假设开发法	假设开发法	假设开发法
1、锦绣荣城 B 区			
住宅在开发面积 (m ²)	68,995.60		
市场比较法案例平均单价 (元/m ²)	3,897		
商铺在开发面积 (m ²)	22,985.65		
2、锦绣荣城 C 区			
住宅在开发面积 (m ²)	125,530.04		
市场比较法案例平均单价 (元/m ²)	3,897		
其他在开发面积 (m ²)	2,356.75		
3、锦绣荣城 E 区			
住宅在开发面积 (m ²)		174,886.34	
市场比较法案例平均单价 (元/m ²)		4,900	
3、锦绣荣城 A 区办公			
在开发面积 (m ²)		19,743.09	
4、蓝湾半岛			
在开发面积 (m ²)			728,612.28
市场比较法案例平均单价 (元/m ²)			9,000

由于上述三次评估的住宅项目均有所不同，因此对各期假设开发法住宅的几个关键点进行比较：

1) 市场比较法中住宅单价的选取，2007 年为 3,897 元/平方米、2009 年为 4,900 元/平方米、2014 年为 9,000 元/平方米，形成差异的主要原因是珠海地区整体房价的波动，锦绣荣城项目以普通商品房为主，而蓝湾半岛项目以精装修房为主。从评估模型看，假设在开发成本及开发进度相同的情况下，售价越高评估结果的增值率越高。

2) 2007 年在开发项目均已接近完工，平均完工进度约 80%，而 2009 年开发项目平均完工进度约 30%，2014 年蓝湾半岛项目平均完工进度约 20%。从评估模型看，完工进度越高，项目整体预期利润中可归属于基准日开发成本的部分越高，假设在对外销售价格相同、开发成本相同的情况下，开发进度越高会使得评估结

果的增值率越高。

3) 虽然房产的销售价格近年来波动较大, 但锦绣荣城与蓝湾半岛的土地系同时取得, 故土地账面成本差异不大, 在销售价格增幅较大而在房地产开发总成本中占重要比重的土地成本差异不大的情况下, 从评估模型看, 假设在开发进度相同的情况下, 越近期的评估结果增值率越高。

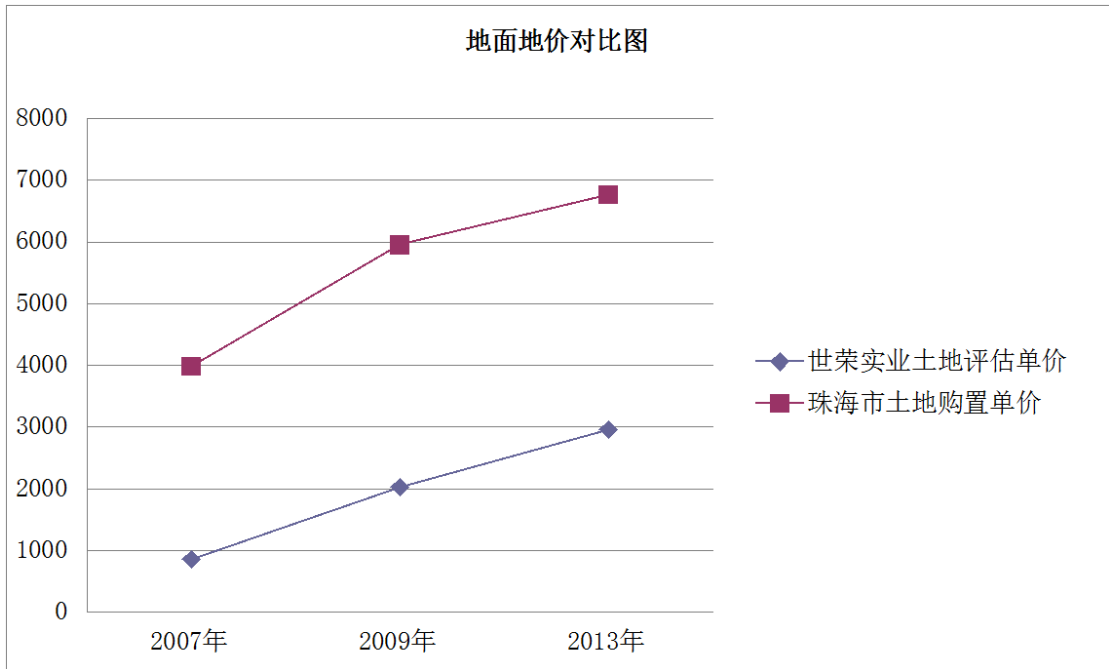
综上所述, 结合增值率进行分析, ①2007 年增值率高于 2009 年的主要原因是 2007 年在开发项目整体完工进度高于 2009 年, 相对来说, 2009 年的销售价格上涨并不足以抵消完工进度差异引起的增值率波动。②2014 年增值率高于 2009 年的主要原因是价格的大幅度上涨, 虽然完工进度 2009 年略高于 2014 年, 但完工进度差异较小, 不足以抵消价格上涨所带来的影响。

(3) 开发成本—待开发土地评估对比

具体内容	2007 年评估	2009 年评估	2014 年评估
账面值 (万元)	26,329.26	60,808.97	118,184.15
评估值 (万元)	133,419.34	280,233.26	324,838.08
增值率	406.73%	360.84%	174.86%
评估方法	剩余法	假设开发法	市场比较法
待开发土地宗地数	16 幅	14 幅	11 幅
容积率	全部为 1.0	1 幅 1.0; 4 幅 1.8; 9 幅 2.2	1 幅 1.0; 1 幅 1.521; 1 幅 1.519; 6 幅 1.8; 2 幅 1.6
待开发土地面积 (m ²)	1,558,180.89	1,381,092.01	1,097,103.84
计容建筑面积 (m ²)	1,558,180.89	2,766,750.76	1,828,582.71
待开发土地位置	斗门	斗门	斗门
评估平均地面单价 (元/m ²)	856.25	2,029.07	2,960.87
评估平均楼面单价 (元/m ²)	856.25	1,012.86	1,776.45

1) 因各评估基准日的待开发土地不同、容积率不同, 三次评估的平均地面

单价相差相对较大，但平均楼面单价的增长趋势与珠海市当地的土地购置单价的增长情况基本一致。



单位：元/平方米

数据来源：珠海统计信息网

2) 而 2007 年由于基准日近期的周边交易案例匮乏，未取得可选案例，采用“剩余法”进行评估。而 2009 年同样由于基准日近期周边交易案例匮乏，未取得可选案例，采用假设开发法进行评估。而本次评估选用市场比较法的主要原因有：①在交易日趋活跃，可选案例增多的情况下，选用市场比较法更能贴近土地基准日的价值；②截至评估报告出具日，上述待开发土地尚未完成设计规划，亦未取得相应的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。由于假设开发法需要对房地产项目的销售情况（销售价格、销售进度等）、建造成本、土地增值税及其他税费等因素做出预计，在设计规划未完成的情况下，对上述因素的预计可能存在较大的偏差；③市场比较法相对于假设开发法而言，未考虑完成房地产项目后包含在房屋建筑物中的利润，在设计规划尚未完成的情况下，估值相对更加谨慎。

2014 年对比案例如下：

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

4、三年评估基准日的资产负债结构对比

资产负债结构对比表

单位：万元

序号	项目	2007年7月31日	2009年6月30日	2014年3月31日
1	流动资产	102,292.98	131,574.65	260,855.55
	其中：存货	57,399.20	115,797.22	199,702.83
2	非流动资产	23,780.87	29,197.31	30,326.08
3	资产总计	126,073.84	160,771.96	291,181.63
4	流动负债	72,130.51	39,906.50	169,562.52
	其中：应付账款	20,014.96	10,513.28	25,205.48
	预收账款	37,295.14	2,552.31	46,523.46
	应付股利			76,200.00
	其他应付款	3,865.93	21,331.25	12,014.70
5	非流动负债	2,200.00	47,868.00	60,100.00
6	负债总计	74,330.51	87,774.50	229,662.52
7	净资产（所有者权益）	51,743.33	72,997.46	61,519.10

对比三个评估基准日的资产负债结构情况，除存货增加外，2009年6月30日的整体资产负债情况与2007年7月31日相比差异不大。2014年3月31日相比前两个资产评估基准日的流动资产及负债均增加，且资产负债率提高。2014年3月31日的流动资产增加的主要原因为存货的增加。

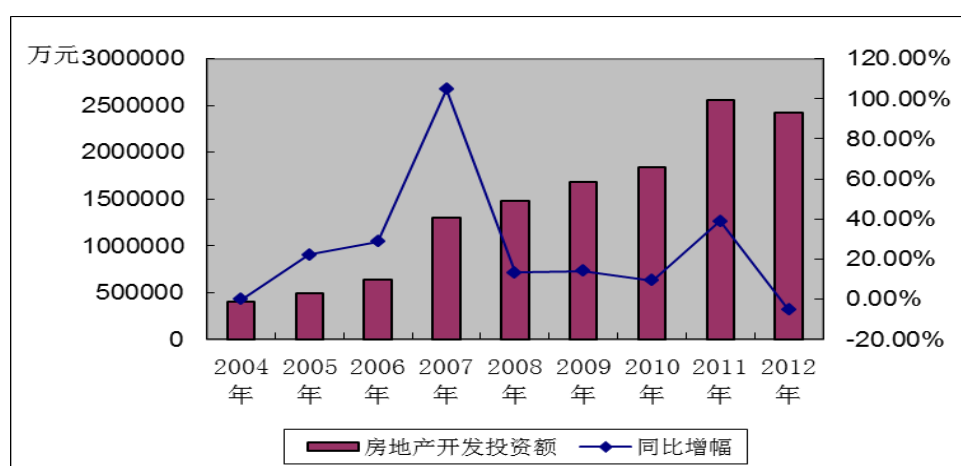
2014年3月31日，世荣实业的资产负债率为78.87%，较2009年6月30日的54.60%以及2007年7月31日的58.96%均增加，其主要原因为2014年初世荣实业进行了分红，分红金额约8亿元。分红前，2013年末世荣实业净资产为142,258.79万元，假设未进行分红事项，则2014年评估的增值率为263.11%。

5、珠海房地产市场发展状况及房产价格

(1) 珠海房地产行业发展概况

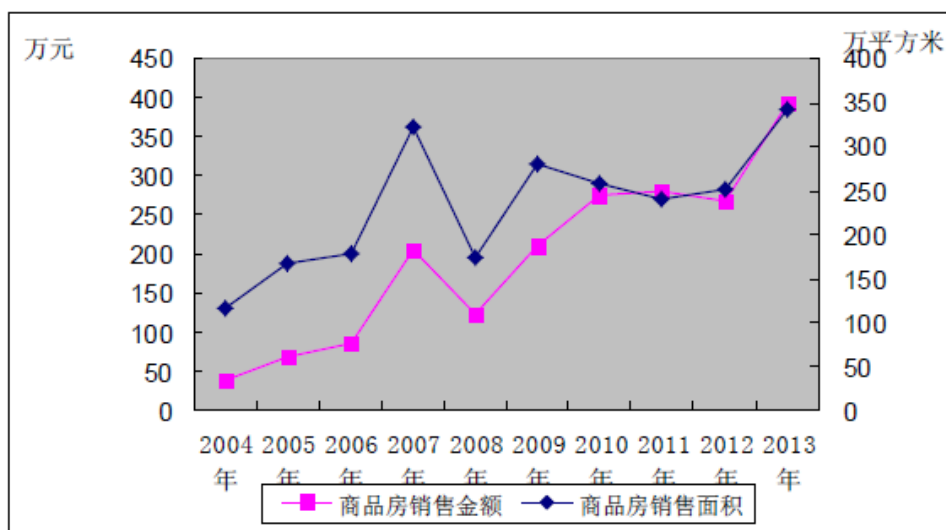
珠海市的房地产市场虽有其个性特征，但总体与全国房地产行业的发展趋势基本一致。2007年至2014年珠海的房地产开发投资额、商品房销售金额一直保持较稳定的增长态势，供需基本平衡。

珠海市房地产开发投资情况



数据来源：珠海统计信息网

珠海市商品房销售情况

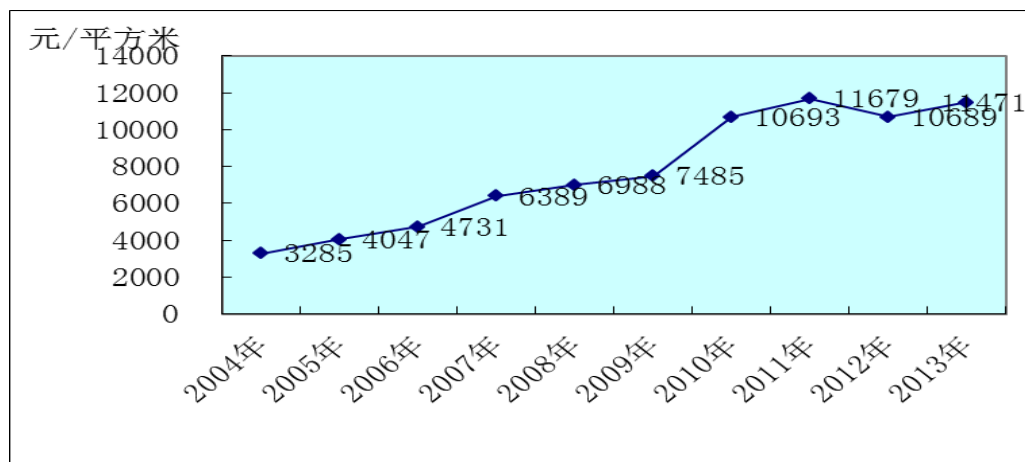


数据来源：珠海统计信息网

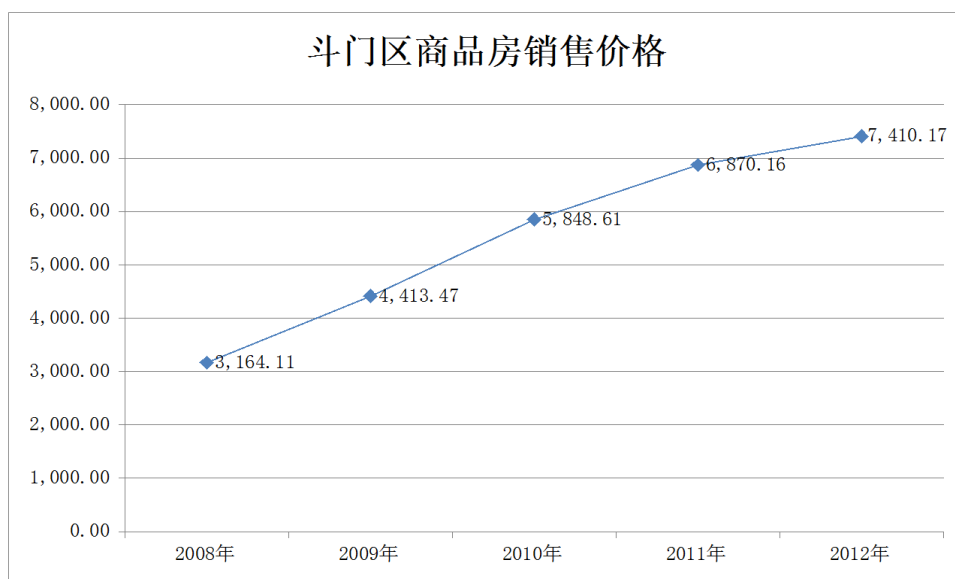
(2) 珠海市房地产价格情况

自 2003 年珠海房地产市场复苏开始，珠海市的商品房销售均价就步入上升阶段，期间虽有盘整，但始终保持上升趋势。

珠海市商品房销售均价情况



数据来源：珠海统计信息网



数据来源:珠海市统计信息网

由上述数据可以分析得知,2007年至2013年珠海的房地产投资、销售金额及销售均价均保持上升趋势。在此背景下,世荣实业的项目开发规模逐步扩大、业绩提升、盈利积累,2007、2009及2014年的资产评估值亦相应上升。

综合以上分析,公司于2007年、2009年及2014年对标的资产进行三次评估,三次评估所用的评估方法基本一致,评估价值逐次提高,与珠海市的房地产行业发展状况相适应。造成三次评估的评估值差异的主要原因为标的公司项目开发规模的逐步扩大,伴随业绩提高的盈利积累以及资产负债结构的变化。本次交易以2014年的资产评估值为基础经交易双方商量确定,具有公允性。

(九) 资产评估中土地/房地产与所选可比对象的可比性分析

本次评估中涉及土地/房地产采用市场法评估选用可比对象与委估资产进行比较的情况包括:存货-开发产品中的住宅、存货-开发产品中的商铺、存货-开发产品中的车位、存货-开发成本中的待开发土地、投资性房地产-商铺、房屋建筑物。

上述物业中,存货-开发产品中的商铺与投资性房地产-商铺采用相同的比较案例进行修正,房屋建筑物中的相关资产参考了存货-开发产品以及投资性房地产中的比较案例进行计算。根据上述资产的情况,评估师分别针对上述资产,按物业类型的不同,选取了以下比较案例并进行评估:

1、商铺案例如下:

金额单位：元/平方米

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	井岸中兴南路商铺	龙珠花园商铺	龙珠花园商铺
房地产单价	25,714	20,000	22,000
房地产用途	商铺	商铺	商铺
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2014/5/9	2014/4/4	2014/4/4

(1) 房地产性质/用途，委评对象与比较案例的房地产用途均为商铺，用途相同，有可比性。

(2) 地理位置：委评对象与比较案例均位于珠海市斗门区井岸镇，均属于住宅小区配套商业用房。委评对象坐落在珠峰大道，东临欣荣路，北临珠峰大道；比较案例坐落在中兴南路，西临中兴南路，南临江湾二路，地理位置相近，有可比性。



(3) 建成时间：委评对象的建成时间为 2006 年至今，比较案例的建成时间约为 2000 年左右，对商铺而言，建成时间对其价值的影响较小，案例可比。

(4) 户型：委评对象的商铺均为底层临街商铺，楼层主要有 4.5 米、6 米、9 米不等，可分隔成两层使用；比较案例的商铺亦均为底层临街商铺，楼层主要为 4.5 米，需进行修正，有一定的可比性。

(5) 规模（商业繁华度）：委评对象采取逐年分期开发，虽目前处于开发阶段，但整个里维埃拉项目规模较大，已开发的楼盘较多，华润万家品牌超市、盈亨酒楼旗舰店，遵义医学院第五附属医院、容闳国际幼稚园等配套均已完善，商业繁华度较好；比较案例开发较早，小区成熟，离汇星商业城约 1.5 公里，周边医院、学校等配套设施齐全，商业繁华度好，有可比性。

(6) 交易时间：委评对象与比较案例的交易时间分别为 2014/3/31、2014/5/9、2014/4/4、2014/4/4，日期相近，商铺价格无明显变化，有可比性。

(7) 周边配套：委评对象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；比较案例周边有井岸镇第一小学、井岸镇第四中学、交通银行（斗门支行）、中国农业银行（珠海斗门支行）、华润万家超市等公共配套，市政工程完备，有可比性。

(8) 主要居民群体：委评对象主要是里维埃拉的配套商业用房，里维埃拉项目采取逐年分期开发的模式，是一个高品质的超大型社区，居民区较成熟，且周边有白藤湖的海鲜美食街，客流量相对较好。比较案例开发较早，居民区成熟，且有学校和大型超市等，主要居民群体来自于各住宅小区居民和周末的逛街人群，需修正，有一定的可比性。

(9) 交通情况：委评对象周边有多条公交线路，303 路、307 路、405 路、502 路、601b 路、602a 路、602 路、k6 路等，交通条件好；比较案例周边有多条公交线路，301 路、303 路、306 路、308 路、405 路、411 路、502 路、503 路、504 路、601 路、601 路夜间专线、609 路等，交通条件好，有可比性。

综上，委评商铺与所选的可比对象可比。

2、住宅案例如下：

金额单位：元/平方米

	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 F01-2015	二期翠湖苑 1 区 F01-1803	二期翠湖苑 1 区 F01-1303
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

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
市场状况	2014/2/24	2014/3/12	2014/3/21

住宅可比案例均选取的是里维埃拉项目自身二期翠湖苑的实际成交价格，委评对象与可比案例的房地产性质、地理位置、建成时间、交易时间、规模、户型、主要居民群体等方面均相同，其销售数据具备很高的参考性，可比性较强。本次主要在建筑面积、楼层朝向等个别因素中进行了比较修正。

3、车位案例如下：

金额单位：元/平方米

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	一期4区2B170号地下车位	一期4区A180号地下车位	一期4区2B185号地下车位
房地产单价	130,000	123,500	123,500
房地产用途	车位	车位	车位
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2014/5/25	2013/7/23	2013/10/14

车位可比案例均选取的是里维埃拉项目自身的实际成交价格，有较强的可比性。

4、土地案例如下：

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

(1) 土地用途，委评对象与比较案例的土地用途均为住宅、商业用地，用

途相同，有可比性。

(2) 地理位置，委评对象位于斗门区井岸镇，区域内规模楼盘集中，商业氛围较好，生活便利，比较案例一位于斗门区白蕉镇，周边住宅楼盘云集，商业氛围较好，生活便利，比较案例二位于斗门区湖心路，湖心路沿线有众多楼盘，商业氛围较好，生活便利，比较案例三位于金湾区三灶镇，区域内规模楼盘集中，商业氛围较好，生活便利，地理位置相近，有可比性。



(3) 交易时间，委评对象与比较案例的交易时间分别为 2014 年 3 月 31 日，2014 年 3 月、2013 年 12 月、2014 年 1 月，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，日期相近，有可比性。

(4) 交通条件：委评对象周边有多条公交线路，303 路、307 路、405 路、502 路、601b 路、602a 路、602 路、k6 路等，交通条件较好；比较案例一周边有 315 路、401 路、402 路、406 路、407 路、410 路、413 路、415 路、601 路、k5 路等，交通条件较好；比较案例二周边有 301 路、413 路、811 路、503 路、504 路、601 路、602 路、603 路、609 路、k4 路、k5 路、k6 路，交通条件较好；比较案例三周边有 803 路、204 路、206 路、605 路、608 路、201 路、207 路、504 路、704 路等，交通条件较好；有可比性。

(5) 市政配套：委评对象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；比较案例一周边有建设银行、井岸镇三小、君威酒店、珠海市斗门区妇幼保健院等公共配套，市政工程完备；比较案例二周边有藤业富豪广场、农业银行、德盛酒家、颖新幼儿园、红旗医院等公共配套，市政工程完备；比较案例三周边有珠海市金海岸中学、珠海金湾高尔夫酒店、交通银行、顺昌百货等公共配套，市政工程完备，有可比性。

(6) 环境景观：委评土地与比较案例一、二的绿化覆盖率较高，景观较好，比较案例三依山傍水，地理位置优越，景观好，有可比性。

(7) 宗地面积：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，一般投资面积较大则一次性投入资金较多，不利于资金流通，对地价有一定影响，但影响金额不大，可以通过比较进行修正，有一定的可比性。

(8) 容积率：一般容积率越高开发商可开发的建筑规模越大，小区绿化率较低，其开发的楼盘品质会有所下降。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，本次以待估宗地容积率指数为 100，容积率每上升 0.5，则指数下降 5，经容积率修正后，有一定的可比性。

综上，委评土地与所选的可比对象可比。

(十) 存货及投资性房地产销售价格预测的合理性

1、评估过程中对于存货及投资性房地产销售价格的预测

资产基础法涉及销售价格预测的项目包括存货-开发产品、存货-开发成本-在开发项目及投资性房地产。

类别	评估方法	价格取值方法	物业名称	面积	具体预测
存货-开发产品	市场比较法	1、已预售的根据合同确定	二期翠湖苑1区住宅	4,113.78 平方米	实际预售价格
			三期碧水岸1区住宅	8,627.14 平方米	
		2、参照同类物业成交价格比较确定	一期锦绣荣城住宅	447.23 平方米	6,000-6,100 元/平方米
			一期锦绣荣城商铺	45.09 平方米	18,300 元/平方米
			一期锦绣荣城车位	465 个	125,700 元/个
			二期翠湖苑1区住宅	2,816.88 平方米	非精装修 6,000-6,500 元/平方米， 精装修 8,000-8,600 元/平方米
			二期翠湖苑1区商铺	426.43 平方米	20,300 元/平方米
			三期碧水岸1区住宅	14,349.94 平方米	6,000 元/平方米
			三期碧水岸1区商铺	5,161.65 平方米	20,300 元/平方米
存货-开发成本 (在开发项目)	假设开发法	参照同类物业成交价格比较确定	四期蓝湾半岛住宅	494,828.53	9,000 元/平方米
			四期蓝湾半岛商铺	17,824.35	20,000 元/平方米
			四期蓝湾半岛车位	3,871 个	120,000 元/个
投资性房地产	市场比较法	参照同类物业成交价格比较确定	一期锦绣荣城、二期翠湖苑、三期碧水岸商铺	27,229.99 平方米	15,000-20,800 元/平方米

2、近期销售情况

近期发生销售的主要包括存货-开发产品中“里维埃拉”二期翠湖苑一区、三期碧水岸一区住宅，以及存货-开发成本-在开发项目中的蓝湾半岛项目。

(1) 存货-开发产品

近期销售的存货-开发产品主要是“里维埃拉”二期翠湖苑一区、三期碧水岸一区住宅，具体销售情况如下：

1) 翠湖苑一区销售情况

2014年4月-11月，翠湖苑一区销售（指结转收入）情况如下：

项目	住宅
销售面积（平方米）	3,901.63
销售金额（元）	24,260,449.00
实际销售单价（元/平方米）	6,218.03
预测销售单价（元/平方米）	6,000-6,500

2) 碧水岸一区销售情况

2014年4月-11月，碧水岸一区销售（指结转收入）情况如下：

项目	住宅（非精装修）
销售面积（平方米）	8,186.18
销售金额（元）	49,567,893.00
实际销售单价（元/平方米）	6,055.07
预测销售单价（元/平方米）	6,000.00

(2) 存货-开发成本-在开发项目

近期预售的存货-开发成本系“里维埃拉”四期蓝湾半岛项目。该项目2014年12月1-10日的预售情况如下：

项目	精装修房
预售面积（平方米）	2,160.24
预售金额（元）	19,450,488

单价（元/平方米）	9,003.86
预测销售单价（元/平方米）	9,000

从上述房地产项目近期的销售、预售情况看，本次资产基础法评估中的存货、投资性房地产科目的预测销售价格与里维埃拉项目目前的实际成交价格基本相符，销售价格预测在合理范围之内。

3、外部环境

（1）2014 年以来全国房地产市场政策情况

2014 年以来，随着宏观经济形势的变化，房地产市场出现一定程度的下行趋势，表现为开工减少、房地产销售量价均有所下降等情形。在这种背景下，中央及各地方政府陆续出台了一系列措施，以稳定房地产市场。

2014 年 5 月份以来，多个地方陆续放松、取消了限购政策。其中，珠海市于 2014 年 9 月发布了《珠海市人民政府办公室关于进一步加强我市住房保障和供应体系建设的意见》，明确“为鼓励、引导居民到新城新区安居，实现全市房地产市场的健康、协调发展，新城新区范围内，购买商品住房不再需要提供社保或纳税证明。”世荣实业的房地产项目在该政策的范围之内，购买世荣实业的住宅不再需要提供社保或纳税证明。

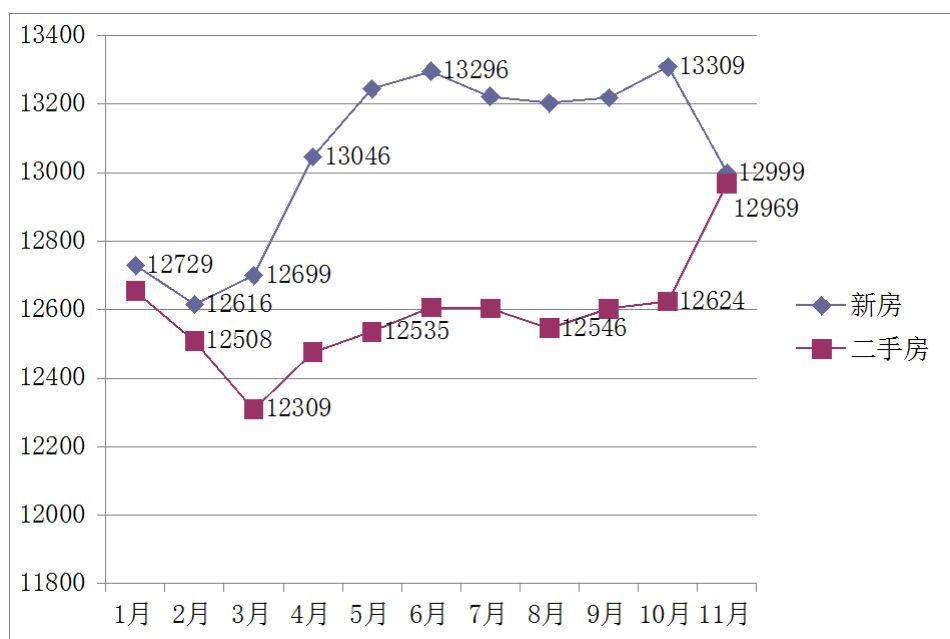
2014 年 10 月，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了“二套房贷”政策，符合一定条件的“改善型需求”可以享受“首套优惠”，同时对三套房贷政策进行调整，并提出通过金融工具创新支持房贷投放，扩大房地产企业市场化融资渠道。同月，国务院常务会议提出稳定住房消费、加强保障房建设等措施，对房地产市场的稳定发展起到了进一步支撑作用。2014 年 11 月 21 日，中国人民银行下调了贷款基准利率。上述措施促使房地产市场逐步出现了一定的回暖趋势。

（2）2014 年以来珠海市房地产市场供求情况

2014 年，珠海房地产市场的基本趋势与全国整体趋势相似，出现了开工下降、销售下降、库存上升等情况。根据珠海市统计局的数据，2014 年 1-10 月，商品房住宅

施工面积同比下降 6.4%、竣工面积同比下降 48%、销售面积同比下降 14.3%、待售面积则同比增长了 6.7%。

一方面是房地产市场供求情况有所变化，另一方面是政府对稳定房地产市场的政策支持，在此情况下，2014 年珠海市房价在涨跌互现的情况下保持了基本的稳定。根据搜房网的统计数据，2014 年 1-11 月珠海市新房及二手房的均价情况如下所示：



资料来源：搜房网；单位：元/平方米。

2014 年 11 月，由于前期政策累积的效果及降息的影响，珠海市二手房价出现了一定幅度的上升。而新房方面，开发商出于年末冲量的考量，加大了推盘及优惠力度，新房价格反而有所下降。根据不同的政策背景、市场环境及具体的楼盘销售情况，开发商会有所调整其推盘及优惠情况，但年末增加优惠是开发商常见的冲量方式，例如 2013 年度 10 月珠海市新房均价为 12,764 元/平方米，当年 11 月及 12 月的新房均价则 12,650 元/平方米及 12,687 元/平方米，较当年 10 月份均价也有所下降（数据来源：搜房网）。

整体来看，珠海市房地产市场的价格已从年初的下降趋势转为稳定状态，市场预期及供求逐步趋于平衡。

(3) 斗门区的发展情况

珠海的西区主要包括斗门、金湾两个行政区。目前，珠海市主城区的土地开发已接近饱和，2014年9月发布的《珠海市人民政府办公室关于进一步加强我市住房保障和供应体系建设的意见》指出：“严格控制并逐步减少中心城区生产性用地和房地产住宅项目用地供应，新增的住宅项目要进一步优化户型，控制居住人口密度”。珠海的“城市西拓”将成为未来城市空间拓展的主要方向。

斗门区在传统上属于城市郊区，距离市区较远，基础设施及配套不够完善。尽管斗门区由城市郊区向城市副中心的转变需要较长的时间，但城市西拓的趋势已较为明显，交通、生活等设施逐步完善，且在2014年有了明显的变化。例如：2014年6月，珠海西部唯一的综合性三级医院遵医五院在里维埃拉项目所在的珠峰大道上挂牌；2014年11月，连接珠海西区与珠海市区的金湾互通立交全线通车，金湾互通立交工程是加快西部中心城区基础设施配套建设的重要一环，其目的是改变目前这一路段的交通拥堵状况，对缓解区域交通压力，加强珠海东西部的交流。

随着斗门区居住配套的逐步改善，当地房地产市场也将从中受益。

由于近期对斗门区房价情况没有公开的数据来源，选择距离世荣兆业楼盘所在地3公里范围内的其他楼盘情况进行分析如下：

周边新房售价情况如下：

楼盘名	开盘时间	是否精装修	均价
华发又一城	2014年5月	毛坯,简装修	8,900
五洲东方墅（别墅区住宅）	2014年11月	毛坯,精装修	9,300
时代倾城	2014年9月	精装修	9,200

资料来源：搜房网

二手房方面，可直接对比世荣兆业前期楼盘的交易情况如下：

楼盘名	均价	预测单价
碧水岸	6,522	6,000
翠湖苑	6,240	6,000-6,500

均价数据来源：搜房网

从上述数据可见，本次交易对于世荣实业房地产项目评估的价格取值是合理的。

(4) 从外部环境来看世荣实业房地产项目价格预测的合理性

从上文的分析可见，从全国到珠海，房地产市场大体上已进入价格较为平稳的时期，本次评估对于世荣实业房地产项目涉及房价的预测基本上是基于当前实际成交的价格来确定，并将未来房价的增长率选为 0，基本符合当前的房地产市场发展趋势，是谨慎、合理的。

(十一) 存货及投资性房地产评估参数、风险收益选取的合理性

1、本次评估对存货及投资性房地产评估参数、风险收益的选取

项目名称	取值
房地产开发项目销售管理费用率	5.1%
净利润折减率	40%
折现率	15%
续建成本	行业惯例及实际情况

2、评估参数及风险收益选取的合理性

(1) 销售管理费用率的取值

销售管理费用率，参照中国 A 股市场上规模较大的、收入中绝大部分为房地产销售收入的 34 家房地产开发公司的 2012 年的数据（基准日时 2013 年年报众多上市公司尚未完全公布），按照扣除母公司列支的费用后的金额合计数占营业收入的比例计算销售费用率及管理费用率作为依据，经过计算销售费率取 2.8%；管理费用率取 2.3%，合计 5.1%。

该项取值参照了同业上市公司的普遍水准，并与近期房地产项目评估所使用的数据基本一致，该项取值是较为合理的。

明细表如下：

证券代码	证券名称	营业收入 合并 报表 万元	销售费用 合 并报表 万元	销售费用母 公司报表 万元	管理费用 合 并报表 万元	管理费用 母 公司报表 万 元	扣除母公 司销售费 用后的比 率 2012	扣除母公 司管理费 用后的比 例 2012
000517.SZ	荣安地产	205,605.45	4,122.52	1	6,964.23	2,029.10	2.00%	2.40%
000511.SZ	银基发展	66,665.90	1,629.49	286.66	2,077.19	706.18	2.01%	2.06%
600077.SH	宋都股份	306,258.59	7,798.63		11,382.85	4,842.88	2.55%	2.14%
600638.SH	新黄浦	103,385.64	434.9	137.7	11,527.22	5,106.92	0.29%	6.21%
600503.SH	华丽家族	109,536.31	4,531.62		4,649.49	2,471.90	4.14%	1.99%

证券代码	证券名称	营业收入 合并报表 万元	销售费用 合并报表 万元	销售费用 母公司报表 万元	管理费用 合并报表 万元	管理费用 母公司报表 万元	扣除母公司销售费用后的比例 2012	扣除母公司管理费用后的比例 2012
000006.SZ	深振业 A	307,624.51	10,433.65	5,279.72	6,230.07	5,060.92	1.68%	0.38%
600240.SH	华业地产	156,516.28	4,617.85		10,490.66	4,207.48	2.95%	4.01%
000981.SZ	银亿股份	354,905.99	14,713.57		27,990.87	666.06	4.15%	7.70%
000042.SZ	深长城	269,826.31	6,909.58	186.9	13,853.06	5,388.94	2.49%	3.14%
600773.SH	西藏城投	74,736.34	1,150.53	123.38	3,943.19	944.41	1.37%	4.01%
600748.SH	上实发展	366,666.96	6,917.43		14,920.56	3,239.94	1.89%	3.19%
000031.SZ	中粮地产	794,488.96	33,519.67	5,285.24	30,324.66	15,495.72	3.55%	1.87%
000979.SZ	中弘股份	375,574.61	7,029.63		20,655.46	7,370.71	1.87%	3.54%
600675.SH	中华企业	358,339.75	12,587.83	377.88	20,950.90	6,567.55	3.41%	4.01%
000620.SZ	新华联	246,256.29	11,131.53		10,340.75	609.65	4.52%	3.95%
600094.SH	大名城	167,645.01	6,027.48		8,164.97	1,814.64	3.60%	3.79%
002305.SZ	南国置业	220,899.32	5,660.21	1,170.78	5,835.26	4,605.13	2.03%	0.56%
000540.SZ	中天城投	355,425.16	31,805.16	8,807.03	25,285.41	11,411.31	6.47%	3.90%
600266.SH	北京城建	668,398.03	20,685.81	424.52	31,524.68	8,299.21	3.03%	3.47%
000732.SZ	泰禾集团	260,281.29	19,873.31	39.78	10,226.68	308.95	7.62%	3.81%
600823.SH	世茂股份	678,598.24	43,011.88	62.41	46,240.31	7,092.42	6.33%	5.77%
002244.SZ	滨江集团	641,112.31	8,180.01	115.74	19,605.57	5,034.02	1.26%	2.27%
000718.SZ	苏宁环球	440,613.40	14,388.58	0.00	11,023.79	116.2	3.27%	2.48%
000671.SZ	阳光城	545,234.63	11,878.02	724.30	14,475.36	3,784.72	2.05%	1.96%
600376.SH	首开股份	1,267,554.64	50,900.84	3,949.12	57,506.40	7,976.61	3.70%	3.91%
000656.SZ	金科股份	1,034,865.57	51,900.03	1,836.28	50,235.99	17,147.51	4.84%	3.20%
000402.SZ	金融街	1,723,386.81	48,462.95	6,995.95	55,871.62	26,451.35	2.41%	1.71%
600649.SH	城投控股	503,876.22	1,483.89	0.00	16,363.56	3,785.82	0.29%	2.50%
000046.SZ	泛海建设	444,540.10	13,803.40	0.00	23,107.64	6,631.79	3.11%	3.71%
002146.SZ	荣盛发展	1,341,536.59	28,871.77	5,415.29	49,945.96	24,896.99	1.75%	1.87%
600383.SH	金地集团	3,286,336.04	83,949.72	0.00	84,307.42	25,529.41	2.55%	1.79%
000024.SZ	招商地产	2,529,676.22	72,927.94	0.00	43,934.85	3,932.16	2.88%	1.58%
600048.SH	保利地产	6,890,575.67	164,561.09	13,012.77	122,270.41	17,995.62	2.20%	1.51%
000002.SZ	万科 A	10,311,624.51	305,637.77	0.00	278,030.80	47,131.02	2.96%	2.24%
	合计	37,408,567.65	1,111,538.29	54,232.45	1,150,257.84	288,653.24	2.83%	2.30%

(2) 净利润折减率的取值

评估中通常认为房产开发项目利润的实现一般由项目开发建造和项目对外销售两个过程共同实现，故在计算未售项目已完工部分所应包含的项目利润时，扣除应归属于销售部分的利润，扣除的比例即净利润折减率。该比率与实际实现的净利润率没有直接关系。

房地产市场经历了近些年的调整，销售形势发生了一些变化，目前典型的特点是房地产销售成本、销售周期、销售难度、销售让利较之 2009 年左右有着较大的变化。

2007年、2009年的评估过程中并未考虑净利润率折减率这一因素，而2014年及以后，当市场过渡到买方市场后，销售在整个房地产开发过程中愈加显得重要。但过去几年，房地产企业再融资业务较少，几乎没有可以和本次2014年评估报告可以做对比的案例。但目前正在审核过程中的海博股份发行股份购买资产项目-农工商房地产（集团）股份有限公司的评估、金丰投资发行股份购买资产项目-绿地控股集团有限公司的评估、四川迪康科技药业股份有限公司发行股份购买资产-四川蓝光和骏实业股份有限公司的评估项目中都看到了关于净利润折减率这一思路的体现。

净利润折减率是在当下的市场环境下，对估值和项目利润的确认谨慎的体现。在以往的评估中，项目利润一般仅根据完工进度在评估报告中予以反映（即不扣除在销售阶段实现的利润），在市场销售非常良好的情况下，如前些年某些楼盘“一日清盘”的情况下这样的作法尚有可取之处，但在目前的房地产宏观环境下，房地产开发过程中销售部分对整个房地产开发的贡献将显得尤为重要。

故本次评估从谨慎角度出发，对未售项目、在开发项目考虑了净利润折减率40%，在房产未实现销售前，剔除房地产销售过程中会实现的利润贡献。

（3）风险收益

风险收益的主要体现是折现率，本次交易对标的资产评估的折现率为15%。当前在房地产项目评估中折现率通常取值为12%-15%，本次评估折现率的取值采用了行业通用的CAPM方法、参照了市场普遍的模型参数，并综合考虑了标的资产的个别风险而取得，该取值较为合理。具体计算过程如下：

本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。

权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

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。

分析 CAPM 采用以下几步:

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:

a. 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。

b. 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。

c. 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, 因此在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成分股。

d. 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。

e.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。

f.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。

目前中国国内 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 $\beta_t=0.8975$ 。

分别为被评估单位的付息债务与权益资本。

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和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 $\varepsilon=3\%$ 。

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 ：

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

$$=15\%$$

”

（4）续建成本

对于在建项目（即蓝湾半岛项目）的续建成本分析如下：

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

1) 建筑安装工程费

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

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

$$=233,155.93 \text{ 万元}$$

2) 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：

前期费用=建筑安装工程费×6%

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

$$=13,989.36 \text{ 万元}$$

3) 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：

基础设施建设费=建筑安装工程费×4%

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

$$=9,326.24 \text{ 万元}$$

4) 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。本次按参照以往的情况，按每平方米 200 元确定，则有：

$$\begin{aligned} \text{公建配套设施费} &= 200.00 \times \text{建筑面积} \\ &= 200.00 \times 728,612.28 \\ &= 14,572.25 \text{ 万元} \end{aligned}$$

5) 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参照行业惯例取 3%，则：

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

6) 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%，本次估值参照行业惯例及项目实际情况，取 3%。则：

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

7) 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：

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

8) 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

$$=13,989.36+233,155.93+9,326.24+14,572.25+7,414.25+8,353.74+21,730.21$$

$$=308,542.08 \text{ 万元}$$

9) 续建成本

续建成本=总成本-已发生成本

$$=308,542.08 - 55,422.75$$

$$=253,119.34 \text{ 万元}$$

具体计算见下表:

单位: 万元

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③ =①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面价值④	减: 账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥ =④-⑤	
前期费用	13,989.36		13,989.36	10,665.07		10,665.07	3,324.29
建筑安装工程造价	233,155.93		233,155.93	38,906.58		38,906.58	194,249.35
基础设施配套费	9,326.24		9,326.24	1,452.75		1,452.75	7,873.49
公建配套设施费	14,572.25		14,572.25	145.55		145.55	14,426.70
不可预见费	7,414.36		7,414.36	0.00		0.00	7,414.36
开发间接费	8,353.74		8,353.74	2,270.63		2,270.63	6,083.11
利息	21,730.21		21,730.21	1,982.17		1,982.17	19,748.04
合计	308,542.08	0.00	308,542.08	55,422.75	0.00	55,422.75	253,119.34
成本合计	317,656.52	0.00	317,656.52	64,537.19	0.00	64,537.19	253,119.34

从上可见, 本次评估对续建成本的取值参照了行业惯例及具体房地产项目的实际情况取值, 是合理的。

第五节 本次发行股份情况

一、本次发行股份基本情况

（一）发行股份的价格及定价原则

根据《重组管理办法》规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”

根据上述规定，本次交易发行价格具体确定为：向梁家荣发行股份购买资产的股票发行价格为人民币 6.31 元/股，不低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 6.309 元/股。

定价基准日至本次股票发行期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则发行价格与发行数量进行相应调整。

（二）发行股票类型

人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

（三）拟发行股份的数量、占发行后总股本的比例

本次发行股份购买资产的金额为 102,853.00 万元，应向梁家荣发行的股份数量为 16,300.00 万股。发行完成后，梁家荣在本公司的持股比例为 20.15%。

（四）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。

（五）期间损益

1、过渡期损益安排

2014 年 6 月 9 日世荣兆业与梁家荣签署了《发行股份购买资产协议》，约定本次交易的过渡期损益安排为：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。

根据 2014 年 6 月 25 日世荣兆业 2014 年第一次临时股东大会审议通过的《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》之授权，2014 年 12 月 29 日，世荣兆业召开第五届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于调整发行股份购买资产暨关联交易方案之过渡期损益归属的议案》，根据该项议案，世荣兆业与梁家荣签署了《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的补充协议》，对前述过渡期损益安排作出调整如下：

目标资产因期间收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）增加的，该等过渡期收益由上市公司享有。目标资产因期间亏损或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）减少的，该等亏损均由交易对方以现金方式向上市公司补足。交易对方应于目标资产的交割日经审计净资产值正式出具后 15 个工作日内，向上市公司支付前述补偿资金。

本次调整系在世荣兆业股东大会授权范围内，对过渡期损益安排进行的调整。本次调整不改变原来确定的交易作价，系对本次重大资产重组方案的微调，且有利于保护上市公司及中小股东权益，不构成对本次发行股份购买资产方案的重大调整。

2、世荣实业 2014 年预计盈利能力

标的公司 2014 年度合并盈利预测数据如下：

单位：万元

项目	2014年1月-12月预测数		
	1月至3月 已审实现数	4月至12月 预测数	合计数
一、营业总收入	2,747.99	12,419.63	15,167.62
其中：营业收入	2,747.99	12,419.63	15,167.62
二、营业总成本	4,363.30	14,454.41	18,817.71
其中：营业成本	2,149.32	8,369.52	10,518.84
营业税金及附加	316.46	1,726.23	2,042.69
销售费用	685.20	1,486.19	2,171.39
管理费用	999.54	2,246.04	3,245.58
财务费用	176.29	610.46	786.75
资产减值损失	36.49	15.97	52.46
加：公允价值变动收益			
投资收益	56.47	169.41	225.88
其中：对联营企业和合营企业的投资	56.47	169.41	225.88

收益			
汇兑收益			
三、营业利润	-1,558.84	-1,865.37	-3,424.21
加：营业外收入	27.42		27.42
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额	-1,531.42	-1,865.37	-3,396.79
减：所得税费用	-251.71	-493.71	-745.42
五、净利润	-1,279.71	-1,371.66	-2,651.37
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			

3、过渡期损益安排的合理性，是否存在损害上市公司及中小股东权益的情况

由于项目开发进度不均衡的原因，标的公司在4-12月预计亏损1,371.66万元，目标资产（标的公司23.75%股权）对应的亏损为325.77万元。本次交易在交易作价等方面对该项因素进行了考虑，以避免因该等亏损损害上市公司及中小股东权益，具体如下：

（1）交易作价安排

本次评估标的公司100%股权的评估值为435,812.13万元，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。考虑到2014年标的公司预计将产生亏损等因素，本次交易在作价时根据评估值对交易价格进行了一定比例的下浮，最终确定目标资产的交易价格为102,853.00万元，较评估值下浮了652.38万元，覆盖了目标资产对应的2014年4-12月预计亏损325.77万元。

（2）对中小股东权益的保护安排

根据《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的补充协议》：目标资产因期间收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）增加的，该等过渡期收益由上市公司享有。目标资产因期间亏损或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）减少的，该等亏损均由交易对方以现金方式向上市公司补足。交易对方应于目标资产的交割日经审计净资产值正式出具后15个工作日内，向上市公司支付前述补偿资金。

上述安排有利于保护上市公司及中小股东的权益。

（六）拟上市的证券交易所

本次发行股票拟上市的交易所为深圳证券交易所。

二、本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前后，上市公司股权结构的变化如下表所示：

序号	股东名称	本次交易前		本次交易后	
		股数 (股)	占比 (%)	股数 (股)	占比 (%)
1	梁社增	433,440,000	67.09	433,440,000	53.57
2	日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	0.46	3,000,000	0.37
3	其他社会公众股东	209,655,632	32.45	209,655,632	25.91
4	梁家荣	0	0	163,000,000	20.15
合计		646,095,632	100.00	809,095,632	100.00

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。

三、本次发行股份购买资产前后主要财务数据比较

根据大华会计师出具的备考审计报告及审计报告，本次发行前后，本公司 2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月的主要财务数据如下：

财务指标	本次发行前 (合并)	本次发行后 (备考合并)	本次发行前 (合并)	本次发行后 (备考合并)	本次发行前 (合并)	本次发行后 (备考合并)
	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
总资产(万元)	435,578.52	435,578.52	356,229.26	356,229.26	261,052.94	261,052.94
总负债(万元)	258,061.02	258,061.02	158,210.22	158,210.22	130,131.66	130,131.66
归属于母公司 所有者权益(万 元)	158,491.03	174,845.98	159,715.89	195,284.32	111,193.26	130,921.28
资产负债率	59.25%	59.25%	44.41%	44.41%	49.85%	49.85%
财务指标	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	

营业收入（万元）	29,856.56	29,856.56	97,296.95	97,296.95	61,758.14	61,758.14
归属于母公司股东的净利润（万元）	3,943.91	3,730.43	55,445.08	71,285.49	17,011.81	23,701.99
每股收益（元/股）	0.06	0.05	0.86	0.88	0.26	0.29

按照交易完成后的架构，假设 2012 年期初本公司即拥有世荣实业 100% 的股权，则本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-6 月归属于母公司股东的净利润分别为 23,701.99 万元、71,285.49 万元及 3,730.43 万元。按照本次交易发行股份后的总股本计算（全面摊薄），本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年上半年的每股收益分别为 0.29 元/股、0.88 元/股及 0.05 元/股。本次交易对 2012 年、2013 年的每股收益有一定的增厚作用。由于 2014 年 1-6 月世荣实业可结转收入较低且产生亏损，2014 年 1-6 月本公司的每股收益略有下降，从 0.06 元/股下降至 0.05 元/股。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、《发行股份购买资产协议》及补充协议的主要内容

（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《发行股份购买资产协议》（以下简称“本协议”）。根据2014年6月25日世荣兆业2014年第一次临时股东大会审议通过的《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》之授权，2014年12月29日，世荣兆业召开第五届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于调整发行股份购买资产暨关联交易方案之过渡期损益归属的议案》，根据该项议案，世荣兆业与梁家荣签署了《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的补充协议》（以下简称“补充协议”）。

（二）目标资产

目标资产为梁家荣持有的世荣实业23.75%的股权。

（三）交易价格及定价依据

根据相关规定，本次发行价格应不低于上市公司本次发行定价基准日前二十个交易日的股票均价（该定价基准日前二十个交易日股票交易均价=定价基准日前二十个交易日的股票交易总额/定价基准日前二十个交易日的股票交易总量）6.31元/股（按照保留两位小数原则计算得出），即不低于6.309元/股。双方同意，本次发行价格确定为6.31元/股。若上市公司股票在本次发行的定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项的，前述发行价格（即6.31元/股）和发行数量（即16,300.00万股）应作相应调整。

目标资产的交易价格以该等资产截至评估基准日（2014年3月31日）经上市公司聘请的独立的、具有证券从业资格的评估机构确定的价值为依据并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。

（四）支付方式和发行数量

按照前述（三）的有关约定，上市公司本次向梁家荣非公开发行股份的发行数量确定为 16,300.00 万股。若出现折股数不足 1 股的情况，由梁家荣将该部分余额对应的目标资产赠送给上市公司。

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）交割期

双方确认：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。

双方同意，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；自交割日起，世荣兆业即成为目标资产的合法所有者，享有并承担与目标资产有关的一切权利和义务；梁家荣不再享有与目标资产有关的任何义务或责任，但本协议另有约定的除外。

（六）评估（审计）基准日后的损益安排

2014 年 6 月 9 日世荣兆业与梁家荣签署了《发行股份购买资产协议》，约定本次交易的过渡期损益安排为：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。

根据 2014 年 6 月 25 日世荣兆业 2014 年第一次临时股东大会审议通过的《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》之授权，2014 年 12 月 29 日，世荣兆业召开第五届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于调整发行股份购买资产暨关联交易方案之过渡期损益归属的议案》，根

据该项议案，世荣兆业与梁家荣签署了《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的补充协议》，对前述过渡期损益安排作出调整如下：

目标资产因期间收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）增加的，该等过渡期收益由上市公司享有。目标资产因期间亏损或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）减少的，该等亏损均由交易对方以现金方式向上市公司补足。交易对方应于目标资产的交割日经审计净资产值正式出具后 15 个工作日内，向上市公司支付前述补偿资金。

本次调整系在世荣兆业股东大会授权范围内，对过渡期损益安排进行的调整。本次调整不改变原来确定的交易作价，系对本次重大资产重组方案的微调，且有利于保护上市公司及中小股东权益，不构成对本次发行股份购买资产方案的重大调整。

（七）税费

因本次交易产生的任何税项或费用等，有法律法规规定的，按相应规定办理；法律法规无明确规定的，由协议双方按照公平合理原则协商承担。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

二、《盈利预测补偿协议》

（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 \times 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 \times 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 \div 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 \times （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。

(三) 盈利预测补偿方案的风险覆盖

1、盈利预测协议就风险承担的相关约定

本公司与梁家荣于 2014 年 6 月签署《盈利预测补偿协议》，双方约定：本次利润补偿的测算期间为 3-4 年；如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，梁家荣以股份补偿方式对上市公司进行补偿；对目标资产进行减值测试后，如目标资产期末减值额大于差额补偿股份价值，梁家荣应向上市公司进行减值补偿；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。

2、盈利预测补偿与资产估值的对比分析

(1) 盈利预测补偿与收益法评估

盈利预测补偿与收益法评估的关系较为直接。尽管本次交易以资产基础法的评估

结果为最终结论，但参考了收益法的评估结果，且两种评估方法的评估结果差异很小。因此，将盈利预测补偿与收益法评估的结果进行比较。

本次资产评估中，收益法评估值为 436,200.00 万元，包括经营性资产的价值、溢余资产及非经营性资产的价值。其中：

经营性资产的价值是根据纳入合并报表范围的资产和项目开发计划等情况，对未来的收益（净现金流量）进行预测并折现得出；盈利预测涉及的净利润均来源于该部分资产。

尚未有明确开发计划（指未取得相关部门批准建设手续，并非指企业自身的开发计划）的土地等被视作溢余资产，采用资产基础法的评估结果，以市场比较法进行评估，即选取市场中的可比交易案例，并对交易实例的价值加以修正，并扣除销售税费、土地增值税及所得税从而确定待估土地使用权的价值。其估值相当于出售土地所得的净值，并没有包含对其进行开发经营而产生的开发利润。

与企业经营业务收益无直接关系的非经营性资产的价值单独估值。

因此，直接与盈利预测相关的资产估值仅为经营性资产的价值。

本次资产评估中，以上三类资产的价值分别为 89,931.85 万元、417,112.67 万元和-70,805.48 万元。本次交易对象梁家荣承诺“如本次交易在 2015 年度内实施完毕，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。”该盈利预测的补偿金额占经营性资产的价值比例为 $11,676.33 / (89,931.85 * 23.75\%) = 54.67\%$ ，已有效覆盖经营性资产的经营风险。

同时，根据《盈利预测补偿协议》：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，如果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，该安排对于溢余资产及非经营性资产可能发生的减值损失亦进行了覆盖。

（2）盈利预测补偿与资产基础法评估

本次交易中，盈利预测补偿系根据收益法评估对世荣实业未来盈利的预测做出，补偿期间为 2014 年-2017 年或 2015 年-2017 年，上述盈利的来源为：蓝湾半岛项目、开发商品中的存量房、投资性房地产中的存量房。

资产基础法中，采用假设开发法进行评估的只有蓝湾半岛项目。由于盈利来源少于收益法评估，资产基础法中包含的预测利润总额也低于收益法评估。

在资产基础法中，蓝湾半岛项目的预计净利润合计为 11.99 亿元（收益法评估中销售期预测净利润总额为 14.60 亿元），评估基准日根据完工进度和净利润折减率，确定的蓝湾半岛项目按收益法同口径销售进度在 2014-2017 年实现的净利润合计 3.02 亿元。

本次盈利预测补偿，在承诺的范围上大于资产基础法评估涉及的预测利润；在金额上，本次盈利预测补偿包含的世荣实业 100%股权对应的净利润为 4.65 亿元（若 2014 年实施）或 4.92 亿元（若 2015 年实施），亦高于资产基础法中同期确认的净利润 3.02 亿元。

综合以上分析，本次盈利预测补偿方案已有效覆盖风险，不会损害上市公司及中小股东的利益。

第七节 本次交易的合规性分析

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

(一) 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。

（二）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。

（三）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性的具体分析请参见本报告书“第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析”部分相关内容。

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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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、深交所的相关规定，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履行职责。

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

（一）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。具体分析请参见本报告书“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析”的相关内容。

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。

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。

（二）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 1-6 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。

（三）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。

第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析

本次交易的定价充分考虑了交易目标资产质量、财务状况和持续盈利能力等因素，切实保护了交易双方及社会公众股东的利益，有助于提高上市公司的资产质量和持续盈利能力。本次交易所涉及的资产均已由具有证券业务资格的评估机构进行了评估，并以评估价值为本次交易定价基础。

一、发行股份的定价依据及公平合理性

（一）发行股份的定价依据

上市公司发行股份购买资产部分的发行股份的价格为 6.31 元/股，不低于上市公司第五届董事会第二十次次会议决议公告日前 20 个交易日的公司股票交易均价 6.309 元/股。

（二）发行股份定价的公平合理性分析

本次发行股份购买资产的发行价格按照市场化原则，发行股份的股票面值为 1.00 元人民币，发行价格为 6.31 元/股，不低于本次重大资产重组董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 6.309 元/股，符合《重组管理办法》第四十四条“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”的规定，兼顾了上市公司全体股东的利益。

综上，本次交易股票发行价格保护了中小投资者利益，不存在损害中小投资者利益的情形。

二、目标资产的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，拟置入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发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“第四节 交易标的基本情况”之“四、（六）”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，采用资产基础法作为评估结论的具体分析请参看本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“四、（二）”。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，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

本次交易作价以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估结果作为依据，由交易双方协商确定，交易作价较评估值做了一定的下浮，定价依据公允、交易价格反映了标的公司的市场公允价值，作价公平合理，不存在损害公司及公司股东利益的情形。

本次交易的评估机构东洲评估在评估过程中严格遵守国家有关资产评估的法律法规，保持独立、客观、公正的立场完成评估工作，本次评估前提假设合理、评估方法及参数选择恰当、评估方法的选取与评估目的具有相关性、评估结果公允合理。

国金证券及东洲评估就本次交易评估作价情况进行了核查，包括评估假设、评估方法、评估参数选取等，以及对本次交易的评估情况与世荣兆业 2007 年、2009 年重组所做的评估报告进行了对比分析。上述核查及分析情况，请参看本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“四、标的公司资产评估情况”。

经核查，国金证券发表意见认为：本次交易拟购买资产定价合理、公允，充分保证了上市公司及全体股东的利益。

经核查，东洲评估发表意见认为：本次交易拟购买资产定价合理、公允，充分保证了上市公司及全体股东的利益。

三、董事会对本次交易评估事项的说明

本公司董事会对本次资产交易评估事项的意见为：

1、本次重大资产重组聘请评估机构为上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”），东洲评估具有证券期货相关业务评估资格，除业务关系外，评估机构与公司本次重大资产重组的交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有高度的独立性；公司对评估机构的选聘程序亦合法合规，聘任东洲评估担任本次重组的资产评估机构符合客观、公正、独立的原则和要求。

2、东洲评估在本次评估中使用评估方法适当，评估假设前提遵循了有关法律法规及资产评估准则的规定，符合市场通用的惯例及资产评估的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、公司本次重大资产重组的最终交易价格以东洲评估出具的评估报告的评估结果为基础，经交易各方协商确定，定价公允、合理，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的行为。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

1、本次重大资产重组聘请的审计机构、评估机构均具有证券从业资格，审计机构、评估机构的选聘程序合规，审计机构、评估机构具有充分的独立性；审计机构、评估机构及其经办人员与交易对方及公司没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其进行审计、评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

2、相关评估机构使用评估方法适当，评估假设前提遵循了有关法律法规及资产评估准则的规定，符合市场通用的惯例及资产评估的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、公司本次重大资产重组的最终交易价格以上述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，本次重大资产重组定价公允、合理，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的行为。

第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析

(一) 本次交易前的财务状况分析

1、资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	405,449.97	93.08%	328,999.42	92.36%	212,820.10	81.52%
其中：						
货币资金	113,934.36	26.16%	117,275.39	32.92%	29,125.23	11.16%
预付款项	26,078.09	5.99%	12,745.94	3.58%	1,830.17	0.70%
应收账款	315.83	0.07%	63.21	0.02%	86.93	0.03%
存货	259,325.70	59.54%	173,111.71	48.60%	181,388.11	69.48%
其他流动资产	5,156.70	1.18%	25,313.28	7.11%	0	0.00%
非流动资产合计	30,128.55	6.92%	27,229.83	7.64%	48,232.84	18.48%
其中：						
长期股权投资	2,463.44	0.57%	2,546.54	0.71%	2,5183.98	9.65%
投资性房地产	7,693.12	1.77%	7,247.59	2.03%	5,315.11	2.04%
固定资产	13,774.37	3.16%	11,062.32	3.11%	11,358.26	4.35%
无形资产	734.14	0.17%	753.50	0.21%	636.73	0.24%
递延所得税资产	339.64	0.08%	3,735.44	1.05%	4,439.86	1.70%
资产总计	435,578.52	100.00%	356,229.26	100.00%	261,052.94	100.00%

与所处行业性质相适应，公司的资产中流动资产占比较高。2012年12月31日、2013年12月31日及2014年6月30日，公司的流动资产总额分别为212,820.10万元、328,999.42万元、405,449.97万元，占总资产的比例分别为81.52%、92.36%和93.08%。2013年末的流动资产较2012年末增加、占比上升的主要原因为公司于2013年转让了世荣房产的股权，导致长期股权投资减少、货币资金增加所致。同样由于世荣房产股权的转让，2013年末的非流动资产总额由2012年末的48,232.84万元下降为27,229.83万元，占比相应由上年的18.48%下降为7.64%。2014年6月30日的流动资产及非流动资产余额及占总资产的比例与2013年末相比变化较小。

公司的流动资产主要由货币资金、预付款项、存货构成。与所处行业性质有关，公司的应收账款较少，报告期内各期的应收账款占总资产的比例均不超过0.1%。截至

2013年12月31日，公司的其他流动资产为25,313.28万元，为国债逆回购投资款，该笔款项的大部分已于2014年一季度收回。

(1) 货币资金：2014年6月30日货币资金比2013年12月31日货币资金减少3,341.03万元，减少比例为2.85%；2013年12月31日货币资金比2012年12月31日货币资金增加88,150.16万元，增加比例为302.66%，主要原因为转让世荣房产股权收到的现金增加。

(2) 预付款项：

2014年6月30日预付账款余额比2013年12月31日余额增加128,036,854.62元，增加比例为204.62%。增加的主要原因为公司竞得土地按合同约定付款。

2013年12月12日，世荣实业参加了珠海市国土资源局挂牌出让位于珠海市斗门区黄杨河以西，中兴南路南侧的国有建设用地的使用权公开竞拍，获得了该土地的使用权，成交总价为人民币189,691,212.00元，按合同约定于2013年12月份预付款项60,000,000.00元，于2014年上半年预付款项129,726,058.00元（含34,846.00元其他费用）。2014年7月份世荣实业已经将该土地的使用权证办理完毕。

(3) 存货：2014年6月30日存货比2013年12月31日增加86,213.99万元，增加比例为49.80%，主要为土地及平整工程、蓝湾半岛四~五期和水缘金座投资款增加所致。2013年末的存货余额与2012年末基本持平，其占总资产的比例由2012年末的69.48%大幅下降为48.60%的主要原因为转让世荣房产股权所得导致货币资金大幅增加导致存货的占比相对较少所致。

公司的非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及递延所得税资产构成。报告期内，投资性房地产、固定资产、无形资产及递延所得税资产的余额及占总资产的比例变化不大；2013年末的长期股权投资较上年大幅下降的原因为世荣房产股权的转让。

2、负债结构及变动分析

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	155,255.59	60.16%	99,390.02	62.82%	64,731.66	49.74%
其中：						
短期借款	64,490.00	24.99%	14,500.00	9.17%	2,000.00	1.54%
应付账款	20,917.83	8.11%	21,831.92	13.80%	23,536.85	18.09%
预收款项	60,639.97	23.50%	46,875.09	29.63%	20,207.31	15.53%

应交税费	1,085.64	0.42%	6,060.94	3.83%	5,548.91	4.26%
应付股利	0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他应付款	7,527.78	2.92%	8,699.61	5.50%	9,398.22	7.22%
非流动负债合计	102,805.43	39.84%	58,820.19	37.18%	65,400.00	50.26%
其中：						
长期借款	100,000.00	38.75%	58,400.00	36.91%	65,400.00	50.26%
负债总计	258,061.02	100.00%	158,210.22	100.00%	130,131.66	100.00%

2012年12月31日、2013年12月31日及2014年6月30日，公司的流动负债余额分别为64,731.66万元、99,390.02万元、155,255.59万元，占总负债的比例分别为49.74%、62.82%和60.16%。2013年末较上年余额增加、占比上升是因短期借款及预收款项增加所致；2014年6月30日较2013年末余额增加的主要原因为短期借款的增加，占比下降的原因主要为长期借款的增加。

(1) 短期借款：2014年6月30日的短期借款较2013年末增加49,990.00万元，主要原因为公司新增的抵押贷款所致。

(2) 预收款项：2013年末的预收款项较上年末增加的主要原因为世荣名筑及蓝湾半岛1-2期预售款的增加；2014年6月30日预收款项较2013年末增加是由于蓝湾半岛1-3期和水缘金座预售款增加所致。

2012年12月31日、2013年12月31日及2014年6月30日，公司的非流动负债余额分别为65,400.00万元、58,820.19万元、102,805.43元，占总负债的比例分别为50.26%、37.18%和39.84%。公司的非流动负债主要由长期借款构成，2013年末较上年余额减少的主要原因为长期借款的减少。2013年末非流动负债占负债总额的比例下降的原因为长期借款的减少以及流动负债的增加。

3、财务状况主要指标分析

项目	2014年6月30日 /2014年1-6月	2013年12月31日 /2013年1-12月	2012年12月31日 /2012年1-12月
资产负债率	59.25%	44.41%	49.85%
流动比率	2.61	3.31	3.29
速动比率	0.94	1.57	0.49
应收账款周转率	157.54	1,296.08	407.35
存货周转率	0.09	0.36	0.21

公司的自有资本较为充足，报告期内的资产负债率基本维持在44%至60%之间；世荣兆业的流动比率较高，2012年12月31日、2013年12月31日及2014年6月30日的流动比率分别为3.29、3.31及2.61；作为房地产企业，存货是公司流动资产的

主要构成部分，速动比率因此相对较低；因转让世荣房产导致的货币资金增加，2013年12月31日的速动比率突增至1.57。整体看，公司具有较好的偿债能力。

公司的应收账款较少，与所处行业性质有关，报告期内的应收账款周转率较高，2012年度、2013年度及2014年1-6月分别达到407.35、1,296.08和157.54。同样，因身处房地产行业，公司的存货周转率相对较慢，2012年度、2013年度及2014年1-6月分别0.21、0.36及0.09。2014年上半年，因所售房产相对较少、土地及平整工程款项大幅增加，公司的存货周转率大幅下降。整体看，公司的资产周转能力与其所处行业及其经营状况相适应。

(二) 本次交易前的经营成果分析

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、营业收入	29,856.56	97,296.95	61,758.14
二、营业总成本	26,441.30	87,090.28	51,452.73
其中：营业成本	19,399.75	62,963.99	36,946.54
营业税金及附加	2,510.21	9,734.09	5,411.54
销售费用	1,481.34	6,986.08	2,500.39
管理费用	2,676.37	5,941.18	4,551.65
财务费用	316.01	1,427.55	1,991.71
资产减值损失	57.62	37.39	50.90
加：投资收益	217.20	84,312.38	21,009.31
三、营业利润	3,632.46	94,519.05	31,314.72
加：营业外收入	129.21	89.49	253.61
减：营业外支出	108.98	148.49	108.25
四、利润总额	3,652.69	94,460.05	31,460.07
减：所得税费用	-14.52	23,189.84	7,758.08
五、净利润	3,667.22	71,270.21	23,701.99
其中：归属于母公司股东净利润	3,943.91	55,445.08	17,011.81
六、每股收益			
基本每股收益（元）	0.06	0.86	0.26
稀释每股收益（元）	0.06	0.86	0.26

2012年度及2013年度，公司的营业收入分别为61,758.14万元和97,296.95万元。因“世荣名筑”项目于2013年下半年交楼，公司的营业收入较上年大幅增加。伴随着销售规模的扩大，公司2013年度的营业成本、营业税金及附加、销售费用相应增加。同时，由于人员的增加以及用工成本的增加，公司2013年度的管理费用同比亦有增加。2012及2013年度，公司利润的主要来源为世荣房产的股权转让收益。2012年度，公司的投资收益为21,009.31万元，主要为转让世荣房产10%的股权所得；2013

年度，公司的投资收益为 84,312.38 万元，主要为转让世荣房产 40% 的股权所得。受益于售楼收入及股权转让所得的增加，公司 2013 年度的净利润较上年增长 200.69%，达到 71,270.21 万元。

2014 年 1-6 月，因产品类型改变（毛坯改精装）致使开发周期拉长，使新增可结转楼盘减少、售楼收入下降，公司的营业收入仅为 29,856.56 万元，净利润亦相应下降，为 3,667.22 万元。

二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）交易标的所处行业分析

1、行业监管体制及主要政策法规

（1）行业监管体制

房地产行业的监管主要涉及土地、规划、施工、信贷、交易等相关部门。目前，中国房地产行业宏观管理的职能部门是住房和城乡建设部，主要职能为拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。各地方政府的发展和改革委员会、建设管理部门、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级建设行政主管部门、国土资源管理部门、房屋交易管理部门和规划管理部门等。行业引导和服务职能由中国房地产协会及各地的行业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作等。

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业只有获得相应的资质方能进行房地产开发。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中：一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。对房地产开发项目进行管理的主要机构为各地方发展与改革委员会、各级建设管理部门、国土资源管理部门、房屋交易管理部门、环保部门、交通部门、规划管理部门等，他们

主要负责对项目开发建设规划的行政性审批。针对房地产开发项目的管理，从土地获取到建设开发，至房屋销售都有较为严格的管理程序。一般的房地产开发项目审批流程为：

- 1) 通过当地土地管理部门进行的土地招拍挂竞标获取土地；
- 2) 需要上报各地方发展与改革委员会，就固定资产投资项目、可行性研究计划和土地调拨价格进行核定和立项批复，还需上报各地方规划管理部门进行项目的选址和批复项目的规划意见，申请审批《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；
- 3) 就环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行批复。在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报各地建设管理部门，申请审批《建设工程施工许可证》；
- 4) 开工建设后，须依据规定向各地建设管理部门申请办理《商品房预售许可证》；
- 5) 工程建设完毕，申报并经相关主管机构竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

(2) 主要政策法规

房地产开发主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国环境保护法》以及《中华人民共和国物权法》等。

此外，中国政府对开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等各方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

(3) 中国房地产业的主要产业政策

国家对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20世纪90年代末，当房地产行业处于发展的低谷期时，国家对房地产行业实施扶持发展的产

业政策；2003 年开始，房地产行业出现了结构性的过热时期，国家开始对房地产行业实施结构性的宏观调控政策。

近年来，为抑制房价过热，规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。近几年中国房地产行业主要相关政策及措施包括：

时间	措施	要点
2010.01.10	国办发出通知要求促进房地产市场平稳健康发展	国办发出通知，要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。
2010.02.20	银监会发布流动资金贷款管理暂行办法打击炒房者	流动资金贷款不得用于固定资产、股权等投资，不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途。
2010.04.13	住建部：加快保障房建设 遏制房价过快上涨	住建部 13 日召开电视电话会议，要求加快保障性住房建设，其中，公共租赁住房建设是下一阶段工作的重点，同时遏制部分城市房价过快上涨。
2010.04.15	国务院常务会：贷款买二套房首付不得低于 50%	14 日召开的国务院常务会议要求，对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。对购买首套住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%。
2010.04.19	住建部要求商品房住房严格实行购房实名制，未获预售许可开发商不得收取定金	住建部发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》，要求商品住房严格实行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。今后未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。
2010.06.12	住建部等七部门发文 加快发展公租房	由住房和城乡建设部等 7 部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》12 日正式对外发布，旨在解决中国城市中等偏低收入家庭住房困难。
2010.09.27	国土部住建部出重拳 闲置土地一年以上禁拿地	国土资源部、住房和城乡建设部联合下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（下称《通知》），要求贯彻落实“国 10 号文”确定的工作任务，进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展。

2010.11.03	四部委全面叫停第三套住房公积金贷款	中国住房和城乡建设部、财政部、人民银行、银监会等四部委3日再次发出通知,全面叫停第三套住房公积金贷款,并将第二套住房公积金个人住房贷款首付提至五成。
2011.05.01	发改委发布《商品房销售明码标价规定》	根据国家发改委于2011年3月16日发布的《商品房销售明码标价规定》,从5月1日起,商品房销售必须明码标价。对违反明码标价规定未执行“一房一价”的房地产开发企业,将处以每套房5000元罚款。构成价格欺诈的,将没收违法所得,并处违法所得5倍以下罚款;没有违法所得,处5万元以上50万元以下罚款。
2011.07.21	土地市场“国五条”	国务院发布土地市场“国五条”,强化土地调控。
2012.03.20	住建部网站正式发布《建设用地容积率管理办法》	住建部网站正式发布《建设用地容积率管理办法》,要求任何单位和个人都应当遵守经依法批准的控制性详细规划确定的容积率指标,不得随意调整,确需调整的,不得以政府会议纪要等形式代替规定程序。未确定容积率等规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。
2012.06.08	国土部公布了《闲置土地处置办法》	国土部申明开发商“囤地”两年将无偿收回:今后,如果开发商“囤地”造成土地闲置的,未动工开发满一年将被征缴土地价款20%闲置费,满两年则将无偿收回土地使用权。昨天,国土部公布了《闲置土地处置办法》,并将于下月1日起实施。
2012.08.25	房产税写入房地产十二五规划 明确开征房产税	《全国房地产业发展“十二五”规划》的编制正在加快推进。据悉,就在国务院督查地方楼市调控的同时,住建部发布了《关于做好“十二五”住房发展规划编制工作的通知》。
2013.3.1	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”	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”,并在3月1日发布国五条细则(《关于继续做好房地产市场调控工作通知》【国办发(2013)17号】),随后中央及各部委密集表态,坚决落实国五条调控精神。

2、房地产行业基本情况

(1) 房地产行业的性质和特点

房地产是人类生存与发展最基本的生活资料之一,也是衡量一国经济和生活水平的重要标志。房地产行业因其市场需求大、产业链条长、关联性强目前已发展成为国家重要的支柱产业。房地产作为一个特殊性行业,主要特点有:

1) 房地产行业是受国家政策、社会环境、经济环境、人口统计环境、行业管理环境、技术环境影响较大的行业。

2) 一般房地产企业负债率高，投资的风险较高，受国家财政、金融政策影响较大。

3) 典型的资金密集型行业。投资金额大，投资周期长，资金的周转率低，这也决定与其他行业相比该行业一般毛利率要求较高。

4) 知识密集型行业。由于房地产行业牵涉到建筑设计、城市规划、融资计划和物业管理等，该行业需要各行各业的专业人才。

5) 区域性特点明显，与区域经济持续发展的趋势相关性很高。开发项目所在地区的税收法律政策、城市规划和经济实力形成的市场需求对项目策划、建设以及销售有重要影响。

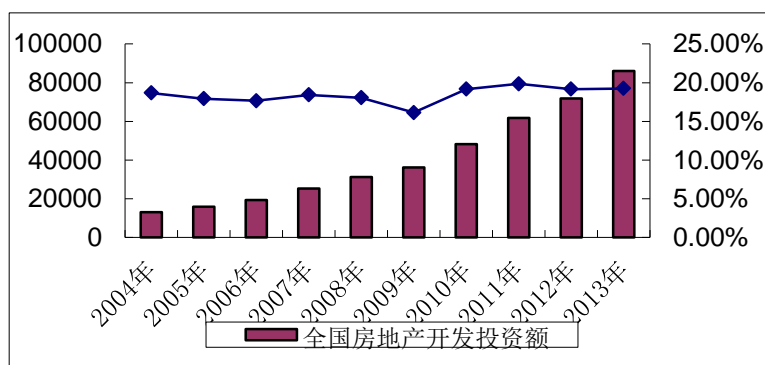
6) 收入坏账风险小。房地产销售一般采用一次性付款或银行按揭付款，产品一旦预售成功，则公司基本可以实现销售收入，因此坏帐的风险较小。

(2) 中国房地产行业的发展现状

1) 房地产业在我国国民经济中处于支柱地位

房地产行业目前已成为中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。当前房地产业的增长具有两个鲜明的特点：一是房地产业的增长是在经济总体持续增长、房地产业市场化改革的导向下，以住房消费进入大众化而拉动的市场需求释放为基础推动力；二是房地产业的增长具有全局性，属于整体繁荣。三是各个地区增长情况不一，在局部地区还出现了泡沫化的趋势。

全国房地产投资情况



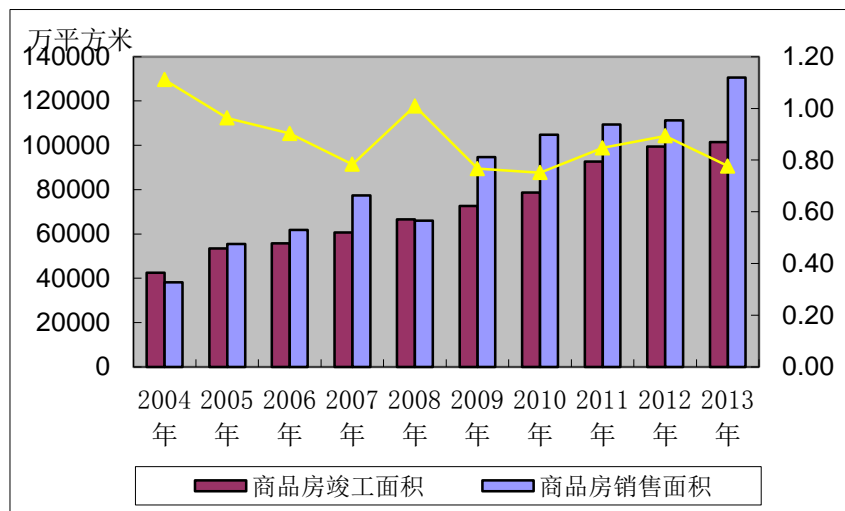
数据来源：同花顺 iFinD，单位：亿元

最近 10 年来，中国房地产开发投资高速增长，年均增幅基本保持在 20% 以上，占固定资产投资的比例约为 17%-20%，已成为拉动固定资产投资和促进经济发展的重要力量。2013 年中国全社会固定资产投资为 447,074 亿元，同比增长 19.32%，其中房地产开发投资为 86,013 亿元，同比增长 19.79%。

2) 商品房市场需求旺盛，供求比相对偏紧

近年来全国商品房销售面积呈现快速增长的局面，2004 年至 2013 年商品房销售面积的年均增长率为 16.07%，而商品房竣工面积年均增长率为 10.35%。2008 年，受金融危机的影响，房地产市场景气程度有所下降，全国商品住宅竣工面积与 2007 年持平，销售面积同比下降 19.10%。随后又陆续回升，至 2013 年，全国商品房销售面积达 130,550 万平方米。

全国房地产竣工销售面积情况



数据来源：同花顺 iFinD

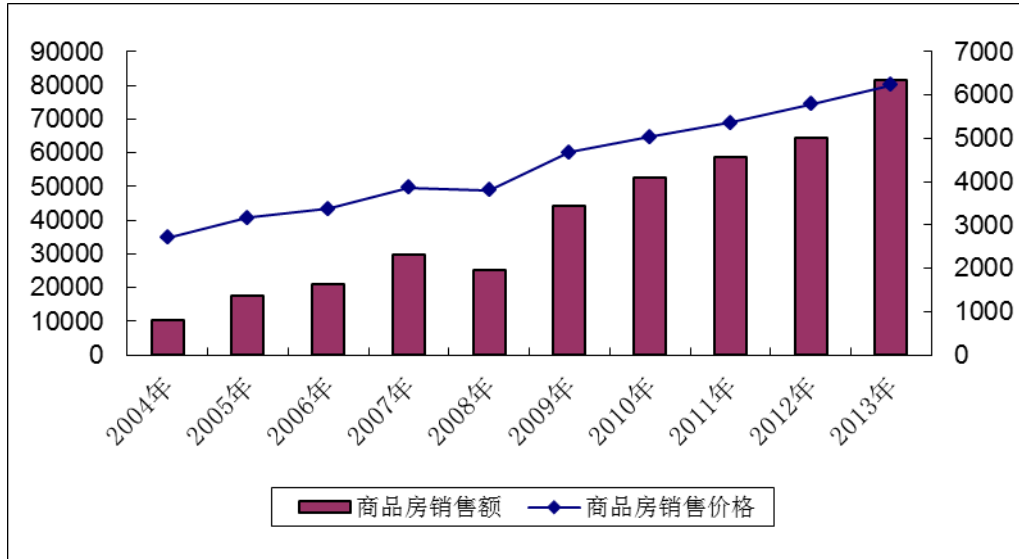
2004 年商品房竣工销售面积比为 1.11，此后开始呈下降趋势，2007 年该比例为 0.78，2008 年受金融危机影响以及前期部分地区房价上涨过快的原因，抑制了部分购房需求，导致该比例上升至 1.01。而后保持在 0.8 左右，呈现稳定的供求比相对偏紧的局面。总体而言，我国商品房市场需求略大于供给。

3) 商品房销售价格保持上涨趋势

近年来全国商品房销售额及商品房均价呈持续增长趋势。2004 年至 2013 年商品房销售额年均增长率达 28.73%，商品房均价年均增长率达 9.90%。2004 年，全国商

商品房销售额为 10376 亿元，平均销售价格为 2,714 元/平方米，2013 年全国商品房销售额为 81,428 亿元，平均销售价格已上涨为 6,237 元/平方米。

全国商品房销售情况



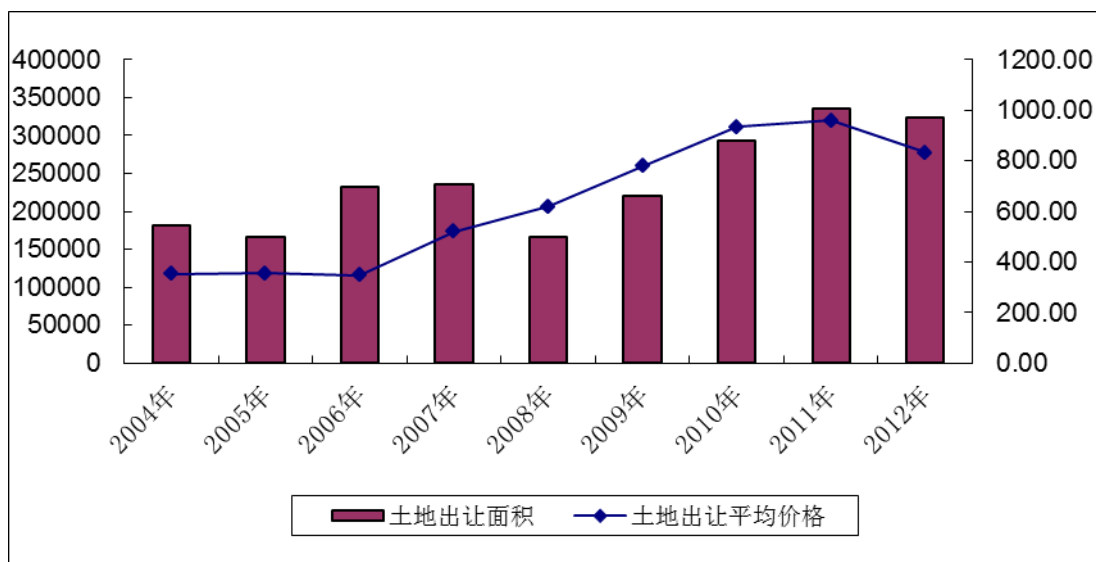
数据来源：同花顺 iFinD，单位：左轴——亿元，右轴——元/平方米

4) 土地供给略显紧张，土地出让价格持续上涨

根据国土资源部出台的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号），要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。各地也出台了相应的实施细则，并大力推行国有土地使用权拍卖，近几年国家执行严格控制土地供应的紧缩政策，使城市的土地供给一直保持较紧的状态；同时，随着中国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，尤其是在北京、上海、深圳等中心城市，土地的供给日趋紧张，加上近年来商品房市场需求强劲，推动了土地交易价格的持续上涨。

2004 年至 2013 年，全国的土地出让面积由 181,510 公顷增加至 322,800 公顷，上涨幅度为 77.84%；出让土地的平均价格由 353 万元/公顷上涨至 833 万元/公顷，价格上涨幅度为 135.89%。

全国土地出让情况



数据来源：同花顺 iFinD，单位：左轴——公顷；右轴：万元/公顷

3、房地产行业竞争格局

(1) 行业集中度低，但集中程度不断提升

根据国家统计局统计数据，我国房地产开发企业数量在 2008 年末接近 9 万家，达到历史峰值，庞大的企业数量必然导致企业平均经营规模偏小，行业集中度低，2008 年行业前十名企业市场占有率不足 5%。

2008 年以来，随着国家房地产调控政策的相继出台和信贷政策的收紧，部分实力弱小的房地产开发企业陆续被淘汰出局。截至 2012 年底，我国房地产开发企业数量约为 5 万家，2012 年行业前十名企业市场占有率为 12.50%，较往年增速明显，行业集中度在不断提升。

(2) 市场逐步进入品牌竞争阶段

房地产行业属于资金密集型行业，高额的资本投入和较长的项目运作周期是其突出特征。行业大型的龙头企业凭借其自身雄厚的资金实力已经建立了明显的先发优势，行业前 50 大企业在土地储备、项目开发、市场营销、资金利用效率等方面的竞争地位已经相对稳定。

随着行业集中度的提升和品牌企业市场份额的提升，房地产市场将逐步进入品牌竞争阶段，未来消费者也越来越倾向购买品牌开发商开发的物业。目前我国大部分地区房地产市场基本实现了市场化。总体来说，东部沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较低；东部沿海地区，特别是江浙、广东等地区的房地产业市场化水平在国内处于领先地位。

4、影响房地产行业发展的因素

(1) 有利因素

1) 宏观调控政策有利于房地产行业的平稳健康发展

随着 2009 年我国部分地区出现的房地产价格过快上涨和过多的房地产投机情形，国家也积极出台了相关政策：一是支持居民首套自住住房与首套改善性住房，加强保障性住房建设，以此解决居民的基本住房需求；二是抑制部分城市房价过快上涨势头，主要通过抑制投资投机性购房、加大普通商品房的有效供给。宏观政策对于房地产行业有保有压态度明显，投资性需求的适当抑制有助于缓解目前因供给偏紧导致的购房热潮，有利于房地产行业中长期平稳健康发展。

2010 年 1 月，国务院下发《国务院办公厅关于促进房地产平稳健康发展通知》；2010 年 4 月，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2011 年 1 月，国务院下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 3 月，国务院下发《关于继续做好房地产市场调控工作通知》。国务院颁布的各项房地产行业政策为加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进我国房地产市场平稳健康发展提供了政策保障。

2) 城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景

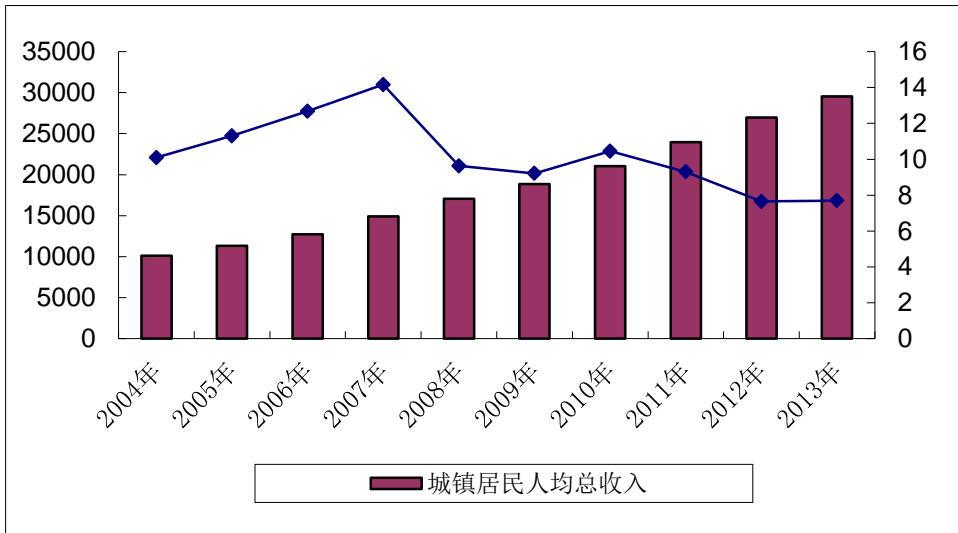
根据中国国际城市化发展战略委员会于 2008 年 12 月 6 日发布的《中国城市化率现状调查报告》，我国城市化已进入快速发展阶段。2012 年底我国城镇人口已达 7.12 亿，城市化率达到 52.58%，而与发达国家 75% 左右的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。未来 10 年，预计中国城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度，约有 2 亿农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。

3) 经济及居民收入的增长有利于房地产行业的发展

自改革开放以来，我国经济持续保持快速上涨。2003 年-2008 年，我国国内生产总值增速均超过 10%。2008 年下半年以来，我国经济发展增速有所放缓。2012 年，我国国内生产总值 519,322.10 亿元，比上年增长 7.8%。预计我国国民经济增速在未来一段时间内有所回落，但国民经济仍将保持稳定增长。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产行业的发展奠定有利基础。伴随着经济的增长，我国城镇居民家庭人均可支配收入增速长期保持在 8% 以上。2012 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入

为 24,564.70 元，实际增长 7.8%。城镇人口的增加和城镇居民收入的增长将带动住宅需求的持续增长。根据“十二五”规划纲要，“十二五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到 7% 以上。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。

国内生产总值及居民收入情况



数据来源：同花顺 iFinD，单位：左轴——元；右轴——%

(2) 不利因素

1) 土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，周期较长，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

2) 融资渠道不多

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和预售款，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期

较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

3) 市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

5、进入房地产行业的主要障碍

房地产行业由于集中度很低，也不存在较大的技术障碍，总体而言行业壁垒不高。开展房地产业务所需的主要资源就是土地和资本，由于土地及房产的区域性，只要能够获得土地和一定的资本，就能开展房地产业务。这也是近几年我国出现几万家房地产企业的原因。但是，随着土地市场化机制的逐步完善，开发商获得土地必须经过招拍挂，行业管理也日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将在市场竞争中处于不利地位，行业的进入壁垒也越来越高。

6、珠海房地产行业基本情况

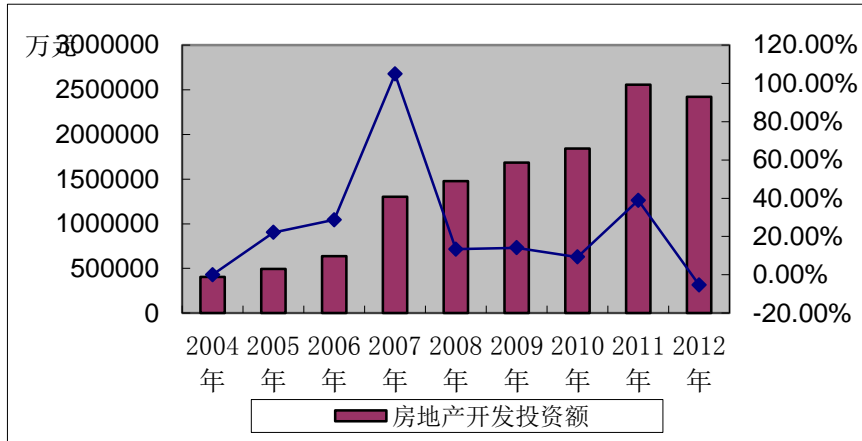
(1) 发展现状

珠海市的房地产市场虽有其个性特征，但总体与全国房地产行业的发展趋势基本一致，一直保持较稳定的增长态势，供需基本平衡。2008年的短暂回调没有改变珠海市房地产市场整体向上的格局，2009年以来房地产市场又明显回暖。具体发展状况如下：

1) 房地产开发投资基本维持在上升通道

珠海市房地产开发投资额自2004年开始进入快速增长轨道，但是经历了2007年的急剧“暴增”后，主要受国内外经济及政策环境影响，2008年—2010年全市房地产开发投资额增幅较2007年大幅回落，但仍保持双位数增长。2011年，珠海市的房地产投资总额达到2,556,096万元，同比增长幅度高达38.88%，在2012年又有所回落。

珠海市房地产开发投资情况

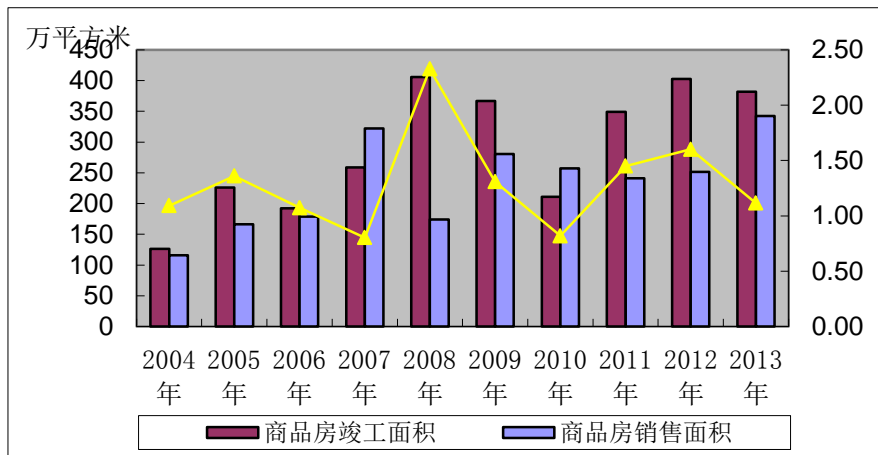


数据来源：珠海统计信息网

2) 商品房供求情况基本平衡

对比 2004 年至 2006 年的商品房竣工与销售面积，珠海商品房供求关系保持较为平衡的发展态势，供需关系接近 1: 1 左右。2007 年由于楼市的火热，出现销售面积超过竣工面积 24.5% 的供不应求局面，竣工销售比仅为 0.80。虽然 2008 年由于国家的宏观调控，销售面积只有竣工面积的 43%，但随着 2008 年底国家开始实行积极的财政政策和宽松的货币政策、以及中央和地方的各种刺激政策，2009 年开始商品房销售开始大幅回升，商品房供求关系又回到相对平衡的状态。

珠海市房地产供求情况



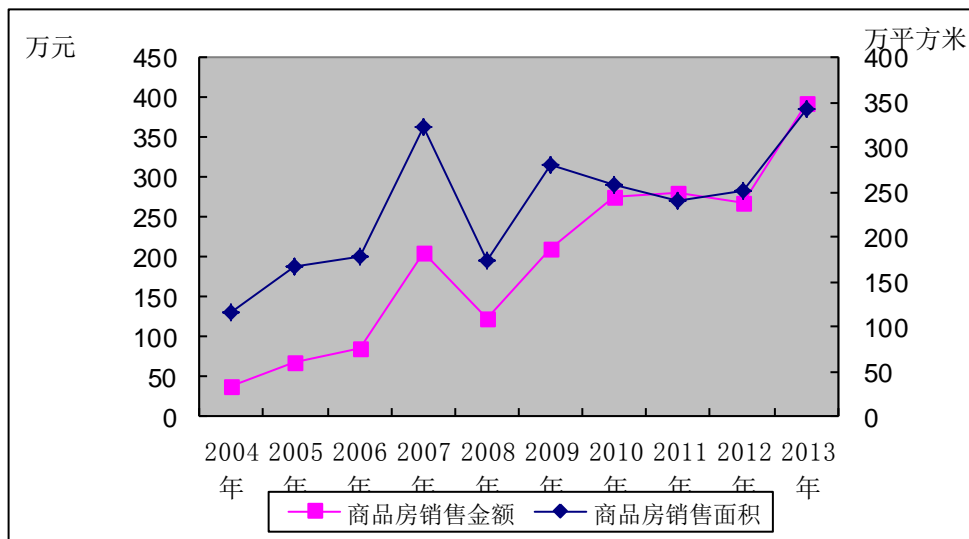
数据来源：珠海统计信息网

3) 商品房销售整体保持上升趋势

2004 年以来，珠海市房地产市场的需求开始释放，商品房销售面积和销售金额保

持上升趋势,至 2007 年,珠海市商品房销售面积达 321.97 万平方米,同比增长 79.99%;商品房销售金额达 205.71 亿元,同比增幅达 143.09%,创历史新高。随着国家调控房地产市场的系列宏观政策的实施,以及全球金融风暴对我国经济的不利影响,导致珠海房市观望情绪浓郁、市场交投趋冷,拖累成交量的萎缩和行业经营业绩的下滑。2008 年珠海商品房销售面积 174.27 万平方米,较 2007 年下降 45.87%;商品房销售额 121.77 亿元,较 2007 年下降 40.80%。随着国家及珠海市政府出台的关于促进房地产市场健康发展政策的实施,2009 年以来珠海市房地产市场逐步回暖。2013 年珠海市商品房的销售面积超过 2007 年,达到 342.25 万平方米;销售金额达到 392.61 亿元,超过 2007 年的销售水平。

珠海市商品房销售情况

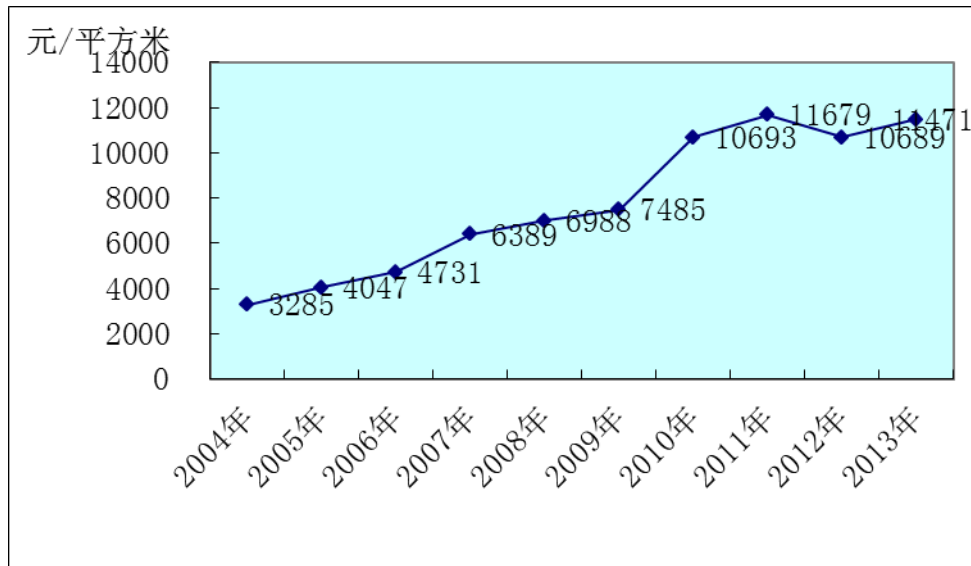


数据来源: 珠海统计信息网

4) 商品房销售均价持续上涨

自 2003 年珠海房地产市场复苏开始,商品房销售均价步入上升阶段,2007 年销售均价达 6,389 元/平方米,同比涨幅 35.06%。2008 年受经济环境影响,房市进入盘整期,全年销售均价 6,988 元/平方米,同比涨幅回落至 9.37%,上涨势头明显放缓。2009 年后,在市场回暖的背景下,珠海市的商品房销售均价继续上扬。2010 年珠海的商品房价格上涨到 10,693 元/平方米,同比增长 42.86%,大大高于全国房地产市场销售价格的增幅;2012 年珠海市的商品房价格略有回落,至 2013 年又重拾升势,平均销售价格达到 11,471 元/平方米。

珠海市商品房销售均价情况



数据来源：珠海统计信息网

(2) 发展前景

1) 珠海将成为珠江口西岸核心城市，房地产行业发展的外部环境向好

2009年1月8日，国家发改委公布《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020年)》(以下简称《规划》)，确定珠三角地区五大战略发展定位：探索科学发展模式试验区、深化改革先行区、扩大开放的重要国际门户、世界先进制造业和现代服务业基地、全国重要的经济中心，明确提出赋予珠三角地区发展的更大自主权和先行先试权。《规划》提出要加强珠三角与港澳更紧密的合作，珠海凭借毗邻港澳的天然区位优势，被定位为珠江西部经济发展的核心城市和交通枢纽，从而为珠海市房地产业发展提供良好的外部环境支持。

2) 港珠澳大桥的投建对珠海交通、招商引资以及旅游的贡献，带动房市后期发展

港珠澳大桥项目已经于2009年12月15日动工。按照总体方案，港珠澳大桥主体工程耗资约327亿元、整体工程估计逾700亿元。大桥有望于2015年至2016年全线通车。作为大桥在大陆的唯一落脚点，大桥的落成将彻底改变珠海与香港之间因一海之隔、交通不便而造成的经济活动不紧密的现状，将对珠海的交通、经济和旅游产生深远影响，并促进珠海房地产市场的良性发展。

3) 横琴总体发展规划将促进珠海市房地产市场的发展

继 2009 年 1 月 8 日国务院批准实施《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》后，8 月 14 日国务院又批复了《横琴总体发展规划》，这是国家支持珠三角进一步深化改革和扩大开放的重大举措。《横琴总体发展规划》的实施有利于加强粤港澳紧密合作，有利于弥补港澳土地资源有限和劳动力相对短缺的不足，搭建港澳地区技术、人才等优势资源进入内地的新通道，更好地维护港澳地区长期繁荣稳定。

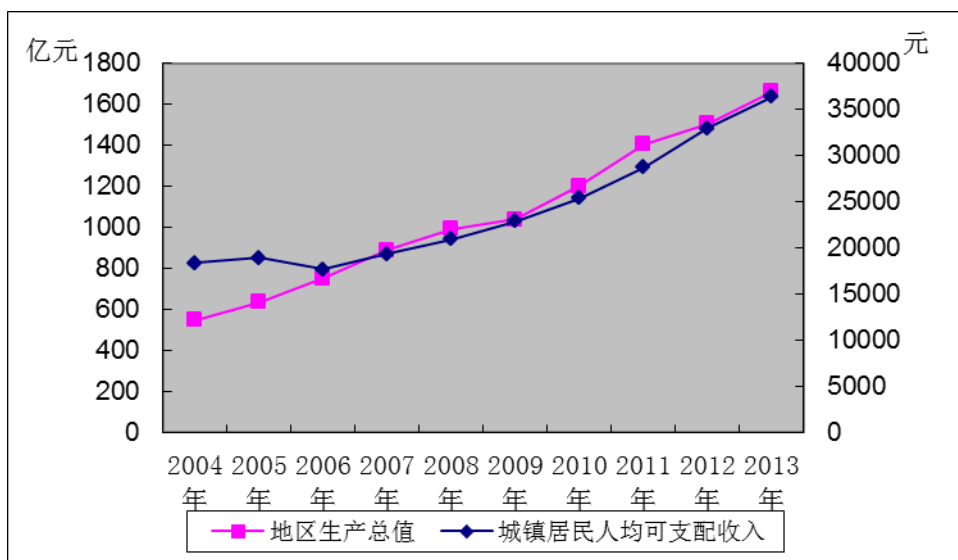
横琴的开发建设将推动珠海市整体经济迈向一个新的台阶，同时将促进珠海市的房地产市场发展。

4) 综合经济实力不断增强，为房地产市场发展提供原动力

2004-2007 年，珠海市经济持续快速增长，综合实力明显增强，GDP 年增幅均超过 15%，显著高于全国平均水平。据珠海统计局数据，2007 年珠海市 GDP 为 886.84 亿元，同比增长 18.31%，为 2004 年以来最高增速；人均 GDP 突破 6 万元，名列广东省第三，增幅排名第二。2008 年，面对全球金融危机、国内经济下行等不利因素，珠海市实现 GDP992.06 亿元，同比增长 11.86%；全市城镇居民人均可支配收入 20,949 元，同比增长 8.60%。2009 年在经济回暖的背景下，珠海市 GDP 上升到 1,037.69 亿元，人均可支配收入达到 22,859 元，且人均收入增速近十年来首次高于 GDP 增速。2013 年，珠海市 GDP 已经上升到 1,662.38 亿元，人均可支配收入达到 36,375 元。

目前，珠海市服务业在经济结构中所占比例最高，交通基础设施等基础产业以及重化工等产业已经有了一定的规模，这种发展经济不忘保护环境的经济结构，在金融风暴吹袭下很多城市原有高消耗、高排放、高污染的发展模式难以为继的情况下显得尤为可贵，更符合国家扩大内需保增长的政策导向，未来几年促进珠海经济发展的优势将会更为明显。经济增长和人均可支配收入的增加，将为房地产市场带来自住型及改善型的双重需求，促进市场消费结构升级，带动市场良性运行和健康发展。

珠海市经济发展状况



数据来源：珠海统计信息网

5) 城市西拓带动市场新发展

目前，珠海以香洲区为核心的东部城区，以北部唐家湾新城和南部南湾新城为组团的“一心两翼”空间格局开发建设已基本饱和，发展空间十分有限。近年来珠海建设用地呈现明显的西移特征，城市西拓成为未来城市空间拓展的主要方向。珠海市西部地区的城市化步伐预计将大大加快，引导和促成城区一般工业向斗门、金湾转移，实现产业资源的优化配置，珠海的城市空间框架将全面拉开，从而拉动斗门和金湾等西部地区的房地产市场的进一步发展。

(二) 交易标的的行业地位及核心竞争力

1、交易标的的行业地位

房地产行业的集中度较低。截至2012年底，我国房地产开发企业数量约为5万家，2012年行业前十名企业市场占有率为12.50%。虽然行业集中度提高是行业发展的必然趋势，但是相比较而言，房地产行业市场分散的格局短期内仍难以显著改变。目前行业领先企业万科2012年至2013年的全国市场占有率分别为1.58%和1.63%。

交易标的的世荣实业近两年的市场占有率均较低，具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2013年度	2012年度
世荣实业销售额	5.75	5.71
全国商品房销售额	81,428	64,456
珠海商品房销售额	392.61	268.54

项目	2013年度	2012年度
全国市场占有率	0.01%	0.01%
珠海市场占有率	1.46%	2.13%

数据来源：iFinD，珠海统计信息网及世荣实业销售数据。

2、交易标的的核心竞争力

（1）超大型社区优势

世荣实业所开发的主要项目“里维埃拉”整体占地212.60万平方米，属超大型社区项目，全部建成后是珠海市最大的楼盘，也是珠三角乃至全国少有的超大型楼盘。作为超大型楼盘，具有配备完善生活设施的条件和能力，具有周边其他中小型楼盘无法比拟的优势。“里维埃拉”社区内设计有文化广场、会所、商业、饮食、购物、医疗、文教等，各种生活设施一应俱全，是珠海西区新城中心置业的首选。

（2）土地储备优势

世荣实业正在开发的超大型社区项目——“里维埃拉”项目占地面积共计212.6万平方米，在开发和待开发的土地面积约为151.75万平方米，按公司目前的开发进度，可供开发的时间在7年左右，土地储备优势明显；另外，公司取得黄杨河西25号地块、黄杨河西29号地块及松生围地块等，占地面积共计约23.42万平方米。

（3）在珠海市场具有强大的持续发展能力和品牌影响力

世荣实业现有的开发项目和土地储备主要集中在珠海市，近几年世荣实业在珠海市的行业竞争优势不断得到巩固，品牌影响力日益提升，可供未来开发的充分的低成本的现有土地储备为公司的持续稳定发展提供了强有力的保障，也为公司拓展新项目奠定基础。随着珠海横琴大开发的全面启动，珠海作为珠江口西岸核心城市和交通枢纽地位的确立和实现，以及珠港澳紧密合作机制的一一落实，珠海的城市价值和城市地位将大幅提升，房地产市场将首当受益，世荣实业将充分享受珠海未来大发展带来的收益。

三、本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

（一）本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力分析

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。

根据大华会计师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6月30日/2014年1-6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有者权益	158,491.03	174,845.98	10.32%	159,715.89	195,284.32	22.27%	111,193.26	130,921.28	17.74%
少数股东权益	19,026.47	2,671.51	-85.96%	38,303.15	2,734.72	-92.86%	19,728.02	0.00	-100.00%
股东权益合计	177,517.49	177,517.49	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	3,943.91	3,730.43	-5.41%	55,445.08	71,285.49	28.57%	17,011.81	23,701.99	39.33%
少数股东损益	-276.69	-63.21	-77.15%	15,825.14	-15.28	-100.10%	6,690.18	0.00	-100.00%
净利润合计	3,667.22	3,667.22	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，从而增厚归属于上市公司股东的每股收益，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6月30日归属于上市公司股东的所有者权益亦相应增加；因2014年1-6月世荣实业略有亏损，归属于母公司股东的净利润有所减少。

（二）未来趋势分析

本次交易完成后，世荣兆业将持有世荣实业100%股权。本次交易不影响标的公司员工与标的公司签订的劳动合同关系，原劳动合同关系继续有效；世荣兆业暂无针对标的公司的资产、业务整合及人员调整计划。

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。

四、风险因素

（一）与本次交易相关的风险

1、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。

2、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。

3、标的公司业绩下滑的风险

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。

第十节 财务会计信息

本节的财务会计数据均引自经审计的财务报告、备考财务报告、盈利预测报告、备考盈利预测报告，非经特别说明，单位均为人民币元。

一、标的公司的财务资料

根据大华会计师出具的大华审字[2014] 006101 号《审计报告》，本次标的公司最近两年一期的财务报表如下：

(一) 标的公司合并资产负债表

项目	2014/6/30	2013/12/31	2012/12/31
流动资产：			
货币资金	336,660,214.07	546,407,190.58	237,187,246.07
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	3,247,737.14	31,469,602.72	6,829,364.50
预付款项	190,608,843.44	62,571,988.82	18,274,058.60
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,480,205.42	386,836,944.70	36,789,347.34
存货	2,337,687,750.75	1,511,361,645.82	1,422,912,821.20
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	46,682,619.12	0.00	0.00
流动资产合计	2,918,367,369.94	2,538,647,372.64	1,721,992,837.71
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	19,434,436.77	20,265,374.60	246,639,828.16
投资性房地产	76,931,222.31	72,475,943.99	53,151,113.89
固定资产	82,040,245.37	63,940,512.96	65,975,267.96
在建工程	1,255,783.00	1,162,640.00	230,400.00

项目	2014/6/30	2013/12/31	2012/12/31
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
公益性生物资产			
油气资产			
无形资产	471,191.79	496,254.14	99,362.03
开发支出			
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	2,822,665.44	3,049,805.88	3,460,911.68
递延所得税资产	40,528,255.63	33,662,754.84	38,876,308.47
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	230,744,549.43	202,314,035.53	415,693,941.31
资产总计	3,149,111,919.37	2,740,961,408.17	2,137,686,779.02
流动负债：			
短期借款	644,900,000.00	145,000,000.00	20,000,000.00
交易性金融负债	-		
应付票据	-		
应付账款	175,953,685.60	166,990,911.50	157,834,829.98
预收款项	559,303,872.00	269,372,905.00	83,629,412.00
应付职工薪酬	3,054,663.31	5,616,604.53	3,934,891.23
应交税费	5,328,385.78	74,272,276.78	64,135,053.95
应付利息	-		
应付股利	-		254,836,053.00
其他应付款	67,739,807.40	97,888,661.04	298,663,204.50
一年内到期的非流动负债	-	1,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债	-	0.00	0.00
流动负债合计	1,456,280,414.09	760,141,358.85	913,033,444.66
非流动负债：			
长期借款	1,000,000,000.00	479,000,000.00	394,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			

项目	2014/6/30	2013/12/31	2012/12/31
预计负债			
递延所得税负债	4,201,949.46	4,201,949.46	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,004,201,949.46	483,201,949.46	394,000,000.00
负债合计	2,460,482,363.55	1,243,343,308.31	1,307,033,444.66
所有者权益：			
实收资本	430,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
资本公积		0.00	
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	189,877,027.27	100,854,550.79	100,854,550.79
未分配利润	68,752,528.55	966,763,549.07	299,798,783.57
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	688,629,555.82	1,497,618,099.86	830,653,334.36
少数股东权益			
所有者权益合计	688,629,555.82	1,497,618,099.86	830,653,334.36
负债和所有者权益合计	3,149,111,919.37	2,740,961,408.17	2,137,686,779.02

1、世荣实业资产负债率上升的原因

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产负债率（合并报表，%）	78.13	45.36	61.14
变动（百分点）	32.77	-15.78	-
负债变动（合并报表，%）	97.89	-4.87	-
净资产变动（合并报表，%）	-54.02	80.29	-

报告期内，世荣实业的资产负债率有所波动，2012年底、2013年底及2014年6月30日，资产负债率分别为61.14%、45.36%及78.13%。

世荣实业2013年底资产负债率比2012年底下降的原因是：在负债规模基本不变的情况下，2013年度实现净利润为6.67亿元，使得净资产增加、资产负债率下降。

世荣实业2014年6月30日资产负债率为78.13%，比2013年12月31日资产负债率45.36%增加32.77%。

资产负债率增加的原因首先是负债的增加。为满足项目建设的需要，世荣实业于2014年上半年增加银行借款，2014年6月30日借款余额16.45亿元，较2013年12月31日借款余额6.24亿元增加10.21亿元，使得整体负债总额增加了97.89%。

其次是2014年6月30日净资产较2013年12月31日减少8.09亿元，减少比例为54.02%。净资产减少的主要原因是：根据世荣兆业2014年3月10日第五届董事会第十六次会议决议，世荣实业以现金分红的方式向股东分配利润8亿元。该利润分配是为满足世荣实业之母公司按上市公司监管要求和公司制订的《未来三年股东回报规划（2012—2014）》回报投资者的需要。

2、世荣实业资产负债率合理性分析

房地产行业是资金高度密集型的行业，尤其是项目开发初期，对于资金的需求量较大。另一方面，我国房地产开发企业的融资渠道较少，对于信贷资金的依赖程度较高，即使是上市公司，近年来受宏观调控影响亦严格限制通过股权融资方式筹集资金，导致了房地产开发企业的资产负债率水平普遍较高。

具体到世荣实业，目前正在开发“里维埃拉”四期——蓝湾半岛项目，对于资金的需求量较大，而世荣实业近年来的融资渠道主要是银行信贷及信托资金，因此负债规模增长较快。

依据行业特点及世荣实业实际经营情况，选择了地理位置在珠海的3家房地产行业上市公司及房地产行业具有代表性的万科、保利地产共5家公司的资产负债率进行比较，如下表：

公司	行业	地理位置	2014/6/30 资产负债率	2014/6/30 流动比率
华发股份	房地产	珠海	78.85%	2.17
格力地产	房地产	珠海	81.30%	1.90
中珠控股	房地产	珠海	57.97%	2.18
万科	房地产	深圳	78.93%	1.37
保利地产	房地产	广州	79.56%	1.87
世荣实业	房地产	珠海	78.13%	2.00

从上表可见，与可比公司相比，世荣实业的资产负债率及偿债能力处于行业普遍水平，符合行业特征及世荣实业实际经营情况，资产负债率水平是合理的。

（二）标的公司合并利润表

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、营业收入	104,070,258.01	674,091,034.09	766,002,510.94
营业成本	76,801,958.36	432,446,240.58	494,070,562.27

营业税金及附加	9,229,960.75	68,015,114.99	53,267,562.49
销售费用	11,067,231.38	63,111,452.20	22,080,809.17
管理费用	15,086,350.97	31,471,085.02	23,967,929.39
财务费用	4,646,837.06	14,806,809.52	20,040,341.98
资产减值损失	507,986.08	610,042.76	8,617.44
公允变动收益（损失以“-”填列）	-		
投资收益	1,149,062.17	833,911,336.12	210,778,799.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,149,062.17	392,195.87	40,948,187.80
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-12,121,004.42	897,541,625.14	363,345,488.01
营业外收入	1,283,066.29	688,963.39	2,504,780.83
营业外支出		1,460,550.37	1,056,615.85
其中：非流动资产处置损失			51,615.02
三、利润总额（亏损以“-”填列）	-10,837,938.13	896,770,038.16	364,793,652.99
所得税费用	-1,849,394.09	229,805,272.66	83,100,418.83
四、净利润（净亏损以“-”填列）	-8,988,544.04	666,964,765.50	281,693,234.16
其中：同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净利润			
归属于母公司所有者的净利润	-8,988,544.04	666,964,765.50	281,693,234.16
少数股东损益			
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
其他综合收益			
综合收益总额	-8,988,544.04	666,964,765.50	281,693,234.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,988,544.04	666,964,765.50	281,693,234.16
归属于少数股东的综合收益		-	-

1、世荣实业的收入确认方法

世荣实业的收入主要有房产销售收入、建筑工程收入等。各主要项目类别的收入确认方法如下：

（1）房产销售收入确认方法：

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有

权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。其中商品房销售在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内（45 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

上述世荣实业的房产销售收入确认方式符合行业惯例，例如，珠海华发实业股份有限公司的收入确认方式是：对公司已通知买方在规定时间内（60 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。黑牡丹（集团）股份有限公司的收入确认方式是：对公司已通知买方在规定时间内（30 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

上述规定时间视不同公司的具体情况而有所区别，通常在 30-60 天之间。

（2）建筑工程收入确认方法：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

2、世荣实业转让世荣房产 50%股权的原因

(1) 转让世荣房产概况

世荣兆业于 2012 年 12 月 21 日召开 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地产开发有限公司 50%股权的议案》，并分次于 2012 年度转让完成 10%、2013 年度转让完成 40%。

单位：亿元

时间	程序	作价依据	事项	作价	确认损益
2012 年 12 月	世荣兆业第四届董事会第三十二会议、2012 年第二次临时股东大会	评估值 22.89 亿元(世荣房产 100%股权)	转让世荣房产 10%股权	2.29	1.26
2013 年 3 月	世荣兆业 2012 年第二次临时股东大会授权	评估值 23.21 亿元(世荣房产 100%股权)	转让世荣房产 40%股权，并约定：在建在售项目销售结算完成后双方再针对该在建在售项目重新核算，多退少补。	9.28	6.22
2013 年 11 月	世荣兆业 2012 年第二次临时股东大会授权、第五届董事会第十三次会议	评估值 26.66 亿元(世荣房产 100%股权)	为了彻底解决本次股权转让事宜，双方签署补充协议，在对世荣房产 40%股权重新评估的基础上，由收购方向世荣实业支付评估值差价	1.38	
合计				12.95	7.48

具体过程如下：

①2012 年转让 10%股权

2012 年 11 月 6 日，世荣兆业召开第四届董事会第三十二会议，审议通过了《关于转让珠海市世荣房地产开发有限公司 50%股权的议案》，世荣实业与珠海华发实业股份有限公司于 2012 年 11 月签订了《股权转让框架协议》，根据该协议，股权转让拟分次进行，并约定按照评估值为定价依据。

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地产开发有限公司 50%股权的议案》、《关于股东大会授权公司管理层负责股权转让事宜的议案》，根据第一次评估所确定世荣房产全部股东权益的作价为 22.89 亿元。根据上述批准及作价，2012 年度完成世荣房产 10%股权的过户及收款，2012 年度确认投资收益 1.26 亿元（税后）。

②2013 年转让 40%股权

2013年3月26日，世荣实业与珠海华发实业股份有限公司签署了《珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让合同》，根据第二次评估报告确定世荣房产全部股东权益的作价为23.21亿元，约定转让价格为9.28亿元。同时，双方在合同1.3条约定：“双方一致同意，以世荣房产开发建设项目‘华发水郡花园’第二期销售结算完毕之日或以经双方另行书面确定的时间为基准日，双方共同委托审计评估机构对‘华发水郡花园’第二期整体销售价格及结算成本重新核算，并以前述‘华发水郡花园’第二期重新核算价格为准与本合同第1.1款所述审计评估结果进行比较，按本合同第1.2款约定原则重新核算股权转让价款，多退少补。”

③2013年支付评估差额

2013年11月4日，世荣兆业第五届董事会第十三次会议审议通过了《关于签署〈珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让合同〉补充协议的议案》。2013年11月4日，交易双方签署了《〈珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让合同〉补充协议》，由于当时“华发水郡花园”第二期仍未销售完毕，世荣实业与华发股份签订补充协议，将原《股权转让合同》第1.3条修改为“双方一致同意，以2013年9月30日为基准日，双方共同委托审计评估机构对目标公司所有资产进行重新核算，并以前述目标公司所有资产进行重新核算价格为准与本合同第1.1款所述审计评估结果进行比较，按本合同第1.2款约定原则重新核算股权转让价款，多退少补。”

根据湖北众联资产评估有限公司出具的“鄂众联评咨字[2013]第16号”《评估报告》，2013年9月30日世荣房产40%股权的价值为10.66亿元。世荣实业将所持珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让给华发股份，交易价格为10.66亿元，对比前次评估作价华发股份需向世荣实业支付差价1.38亿元。2013年度公司已全额收到上述款项。

(2) 转让世荣房产50%股权的原因

转让前，世荣实业和珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）各持有世荣房产50%的股权。世荣房产由华发股份实际控制与经营，华发股份在世荣房产的董事会中占据多数席位（5席中占3席），而世荣实业除委派2名董事外，也没有参与实际经营，在财务处理上世荣房产亦不纳入世荣实业合并报表。

因此，世荣实业仅享有持有世荣房产 50%股权带来的投资收益，并且，若世荣房产不分红，该部分投资收益也仅反映在世荣实业的账面上，并不能实际获得现金流入，而世荣房产是否分红亦不在世荣实业的控制之内。

基于以上原因，世荣实业将所持世荣房产 50%股权总共以 12.95 亿元的价格转让给华发股份，2012 年度取得投资收益 1.26 亿元（税后）、2013 年度取得投资收益 6.22 亿元（税后），该项资产出售一方面盘活了世荣实业的资产，将世荣实业的长期股权投资变现为即时的现金流入；另一方面，世荣实业一次性提前收回了未来若干年的投资收益，有利于保障世荣实业及上市公司的现金流，有利于世荣实业及上市公司的长远发展。

华发股份的实际控制人为珠海市国资委，世荣兆业及其子公司与华发股份没有关联关系。

3、净利率对比分析

(1) 扣除转让世荣房产 50%股权产生的投资收益后，世荣实业 2012 年度、2013 年度净利润、净利率如下表：

单位：元

年度	扣除前		扣除后	
	净利润	净利率	净利润	净利率
2012 年	281,693,234.16	36.77%	155,329,119.44	20.28%
2013 年	666,964,765.50	98.94%	45,062,072.67	6.68%

(2) 与全国及珠海地区房地产公司净利率的比较情况：

年度	世荣实业	华发股份	格力地产	保利地产	万科 A	中珠控股
2012 年净利率	20.28%	12.92%	19.73%	14.48%	15.19%	9.51%
2013 年净利率	6.68%	7.80%	16.23%	12.85%	13.51%	7.84%

(3) 世荣实业盈利能力—净资产收益率的比较情况：

年度	世荣实业	华发股份	格力地产	保利地产	万科 A	中珠控股
2012 年净资产收益率	22.05%	6.71%	12.41%	18.22%	19.07%	5.81%
2013 年净资产收益率	5.15%	5.44%	11.70%	17.16%	17.35%	5.26%

世荣实业在扣除转让世荣房产的股权取得的投资收益后，2012 年净利率与可比公司相比，处在合理的水平。2013 年净利润虽略低于可比公司，但也基本处在合理水平。

世荣实业在扣除转让世荣房产的股权取得的投资收益后，2012年净资产收益率与可比公司相比，世荣实业盈利能力要强于同地区同行业的上市公司；2013年净资产收益率与可比公司相比，世荣实业盈利能力与同地区同行业的上市公司华发股份及中珠控股基本一致。

与行业内较大的企业如万科、保利地产相比，世荣实业的规模偏小，开发的楼盘较为集中，在开发节奏和盈利能力上波动性更大，导致其2013年盈利水平较低。

2012年至2013年，世荣实业开发、销售的楼盘主要是里维埃拉三期-碧水岸一区项目、里维埃拉四期-蓝湾半岛项目，其余为里维埃拉二期-翠湖苑一区项目的尾盘等，具体情况如下：

项目	预售开始时间	主要交楼时间
“里维埃拉”二期-翠湖苑一区	2010年4月至9月陆续	2011年
“里维埃拉”三期-碧水岸一区	2011年3月至2012年2月陆续	2012年
“里维埃拉”四期-蓝湾半岛	2013年9月至2014年10月陆续	1-3期预计2015年

从上表可见，由于开发节奏的原因，2013年世荣实业除少量以前项目的尾盘外，没有新盘交楼。里维埃拉四期-蓝湾半岛项目虽然于2013年9月开始陆续预售，但尚未达到收入确认条件；同时，2013年度世荣实业大力开拓销售渠道、提升宣传，销售费用增长较快，而管理费用亦因人员增加等因素有所增长。上述费用的增长使得2013年销售净利率下降；而2013年度收入规模减少、费用水平提高共同导致了2013年净资产收益率的下降。

目前，“里维埃拉”四期-蓝湾半岛项目的1-5期（该项目共分10小期）已经实现预售11.64亿元，并且其中1-3期的预售9.24亿元预计可于2015年实现结转收入。这些项目的预售为世荣实业将来的盈利提供了一定保障。

（三）标的公司合并现金流量表

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	439,141,749.89	837,297,350.83	605,265,340.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	349,300,170.59	20,359,055.03	365,867,213.48
经营活动现金流入小计	788,441,920.48	857,656,405.86	971,132,553.79

购买商品、接受劳务支付的现金	941,932,952.95	522,002,644.05	427,712,255.50
支付给职工以及为职工支付的现金	21,908,114.85	26,332,062.87	17,621,792.82
支付的各项税费	136,684,254.37	327,681,398.80	129,452,162.67
支付其他与经营活动有关的现金	68,798,558.23	577,474,961.19	69,291,720.52
经营活动现金流出小计	1,169,323,880.40	1,453,491,066.91	644,077,931.51
经营活动产生的现金流量净额	-380,881,959.92	-595,834,661.05	327,054,622.28
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到现金		1,066,465,789.68	228,865,989.17
取得投资收益所收到现金	1,980,000.00	1,320,000.00	87,055,562.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			3,800,905.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金			0.00
投资活动现金流入小计	1,980,000.00	1,067,785,789.68	319,722,456.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	558,084.67	3,893,386.32	2,435,290.00
投资所支付的现金		7,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		42,311,860.39	
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	558,084.67	53,705,246.71	2,435,290.00
投资活动产生的现金流量净额	1,421,915.33	1,014,080,542.97	317,287,166.66
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,090,900,000.00	625,000,000.00	162,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,090,900,000.00	625,000,000.00	162,000,000.00
偿还债务支付的现金	71,000,000.00	444,000,000.00	305,800,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	830,463,868.43	283,405,734.38	359,937,962.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	19,724,850.00	7,885,250.00	4,423,333.56

筹资活动现金流出小计	921,188,718.43	735,290,984.38	670,161,295.70
筹资活动产生的现金流量净额	169,711,281.57	-110,290,984.38	-508,161,295.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-209,748,763.02	307,954,897.54	136,180,493.24
加：期初现金及现金等价物余额	543,746,016.61	235,791,119.07	99,610,625.83
六、期末现金及现金等价物余额	333,997,253.59	543,746,016.61	235,791,119.07

1、2012年度，世荣实业实现净利润 28,169.32 万元，当期经营活动产生的现金流量净额为 32,705.46 万元，差异为 4,536.14 万元，主要差异项目如下：

单位：万元

项 目	金 额	影 响	说 明
将净利润调节为经营活动现金流量——2012 年			
净利润	28,169.32		
加：资产减值准备	0.86	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	457.57	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
无形资产摊销	2.40	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
长期待摊费用摊销	26.23	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	5.16	属于利润的扣减项目，但其现金流属于投资及筹资费用的，在编制附表中加回	
财务费用（收益以“－”号填列）	2,083.58	属于利润的扣减项目，但其现金流属于投资及筹资费用的，在编制附表中加回	不符合资本化的利息支出

投资损失（收益以“-”号填列）	-21,077.88	属于利润的增加项目，但其现金流属于于投资及筹资费用的（负数），在编制附表中减出	主要是2012年度转让世荣房产10%股权确认的所得税前投资收益
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,725.65	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	主要为2012年度暂时性差异确认的递延所得税资产减少。
存货的减少（增加以“-”号填列）	13,856.38	本期耗用的存货有一部分是期初的存货，耗用这部分存货并没有发生现金流出，但在计算净利润时已经扣除，需要在编制附表中加回	2012年期末存货比期初存货净减少13,856万元；其中结转销售成本金额使存货减少32,444万元，开发项目投入使存货增加18,588万元，增减相抵净减少13,856万元。
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	14,875.80	不影响净利润，但有现金流入，需要在编制附表中加回	主要原因：净收到世荣兆业及其子公司往来款16,426万元（经营性应收减少）
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,419.60	不影响净利润，但有现金流出（负数），需要在编制附表中加回	主要原因：①结转收入使得预收账款净减少15,574万元（经营性应付减少）；②支付土地余款10,639万元（经营性应付减少）；③净收到世荣兆业及其子公司往来款，经营性应付增加16,260万元（经营性应付增加）
经营活动产生的现金流量净额	32,705.46		

从上表可见，2012年度净利润与现金流量净额的差异主要有：

（1）属于利润的增减项目，但没有发生现金流出，需要进行加回或减除的项目（资产减值准备、折旧与摊销、递延所得税）

2012年度实现的净利润中，有3,213万元属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回，主要有资产减值准备、折旧与摊销及递延所得税资产的变化。

（2）属于投资及筹资费用，但同时属于利润的增减项目，需要减除或加回的项

目（处置非流动资产损益、报废损益、公允价值变动损益、财务费用及投资损益）

2012 年度实现的净利润中，有 18,989 万元属于利润的增加项目，但其现金流属于投资及筹资费用的，在编制附表中减出，主要有财务费用、投资收益。其中财务费用是不符合资本化的利息支出，投资收益主要是 2012 年度转让世荣房产 10% 股权确认的所得税前投资收益。

（3）在经营现金流或净利润中单方面反映，即项目的增减只影响现金流变动而未影响净利润的变动或只影响净利润的变动未影响现金流的变动。项目主要包括存货、经营性应收项目及经营性应付项目

2012 年期末存货比期初存货净减少 13,856 万元，其中结转销售成本金额使存货减少 32,444 万元，结转投资性房地产使存货减少 1,643 万元，开发项目投入使存货增加 20,231 万元，增减相抵净减少 13,856 万元，明细如下：

单位：万元

结转项目	结转金额	投入项目	投入金额
锦绣荣城	276	碧水岸一区	19,784
翠湖苑一区	6,907	蓝湾半岛 1-2 期	447
碧水岸一区	25,261	---	---
小计	32,444		20,231

2012 年度经营性应收期末与期初比减少 14,876 万元，应付期末比期初减少 8,420 万元。主要原因为：①2012 年度期末世荣实业共计收到世荣兆业及其子公司往来款净额 32,686 万元，导致经营性应收减少 16,426 万元，经营性应付增加 16,260 万元；②2012 年度收入符合确认条件预收账款净减少 15,574 万元，导致经营性应付减少 15,574 万元；③2012 年度支付土地款 10,639 万元，导致经营性应付减少 10,639 万元，其中：预收账款各项目变化见下表：

单位：万元

结转收入项目	结转金额	取得预收款项目	收取金额	变化
锦绣荣城	1,731	锦绣荣城	1,317	414
翠湖苑一区	13,297	翠湖苑一区	4,868	8,429
碧水岸一区	42,096	碧水岸一区	35,365	6,731

小计	57,124	小计	41,550	15,574
----	--------	----	--------	--------

2、2013 年度，世荣实业实现净利润 66,696.48 万元，当期经营活动产生的现金流量净额为-59,583.47 万元，差异为 126,279.95 万元，主要差异项目如下：

单位：万元

项 目	金 额	影 响	说 明
将净利润调节为经营活动现金流量——2013 年			
净利润	66,696.48		
加：资产减值准备	61.00	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	487.21	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
无形资产摊销	9.03	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
长期待摊费用摊销	45.28	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	---		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,720.71	属于利润的扣减项目，但其现金流属于投资及筹资费用的，在编制附表中加回	不符合资本化的利息支出
投资损失(收益以“-”号填列)	-83,391.13	属于利润的增加项目，但其现金流属于投资及筹资费用的(负数)，在编制附表中减出	主要是 2013 年度转让世荣房产 40%股权确认的所得税前投资收益

递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	521.36	属于利润的扣减项目,但实际未发生现金流出的,需要在编制附表中加回	主要为2013年度暂时性差异确认的递延所得税资产减少。
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,908.46	本期耗用的存货有一部分是期初的存货,耗用这部分存货并没有发生现金流出,但在计算净利润时已经扣除,需要在编制附表中加回	2013年期末存货比期初存货净增加3,908万元;其中结转销售成本金额使存货减少34,607万元,结转投资性房地产使存货减少2,102万元,开发项目投入使存货增加40,617万元,增减相抵净增加3,908万元。
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	11,866.16	不影响净利润,但有现金流入,需要在编制附表中加回	主要原因:①2013年度预付土地首期款导致经营性应收期末比期初增加4,430万元;②2013年度应收世荣兆业工程款导致经营性应收增加2,464万元;③与世荣兆业及其子公司内部资金往来导致经营性应收增加4,932万元
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-53,691.09	不影响净利润,但有现金流出(负数),需要在编制附表中减出53,691.09万元。	主要原因:①2013年度预售蓝湾半岛1-2期使预收账款期末比期初增加23,324万元,扣除收入符合确认条件导致预收账款期末比期初减少4,750万元,导致经营性应付期末比期初增加18,574万元;②2013年支付土地增值税清算税款,导致经营性应付期末比期初减少5,125万元;③与世荣兆业及其子公司内部资金往来导致经营性应付减少59,059万元。
经营活动产生的现金流量净额	-59,583.47		

从上表可见,2013年度净利润与现金流量净额的差异主要有:

- (1) 属于利润的增减项目,但没有发生现金流出,需要进行加回或减除的项目(资产减值准备、折旧与摊销、递延所得税)

2013 年度实现的净利润中，有 1,124 万元属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回，主要有资产减值准备、折旧与摊销及递延所得税资产的变化。

(2) 属于投资及筹资费用，但同时属于利润的增减项目，需要减除或加回的项目（处置非流动资产损益、报废损益、公允价值变动损益、财务费用及投资损益）

2013 年度实现的净利润中，有 81,670 万元属于利润的增加项目，但其现金流属于投资及筹资费用的，在编制附表中减出，主要有财务费用、投资收益。其中财务费用是不符合资本化的利息支出，投资收益主要是 2013 年度转让世荣房产 40% 股权确认的所得税前投资收益。

(3) 在经营现金流或净利润中单方面反映，即项目的增减只影响现金流变动而未影响净利润的变动或只影响净利润的变动未影响现金流的变动。项目主要包括存货、经营性应收项目及经营性应付项目

2013 年期末存货比期初存货净增加 3,908 万元，其中结转销售成本金额使存货减少 34,607 万元，结转投资性房地产使存货减少 2,102 万元，开发项目投入使存货增加 40,617 万元，增减相抵净增加 3,908 万元，明细如下：

单位：万元

结转项目	结转金额	投入项目	投入金额
锦绣荣城	207	蓝湾半岛 1-3 期	40,063
翠湖苑一区	9,493	待开发土地软基及搅拌桩	523
碧水岸一区	24,907	碧水岸二期	31

2013 年度经营性应收期末与期初比增加 11,866 万元，应付期末比期初减少 53,691 万元。主要原因为：①2013 年度期末世荣实业共计支付世荣兆业及其子公司往来款净额 54,127 万元（其中支付世荣兆业 5.30 亿元），导致经营性应收增加 4,932 万元，经营性应付减少 59,059 万元；②2013 年度预售蓝湾半岛 1-2 期使预收账款期末比期初增加 23,324 万元，扣除收入符合确认条件导致预收账款期末比期初减少 4,750 万元，导致经营性应付期末比期初增加 18,574 万元；③2013 年度支付土地首期款导致预付账款期末比期初增加 4,430 万元，导致经营性应收期末比期初增加 4,430 万元；④2013 年度应收世荣兆业工程款导致应收账款期末比期初增加 2,464 万元，导致经营性应收增加 2,464 万元；⑤2013 年支付土地增值税清算款，导致经营性

应付期末比期初减少 5,125 万元，其中：预收账款各项目变化见下表：

单位：万元

结转收入项目	结转金额	取得预收款项目	收取金额	变化
锦绣荣城	435	锦绣荣城	430	5
翠湖苑一区	16,494	翠湖苑一区	15,027	1,467
碧水岸一区	40,605	碧水岸一区	37,327	3,278
---	---	蓝湾半岛	23,324	-23,324
小计	57,534	小计	76,108	-18,574

3、2014 年 1-6 月，世荣实业实现净利润-898.85 万元，当期经营活动产生的现金流量净额为-38,088.20 万元，差异为 37,189.35 万元，主要差异项目如下：

单位：万元

项 目	金 额	影 响	说 明
将净利润调节为经营活动现金流量——2014 年 1-6 月			
净利润	-898.85		
加：资产减值准备	50.80	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	269.12	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
无形资产摊销	6.51	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
长期待摊费用摊销	22.71	属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	---		

财务费用(收益以“-”号填列)	518.85	属于利润的扣减项目,但其现金流属于投资及筹资费用的,在编制附表中加回	不符合资本化的利息支出
投资损失(收益以“-”号填列)	-114.91	属于利润的增加项目,但其现金流属于投资及筹资费用的(负数),在编制附表中减出	主要是2014年1-6月按权益法确认对小额贷款的投资收益。
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-686.55	属于利润的增加项目(负数),但实际未发生现金流出的,需要在编制附表中减回686.55万元。	主要为2014年1-6月暂时性差异确认的递延所得税资产增加。
存货的减少(增加以“-”号填列)	-82,632.61	本期耗用的存货有一部分是期初的存货,耗用这部分存货并没有发生现金流出,但在计算净利润时已经扣除,需要在编制附表中加回	2014年6月末存货比期初存货净增加82,633万元;其中结转销售成本金额使存货减少4,566万元,结转投资性房地产及固定资产使存货减少2,489万元,增加土地储备增加存货63,936万元,开发项目投入使存货增加25,752万元,增减相抵净增加82,633万元。
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	25,652.84	不影响净利润,但有现金流入,需要在编制附表中加回	主要原因:①2014年1-6月预付土地款导致经营性应收期末比期初增加12,804万元;②2014年1-6月收到上期应收未收世荣兆业工程款等导致经营性应收减少2,464万元;③2014年1-6月预付预售楼款营业税及土地增值税等导致经营性应收增加4,668万元。④与世荣兆业及其子公司内部资金往来导致经营性应收减少38,326万元。

经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	19,723.91	不影响净利润,但有现金流入,需要在编制附表中加回	主要原因:①2013年度预售蓝湾半岛1-3期使预收账款期末比期初增加30,809万元,扣除收入符合确认条件导致预收账款期末比期初减少1,816万元,导致经营性应付期末比期初增加28,993万元;②2014年1-6月支付了清算土地增值税清算款及2013年度汇算清缴企业所得税,导致经营性应付期末比期初减少6,894万元;③与世荣兆业及其子公司内部资金往来导致经营性应付减少1,865万元。
经营活动产生的现金流量净额	-38,088.20		

从上表可见,2014年1-6月净利润与现金流量净额的差异主要有:

(1) 属于利润的增减项目,但没有发生现金流出,需要进行加回或减除的项目(资产减值准备、折旧与摊销、递延所得税)

2014年1-6月实现的净利润中,有-337万元属于利润的扣减项目,但实际未发生现金流出的,需要在编制附表中加回,主要有资产减值准备、折旧与摊销及递延所得税资产的变化。

(2) 属于投资及筹资费用,但同时属于利润的增减项目,需要减除或加回的项目(处置非流动资产损益、报废损益、公允价值变动损益、财务费用及投资损益)

2014年1-6月实现的净利润中,有404万元属于利润的增加项目,但其现金流属于投资及筹资费用的,在编制附表中减出,主要有财务费用、投资收益。其中财务费用是不符合资本化的利息支出,投资收益是2014年1-6月按权益法确认的投资收益。

(3) 在经营现金流或净利润中单方面反映,即项目的增减只影响现金流变动而未影响净利润的变动或只影响净利润的变动未影响现金流的变动。项目主要包括存货、经营性应收项目及经营性应付项目

2014年6月末存货比期初存货净增加82,633万元,其中结转销售成本金额使存货减少4,566万元,结转投资性房地产及固定资产使存货减少2,489万元,增加土地

储备增加存货 63,936 万元，开发项目投入使存货增加 25,752 万元，增减相抵净增加 82,633 万元。明细如下：

单位：万元

结转项目	结转金额	投入项目	投入金额
锦绣荣城	1	松生围地块及中兴南路土地购置	63,936
翠湖苑一区	1,575	蓝湾 1-5 期	25,684
碧水岸一区	2,990	碧水岸二期	68
小计	4,566		89,688

2014 年 1-6 月经营性应收期末与期初比减少 25,653 万元，应付期末比期初增加 19,724 万元。主要原因为：①2014 年 1-6 月期末世荣实业共计收到世荣兆业及其子公司往来款净额 36,461 万元，导致经营性应收减少 38,326 万元，经营性应付减少 1,865 万元；②2013 年度预售蓝湾半岛 1-3 期使预收账款期末比期初增加 30,809 万元，扣除收入符合确认条件导致预收账款期末比期初减少 1,816 万元，导致经营性应付期末比期初增加 28,993 万元；③2014 年 1-6 月支付土地款导致预付账款期末比期初增加 12,804 万元，导致经营性应收期末比期初增加 12,804 万元；④2014 年 1-6 月收到上期应收未收世荣兆业工程款等导致应收账款期末比期初减少 2,464 万元，导致经营性应收减少 2,464 万元；⑤2014 年 1-6 月支付了土地增值税清算款及 2013 年度汇算清缴企业所得税，导致经营性应付期末比期初减少 6,894 万元；⑥2014 年 1-6 月预付预售楼款营业税及土地增值税等导致其他流动资产期末比期初增加 4,668 万元，导致经营性应收增加 4,668 万元，其中：预收账款各项目变化见下表：

单位：万元

结转收入项目	结转金额	取得预收款项目	收取金额	变化
翠湖苑一区	2,769	翠湖苑一区	2,003	766
碧水岸一区	4,238	碧水岸一区	3,188	1,050
---	---	蓝湾半岛	30,809	-30,809
小计	7,007	小计	36,000	-28,993

二、上市公司备考财务资料

(一) 备考财务报表的编制方法

本备考财务报表系根据本公司《重大资产购买及发行股份购买资产暨关联交易预案》，以公司及梁家荣拟认购股份资产于 2012 年 1 月 1 日时同属于一个经营实体的假设编制。

本备考财务报表以本公司 2012 年度财务报表、2013 年度财务报表、2014 年 6 月 30 日财务报表以及业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的梁家荣拟认购股份资产 2012 年度财务报表、2013 年度财务报表、2014 年 6 月 30 日财务报表为基础编制而成。

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，因此，本备考财务报表是假定本公司已持有珠海市斗门区世荣实业有限公司 100% 的股权，参照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行编制。

(二) 最近二年一期简要备考合并财务报表

根据大华会计师出具的大华审字（2014）006259 号《备考财务报表审计报告》，上市公司最近二年一期简要备考合并财务数据如下：

1、备考合并资产负债表

单位：元			
项目	2014/6/30	2013/12/31	2012/12/31
流动资产：			
货币资金	1,139,343,629.74	1,172,753,868.24	291,252,264.78
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	3,158,256.64	632,132.86	869,286.69
预付款项	260,780,850.13	127,459,418.74	18,301,658.60
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	6,393,014.31	4,898,912.66	3,896,681.82
存货	2,593,256,968.95	1,731,117,122.20	1,813,881,100.44

一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	51,566,982.63	253,132,776.89	-
流动资产合计	4,054,499,702.40	3,289,994,231.59	2,128,200,992.33
非流动资产：			
可供出售金融资产	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	24,634,436.77	25,465,374.60	251,839,828.16
投资性房地产	76,931,222.31	72,475,943.99	53,151,113.89
固定资产	137,743,689.87	110,623,181.49	113,582,600.04
在建工程	1,255,783.00	7,796,305.43	2,267,340.00
工程物资	-		
固定资产清理	-		
生产性生物资产	-		
公益性生物资产	-		
油气资产			
无形资产	7,341,398.50	7,534,969.53	6,367,333.13
开发支出			
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	3,396,379.64	3,787,438.40	3,460,911.68
递延所得税资产	42,721,805.22	37,354,363.00	44,398,557.63
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	301,285,464.43	272,298,325.56	482,328,433.65
资产总计	4,355,785,166.83	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98
流动负债：			
短期借款	644,900,000.00	145,000,000.00	20,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	209,178,337.36	218,319,184.96	235,368,470.81
预收款项	606,399,662.80	468,750,902.00	202,073,129.18
应付职工薪酬	5,943,752.80	13,224,611.85	10,403,762.33
应交税费	10,856,352.23	60,609,383.89	55,489,108.08
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-

其他应付款	75,277,833.02	86,996,127.91	93,982,159.29
一年内到期的非流动负债	-	1,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,552,555,938.21	993,900,210.61	647,316,629.69
非流动负债：			
长期借款	1,000,000,000.00	584,000,000.00	654,000,000.00
应付债券	-		
长期应付款	-		
专项应付款	-		
预计负债	-		
递延所得税负债	4,201,949.46	4,201,949.46	
其他非流动负债	23,852,353.00		
非流动负债合计	1,028,054,302.46	588,201,949.46	654,000,000.00
负债合计	2,580,610,240.67	1,582,102,160.07	1,301,316,629.69
股东权益：			
归属于母公司股东权益	1,748,459,792.94	1,952,843,160.99	1,309,212,796.29
少数股东权益	26,715,133.22	27,347,236.09	-
股东权益合计	1,775,174,926.16	1,980,190,397.08	1,309,212,796.29
负债和股东权益合计	4,355,785,166.83	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98

2、备考合并利润表

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、营业收入	298,565,625.85	972,969,484.95	617,581,363.04
营业成本	193,997,537.35	629,639,895.32	369,465,440.21
营业税金及附加	25,102,122.40	97,340,907.79	54,115,427.30
销售费用	14,813,359.65	69,860,793.41	25,003,888.67
管理费用	26,763,745.16	59,411,811.02	45,516,484.39
财务费用	3,160,071.42	14,275,463.70	19,917,052.95
资产减值损失	576,179.21	373,881.76	508,964.59
公允变动收益（损失以“-”填列）	-		
投资收益	2,172,020.61	843,123,763.94	210,093,052.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,149,062.17	392,195.87	40,948,187.80
二、营业利润（亏损以“-”填列）	36,324,631.27	945,190,495.89	313,147,157.34

营业外收入	1,292,119.33	894,937.31	2,536,120.89
营业外支出	1,089,800.94	1,484,909.97	1,082,544.80
其中：非流动资产处置损失			51,615.02
三、利润总额（亏损以“-”填列）	36,526,949.66	944,600,523.23	314,600,733.43
所得税费用	-145,229.98	231,898,390.44	77,580,808.21
四、净利润	36,672,179.64	712,702,132.79	237,019,925.22
其中：同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净利润			
归属于母公司所有者的净利润	37,304,282.50	712,854,896.71	237,019,925.22
少数股东损益	-632,102.86	-152,763.92	-
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
其他综合收益			
综合收益总额	36,672,179.64	712,702,132.79	237,019,925.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,304,282.50	712,854,896.71	237,019,925.22
归属于少数股东的综合收益	-632,102.86	-152,763.92	-

三、目标资产的盈利预测

（一）目标资产盈利预测的编制基础

以世荣实业持续经营为基础，根据 2013 年度、2014 年 1-3 月业经中国注册会计师审计的财务报表，以及世荣实业 2014 年度生产经营计划、投资计划及营销计划等资料，编制了世荣实业 2014 年度已扣除企业所得税但未计非经常性项目的盈利预测表。编制该盈利预测表系按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

（二）目标资产盈利预测的基本假设

1、世荣实业所遵循的我国有关法律、法规、政策和世荣实业所在地区的社会经济环境仍如现实状况，无重大变化；

2、世荣实业生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

3、世荣实业所属房地产行业的市场状况及市场占有率无重大变化；

4、世荣实业生产经营计划、投资计划及营销计划等能如期实现,无重大变化；

5、世荣实业预测期内的经营运作，不会受到人力、能源、原材料等严重短缺的不利影响；

6、世荣实业本次向特定对象非公开发行股票按计划完成。计划投资项目能如期完成投产，并无重大失误；

7、世荣实业盈利预测期内对子公司的股权比例不会发生重大变化；

8、世荣实业预测期内采用的会计政策及其核算方法，在所有重大方面均与世荣实业以前一贯采用的会计政策及核算方法一致；

9、交易性金融资产的公允价值不发生重变化；

10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对世荣实业造成的重大不利影响。

(三) 标的资产盈利预测表

根据大华会计师出具的标的公司《盈利预测审核报告》，标的公司 2014 年度合并盈利预测数据如下：

单位：万元

项目	上年已审实现数	2014年度1月-12月预测数		
		1月至3月 已审实现数	4月至12月 预测数	合计数
一、营业总收入	67,409.10	2,747.99	12,419.63	15,167.62
其中：营业收入	67,409.10	2,747.99	12,419.63	15,167.62
二、营业总成本	61,046.07	4,363.30	14,454.41	18,817.71
其中：营业成本	43,244.62	2,149.32	8,369.52	10,518.84
营业税金及附加	6,801.51	316.46	1,726.23	2,042.69
销售费用	6,311.15	685.20	1,486.19	2,171.39
管理费用	3,147.11	999.54	2,246.04	3,245.58
财务费用	1,480.68	176.29	610.46	786.75
资产减值损失	61.00	36.49	15.97	52.46
加：公允价值变动收益				
投资收益	83,391.13	56.47	169.41	225.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39.22	56.47	169.41	225.88
汇兑收益				
三、营业利润	89,754.16	-1,558.84	-1,865.37	-3,424.21
加：营业外收入	68.90	27.42		27.42

减：营业外支出	146.06			
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额	89,677.00	-1,531.42	-1,865.37	-3,396.79
减：所得税费用	22,980.53	-251.71	-493.71	-745.42
五、净利润	66,696.47	-1,279.71	-1,371.66	-2,651.37
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润				
归属于母公司所有者的净利润				
少数股东损益				

(四) 目标资产《盈利预测审核报告》与目标资产《评估报告》中相关数据差异情况。

目标资产《盈利预测审核报告》与目标资产《评估报告》中相关数据基本无差异。

四、上市公司备考盈利预测

(一) 备考盈利预测表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据 2013 年度、2014 年 1-3 月业经中国注册会计师审计的财务报表，以及本公司 2014 年度生产经营计划、投资计划及营销计划等资料，编制了本公司 2014 年度已扣除企业所得税但未计非经常性项目的盈利预测表。编制该盈利预测表系按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

由于本公司在本次拟非公开发行股票收购梁家荣先生持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 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，因此，本备考财务报表是假定本公司已持有珠海市斗门区世荣实业有限公司 100%的股权，参照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定进行编制。

(二) 盈利预测基本假设

1、本公司所遵循的我国有关法律、法规、政策和本公司所在地区的社会经济环境仍如现实状况，无重大变化；

2、本公司生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

- 3、本公司所属房地产行业的市场状况及市场占有率无重大变化；
- 4、本公司生产经营计划、投资计划及营销计划等能如期实现，无重大变化；
- 5、本公司预测期内的经营运作，不会受到人力、能源、原材料等严重短缺的不利影响；
- 6、本公司本次向特定对象非公开发行股票按计划完成。计划投资项目能如期完成投产，并无重大失误；
- 7、本公司盈利预测期内对子公司的股权比例不会发生重大变化；
- 8、本公司预测期内采用的会计政策及其核算方法，在所有重大方面均与本公司以前一贯采用的会计政策及核算方法一致；
- 9、交易性金融资产的公允价值不发生较大变化；
- 10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

（三）上市公司备考盈利预测表

根据大华会计师出具的上市公司《备考合并盈利预测审核报告》，上市公司备考合并盈利预测数据如下：

单位：万元

项目	上年已审实现数	2014年度1月-12月预测数		
		1月至3月 已审实现数	4月至12月 预测数	合计数
一、营业总收入	97,296.95	12,906.92	27,919.71	40,826.63
其中：营业收入	97,296.95	12,906.92	27,919.71	40,826.63
二、营业总成本	87,090.28	11,341.93	29,919.64	41,261.57
其中：营业成本	62,963.99	8,188.55	19,564.94	27,753.49
营业税金及附加	9,734.09	1,048.41	2,990.99	4,039.40
销售费用	6,986.08	629.48	1,920.68	2,550.16
管理费用	5,941.18	1,302.48	4,924.98	6,227.46
财务费用	1,427.55	131.33	508.78	640.11
资产减值损失	37.39	41.68	9.27	50.95
加：公允价值变动收益	---	---	---	---
投资收益	84,312.38	158.77	169.41	328.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39.22	56.47	169.41	225.88
汇兑收益	---	---	---	---
三、营业利润	94,519.05	1,723.76	-1,830.52	-106.76
加：营业外收入	89.49	28.06	0.06	28.12
减：营业外支出	148.49	8.01	---	8.01
其中：非流动资产处置损失	---	---	---	---
四、利润总额	94,460.05	1,743.81	-1,830.46	-86.65

减：所得税费用	23,189.84	-126.23	-223.96	-350.19
五、净利润	71,270.21	1,870.04	-1,606.50	263.54
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	---	---	---	---
归属于母公司所有者的净利润	71,285.49	1,887.45	-1,560.30	327.15
少数股东损益	-15.28	-17.41	-46.20	-63.61

第十一节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）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。

（二）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。

（三）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。”

二、关联交易

（一）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《深圳证券交易所股票上市规则》（2014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，本次交易方案已经公司股东大会非关联股东审议通过，尚需经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。

（二）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）006259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
珠海华郡房产开发有限公司	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 1-6 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珠海华郡房产开发有限公司由珠海市世荣房产开发有限公司于 2014 年 1 月更名而来，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 1-6 月与本公司关系为“非关联方”。

2、关联交易

(1) 销售商品或提供劳务

单位：元

关联方名称	交易内容	定价方式及决策程序	2014 年 1-6 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
珠海市兆丰混凝土有限公司	提供园林工程服务	市场议价	59,605.84	3.22%	---	---	---	---
珠海华郡房产开发有限公司	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	3,944.15	0.05%	12,600.00	0.05%	12,600.00	0.09%
广东兆丰能源技术有限公司	物业管理服务	市场议价	---	---	---	---	28,000.00	0.19%

珠海华郡房产开发有限公司	物业管理服务	市场议价	---	---	542,896.50	2.15%	94,020.00	0.65%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	物业管理服务	市场议价	7,474.37	0.09	12,600.00	0.05%	12,600.00	0.09%

1) 向珠海市兆丰混凝土有限公司提供园林工程服务

报告期内，世荣实业之子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司向珠海市兆丰混凝土有限公司提供园林工程服务，交易的总金额与内容如上表，全部为世荣实业的关联交易。

珠海市绿怡居园艺工程有限公司的经营范围为：园林绿化工程；苗木种植，花卉种植、销售。珠海市兆丰混凝土有限公司注册地为珠海市斗门区白蕉工业开发区，最近最方便的园艺公司只有珠海市绿怡居园艺工程有限公司。此项交易报告期内仅发生59,605.84元，金额较小。

2) 向珠海华郡房产开发有限公司提供建筑劳务

报告期内，珠海市年顺建筑有限公司向珠海华郡房产开发有限公司提供建筑劳务，交易的总金额与内容如上表，全部为世荣实业的关联交易。

世荣实业之子公司珠海市年顺建筑有限公司（年顺建筑）经营范围为：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。

年顺建筑主要承接斗门本地的房地产建筑业务，而珠海华郡房产开发有限公司所开发的项目所在地均在斗门区本地。

年顺建筑在报告期内未对其他第三方提供类似劳务。未能选择市场价格作比较的原因如下：

①标的资产虽持有珠海华郡房产开发有限公司50%的股份，但实际控制人是珠海华发实业股份有限公司，标的公司自2012年底已经开始出让该公司的股权。

②珠海市世荣房产开发有限公司于2012年、2013年期间所建项目均以高档住宅别墅为主，同地区类似项目的市场建筑成本较难取得。

③通过对珠海市世荣房产开发有限公司建安成本与收入的比率了解，未见异常，从而间接的认可世荣实业所提供的建筑劳务价格是公允的。

3) 向广东世荣投资控股有限公司、广东兆丰能源技术有限公司、珠海华郡房产开发有限公司、珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司提供物业管理服务。

报告期内珠海世荣物业管理服务有限公司向以上关联方提供物业管理服务，交易总金额与交易内容如上表。

珠海世荣物业管理服务有限公司是上述关联方注册地及办公地最近的唯一一家物业管理公司，其经营范围为：物业管理、房产租赁、物业代理、停车服务、清洁服务、组织会议及展览；广告设计、制作、发布、代理；园林绿化工程；其他商业的批发、零售。

关联方及非关联方的对比如下：

可比非关联方		关联方	
公司名称	物业收费标准	公司名称	物业收费标准
珠海市嘉顺建筑工程有限公司	5元/月·m ²	珠海市世荣房产开发有限公司	5元/月·m ²
		珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	7元/月·m ²
		广东世荣投资控股有限公司	7元/月·m ²

表中珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司、广东世荣投资控股有限公司物业收费标准为7元/月·m²，其原因是对这两家公司进行的是全面物业管理，含室内室外，停车管理。而对珠海市嘉顺建筑工程有限公司进行的只是外围管理。从价格的对比上判断，关联方交易的价格是公允的。

(2) 购买商品或接受劳务

单位：元

关联方名称	交易内容	定价方式及决策程序	2014年1-6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

珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	市场议价	21,855,763.00	100%	40,060,601.00	98.4%	23,179,222.50	100%
--------------	------	------	---------------	------	---------------	-------	---------------	------

报告期内，世荣实业向珠海市兆丰混凝土有限公司采购混凝土，交易的总金额与内容如上表，全部为世荣实业的关联交易。

交易的必要性与公允性分析如下：

1) 必要性：由于混凝土具有一定的运输半径，而珠海市兆丰混凝土有限公司与世荣兆业及世荣实业房地产项目距离最近，有利于满足商品混凝土凝结时间对运输距离的要求，同时有利于降低运输成本和提高供应速度，因此混凝土均从珠海市兆丰混凝土有限公司采购。

2) 公允性：

会计师、独立财务顾问对世荣实业向珠海市兆丰混凝土有限公司采购混凝土、管桩的情况进行了抽样调查，抽样方式为按交易金额排序，抽取交易金额最大的几个品种进行分析，情况如下：

单位：元

名称	抽样型号	2014年1-6月			2013年		2012年	
		抽样价格	指导价格	市场价格	抽样价格	指导价格	抽样价格	指导价格
管桩	Φ 400*95-AB	116	145		87	111	108	111
	Φ 500*125-AB	190	238		158	188	176	188
混凝土	C15	275	340	320	255	305	268	335
	C20	275	350	320	264	315	288	330
	C20(细石砼)	285	370		291	355	313	375
	C25	305	360	340	318	325	313	365
	C30	315	370	350	270	335	303	345
	C35	325	385	365	323	350	323	395

注：以上市场价格来源于网络公开资料查询

表中数据表明：第一，所抽样价格不高于造价站指导价，符合交易双方约定的定价原则；第二，略低于市场价，原因主要是珠海市兆丰混凝土公司距离标的公司主要项目所在地仅约 5KM 的路程，运输成本相对较小。

综上，混凝土及管桩的关联采购价格是公允的。

(3) 关联租赁情况

2014年1-6月公司出租情况表：

单位：元

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1-6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	2014.12.31	协议价格	18,000.00
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	2014.12.31	协议价格	9,000.00

2013年度公司出租情况表：

单位：元

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：

单位：元

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	240,000.00
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

报告期内，世荣实业将其部分自有房产出租给关联方使用。关联交易总额与关联交易内容如上表。

必要性与公允性分析：

1) 必要性：关联方珠海市世荣房产开发有限公司、广东兆丰能源技术有限公司、珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司、广东世荣投资控股有限公司等公司的业务主要在珠海斗门区。同时，世荣实业尚有部分房产可供出租，为提高资产利用率，因此发生关联租赁。关联租赁的定价原则为市场定价。

2) 公允性：关联方及非关联方的单位面积月租金如下表：

	承租方	租期	面积（平方米）	月租金（元）	单位面积月租金（元）
可比非关联方	珠海市嘉顺建筑工程有限公司	2012.1.1—2013.12.31	923.00	12,000.00	13.00
关联方	广东世荣投资控股有限公司	2012.1.1—2013.12.31	150.00	3,000.00	20.00
关联方	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	2012.1.1—2013.12.31	150.00	3,000.00	20.00
关联方	珠海市世荣房产开发有限公司	2012.7.1—2012.12.31	1,567.00	20,000.00	12.76

由表中的单位面积月租金比较可知，对珠海市世荣房产开发有限公司的单位面积租金与可比非关联方基本一致。对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单位面积租金为20元，高于可比非关联方，原因是该两家公司租赁面积较小，价格相对上浮的原因。上述关联方的租赁价格是合理公允的。

（4）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	世荣实业	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	世荣兆业	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

（5）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。

（6）关联方往来款项余额

①应收账款

单位：元

关联方名称	2014年6月30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
珠海市兆丰混凝土有限公司	59,605.84	2,980.29	---	---	---	---

②其他应收款

单位：元

关联方名称	2014年6月30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
珠海华郡房产开发有限公司	---	---	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

单位：元

关联方名称	2014年6月30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	3,344,665.00	2,123,187.50	2,342,610.50

④其他应付款

单位：元

关联方名称	2014年6月30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
珠海华郡房产开发有限公司	---	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

单位：元

关联方名称	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
珠海华郡房产开发有限公司	---	7,835.00	----

注：2014年1-6月珠海华郡房产开发有限公司与本公司为非关联方关系。

（三）减少和规范关联交易的措施

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。”

三、律师和独立财务顾问关于重组后同业竞争和关联交易的专业意见

（一）律师意见

上市公司律师国枫凯文认为：

根据重组方案及相关当事方的陈述并经查验，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。

经查验，本次重组完成后，世荣实业将由世荣兆业的控股子公司转变为全资子公司。除梁家荣根据其与世荣兆业签署的《盈利预测补偿协议》及其他承诺可能承担的补偿责任外，世荣兆业与梁社增与梁家荣及其关联方之间将不会因本次重组而新增其他关联交易。

（二）独立财务顾问意见

独立财务顾问国金证券认为：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。

第十二节 本次交易完成后的情况说明

一、本次交易完成后不存在资金、资产被实际控制人或其它关联人占用的情形

根据大华会计师出具的大华审字[2014] 006100 号《审计报告》，本次交易前，本公司不存在被实际控制人梁社增或其他关联人违规占用资金、资产的情况。

本次交易后公司的实际控制人不发生变更。根据大华会计师出具的大华审字[2014] 006259 号《备考财务报表审计报告》，本次交易后，本公司不存在被实际控制人梁社增或其他关联人违规占用资金、资产的情况。

二、上市公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

截至本报告书签署之日，本公司严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保的通知》的规定，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

本次交易后公司的实际控制人不发生变更。根据本报告书签署之时的事实情况，并不存在因本次交易而导致上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

三、上市公司负债结构的合理性说明

根据大华会计师出具的大华审字[2014] 006100 号《审计报告》，本次交易完成前，上市公司的资产负债率为 59.25%。本次交易完成后，根据经大华审计的备考财务报表审计报告，截至 2014 年 6 月 30 日资产负债率仍为 59.25%，处于合理范围内。上市公司没有因此次交易增加负债，亦不存在增加或有负债的情形。

四、最近十二个月内重大资产交易情况

在 2014 年 6 月 30 日前十二个月内，本公司发生的资产交易情况如下：

2013 年 7 月，世荣实业与珠海东华投资管理有限公司（以下简称“东华投资”）签订《股权转让协议》，由世荣实业收购东华投资持有的粤盛投资 100% 股权，交易价格为 4,252.59 万元。粤盛投资成立于 2011 年 12 月，注册资本为人民币 3,000 万元，

主营业务为房地产开发经营，拥有的主要资产为珠海市斗门区黄杨河以西，中兴南路北侧约 20,000 平方米土地使用权，容积率 1.8，总建筑面积 36,000 平方米。

以上交易经公司于 2013 年 7 月 16 日召开的第五届董事会第七次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

世荣实业收购粤盛投资的主要原因是其拥有的地块紧邻公司蓝湾半岛项目，便于开发经营，并且有利于扩大公司项目规模。

上述交易的交易主体、交易背景、交易标的与本次交易不同。但鉴于该次交易系上市公司控股子公司收购资产，且收购的资产与本次交易具有类似的性质和用途，因此上述交易与本次发行股份购买资产合并构成重大资产重组。

五、本次交易对上市公司治理机制的影响

（一）本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》，以及中国证监会、广东证监局、深圳证券交易所发布的其他有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制制度体系，提升公司治理水平。报告期内，公司治理状况良好，符合相关规范性文件的要求。本次交易完成后，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构：

1、股东与股东大会

公司将继续充分尊重股东权利，重视股东在公司治理中的重要地位，保持公司与股东之间的良好沟通关系。公司股东大会的召集、召开及表决继续严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定执行，充分保障广大股东的合法权益，有效维护公司利益。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，本公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司的决策和生产经营活动，切实避免同业竞争，不利用其控股地位通过本公司的关联交易损害上市公司

或其他股东合法权益，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

3、董事与董事会

本次交易完成后，本公司将进一步完善公司董事会的运作，督促公司董事认真履行诚信和勤勉的职责，确保公司董事会高效运作、科学决策。充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

4、监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、绩效评价与激励约束机制

公司已经建立了公正透明的员工绩效考评与激励约束机制。交易完成后，公司将继续实施员工自我考评及领导考核机制，公司员工按季度对工作情况进行自评，各部门负责人、公司领导对直接下属分季度、年度进行考核，考核结果与员工薪酬直接挂钩。同时，在年终针对全体员工进行各类评优，对员工的年度工作成果进行表彰，激励员工奋发向上。

6、公司与利益相关者

公司充分重视发展和保持与公司利益相关者的良好关系，公司将继续以所制订的《社会责任制度》为依据，处理与各种利益相关者的关系。公司充分尊重员工合法权益，关爱员工，努力为员工提供用优良的工作、生活环境，重视员工职业发展，根据员工及公司实际情况，为员工提供多种内、外部培训机会，促进员工职业素质提升；公司与供应商一直保持良好的合作关系，并通过多重途径为客户提供优质产品及全方位服务；公司遵守商业道德及社会公德，诚实守信，服务社区，在业务领域中保持着良好的形象与信誉。

7、信息披露与透明度

公司已经制订了各类信息披露相关的管理制度，如：《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息重大差错责任追究制度》、《投资者关系管理制度》等，使信息披露工作有章可循、有条不紊。交易完成后，公司将继续严格遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，高度重视与投资者的良好互动，对投资者通过电话、邮件、交易所互动平台等各种途径进行的问询，及时进行答复、释疑。

（二）本次交易对公司独立性的影响

本次交易实施前，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东、实际控制人及其关联企业相互独立。本次交易完成后，公司实际控制人梁社增及其一致行动人梁家荣承诺，仍将继续保持本公司资产完整，人员、财务、机构与实际控制人及其关联企业相互独立，具有独立经营的能力。

1、资产独立

本次交易完成后，世荣实业成为公司全资子公司，拥有与主营业务经营相关的资产。本次交易目标资产产权完整、清晰，不存在权属争议。公司目前没有为控股股东提供担保，也不存在本公司股东违规占用本公司资产及其他资源的情况。

2、人员独立

本次交易完成后，本公司的生产经营和行政管理依然完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他关联企业。本公司独立招聘员工，设有独立的劳动、人事、工资管理体系，董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，公司总经理、副总经理等高级管理人员均在本公司领取报酬，不在控股股东、实际控制人及其关联企业担任职务和领取报酬。

3、财务独立

本公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；独立进行财务决策，不存在控股股东及实际控制人干预本公司资金使用的情况；由公司董事会任命财务负责人，并配备了独立的财务人员；在银行单独开立帐户，不存在与

控股股东及实际控制人共用银行账户的情况。本次交易完成后，本公司的财务独立状况不变。

4、机构独立

本公司设有股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，依法建立了有效的法人治理结构，独立行使经营管理职权，与实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。本次交易完成后，本公司机构独立状况不变。

5、业务独立

本次交易完成后，公司将继续依法独立从事经营范围内的业务。通过本次交易，世荣实业成为本公司的全资子公司，世荣实业的业务将完全纳入公司的业务体系，本次交易不会使公司业务的完整性、独立性受到不利影响。

第十三节 其他重要事项

一、独立董事针对本次交易发表独立意见

本次交易方案经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。

二、严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

三、重组完成后公司现金分红的工作规划

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以及《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求以及公司的具体情况，对《公司章程》中有关条款已作相应的修改。上述条款业经世荣兆业第五届董事会第二十次会议审议通过，并经2014年第一次临时股东大会审议通过。具体内容如下：

“第一百六十二条 公司的利润分配政策为：

（一）公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，公司利润分配不得超过累计可分配利润。

（二）公司利润分配方案由董事会制定并审议通过后报由股东大会批准；董事会在制定利润分配方案时应充分考虑独立董事、监事会和公众投资者的意见。

（三）公司采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润，并优先采取现金方式分配利润。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（四）公司每年度以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年

均可分配利润的 30%；若公司业绩增长快速，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出并实施股票股利分红。

（五）在满足购买原材料的资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

（六）在同时满足下列条件的情况下，公司应当进行现金分红：

1. 公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；
2. 审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
3. 公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 5,000 万元人民币。

（七）公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1. 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；
2. 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；
3. 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（八）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

（九）公司当年盈利，董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的，应当说明原因以及未用于分红的资金留存于公司的用途和使用计划，由独立董事发表独立意见并经董事会审议通过后提交股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（十）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（十一）公司将严格按照有关规定在年报、半年报中披露利润分配预案和现金分红政策的执行情况。公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

1. 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
2. 分红标准和比例是否明确和清晰；
3. 相关的决策程序和机制是否完备；
4. 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
5. 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

（十二）监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划情况和决策程序进行监督。

（十三）存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

四、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

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。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。

五、关于本次交易相关内幕信息知情人买卖上市公司股票的自查情况

本次自查期间为本公司停牌日（2014 年 3 月 28 日）前 6 个月。本次自查范围包括：本公司及控股股东、标的公司及其股东，以及上述法人的董事、监事、高级管理

人员及相关经办人员，相关专业机构及其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人以及上述相关人员的直系亲属。

根据各方出具的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询记录，2014年3月28日前6个月内，除国金证券自营部门买入并卖出1,600股世荣兆业股票的情况外，本次自查期间前述其他机构及人员均无买卖世荣兆业股票行为。

在世荣兆业股票停牌前6个月（2013年9月28日至2014年3月27日，下称“核查期间”）内，国金证券、国金证券项目人员及其直系亲属买卖世荣兆业股份的情况如下：

公司名称	时间	买卖情况	交易均价（元/股）	交易额（元）
国金证券股份有限公司	2013年11月14日	买入1,600股	6.780	10,848.00
国金证券股份有限公司	2014年1月9日	卖出1,600股	6.545	10,472.00

经自查，国金证券自营部门于2013年11月14日买入1,600股世荣兆业股票，并于2014年1月9日卖出，当前持仓为0。除此情况外国金证券、国金证券项目人员及其直系亲属不存在买卖过世荣兆业的股票的行为。国金证券、国金证券项目人员及其直系亲属不存在指使其他人买卖世荣兆业股票的行为。

国金证券上述买卖股票行为与世荣兆业本次重大资产重组之间没有关联：

一、国金证券于2014年3月24日与世荣兆业开始接触、筹划本次重大资产重组，上述交易发生于2013年11月及2014年1月，当时世荣兆业尚未开始筹划本次重大资产重组，国金证券自营部门买卖股票时并未知悉任何内幕信息。

二、国金证券在自营部门及投资银行部门之间建立了严格的防火墙体系，自营部门的交易与投资银行部门的业务严格分离，自营部门的交易系基于其自身的判断而做出，国金证券及其项目人员不存在提前泄露消息或指使其他部门买卖世荣兆业股票的行为。

六、本次资产重组对中小投资者权益保护的安排

本次资产重组严格按照相关法律法规及公司章程的规定履行了相应程序，资产定

价公允，并制定了每股收益摊薄的填补回报安排，从各方面保护了中小投资者的权益：

（一）股东大会表决情况

2014年6月9日，公司召开第五届董事会第二十次会议，决定召开2014年第一次临时股东大会，审议本次重组的相关议案。2014年6月10日，公司在巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）、《证券时报》、《中国证券报》刊登了《广东世荣兆业股份有限公司第五届董事会第二十次会议决议公告》及《广东世荣兆业股份有限公司关于召开2014年第一次临时股东大会的通知》。

2014年6月25日，公司采取现场投票与网络投票相结合的方式召开2014年第一次临时股东大会，在关联股东回避表决的前提下审议通过了与本次重组相关的《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》（逐项审议）、《〈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》及《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》，上述议案均获得出席会议有表决权股份总数的三分之二以上通过。

（二）网络投票的落实情况

公司2014年第一次临时股东大会依法为相关股东提供了网络投票安排。

本次股东大会网络投票的表决时间为2014年6月24日至2014年6月25日。其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2014年6月25日上午9:30-11:30，下午13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2014年6月24日15:00至2014年6月25日15:00。

根据深圳证券信息有限公司提供的数据，本次股东大会参加网络投票的股东共84人，代表有表决权股份8,451,131股，占公司所有表决权股份总数的1.3080%。通过网络投票系统参加表决的股东资格，其身份已经深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统进行认证。上述股东为本次股东大会股权登记日（2014年6月18日）深圳证券交易所收市后登记在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司《股东名册》的股东。

本次股东大会网络投票结束后，深圳证券信息有限公司向公司提供了网络投票统

计结果，公司合并统计了现场投票和网络投票的表决结果，并对单独或合计持有公司5%以下股份的股东之表决情况单独计票并公告。

（三）资产定价的公允性

根据《发行股份购买资产协议》的约定，拟置入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。

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。

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。

综上所述，本次交易拟购买资产定价合理、公允，充分保证了本公司及全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（四）摊薄当期每股收益的填补回报安排

通过本次交易注入盈利状况良好的优质资产，本公司将完整持有世荣实业 100%的股权，进一步增强本公司的盈利能力，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。

如果本次交易后，由于股本的增加导致每股收益被摊薄，公司拟通过积极推进房地产项目开发、加强项目管理、完善利润分配政策等方式，提高公司盈利能力，以填补被摊薄即期回报：

1、积极推进房地产项目开发、加强项目管理

截至目前，世荣实业拥有大量的项目储备，尚未结转或开发的项目总建筑面积有300余万平方米。公司已就房地产项目开发制定了较详细的开发计划，并将进一步加强项目的开发、质量及销售等方面的管理，以保证开发计划的顺利实施以及盈利预测的如期实现。

2、完善利润分配制度，优化回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以及《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求以及公司的具体情况，公司已对《公司章程》中有关条款作相应的修改。上述条款业经世荣兆业第五届董事会第二十

次会议审议通过，并经 2014 年第一次临时股东大会审议通过。以上相关条款规定了公司的利润分配政策、利润分配方案的决策和实施程序、利润分配政策的制定和调整机制，明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式，加强了对中小投资者的利益保护。

3、积极提升公司竞争力和盈利水平

公司已在房地产开发领域积累了丰富的经验，在珠海市场具有较强的持续发展能力和品牌影响力，未来公司将致力于进一步巩固和提升公司竞争优势、增强公司在房地产开发领域的竞争力。

此外，公司将加强企业经营管理和内部控制，全面有效地控制经营和管理风险，实施科学管理，控制成本、费用，提升经营效率和盈利能力。

4、公司将根据中国证监会、深圳证券交易所后续出台的实施细则，持续完善填补被摊薄即期回报的各项措施。

第十四节 独立董事和中介机构对本次交易出具的结论性意见

一、独立董事对本次交易的意见

独立董事对本次交易事前进行了认可，并出具独立董事意见如下：

1、本次提交公司第五届董事会第二十次次会议审议的《关于公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案》等相关议案，在提交董事会会议审议前，已经我们事前认可。

2、本次重大资产重组系公司与公司董事长、实际控制人之一致行动人梁家荣之间发生的交易，构成关联交易。

3、本次重大资产重组有利于改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

4、同意公司与交易对方进行本次重大资产重组的相关议案及事项，且在本次重大资产重组的相关议案经公司第五届董事会第二十次次会议审议通过后，同意将本次重大资产重组的相关议案根据相关法律、法规和公司章程的规定提交股东大会审议；公司第五届董事会第二十次会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事亦依照相关法律法规的规定对相关议案回避表决，表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

5、《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）》以及由公司与交易对方共同签署的《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》和《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》符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会颁布的规范性文件的规定，上述报告书及相关协议具备可操作性。

6、本次重大资产重组聘请的审计机构、评估机构均具有证券从业资格，审计机构、评估机构的选聘程序合规，审计机构、评估机构具有充分的独立性；审计机构、

评估机构及其经办人员与交易对方及公司没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其进行审计、评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

7、相关评估机构使用评估方法适当，评估假设前提遵循了有关法律法规及资产评估准则的规定，符合市场通用的惯例及资产评估的实际情况，评估假设前提具有合理性。

8、公司本次重大资产重组的最终交易价格以上述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，本次重大资产重组定价公允、合理，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的行为。

9、本次重大资产重组尚需获得公司股东大会有效批准，以及中国证券监督管理委员会的核准。

综上所述，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。

二、独立财务顾问对本次交易的意见

本公司聘请了国金证券作为本次交易的独立财务顾问。根据国金证券出具的独立财务顾问报告，国金证券认为：

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。

三、法律顾问对本次交易的意见

本公司聘请国枫凯文作为本次交易的专项法律顾问。根据国枫凯文出具的法律意见书，国枫凯文出具了如下意见：

本所律师认为，世荣兆业本次重组符合现行相关法律、行政法规、规章和规范性文件的规定，本次重组的主体均具备相应资格，相关协议的内容和形式合法，重组方案合法、有效，且已履行了现阶段所需的法律程序，本次重组尚需获得世荣兆业股东大会在关联股东回避表决情况下以特别决议批准以及中国证监会的核准。

第十五节 与本次交易有关的证券服务机构

一、独立财务顾问

机构名称： 国金证券股份有限公司
注册地址： 四川省成都市青羊区东城根上街 95 号
法定代表人： 冉云
联系地址： 上海市芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层
电话： 021-6882 6021
传真： 021-6882 6800
经办人员： 夏跃华、周军军、丁峰、陈佳林

二、法律顾问

机构名称： 北京国枫凯文律师事务所
办公地址： 北京西城区金融大街 1 号写字楼 A 座 12 层
负责人： 张利国
电话： 010-8800 4488
传真： 010-6609 0016
经办律师： 臧欣、周旦

三、审计机构

机构名称： 大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址： 北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
负责人： 梁春
电话： 0756-2217644
传真： 0756-2217643
经办注册会计师： 李韩冰、王明丽

四、资产评估机构

机构名称： 上海东洲资产评估有限公司
办公地址： 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
法定代表人： 王小敏

电话： 021-52402529
传真： 021-62252086
经办注册评估师： 武钢、朱淋云

第十六节 公司和董事、交易对方及相关中介机构声明

一、上市公司全体董事声明

二、独立财务顾问声明

三、法律顾问声明

四、会计师事务所声明

五、资产评估机构声明

上市公司全体董事声明

本公司董事会全体董事承诺保证《广东世荣兆业发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要，以及本公司所出具的相关申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其承担个别和连带的法律责任。

公司董事：

梁家荣

严 军

陈 宇

龙 隆

张世明

张陶伟

郑丽惠

景 旭

张曜晖

广东世荣兆业股份有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司及经办人员保证广东世荣兆业股份有限公司在《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》及其摘要中引用的独立财务顾问报告内容已经本公司及经办人员审阅，确认该报告及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：冉云

项目主办人：夏跃华 周军军 丁峰

项目协办人：陈佳林

国金证券股份有限公司

年 月 日

法律顾问声明

北京国枫凯文律师事务所（以下称“本所”）作为广东世荣兆业股份有限公司（以下称“世荣兆业”）本次重大资产重组的专项法律顾问，本所及经办律师保证世荣兆业在《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》及其摘要中引用的相关法律意见书的内容已经本所及经办律师审阅，确认该报告及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负 责 人：张利国

北京国枫凯文律师事务所

经办律师：臧欣

周旦

年 月 日

会计师声明

大华特字【2015】00519

本所及经办会计师保证广东世荣兆业股份有限公司在《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》及其摘要中引用的本所出具的审计报告大华审字【2014】005212号、大华审字【2014】005213号、大华审字【2014】005214号、大华审字【2014】006100号、大华审字【2014】006101号、大华审字【2014】006259号、大华核字【2014】003966号、大华核字【2014】003967号及大华特字【2014】002205号的内容，已经本所及经办会计师审阅，确认该报告及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：梁春

经办注册会计师：李韩冰 王明丽

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

评估机构声明

本公司及经办评估师保证广东世荣兆业股份有限公司在《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》及其摘要中引用的资产评估报告内容及资产评估数据已经本公司及经办评估师审阅，确认该报告及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：王小敏

经办评估师：武钢 朱淋云

上海东洲资产评估有限公司

年 月 日

第十七节 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：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、陈佳林

3、报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》

4、网址：<http://www.szse.cn>