

广州粤泰集团股份有限公司拟增资扩股事宜
涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告（征求意见稿）

中铭评报字[2016]第 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd.

二〇一六年十月十七日

本册目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	10
一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	10
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	32
评估报告附件.....	34



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



广州粤泰集团股份有限公司拟增资扩股事宜
涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 号

广州粤泰集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“广州粤泰集团”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟增资扩股事宜涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司（以下简称“世外高人公司”）股东全部权益在2016年8月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：委托方拟进行增资扩股事宜。

二、评估目的：确定世外高人公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为广州粤泰集团增资扩股事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：为世外高人公司股东全部权益。

四、评估范围：为世外高人公司全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2016年8月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的市场价值为1,968.76万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估减值368.60万元，减值率为15.77%，评估结论详见下表：



资产评估结果汇总表

被评估企业：世外高人公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
流动资产	1	5,640.62	5,640.62	0.00	0.00
非流动资产	2	10,145.71	9,777.11	-368.60	-3.63
其中：长期投资	3	50.00	50.00	0.00	0.00
固定资产	4	67.41	60.16	-7.25	-10.76
在建工程	5	9,985.49	9,624.11	-361.38	-3.62
无形资产	6	1.33	1.36	0.03	2.26
长期待摊费用	7	41.48	41.48	0.00	0.00
资产总计	8	15,786.33	15,417.73	-368.60	-2.33
流动负债	9	8,048.97	8,048.97	0.00	0.00
非流动负债	10	5,400.00	5,400.00	0.00	0.00
负债合计	11	13,448.97	13,448.97	0.00	0.00
净 资 产	12	2,337.36	1,968.76	-368.60	-15.77

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

(一) 产权瑕疵

根据被评估企业提供的资料，世外高人公司对美汇半岛东区-12 栋 201 房等 20 套房屋仅缴纳了认购款定金，相关权益并未转移，本次评估对该 20 套房屋以核实后的账面值确认为评估值。20 套房屋的明细如下表所示：

序号	项目名称	结构	建筑面积 (m²)	账面价值
1	美汇半岛东区-12 栋 201 房	钢混	134.28	10,000.00
2	美汇半岛东区-12 栋 202 房	钢混	139.08	10,000.00
3	美汇半岛东区-12 栋 203 房	钢混	140.23	10,000.00
4	美汇半岛东区-12 栋 204 房	钢混	140.22	10,000.00
5	美汇半岛东区-12 栋 205 房	钢混	140.3	10,000.00



序号	项目名称	结构	建筑面积 (m²)	账面价值
6	美汇半岛东区-12 栋 301 房	钢混	137.13	10,000.00
7	美汇半岛东区-12 栋 302 房	钢混	141.93	10,000.00
8	美汇半岛东区-12 栋 303 房	钢混	143.22	10,000.00
9	美汇半岛东区-12 栋 304 房	钢混	143.21	10,000.00
10	美汇半岛东区-12 栋 305 房	钢混	142.87	10,000.00
11	美汇半岛东区-12 栋 306 房	钢混	139.35	10,000.00
12	美汇半岛东区-12 栋 901 房	钢混	137.13	10,000.00
13	美汇半岛东区-12 栋 902 房	钢混	141.93	10,000.00
14	美汇半岛东区-12 栋 903 房	钢混	143.22	10,000.00
15	美汇半岛东区-12 栋 904 房	钢混	143.21	10,000.00
16	美汇半岛东区-12 栋 905 房	钢混	142.87	10,000.00
17	美汇半岛东区-12 栋 906 房	钢混	139.35	10,000.00
18	美汇半岛东区-12 栋 1001 房	钢混	134.28	10,000.00
19	美汇半岛东区-12 栋 1002 房	钢混	139.08	10,000.00
20	美汇半岛东区-12 栋 1003 房	钢混	140.23	10,000.00

除上述资产外，纳入本次评估范围的其他资产、负债无产权瑕疵。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

1、世外高人公司与陈佩霞签订《投资合同》情况

2016 年 3 月 31 日，陈佩霞与世外高人公司签订《投资合同》，合同约定：①世外高人公司原股东拟增加世外高人公司注册资本至 206,987,614.02 元，陈佩霞认购本次增资中的 10,206,559.31 元，认购价为 10,800,000 元，资本溢价 593,440.69 元转入公司资本公积。②陈佩霞同意于本合同签订之日起 10 个工作日内完成实缴出资和验资。③世外高人公司承诺，在本次增资全部足额到账并完成验资后 60 个工作日内，由世外高人公司委派人员办理相应的工商变更登记手续。④世外高人公司承诺本次增资款项主要用于健康城项目公司的前期筹备、成立和项目用地及世外高人公司的日常运营。⑤本次增资不成功或解除合同的，世外高人公司应退还已经实缴的出资。

截止评估基准日，世外高人公司已实际收到陈佩霞投资款 530 万元，尚未办理工商变更登记手续，据调查了解，健康公司将返还 530 万元，但截至清查基准日，世外高人公司尚未与陈佩霞终止《投资合同》并返还其支付的 530 万元款项，故本次评估



参照审计后结果，将该笔款项确认为其他应付款。

2、世外高人公司与广州富信商业投资有限公司签订《投资合同》情况

2016年3月31日，富信公司与世外高人公司签订《投资合同》，合同约定：①世外高人公司原股东拟增加世外高人公司注册资本至206,987,614.02元，富信公司认购本次增资中的41,778,849.43元，认购价为44,208,000元，资本溢价2,429,150.57元转入公司资本公积。②富信公司分两期实缴出资，第一期1920万元于本合同签订之日起10个工作日内完成实缴出资和验资，第二期2500.8万元于2016年9月30日前完成实缴出资和验资。③世外高人公司承诺本次增资款项主要用于健康城项目公司的前期筹备、成立和项目用地及世外高人公司的日常运营。④本次增资完成（指富信公司第一期实缴出资足额到账）后富信公司向世外高人公司委派一名董事，并同意选举富信公司委派董事为董事长。

截至2016年8月31日，富信公司未向世外高人公司支付投资款，不确定其未来是否会继续支付投资款，特请报告使用者注意。

3、世外高人公司与深圳华健荣盛投资有限公司签订《投资合同》情况

2016年4月，深圳华健与世外高人公司签订《投资合同》，合同约定：①世外高人公司原股东拟增加世外高人公司注册资本至206,987,614.02元，深圳华健认购本次增资中的51,985,408.74元，认购价为55,008,000.00元，资本溢价3,022,591.26元转入公司资本公积。②深圳华健分两期实缴出资，第一期3000万元于本合同签订之日起10个工作日内完成实缴出资和验资，第二期2500.8万元于2016年9月30日前完成实缴出资和验资。

截至2016年8月31日，深圳华健未向世外高人公司支付投资款，不确定其未来是否会继续支付投资款，特请报告使用者注意。

（三）重大期后事项

根据世外高人公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债无重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未能对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的



部分)做技术检测,评估师在假定被评估企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

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

5. 重大股权投资合同情况:

(1) 国开发展基金有限公司投资情况

2015年12月,国开发展基金、李文琛和朱云帆、世外高人公司、广州五湖四海水产交易中心有限公司签订合同编号为:4410201506100000104的《国开发展基金投资合同》。合同约定:①投资项目是中英(广东)国际医疗健康城养老康复中心第一期项目,本项目建设面积43,073平方米,拟建设养老生活区(1290床)、老年医疗康复保健区、老年健身娱乐区、临终关怀区等。②国开发展基金拟以0.54亿元对世外高人公司进行增资,并全权委托国开行代为行使本次增资后国开发展基金对世外高人公司及李文琛和朱云帆、广州五湖四海水产交易中心有限公司享有的全部权利(包括但不限于国开发展基金基于本次增资而对世外高人公司享有的全部股东权利,且国开发展基金同意并认可国开行可以授权其下属广东省分行具体办理。广州五湖四海水产交易中心有限公司同意按照协议约定受让国开发展基金本次增资对应持有的世外高人公司股权,并履行本协议项下约定的资金支付义务(鉴于)。③国开发展基金对世外高人公司的投资期限为自首笔增资款缴付完成之日起10年。在投资期限内及投资期限到期后,国开发展基金有权按照本合同第5条约定行使投资回收选择权,并要求广州五湖四海水产交易中心有限公司受让国开发展基金持有的世外高人公司股权及/或要求世外高人公司通过减少注册资本的方式实现国开发展基金对世外高人公司的投资本金及/或要求李文琛和朱云帆和世外高人公司配合国开发展基金通过市场化方式退出世外高人公司。④合同约定,世外高人公司本次增资全部完成后,注册资本由人民币0.3亿无增加至人民币0.84亿元,国开发展基金认缴出资金额5,400.00万元,持股比例64.28%。投资收益约定国开发展基金按照约定的标准和时间计算和收取投资收益,投资期限内国开发展基金的平均年化投资收益率最高不超过1.2%,即国开发展基金每年通过现金分红、受让溢价等方式取得的投资收益应



按照 1.2%/每年的投资收益率计算的投资收益。⑤世外高人公司收到本次增资的投资款项后，需完成向国开发展基金提供经国开发展基金认可的评估机构进行评估的价值不少于 8400 万元的房产抵押，并完成抵押登记手续；李文琛和朱云帆李文琛和朱云帆向国开发展基金提供连带责任保证担保；引入国家开发投资公司或其他有实力的企业作为本次投资项目合作伙伴，并经国开发展基金认可。⑥因李文琛和朱云帆或世外高人公司的原因，导致本合同第 3 条所述之工商变更登记手续，股权比例确认或评估工作未能在约定的期限内完成的，李文琛和朱云帆应对国开发展基金承担相应的违约责任。国开发展基金有权要求李文琛和朱云帆或世外高人公司，限期完成相关工作，及/或按照每日 0.01%的向国开发展基金支付违约金，直至李文琛和朱云帆或世外高人公司完成相关义务，或要求广州五湖四海水产交易中心有限公司提前回购国开发展基金已缴付的投资本金及按照投资收益率计算的投资收益。

2015 年 12 月 30 日，国开行实缴投资款 5,400.00 万元；由于工商登记手续尚未办理以及上述合同约定中的不少于 8400 万元的房产抵押并未实际执行，也未发现世外高人公司名下的房产存在抵押情况，被评估企业亦未引入国开发展基金认可的投资伙伴，负责本次审计的立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所将该项投资列入其他非流动负债，本次评估根据审计报告将该笔款项在其他非流动负债列示，如在报告出具日后若上述投资合同所约定的合同成立条件实现，则本次评估的股权评估值预计会至少增值 5400 万元，特请报告使用者注意。

6. 股权认购款情况：

截止 2016 年 8 月 31 日，账面显示其他应付款-股权认购款 1,600,000.00 元。其中李继勃 50 万元、李利玲 50 万元、林文燕 50 万元、陈锴 10 万元。经向世外高人公司了解，该股权认购款是创始会籍套餐权益的组成部分之一，实际情况是公司现有股东朱云帆将其持有股份转让给上述认购方，已签订转让协议，股权认购款应当支付给朱云帆，不应当由公司收取，公司只是代收暂时挂往来账，截止 2016 年 8 月 31 日只销售了四个创始会籍套餐，除此之外暂未有销售其他会籍套餐业务。具体如下：

（1）根据李继勃、李利玲、林文燕分别与世外高人公司签订的《投资认购书》约定：1）李继勃、李利玲、林文燕自愿购买本次投资，并保证投入资金为合法资金，自愿认购创始会籍股权份额 1 份，每份 200 万元人民币，首笔支付 150 万元为购买创始会籍款，第二笔支付 50 万元为股权受让款，占股权比例 1.5%；李继勃、李利玲、林文燕自愿于本投资认购书签订之日支付投资认购金 50 万元取得本次投资 1 个份额



的认购权。李继勃、李利玲、林文燕每个份额投资享有世外高人公司指定世外高人养疗公寓一套，每年 12 个月的使用权；享受使用权期间创始会籍股东可以自住，也可以返还世外高人公司统一对外经营管理获取租金回报。

2) 根据陈锴与世外高人公司签订的投资认购书约定：自愿购买本次投资，并保证投入资金为合法资金，自愿认购创始会籍股权份额 1 份，每份 80 万元人民币，首笔支付 70 万元为购买创始会籍款，第二笔支付 10 万元为股权受让款，占股权比例 0.1%；陈锴自愿于本投资认购书签订之日支付投资认购金 20 万元取得本次投资 1 个份额的认购权。陈锴每个份额投资享有世外高人公司指定世外高人养疗公寓一套，每年 6 个月的使用权；享受使用权期间创始会籍股东可以自住，也可以返还世外高人公司统一对外经营管理获取租金回报。

投资认购书情况表

合同日期	合同编号	甲方	乙方	合同金额 (元)	股权比例
2015 年 8 月 14 日	RH201512003	世外高人公司	李利玲	500,000.00	1.50%
2015 年 10 月 12 日	RH201512004	世外高人公司	林文燕	500,000.00	1.50%
2015 年 8 月 7 日	RH201512001	世外高人公司	李继勃	500,000.00	1.50%
2015 年 12 月 3 日	RH201506001	世外高人公司	陈锴	100,000.00	0.10%
合计				1,600,000.00	

(3) 根据李继勃、李利玲、林文燕与朱云帆分别签订的《股权转让合同》约定，股权转让价格：朱云帆同意将持有世外高人公司 1.5%的股权共 450,000.00 元人民币出资额，以 500,000.00 元人民币转让给李继勃、李利玲、林文燕；根据陈锴与朱云帆签订的《股权转让合同》约定，同意朱云帆将持有世外高人公司 0.1%的股权共 30,000.00 元人民币出资额，以 100,000.00 元人民币转让给陈锴，并以出资和办理工商变更作为生效条件。详见如下表：

股权转让合同情况表

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

截止评估基准日，上述投资尚未完成股权转让工商变更登记，本次评估根据审计报告将该笔款项在其他应付款列示，特请报告使用者注意。

7. 截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，其他应付款-李文琛 67,971,893.46 元，均



为企业向股东的借款。双方均签订了借款协议，借款用途均为资金周转，但合同中未约定需支付借款利息及还款时间，本次评估根据审计报告将该笔款项在其他应付款列示，特请报告使用者注意。

8. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所于评估基准日对世外高人公司进行了审计，并出具“信会师粤报字[2016]第 10945 号”专项审计报告，被评估企业在审计后审定数的基础上填列资产评估申报表。故本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审定后的数据，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2016 年 8 月 31 日起至 2017 年 8 月 30 日的期限内有效。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2016 年 10 月 17 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



广州粤泰集团股份有限公司拟增资扩股事宜
涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 号

广州粤泰集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟增资扩股事宜涉及的广东世外高人健康产业发展有限公司股东全部权益在2016年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本评估项目委托方为广州粤泰集团股份有限公司、被评估企业为广东世外高人健康产业发展有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者包括企业增资扩股事宜所涉及的相关主管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）评估委托方概况

名称：广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“广州粤泰集团”）；

统一社会信用代码：914401011906806329；

法定代表人：杨树坪；

注册资本：126812.3935 万元人民币；

注册地址：广州市越秀区寺右新马路 170 号 4 楼；

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立时间：1983 年 06 月 15 日；

经营期限：长期；

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房屋建筑工程施工；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询；园林绿化工程服



务;林木育种;林木育苗;(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

(二) 被评估企业概况

1、注册登记情况

名 称: 广东世外高人健康产业发展有限公司(以下简称“世外高人公司”)

类 型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册号: 440101000329856

住 所: 广州市天河区瘦狗岭路 413 号 3002、3005、3013 房(仅限办公用途)

法定代表人: 李文琛

注册资本: 叁仟万元整

成立日期: 2015 年 02 月 05 日

营业期限: 2015 年 02 月 05 日至 2017 年 01 月 08 日

经营范围: 体育(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

2、企业简介及历史沿革:

世外高人公司于 2015 年 2 月份成立,主要经营方向为健康服务产业,主要通过会员制,通过收取健康籍会籍会员费获取收益,公司目前处于项目的建设期,尚未正式运营。

2015 年 1 月 22 日,广州市工商局核发“粤名称预核内字【2015】第 1500002818 号”《企业名称预先核准通知书》,同意预先核准朱云帆、李文琛出资 3000 万元,住所设在广州的企业名称为“广东世外高人健康产业发展有限公司”。2015 年 2 月 4 日,朱云帆、李文琛作为世外高人公司股东,签订《广东世外高人健康产业发展有限公司章程(公司设执行董事)》。

2015 年 2 月 5 日,广州市工商局核发“穗工商(市局)内设字【2015】第 01201501210210 号”《准予设立(开业)登记通知书》,核准世外高人公司登记设立。基本情况如下:住所(主要经营场所)为广州市天河区瘦狗岭路 413 号 3002、3005、3013 房(仅限办公用途),法定代表人为李文琛,经营范围为“(1)一般经营项目:健身服务;体育运动咨询服务;风险投资;房地产开发经营;物业管理;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;企业总部管理;联系总公司业务;企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);资产管理(不含许可审批项目);医院管理;企业管理咨询服务;投资咨询服务;营养健康咨询服务;商品信息咨询服务;

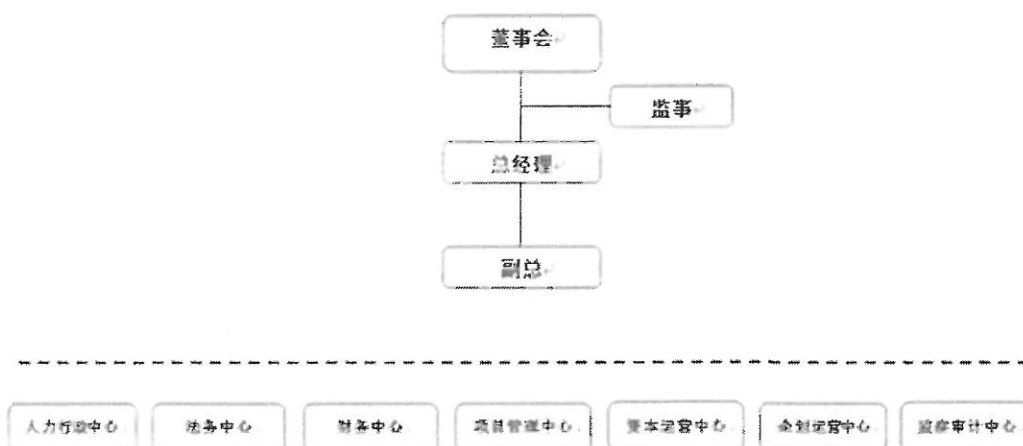


市场营销策划服务；心理咨询服务（不含医学心理咨询、医学心理训练、医学心理辅导等医疗行为）；会议及展览服务；受金融企业委托提供非金融业务服务；投资管理服务；房地产中介服务；（2）许可经营项目：小型综合商店、小卖部经营项目需领取食品流通许可证，方可从事经营；医疗诊断、监护及治疗设备零售经营项目需领取医疗器械经营企业许可证，方可从事经营；保健按摩经营项目需领取场所硬件设施检查情况表，公共场所卫生许可证，方可从事经营。”股东为朱云帆、李文琛，持股比例分别为40%、60%。执行董事和总经理为李文琛，监事为朱云帆。

至评估基准日，被评估企业股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
李文琛	1,800.00	60.00
朱云帆	1,200.00	40.00
合 计	3,000.00	100.00

3. 组织机构图



4. 近年资产、财务、经营情况

世外高人公司2015年12月31日至2016年8月31日的财务状况与经营状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2015/12/31	2016/8/31
流动资产	5,623.04	5,640.62
非流动资产	493.56	10,145.71
资产总计	6,116.59	15,786.33
流动负债	903.30	8,048.97
非流动负债	5,400.00	5,400.00
负债合计	6,303.30	13,448.97



项 目	2015/12/31	2016/8/31
所有者权益合计	-186.71	2,337.36
资产负债率	103.05%	85.19%

经营状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年 1-8 月
一、营业收入	2.79	0.00
减：营业成本	0.16	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00
管理费用	193.09	449.56
财务费用	-0.62	-8.7
其中：利息费用	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00
投资收益	-25.00	0.00
二、营业利润	-214.84	-440.86
加：营业外收入	-	--
减：营业外支出	-	5.07
其中：非流动资产处置损失	-	--
三、利润总额	-214.84	-445.93
减：所得税费用	1.88	-
四、净利润	-216.72	-445.93

(注：表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计并出具了信会师粤报字[2016]第 10945 号专项审计报告。)

5、被评估企业长期投资概况：截至评估基准日，世外高人公司有一家全资子公司，具体情况见下表：

单位：人民币元

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

名称：广东中英广清医疗健康城投资有限公司

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



法定代表人：温笑冰

注册资本：人民币伍亿元

实收资本：人民币伍拾万元

企业法人营业执照注册号：91441802MA4UNCDW47

成立日期：2016年04月12日

营业期限：至长期

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

6. 主要会计政策

世外高人公司执行财政部颁发的中华人民共和国《企业会计准则》及其相关的补充规定。

（三）委托方和被评估企业的关系

委托方广州粤泰集团与被评估企业世外高人公司不存在关联关系，委托方为被评估企业的增资方。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者除委托方外，还涉及本次经济行为所涉及的其他因行政管理目的而使用报告的相关当事人或机构。

二、评估目的

确定世外高人公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟进行增资扩股提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为世外高人公司账面股东全部权益价值。

评估范围为世外高人公司账面全部资产及负债。具体评估范围需根据世外高人公司审计报告为基础填报的评估申报表为准。凡列入申报表内并经过世外高人公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：



金额单位：人民币元

资产种类	期末余额	占资产比例	负债种类	期末余额	占负债比例
货币资金	54,793,574.71	34.71%	预收款项	5,252,800.00	3.91%
预付账款	33,702.14	0.02%	应付职工薪酬	309,212.88	0.23%
其他应收款	1,253,398.02	0.79%	应交税费	47,948.48	0.04%
其他流动资产	325,570.52	0.21%	其他应付款	74,879,723.46	55.68%
流动资产合计	56,406,245.39	35.73%	流动负债合计	80,489,684.82	59.85%
长期股权投资	500,000.00	0.32%	其他非流动负债	54,000,000.00	40.15%
固定资产	674,138.53	0.43%	非流动负债合计	54,000,000.00	40.15%
在建工程	99,854,882.86	63.25%	负债合计	134,489,684.82	100.00%
无形资产	13,260.29	0.01%			
长期待摊费用	414,793.46	0.26%			
非流动资产合计	101,457,075.14	64.27%			
资产总计	157,863,320.53	100.00%	净资产	23,373,635.71	

以上数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了“信会师报字[2016]第 410709 号”《审计报告》。委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产、负债状况

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

1、设备类资产

（1）车辆

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

（2）电子办公设备

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

2、在建工程

在建工程为主要为向清远市广州后花园有限公司购买位于清远市清城区石角镇中国美林湖社区美汇半岛东区-12 栋共 104 套商品房，其中 84 套已取得房产证，其余



20套房产只交纳了认购定金，除美汇半岛东区12栋15层已装修外，其他为毛坯。

（二）企业申报的无形资产情况

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

（三）企业申报的表外资产 本次评估，申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面价值

纳入评估范围的账面全部资产、负债，已委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所对世外高人公司进行了审计，被评估企业在审定数的基础上填报了评估申报明细表，评估人员根据评估申报表的范围进行评估。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书的约定，本次评估的基准日为2016年8月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估企业根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。



所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1 年以内（含 1 年）	4.35%/年
	1-5 年期（含 5 年）	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 广州粤泰集团与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 538 号）；
7. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过（国发[1985]19 号）；
8. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
10. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
12. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003 年)；
14. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，2003 年)；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号，2005 年)；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；
17. 其他有关法律法规。



（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18号；
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
6. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
8. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
12. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
13. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
14. 《资产评估准则—无形资产》中评协[2008]217号；
15. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
16. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。
17. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）权属依据

1. 《房地产权证书》；
2. 不动产登记资料查询结果证明；
3. 车辆行驶证及登记证；

（五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
2. 《2016年机电产品报价手册》查询的设备价格；
3. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》；
5. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；



7. 《机动车强制报废标准规定》（商务部令 2012 年 第 12 号）；

8. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

2. 委托方及被评估企业撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

3. 委托方及被评估企业承诺函；

4. 被评估企业提供的有关协议、合同书、发票等财务资料；

5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

6. 被评估企业提供的相关主要相关竣工决算资料

7. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的定义

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由



根据本次评估的资产特性，由于目前缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法；

世外高人公司成立后一直处于所经营健康服务产业的项目建设期，尚未正式投入运营，企业未来的运营收入、成本等参数无法预计，无法准确预测未来的收益及量化风险，故本次评估不宜采用收益法。

本次评估目的是增资扩股，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可选择资产基础法进行评估。

故本次评估确定采用资产基础法。

（二）评估方法介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）的价值。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

（1）流动资产具体评估方法

1) 货币资金按实存数作为评估值。

2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，按财务上计算坏账准备的方法，估计出这部分款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值。

（2）非流动资产具体评估方法

1) 固定资产-设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率



a. 重置成本的确定

不需要安装的机器设备

重置价值=市场现价

需要安装的机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费

设备购置价的确定

向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定

根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

基础费的确定

根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

市场寻不到参照物的设备重置成本的确定

对无法查询到的专用设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

b. 综合成新率的确定

对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：理论成新率=min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。



对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，如电子设备类，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

3) 在建工程

评估人员现场核对了相关明细账、入账凭证等资料，并对在建项目进行了现场勘察。经核对明细账、总账及会计报表等资料，在建工程账面值真实、合理、完整，能够反映在建工程在基准日的实际进度。对外购已办理产权证的商品房采用市场法评估，对未签订购房合同的房屋认购费及相关税费以核实后的账面值确认评估值。

市场法计算公式：

案例修正后单价=可比案例单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

评估单价=案例1修正后单价×影响权重1+案例2修正后单价×影响权重2+案例3修正后单价×影响权重3

4) 无形资产

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

5) 长期待摊费用

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

6) 长期股权投资

由于该投资涉及的子公司成立时间较短，尚未正式运营，本次在核查基础上，以子公司评估基准日的报表净资产作为评估值。

(3) 流动负债具体评估方法

对评估范围内的流动负债，以企业会计报表数据为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年10月10日至2016年10月17日对纳入评估范围的资产、负债进行了评估，主要评估过程如下：



（一）接受委托

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）资产核实

根据提供的评估申报资料，评估人员于2016年10月10日至2016年10月13日对申报全部资产、负债进行了必要的清查、核实，对企业财务经营情况进行系统调查。

尽职调查主要分为六个方面，即被世外高人公司基本情况调查、业务与技术调查、财务经营状况调查、资产清查与核实、业务发展目标调查、风险因素及其他重要事项调查。

1. 指导填表

指导企业相关的财务及资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”以及填写要求，进行登记填报。同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件，工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 审查和完善提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体评估对象的详细情况，然后审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明的情况，并根据经验和掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项、重项等情况，根据调查核实的资料，对资产评估明细表进行完善。

3. 现场实地查勘

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产进行盘点和现场查勘，针对不同资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4. 补充、修改、完善评估明细表

根据现场实地查勘结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件

对评估范围内的设备、车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实，并就核实情况出具书面的权属说明。

6. 函证及调查价格信息



请企业有关人员协助对往来款、银行借款进行函证，以及对企业主要设备向供应商进行价格询证等。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）内部审核、征求意见及出具正式评估

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的



因素导致其无法持续经营，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 持续使用假设

是假定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设资产使用方式为在用续用。

（二）特殊假设

1. 资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估企业所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和被评估企业所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估企业所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 政策一致假设：是假定会计政策与核算方法与评估基准日一致，无重大变化。

6. 设备发票合规假设：是假定购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。



当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的市场价值为 1,968.76 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估减值 368.60 万元，减值率为 15.77%，评估结论详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估企业：世外高人公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,640.62	5,640.62	0.00	0.00
非流动资产	2	10,145.71	9,777.11	-368.60	-3.63
其中：长期投资	3	50.00	50.00	0.00	0.00
固定资产	4	67.41	60.16	-7.25	-10.76
在建工程	5	9,985.49	9,624.11	-361.38	-3.62
无形资产	6	1.33	1.36	0.03	2.26
长期待摊费用	7	41.48	41.48	0.00	0.00
资产总计	8	15,786.33	15,417.73	-368.60	-2.33
流动负债	9	8,048.97	8,048.97	0.00	0.00
非流动负债	10	5,400.00	5,400.00	0.00	0.00
负债合计	11	13,448.97	13,448.97	0.00	0.00
净 资 产	12	2,337.36	1,968.76	-368.60	-15.77

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

根据被评估企业提供的资料，世外高人公司对美汇半岛东区-12 栋 201 房等 20 套房屋仅缴纳了认购款定金，相关权益并未转移，本次评估对该 20 套房屋以核实后的账面值确认为评估值。20 套房屋的明细如下表所示：

序号	项目名称	结构	建筑面积 (m²)	账面价值
----	------	----	-----------	------



序号	项目名称	结构	建筑面积 (m²)	账面价值
1	美汇半岛东区-12 栋 201 房	钢混	134.28	10,000.00
2	美汇半岛东区-12 栋 202 房	钢混	139.08	10,000.00
3	美汇半岛东区-12 栋 203 房	钢混	140.23	10,000.00
4	美汇半岛东区-12 栋 204 房	钢混	140.22	10,000.00
5	美汇半岛东区-12 栋 205 房	钢混	140.3	10,000.00
6	美汇半岛东区-12 栋 301 房	钢混	137.13	10,000.00
7	美汇半岛东区-12 栋 302 房	钢混	141.93	10,000.00
8	美汇半岛东区-12 栋 303 房	钢混	143.22	10,000.00
9	美汇半岛东区-12 栋 304 房	钢混	143.21	10,000.00
10	美汇半岛东区-12 栋 305 房	钢混	142.87	10,000.00
11	美汇半岛东区-12 栋 306 房	钢混	139.35	10,000.00
12	美汇半岛东区-12 栋 901 房	钢混	137.13	10,000.00
13	美汇半岛东区-12 栋 902 房	钢混	141.93	10,000.00
14	美汇半岛东区-12 栋 903 房	钢混	143.22	10,000.00
15	美汇半岛东区-12 栋 904 房	钢混	143.21	10,000.00
16	美汇半岛东区-12 栋 905 房	钢混	142.87	10,000.00
17	美汇半岛东区-12 栋 906 房	钢混	139.35	10,000.00
18	美汇半岛东区-12 栋 1001 房	钢混	134.28	10,000.00
19	美汇半岛东区-12 栋 1002 房	钢混	139.08	10,000.00
20	美汇半岛东区-12 栋 1003 房	钢混	140.23	10,000.00

除上述资产外，纳入本次评估范围的其他资产、负债无产权瑕疵。

(三) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

1、世外高人公司与陈佩霞签订《投资合同》情况

2016 年 3 月 31 日，陈佩霞与世外高人公司签订《投资合同》，合同约定：①世外高人公司原股东拟增加世外高人公司注册资本至 206,987,614.02 元，陈佩霞认购本次增资中的 10,206,559.31 元，认购价为 10,800,000 元，资本溢价 593,440.69 元转入公司资本公积。②陈佩霞同意于本合同签订之日起 10 个工作日内完成实缴出资和验资。③世外高人公司承诺，在本次增资全部足额到账并完成验资后 60 个工作日内，由世外高人公司委派人员办理相应的工商变更登记手续。④世外高人公司承诺本次增资款项主要用于健康城项目公司的前期筹备、成立和项目用地及世外高人公司的日常



运营。⑤本次增资不成功或解除合同的，世外高人公司应退还已经实缴的出资。

截止评估基准日，世外高人公司已实际收到陈佩霞投资款 530 万元，尚未办理工商变更登记手续，据调查了解，健康公司将返还 530 万元，但截至清查基准日，世外高人公司尚未与陈佩霞终止《投资合同》并返还其支付的 530 万元款项，故本次评估参照审计后结果，将该笔款项确认为其他应付款。

2、世外高人公司与广州富信商业投资有限公司签订《投资合同》情况

2016 年 3 月 31 日，富信公司与世外高人公司签订《投资合同》，合同约定：①世外高人公司原股东拟增加世外高人公司注册资本至 206,987,614.02 元，富信公司认购本次增资中的 41,778,849.43 元，认购价为 44,208,000 元，资本溢价 2,429,150.57 元转入公司资本公积。②富信公司分两期实缴出资，第一期 1920 万元于本合同签订之日起 10 个工作日内完成实缴出资和验资，第二期 2500.8 万元于 2016 年 9 月 30 日前完成实缴出资和验资。③世外高人公司承诺本次增资款项主要用于健康城项目公司的前期筹备、成立和项目用地及世外高人公司的日常运营。④本次增资完成（指富信公司第一期实缴出资足额到账）后富信公司向世外高人公司委派一名董事，并同意选举富信公司委派董事为董事长。

截至 2016 年 8 月 31 日，富信公司未向世外高人公司支付投资款，不确定其未来是否会继续支付投资款，特请报告使用者注意。

3、世外高人公司与深圳华健荣盛投资有限公司签订《投资合同》情况

2016 年 4 月，深圳华健与世外高人公司签订《投资合同》，合同约定：①世外高人公司原股东拟增加世外高人公司注册资本至 206,987,614.02 元，深圳华健认购本次增资中的 51,985,408.74 元，认购价为 55,008,000.00 元，资本溢价 3,022,591.26 元转入公司资本公积。②深圳华健分两期实缴出资，第一期 3000 万元于本合同签订之日起 10 个工作日内完成实缴出资和验资，第二期 2500.8 万元于 2016 年 9 月 30 日前完成实缴出资和验资。

截至 2016 年 8 月 31 日，深圳华健未向世外高人公司支付投资款，不确定其未来是否会继续支付投资款，特请报告使用者注意。

（三）重大期后事项

根据世外高人公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债无重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

9. 勘察受限



(1) 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未能对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估师在假定被评估企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

10. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

11. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

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

13. 重大股权投资合同情况:

(1) 国开发展基金有限公司投资情况

2015年12月, 国开发展基金、李文琛和朱云帆、世外高人公司、广州五湖四海水产交易中心有限公司签订合同编号为: 4410201506100000104 的《国开发展基金投资合同》。合同约定: ①投资项目是中英(广东)国际医疗健康城养老康复中心第一期项目, 本项目建设面积 43,073 平方米, 拟建设养老生活区(1290 床)、老年医疗康复保健区、老年健身娱乐区、临终关怀区等。②国开发展基金拟以 0.54 亿元对世外高人公司进行增资, 并全权委托国开行代为行使本次增资后国开发展基金对世外高人公司及李文琛和朱云帆、广州五湖四海水产交易中心有限公司享有的全部权利(包括但不限于国开发展基金基于本次增资而对世外高人公司享有的全部股东权利, 且国开发展基金同意并认可国开行可以授权其下属广东省分行具体办理。广州五湖四海水产交易中心有限公司同意按照协议约定受让国开发展基金本次增资对应持有的世外高人公司股权, 并履行本协议项下约定的资金支付义务(鉴于)。③国开发展基金对世外高人公司的投资期限为自首笔增资款缴付完成之日起 10 年。在投资期限内及投资期限到期后, 国开发展基金有权按照本合同第 5 条约定行使投资回收选择权, 并要求广州五湖四海水产交易中心有限公司受让国开发展基金持有的世外高人公司股权及/或要求世外高人公司通过减少注册资本的方式实现国开发展基金对世外高人公司的投资本金及/或要求李文琛和朱云帆和世外高人公司配合国开发展基金通过市场化方式退出世外高人公司。④合同约定, 世外高人公司本次增资全部



完成后，注册资本由人民币 0.3 亿无增加至人民币 0.84 亿元，国开发展基金认缴出资金额 5,400.00 万元，持股比例 64.28%。投资收益约定国开发展基金按照约定的标准和时间计算和收取投资收益，投资期限内国开发展基金的平均年化投资收益率最高不超过 1.2%，即国开发展基金每年通过现金分红、受让溢价等方式取得的投资收益应按照 1.2%/每年的投资收益率计算的投资收益。⑤世外高人公司收到本次增资的投资款项后，需完成向国开发展基金提供经国开发展基金认可的评估机构进行评估的价值不少于 8400 万元的房产抵押，并完成抵押登记手续；李文琛和朱云帆李文琛和朱云帆向国开发展基金提供连带责任保证担保；引入国家开发投资公司或其他有实力的企业作为本次投资项目合作伙伴，并经国开发展基金认可。⑥因李文琛和朱云帆或世外高人公司的原因，导致本合同第 3 条所述之工商变更登记手续，股权比例确认或评估工作未能在约定的期限内完成的，李文琛和朱云帆应对国开发展基金承担相应的违约责任。国开发展基金有权要求李文琛和朱云帆或世外高人公司，限期完成相关工作，及/或按照每日 0.01%的向国开发展基金支付违约金，直至李文琛和朱云帆或世外高人公司完成相关义务，或要求广州五湖四海水产交易中心有限公司提前回购国开发展基金已缴付的投资本金及按照投资收益率计算的投资收益。

2015 年 12 月 30 日，国开行实缴投资款 5,400.00 万元；由于工商登记手续尚未办理以及上述合同约定中的不少于 8400 万元的房产抵押并未实际执行，也未发现世外高人公司名下的房产存在抵押情况，被评估企业亦未引入国开发展基金认可的投资伙伴，负责本次审计的立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所将该项投资列入其他非流动负债，本次评估根据审计报告将该笔款项在其他非流动负债列示，如在报告出具日后若上述投资合同所约定的合同成立条件实现，则本次评估的股权评估值预计会至少增值 5400 万元，特请报告使用者注意。

14. 股权认购款情况：

截止 2016 年 8 月 31 日，账面显示其他应付款-股权认购款 1,600,000.00 元。其中李继勃 50 万元、李利玲 50 万元、林文燕 50 万元、陈锴 10 万元。经向世外高人公司了解，该股权认购款是创始会籍套餐权益的组成部分之一，实际情况是公司现有股东朱云帆将其持有股份转让给上述认购方，已签订转让协议，股权认购款应当支付给朱云帆，不应当由公司收取，公司只是代收暂时挂往来账，截止 2016 年 8 月 31 日只销售了四个创始会籍套餐，除此之外暂未有销售其他会籍套餐业务。具体如下：

（1）根据李继勃、李利玲、林文燕分别与世外高人公司签订的《投资认购书》



约定：1) 李继勃、李利玲、林文燕自愿购买本次投资，并保证投入资金为合法资金，自愿认购创始会籍股权份额 1 份，每份 200 万元人民币，首笔支付 150 万元为购买创始会籍款，第二笔支付 50 万元为股权受让款，占股权比例 1.5%；李继勃、李利玲、林文燕自愿于本投资认购书签订之日支付投资认购金 50 万元取得本次投资 1 个份额的认购权。李继勃、李利玲、林文燕每个份额投资享有世外高人公司指定世外高人养疗公寓一套，每年 12 个月的使用权；享受使用权期间创始会籍股东可以自住，也可以返还世外高人公司统一对外经营管理获取租金回报。

2) 根据陈锴与世外高人公司签订的投资认购书约定：自愿购买本次投资，并保证投入资金为合法资金，自愿认购创始会籍股权份额 1 份，每份 80 万元人民币，首笔支付 70 万元为购买创始会籍款，第二笔支付 10 万元为股权受让款，占股权比例 0.1%；陈锴自愿于本投资认购书签订之日支付投资认购金 20 万元取得本次投资 1 个份额的认购权。陈锴每个份额投资享有世外高人公司指定世外高人养疗公寓一套，每年 6 个月的使用权；享受使用权期间创始会籍股东可以自住，也可以返还世外高人公司统一对外经营管理获取租金回报。

投资认购书情况表

合同日期	合同编号	甲方	乙方	合同金额 (元)	股权比例
2015 年 8 月 14 日	RH201512003	世外高人公司	李利玲	500,000.00	1.50%
2015 年 10 月 12 日	RH201512004	世外高人公司	林文燕	500,000.00	1.50%
2015 年 8 月 7 日	RH201512001	世外高人公司	李继勃	500,000.00	1.50%
2015 年 12 月 3 日	RH201506001	世外高人公司	陈锴	100,000.00	0.10%
合计				1,600,000.00	

(3) 根据李继勃、李利玲、林文燕与朱云帆分别签订的《股权转让合同》约定，股权转让价格：朱云帆同意将持有世外高人公司 1.5%的股权共 450,000.00 元人民币出资额，以 500,000.00 元人民币转让给李继勃、李利玲、林文燕；根据陈锴与朱云帆签订的《股权转让合同》约定，同意朱云帆将持有世外高人公司 0.1%的股权共 30,000.00 元人民币出资额，以 100,000.00 元人民币转让给陈锴，并以出资和办理工商变更作为生效条件。详见如下表：

股权转让合同情况表

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



合同日期	转让方（甲方）	受让人（乙方）	合同金额（元）	股权比例
2015 年 12 月 3 日	朱云帆	陈锴	100,000.00	0.10%
合计			1,600,000.00	

截止评估基准日，上述投资尚未完成股权转让工商变更登记，本次评估根据审计报告将该笔款项在其他应付款列示，特请报告使用者注意。

15. 截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，其他应付款-李文琛 67,971,893.46 元，均为企业向股东的借款。双方均签订了借款协议，借款用途均为资金周转，但合同中未约定需支付借款利息及还款时间，本次评估根据审计报告将该笔款项在其他应付款列示，特请报告使用者注意。

16. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所于评估基准日对世外高人公司进行了审计，并出具“信会师粤报字[2016]第 10945 号”专项审计报告，被评估企业在审计后审定数的基础上填列资产评估申报表。故本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审定后的数据，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估结论是在以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日时，对世外高人公司账面净资产价值的客观公允反映。发生评估基准日期后其他重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（四）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2016 年 8 月 31 日起至 2017 年 8 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 10 月 17 日。



资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：



评估报告附件

- 一、《资产评估明细表》；
- 二、《审计报告》（信会师报字[2016]第 410709 号）；
- 三、委托方和被评估企业《营业执照》；
- 四、资产权属证明：
 1. 房地产权证；
 2. 车辆行驶证；
- 五、委托方及被评估企业承诺函；
- 六、评估机构《企业法人营业执照》；
- 七、评估机构《评估机构资格证书》；
- 八、评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、签字注册资产评估师的承诺函。

