

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 298-2 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十二日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
二、评估目的	6
三、评估基准日	6
四、评估对象和评估范围	6
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	8
一、法律法规依据	8
二、评估准则依据	8
三、资产权属依据	9
四、取价依据	9
五、其他依据及参考资料	9
第三章 评估方法	10
一、流动资产	10
二、设备	12
三、负债	13
第四章 评估程序及实施过程	13
一、进行前期调查	13
二、编制评估计划	13
三、开展现场工作	13
四、整理评估资料	14
五、展开评定估算	14
六、进行汇总分析	15
七、提交评估报告	15
第五章 评估假设	15
一、本次评估采用的假设	15
二、评估假设对评估结论的影响	15
第六章 评估结论	16
一、评估结论	16
二、关于部分股权的价值	17
第七章 特别事项说明	17
第八章 评估报告的使用限制说明	17
第九章 评估报告日及其他	17
资产评估报告附件:	20

第二册 资产评估明细表

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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 298-2 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中珠医疗控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），为中珠医疗控股股份有限公司全资子公司珠海中珠红旗投资有限公司拟转让所持郴州高视伟业房地产开发有限公司股权事宜，而对郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对郴州高视伟业房地产开发有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在持续经营、待开发土地正常开发利用且相关规划类指标不发生变化等假设条件下，在设定的评估目的下，郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允市场价值为 12,604.14 万元，评估值比账面净资产增值 7,018.97 万元，增值率 125.67%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%

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	21,401.63	28,387.68	6,986.05	32.64
2 非流动资产	12.90	45.82	32.92	255.19
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	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	12.90	45.82	32.92	255.19
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
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	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	21,414.53	28,433.50	7,018.97	32.78
21 流动负债	15,829.36	15,829.36	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	15,829.36	15,829.36	-	-
24 净资产（所有者权益）	5,585.17	12,604.14	7,018.97	125.67

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年八月三十一日起至二〇一七年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 298-2 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中珠医疗控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，为中珠医疗控股股份有限公司全资子公司珠海中珠红旗投资有限公司拟转让所持郴州高视伟业房地产开发有限公司股权事宜，而对郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：中珠医疗控股股份有限公司

统一社会信用代码：91420000707079234K

法定住所及经营场所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

法定代表人：许德来

注册资本：71173.9172 万人民币

企业性质：股份有限公司（上市）（股票代码：600568）

经营范围：房地产开发、物业管理；实业投资、基础建设投资，投资管理；项目投资、投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；诊断试剂、中药、西药、生物制品、医疗器械、营养保健品的研发、生产、销售及相关技术咨询服务；设备租赁；医疗服务；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）被评估单位概况

名称：郴州高视伟业房地产开发有限公司

法定住所及经营场所：郴州市苏仙区观山洞街道高斯贝尔工业园电子楼一楼南侧

法定代表人：颜建

注册资本：人民币伍仟万元整（实收资本：肆仟玖佰零贰万元整）

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：房地产开发

1、股权结构

截止评估基准日，郴州高视伟业房地产开发有限公司股权结构如下：

股东名称	持股比例
珠海中珠红旗投资有限公司	51.00%
深圳高视伟业创业投资有限公司	44.10%
周启良	4.9%
合计	100.00%

2、主要资产

企业主要资产为流动资产和固定资产，其中流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。存货为正在开发的房地产项目支出，包含土地取得款、“云岭山庄”一期工程费用、前期费用、基础设施费及间接费用；固定资产为电子设备和车辆。固定资产保管使用状况良好，基本能正常使用。

3、主要产品及生产、销售情况

企业从事房地产开发业务。截止评估基准日，“云岭山庄”一期基本建设完毕，已实现了部分房屋的预售，但尚未结转收入及对应的成本。2015年和2016年1-8月净利润分别为-14.26万元和-22.69万元。

4、近几年的资产、负债及经营状况

近几年资产负债表

单位：元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
流动资产合计	98,366,847.56	153,357,640.86	190,788,032.05	213,989,518.94
非流动资产合计	621,369.84	484,798.25	264,441.41	129,009.03
资产总计	98,988,217.40	153,842,439.11	191,052,473.46	214,118,527.97
流动负债合计	89,153,388.27	97,647,930.12	135,000,584.50	158,293,562.76
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	89,153,388.27	97,647,930.12	135,000,584.50	158,293,562.76
所有者权益合计	9,834,829.13	56,194,508.99	56,051,888.96	55,824,965.21
负债和所有者权益总计	98,988,217.40	153,842,439.11	191,052,473.46	214,118,527.97

近几年利润表

单位：元

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-814,372.65	-184,753.14	-141,920.03	-226,921.52
三、利润总额	-815,972.65	-187,653.14	-142,620.03	-226,923.75
四、净利润	-815,972.65	-187,653.14	-142,620.03	-226,923.75

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方中珠医疗控股股份有限公司全资子公司珠海中珠红旗投资有限公司为被评估单位郴州高视伟业房地产开发有限公司的控股股东。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

中珠医疗控股股份有限公司全资子公司珠海中珠红旗投资有限公司拟转让所持郴州高视伟业房地产开发有限公司股权。为此，中珠医疗控股股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为中珠医疗控股股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。

(三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为郴州高视伟业房地产开发有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产及流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 21,414.53 万元，负债总额为 15,829.36 万元，净资产为 5,585.17 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
-----	------

		A
1	流动资产	21,401.63
2	非流动资产	12.90
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	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	12.90
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
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	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	21,414.53
21	流动负债	15,829.36
22	非流动负债	-
23	负债合计	15,829.36
24	净资产（所有者权益）	5,585.17

列入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字〔2016〕第712035号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要资产状况

企业主要资产包括存货和固定资产，其中存货中的实物资产主要为“云岭山庄”一期工程项目。项目位于郴州市后营大道北，拟开发7栋高层商品房，分两期建设，总建筑面积124780平方米。其中一期开发建筑面积31148.56平方米，为6#、7#楼；二期开发建筑面积为93631.44平方米，为1--5#楼。截止评估基准日，一期项目已建设完工并正在销售。

固定资产包括电子设备和车辆，电子设备主要为办公电脑、空调、彩电、麻将机等，车辆为两辆乘用小汽车。均能正常使用。

（五）无形资产状况

被评估单位账面无无形资产。

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解,我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求,故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

(一)《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

(二)《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

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

(四)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);

(五)《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);

(六)《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令第156号);

(七)中华人民共和国国务院(第294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(八)财政部、国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(八) 其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

(一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(二)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(三)《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);

- (四)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- (五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (六)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (七)中评协2007年11月28日发布的《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》;
- (八)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- (九)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
- (十)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- (十一)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十二)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
- (十三)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);
- (十四)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- (十五)房地产估价规范(国家标准GB/T50291-2015);
- (十六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一)企业提供的《土地使用证》;
- (二)车辆行驶证及购置发票;
- (三)设备及存货购置发票;
- (四)其他权属证明依据。

四、取价依据

- (一)中国机械工业信息研究院编辑的《机电产品价格信息查询系统》2016年版;
- (二)中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2016年版;
- (三)《资产评估常用数据与参数手册》第二版;
- (四)其他取价依据等。

五、其他依据及参考资料

- (一)企业提供的资产评估申报表;
- (二)企业提供的基准日会计报表、账册及凭证;
- (三)企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估准则—企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是，企业除在建工程外无后期的房地产开发项目，且阳江市当地房地产行情低迷，预期收益及相关的风险报酬很难被估算计量。因此，不适合采用收益法评估。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。以其评估结果作为评估结论。

一、流动资产

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括预付账款、其他应收款。

其他应收款：评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对于内部单位及个人借款，可全额收回的，按核实后的账面值确定评估值，对外单位款项，按账龄分析估算坏账后确定评估值，对于已形成全部损失的，按零值确定评估值。

预付账款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

存货为开发支出，包括土地使用权取得费、建筑工程费用（在产品）、工程目前期费用、基础设施配套费及间接费用。

1、土地使用权取得费

待估土地使用权位于郴州市后营大道北，待估宗地所在区域近两年土地挂牌交易较少，未能选择到足够近期发生的与待估宗地相类似的市场交易案例，故未采用市场比较法评估；由于评估宗地区域内类似建筑物出租情况较少，亦不适宜采用收益还原法进行评估；郴州市城区基准地价系 2012 年估价期日，尚未更新，不宜采用基准地价修正系数进行评估；故本次评估采用假设开发法。

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

基本公式为：

土地使用权取得费评估值 = 开发完成后的不动产总价 - 建筑开发费 - 专业费 - 不可预见费 - 利息 - 销售费用 - 税金 - 开发商合理利润 - 取得土地应缴的税费

2、建筑工程费用（在产品）

本次评估的建筑工程费用（在产品）为已完工并正在销售的商品房，其已经销售的尚未结转收入和成本。本次评估，根据已实现销售收入和在售的按拟定价格计算的销售收入扣除相关税费后确定建筑工程费用（在产品）评估值。此评估值包含了商品房应分摊的土地使用权价值。计算公式为：评估值 = 商品房已售和待售收入 × (1 - 房地产销售费用率 - 增值税 - 所得税)

3、工程目前期费用、基础设施配套费及间接费用

工程项目前期费用为二期工程项目前期费用。对工程项目前期费用、基础设施配套费及间接费用，经核实后按账面值保留。

二、设备

本次评估涉及的各类设备主要为经营生产用途，根据评估目的要求，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置完全成本×成新率

（一）重置完全成本的确定

1、车辆设备重置成本的确定

根据汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税等税费以及地方收取的有关费用等项目确定重置成本。即：

重置成本=车辆不含增值税购买价+车辆购置税+有关费用

车辆购置税根据国发 294 号文关于车辆购置税收费标准的规定确定，有关费用包括登记检测费、牌照费等。

2、电子设备重置成本的确定

电子设备为不需支付运输和安装费用的电子设备，如一般的办公用电脑、打印复印设备、办公家具等，评估时根据市场购置价格确定重置成本。

（二）成新率的确定

1、电子设备成新率的确定

电子设备成新率的确定采用使用年限法。

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、维护保养情况等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

2、车辆设备成新率的确定

车辆设备成新率采用综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数

（1）理论成新率，分为行驶年限法和行驶里程法，按计算结果孰低选取。对于国家相关规定没有规定报废行驶年限的小型、微型非营运载人车辆类型，直接以行驶里程法计算的成新率作为理论成新率。具体计算公式如下：

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

（2）调整系数；调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故情况等统计资料，结合

评估人员了解的车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定的。调整系数不大于1。

三、负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、预收账款、其他应付款和应交税费。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，

指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单, 收集评估所需文件资料, 包括固定资产、土地使用权的产权证明文件、设备购置发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘:

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复; 对照资产及负债清查评估明细表, 逐类与财务总账进行比对; 抽查各类资产或负债中的重点项目, 将其与财务明细账记录的数据进行核对; 做到账、表一致;

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产, 到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实, 并与账面记录进行核对; 同时, 对设备进行现场查勘, 形成详尽的查勘记录, 并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈, 查阅维修记录; 对存货, 查看房地产项目工程进度与付款进度等;

3、对照土地资料, 实地查看地形、地貌, 了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况;

4、对大额、重点应收款项进行函证, 了解业务往来及对方单位信用情况; 查阅主要负债的相关协议、合同, 了解发生时间、形成过程, 偿债情况;

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别, 查明固定资产的产权状况; 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式, 听取被评估单位有关人员对企业、重点资产历史和现状的介绍, 了解企业的生产、经营、管理状况, 并形成访谈记录。

(五) 开展被评估单位外部的调研活动, 走访设备管理部门和房地产销售市场, 掌握设备、房地产价格等方面的信息、资料; 进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查, 获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析, 判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性, 其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选, 汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类, 即按流动资产、固定资产和负债等类别, 对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼, 通过分析测算得到评估所需

要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）被评估单位持续经营，待开发土地正常开发利用，且相关规划类指标未来不发生变化；

（二）评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；

（三）委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；

（四）评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途或者待开发土地不能正常开发利用，或者相关规划类指标发生变化，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营、待开发土地正常开发利用且相关规划类指标发生变化等假设条件下，在设定的评估目的下，郴州高视伟业房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 13,649.92 万元，评估值比账面净资产增值 8,064.75 万元，增值率 144.40%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	21,401.63	29,433.46	8,031.83	37.53
2	非流动资产	12.90	45.82	32.92	255.19
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	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	12.90	45.82	32.92	255.19
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
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	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	21,414.53	29,479.28	8,064.75	37.66
21	流动负债	15,829.36	15,829.36	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	15,829.36	15,829.36	-	-

24	净资产（所有者权益）	5,585.17	13,649.92	8,064.75	144.40
----	------------	----------	-----------	----------	--------

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债清查评估明细表。

二、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等股权用于转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其设备购置价时，已扣取增值税。故机器设备的评估值不含增值税。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一六年八月三十一日起至二〇一七年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一六年十一月二十二日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师:



注册资产评估师:



法定代表人:

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the company.

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十二日



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字注册资产评估师资格证书。