

中广信评报字[2017]第 161 号

中珠医疗控股股份有限公司拟转让股权
涉及的深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：中珠医疗控股股份有限公司

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

报告提交日期：二〇一七年五月三日

目 录

资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	13
四、评估范围及评估对象	13
五、评估基准日	26
六、价值类型及定义	26
七、评估依据	27
八、评估方法	31
九、评估过程	39
十、评估假设和限定条件	41
十一、评估结论	44
十二、特别事项说明	47
十三、评估报告使用限制说明	49
十四、评估报告日	50
资产评估报告书备查文件目录	52

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、被评估单位（或者产权持有单位）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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

评估报告书摘要

重要提示

以下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并关注评估报告书特别事项说明部分，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：中珠医疗控股股份有限公司。

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司。

评估目的：中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持有的深圳市广晟置业有限公司股权，需要对涉及的深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象：深圳市广晟置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：深圳市广晟置业有限公司经审计后的全部资产及相关负债。评估基准日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对基准日的财务报表进行了审计，审计调整后公司总资产账面价值为 24,542.96 万元，总负债账面价值为 27,373.65 万元，净资产账面价值为 -2,830.69 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：

（一）资产基础法评估结论

总资产账面价值24,542.96万元,评估价值71,926.98万元,评估值较账面价值增值47,384.02万元,增值率193.07%;

负债账面价值27,373.65万元,评估价值为27,373.65万元,评估值较账面价值没有变动;

净资产(股东全部权益)账面值为-2,830.69万元,评估价值为44,553.33万元,评估增值47,384.02万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年12月31日

被评估单位:深圳市广晟置业有限公司

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	24,494.45	71,877.71	47,383.26	193.44
非流动资产	2	48.51	49.27	0.76	1.57
其中:长期股权投资	3				
固定资产	4	48.51	49.27	0.76	1.57
无形资产	5				
资产总计	6	24,542.96	71,926.98	47,384.02	193.07
流动负债	7	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
非流动负债	8	-	-		
负债合计	9	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
净资产 (所有者权益)	10	-2,830.69	44,553.33	47,384.02	

(二) 收益法评估结论

经采用收益法评估,在评估基准日2016年12月31日持续经营前提下,深圳市广晟置业有限公司股权全部权益账面值(净资产价值)-2,830.69万元,评估值38,317.86万元,评估增值41,148.55万元。

(三) 评估结果的确定

根据上述分析,通过分析两种评估方法的评估结果,结合本次评估目的,采用资产基础法的评估结果,即:深圳市广晟置业有限公司股东全部

权益评估值为44,553.33万元(大写人民币肆亿肆仟伍佰伍拾叁万叁仟叁佰元整)。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告有限期:本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效,本报告评估结论有效期一年,至2017年12月30日。超过一年,需重新进行资产评估。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2017]第 161 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受中珠医疗控股股份有限公司委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持有的深圳市广晟置业有限公司股权，需要对涉及的深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1、工商注册情况

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

成立时间：1994 年 6 月 27 日

注册号（统一社会信用代码）：91420000707079234K

企业类型：股份有限公司（上市）

登记机关：湖北省工商行政管理局

住所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

法定代表人：许德来

营业范围：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。

2、历史沿革

中珠医疗控股股份有限公司（股票代码 600568）前身为湖北潜江制药（集团）股份有限公司，系于 1994 年 5 月经湖北省体改委以鄂改生[1994]155 号文批准，由湖北省潜江市制药厂、湖北省潜江市医用塑料包装厂、潜江市医药经营开发公司作为发起人，以定向募集方式在 1994 年 6 月 27 日登记设立股份有限公司。2001 年 5 月 18 日在上海交易所挂牌上市。2009 年，珠海中珠集团股份有限公司在取得控股权的基础上，以其持有的优质地产股权认购公司增发股份，使中珠控股成功转型，形成房地产与医药两大板块并举的发展格局。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：深圳市广晟置业有限公司

成立时间：2003 年 10 月 10 日

注册号（统一社会信用代码）：91440300754290673E

类型：有限责任公司

法人代表：傅晓燕

住所：深圳市福田区红荔路与新洲路交汇处第壹世界广场塔楼 21V

注册资本：人民币 1,000.00 万元

营业期限：2003 年 10 月 10 日至 2053 年 10 月 10 日

经营范围：在取得合法土地使用权范围内从事房地产开发经营业务（取得资质证书后方可经营）；物业管理（凭资质证书经营）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；兴办实业（具体项目另行申报）。

2、公司基本情况

深圳市广晟置业有限公司成立于 2003 年，持有房地产开发资质四级，是开发中珠时代大厦的项目主体公司，中珠时代大厦位于深圳市龙岗区龙岗街道龙东社区深汕公路与鸿基路交汇处，地块北侧紧邻市交通主干道深汕公路，东临城市规划道路（现状为皮具厂房及配套宿舍及露天停车场），西临龙东社区居民自建民房，西临规划城市支路吓井路。项目用地面积 26,733.26 平方米，总建筑面积为 146,946.00 平方米，主要建设内容为：2 层地下室、3 座 20 层厂房（产业办公）、3 座商住楼（A\B 座是 6 层，C 座是 11 层，其中 1 层是沿街商铺、2-6 层是商业，7 层是架空层，8-11 层是宿舍）。项目已于 2016 年 3 月开工，计划 2019 年 12 月竣工验收，截止评估基准日正在进行土石方及基坑支护工程的施工。

3、历史沿革

深圳市广晟置业有限公司（以下简称“公司”）系于 2003 年由法人股东广东省广晟资产经营有限公司和自然人股东许金杰共同设立的有限责任公司，设立时名称为深圳市广晟农产品有限公司。2006 年 10 月 8 日企业名

称由深圳市广晟农产品有限公司变更为深圳市广晟置业有限公司。经营范围由农产品的购销及其他国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；兴办实业（具体项目另行申报）变更为在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务（取得经营资质证书后方可经营）；物业管理（凭资质证书经营）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；兴办实业（具体项目另行申报）。2012年8月珠海经济特区西海集团有限公司购买自然人许金杰持有的本公司70%股权，变更后股权结构：

股东名称	出资额	持股比例
广东省广晟资产经营有限公司	300 万元	30%
珠海经济特区西海集团有限公司	700 万元	70%
合计	1,000 万元	100%

2012年11月珠海中珠集团股份有限公司购买珠海经济特区西海集团有限公司持有的本公司70%股权，变更后股权结构为：

股东名称	出资额	持股比例
广东省广晟资产经营有限公司	300 万元	30%
珠海中珠集团股份有限公司	700 万元	70%
合计	1,000 万元	100%

2012年12月深圳市尚投管理顾问有限公司购买珠海中珠集团股份有限公司持有的本公司70%股权，变更后股权结构：

股东名称	出资额	持股比例
广东省广晟资产经营有限公司	300 万元	30%
深圳市尚投管理顾问有限公司	700 万元	70%
合计	1,000 万元	100%

2012年12月自然人李群购买广东省广晟资产经营有限公司持有的本公司30%股权，变更后股权结构：

股东名称	出资额	持股比例
李群	300 万元	30%
深圳市尚投管理顾问有限公司	700 万元	70%
合计	1,000 万元	100%

2013年12月中珠控股股份有限公司购买深圳市尚投管理顾问有限公司

持有的本公司 70%股权，变更后股权结构：

股东名称	出资额	持股比例
李群	300 万元	30%
中珠控股股份有限公司	700 万元	70%
合计	1,000 万元	100%

4、股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2016 年 12 月 31 日，深圳市广晟置业有限公司股东投资明细及结构如下：

股东名称	实收资本	比例
中珠医疗控股股份有限公司	700 万元	70.00%
李群	300 万元	30.00%
合 计	1,000 万元	100.00%

5、近四年比较会计报表

近四年资产负债表如下：

金额：人民币元

项目名称	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
流动资产				
货币资金	435,406.31	429,324.76	3,080,696.12	13,639,825.58
预付账款	-	-	-	30,000,000.00
其他应收款	2,091,285.65	315,019,324.27	164,393.65	477,434.44
存货	49,902,653.20	56,505,630.83	60,948,495.17	200,826,777.21
其他流动资产	-	-	-	490.00
流动资产合计	52,429,345.16	371,954,279.86	64,193,584.94	244,944,527.23
非流动资产				
固定资产	140,301.34	118,454.30	110,990.86	485,136.82
非流动资产合计	140,301.34	118,454.30	110,990.86	485,136.82
资产总计	52,569,646.50	372,072,734.16	64,304,575.80	245,429,664.05
流动负债				
应付职工薪酬	168,419.90	168,419.90	168,419.90	168,419.90
应交税费	4,478.32	2,508.77	3,983.11	9,311.19
其他应付款	80,486,605.64	400,019,500.00	92,339,505.64	273,558,765.14
流动负债合计	80,659,503.86	400,190,428.67	92,511,908.65	273,736,496.23
非流动负债				
非流动负债合计	-	-	-	-

负债总计	80,659,503.86	400,190,428.67	92,511,908.65	273,736,496.23
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	-38,089,857.36	-38,117,694.51	-38,207,332.85	-38,306,832.18
净资产合计	-28,089,857.36	-28,117,694.51	-28,207,332.85	-28,306,832.18

近四年利润表如下:

金额: 人民币元

项 目	2013年	2014年	2015年	2016年
一、营业收入				
减: 营业成本				
营业税金及附加	-	-	-	85,895.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,058,630.11	87,034.30	87,034.30	-
财务费用	2,088.43	1,050.17	-5,797.26	-4,154.53
资产减值损失	127,765.01	-60,247.32	8,401.30	17,759.21
二、营业利润	-3,188,483.55	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.89
加: 营业外收入	-	-	-	0.56
减: 营业外支出	160,899.34	-	-	-
三、利润总额	-3,349,382.89	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.33
减: 所得税	-	-	-	-
四、净利润	-3,349,382.89	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.33
审计机构		立信会计师事务所 所(特殊普通合伙) 湖北分所	立信会计师事务所 所(特殊普通合伙) 湖北分所	立信会计师事务所 所(特殊普通合伙)
审计报告号		信会师鄂报字 [2015]第 00016 号	信会师鄂报字 [2016]第 10044 号	信会师报字[2017] 第 ZE10048 号
审计意见		标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

6、企业执行的主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础:

以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量, 在此基础上, 结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修

订)的规定,编制财务报表。

(2) 应收款项计提的坏账准备的比例如下:

采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6个月以内(含6个月)	2	2
6个月-1年	3	3
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-4年	40	40
4-5年	60	60
5年以上	100	100

(3) 各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下:

固定资产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	30	3.17
机器设备	5	10-12	7.92-9.5
运输工具	5	10	9.5
其他设备	5	8	11.88

(4) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	简易计税方法,按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算应交增值税	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%-5%预缴

说明:

1、根据深圳市国家税务局增值税一般纳税人认定通知书,深圳税福认证[2016]8668号,公司被认定为增值税一般纳税人,该资格自2016年5月起生效。2016年5月27日,公司进行了增值税一般纳税人选择简易办法征收备案,由于公司属于销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

2、公司房地产项目在全竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值的，按当地税务机关规定按预售收入的1%-5%预征预缴土地增值，待该项目全竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估中，委托方中珠医疗控股股份有限公司为被评估单位深圳市广晟置业有限公司的控股股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事人以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规规定的报告使用者外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持有的深圳市广晟置业有限公司股权，需要对涉及的深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

四、评估范围及评估对象

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是深圳市广晟置业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、涉及本次评估范围的是深圳市广晟置业有限公司经审计后的全部资

产及相关负债。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对基准日的财务报表进行了审计，审计调整后公司总资产账面价值为 24,542.96 万元，总负债账面价值为 27,373.65 万元，净资产账面价值为 -2,830.69 万元。

资产及负债在评估前审计后的账面金额如下：

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	13,639,825.58
预付账款	30,000,000.00
其他应收款	477,434.44
存货	200,826,777.21
其他流动资产	490.00
流动资产合计	244,944,527.23
非流动资产：	
固定资产	485,136.82
非流动资产合计	485,136.82
资产总计	245,429,664.05
流动负债：	
应付职工薪酬	168,419.90
应交税费	9,311.19
其他应付款	273,558,765.14
流动负债合计	273,736,496.23
非流动负债合计	0
负债总计	273,736,496.23
所有者权益：	
实收资本	10,000,000.00
未分配利润	-38,306,832.18
净资产	-28,306,832.18

2、截止评估基准日，对企业价值影响较大的资产：

（1）流动资产

A、货币资金账面值 13,639,825.58 元，其中现金 5,814.70 元，银行

存款 13,634,010.88 元;

B、预付款项账面值 30,000,000.00 元,主要为预付国基建设集团有限公司等施工单位的工程款;

C、其他应收款账面余额 508,332.30 元,期末计提坏账准备 30,897.86 元,主要为应收深圳供电局有限公司、深圳市龙岗市政管理有限公司等单位押金等;

D、存货账面值 200,826,777.21 元,期末计提存货跌价准备 0 元,主要为开发成本,开发成本主要投资开发中珠时代大厦项目支出的土地出让金、土地其他取得成本、工程建设支出、开发间接费用。

①评估范围

纳入本次评估范围内的存货-开发成本为深圳市广晟置业有限公司所有的位于深圳市龙岗区龙岗街道龙东社区深汕公路与鸿基路交汇处的“中珠时代大厦”新型产业用房及配套项目。项目用地面积 26,733.26 平方米,总建筑面积为 146,946.00 平方米,主要建设内容为:2 层地下室、3 座 20 层厂房(产业办公)、3 座商住楼(A\B 座是 6 层,C 座是 11 层,其中 1 层是沿街商铺、2-6 层是商业,7 层是架空层,8-11 层是宿舍)。项目已于 2016 年 3 月开工,计划 2019 年 12 月竣工验收,截止评估基准日正在进行土石方及基坑支护工程的施工。账面构成如下:

费用名称	账面价值(元)
土地获得价款	181,652,243.37
开发前期准备费	5,595,797.36
配套设施费_其他	10,000.00
开发间接费	13,568,736.48
合计	200,826,777.21

②评估对象概况

A、土地来源

土地取得及流转过程:

a. 2004年02月18日深圳市东南星工业发展有限公司与深圳市规划与国土资源局签订了《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字〔2004〕5018号),主要内容摘要:地块编号为G09307-0097,土地面积约为29,011.4平方米,土地使用年期为50年(从2004年02月18日至2054年02月17日止),土地用途为工业用地,土地性质为商品房,主体建筑物性质为厂房及配套建筑,建筑覆盖率为 $\leq 35\%$,建筑容积率为 ≤ 1.5 ,计容积率总建筑面积不超过43,520平方米,其中厂房建筑面积30,000平方米,办公楼及单身宿舍建筑面积13,520平方米,建筑层数为多层,绿地率为 $\geq 30\%$,土地使用权出让金、土地开发金及市政配套设施金合计为人民币1,133,252元,宗地内土地平整、通讯线、高压线迁移等“三通一平”前期征地开发工作由深圳市东南星工业发展有限公司出资负责完成;

b. 2004年8月9日深圳市东南星工业发展有限公司(下称甲方)与深圳市广晟农产品有限公司(下称乙方)签订了《深圳市房地产买卖合同》(深〔龙岗〕房现买字第20042063号),主要内容摘要:甲方房地产坐落于深圳市龙岗区深山路,土地面积29,011.43平方米,房地产用途为工业,甲方自愿将上述房地产卖给乙方,售价为人民币21,758,550元;

c. 2004年8月23日,深圳市东南星工业发展有限公司与深圳市广晟农产品有限公司就上述2004年8月9日签订的《深圳市房地产买卖合同》未尽事宜做补充并签订《土地转让补充协议》,主要内容如下:土地转让金:21,758,550.00元,宗地上原租户的拆迁补偿金:26,110,260.00元;

d、2005年5月30日，深圳市东南星工业发展有限公司与深圳市广晟农产品有限公司就上述《土地转让补充协议》做修正并签订《土地转让补充协议之二》，主要内容如下：土地转让金：21,758,550.00元，宗地上原租户的拆迁补偿金：26,110,260.00元，受让方承担的税费：663,635.78元，合计：48,532,445.78元；

e. 2006年10月08日深圳市广晟农产品有限公司企业名称变更为深圳市广晟置业有限公司，变更后经营范围为在取得合法土地使用权范围内从事房地产开发经营业务（取得资质证书后方可经营）、物业管理（凭资质证书经营）、国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）、兴办实业（具体项目另行申报）；

f. 2013年10月10日深圳市广晟置业有限公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订了深地合字〔2004〕5018号《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议（补1），主要内容摘要：G09307-0097号宗地于2013年8月被依法认定为闲置用地（深规土龙闲置认定〔2013〕第003号），根据《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）和《深圳市规划和国土资源委员会闲置土地处置工作指引》（试行）的有关规定，G09307-0097号宗地处置方案为免收闲置费，限期开发，自本补充协议签订之日起一年内开工建设，两年内竣工，逾期未开、竣工的，按照相关规定依法处置；

g. 2014年11月24日深圳市广晟置业有限公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订了深地合字〔2004〕5018号《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议（补2），主要内容摘要：G09307-0097号宗地未按约定时间开工，根据《市规划国土委关于印发〈办理延长土地开工竣工期限工

作规则》的通知》(深规土〔2013〕80号)有关规定,深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局同意深圳市广晟置业有限公司自2015年10月14日前动工开发建设,2016年10月13日前竣工完成宗地上建筑项目,逾期未开、竣工的,按照相关法律法规处置,同时深圳市广晟置业有限公司须向深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局缴纳土地违约金11,333元,已于2014年11月6日一次性付清;

h. 2015年04月21日深圳市广晟置业有限公司取得了由深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局颁发的《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许LG-2015-0032号),主要内容摘要:地块编号2013-42D-0003,建设用地面积为26,732.82平方米,建筑容积率 ≤ 4.0 ,建筑覆盖率 $\leq 50\%$,建筑层数为多层、高层,计容积率总建筑面积106,930平方米,其中厂房74,860平方米、商业20,210平方米、配套宿舍3,000平方米、公交枢纽站6,000平方米、居住小区级文化室1,500平方米、社区居委会100平方米、社区服务站200平方米、社区健康服务中心1,000平方米、公共厕所60平方米,配建社区体育活动场地(用地面积)1,500平方米;

i. 2016年01月19日深圳市广晟置业有限公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订了深地合字〔2004〕5018号《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议(补3),主要内容摘要:根据2013-42D-003号《建设用地方案图》和深规土许LG-2015-0032号《建设用地规划许可证》,将原合同及补充协议作如下调整:①G09307-0097号宗地调整后土地面积为26,733.26平方米,宗地号变更为G09307-0162,建筑容积率 ≤ 4.0 ,总建筑面积不超过106,930平方米,其中厂房74,860平方米、商业20,210平方米、

配套宿舍3,000平方米、公交枢纽站6,000平方米、居住小区级文化室1,500平方米、社区居委会100平方米、社区服务站200平方米、社区健康服务中心1,000平方米、公共厕所60平方米,其余土地利用要求按深规土许LG-2015-0032号《建设用地规划许可证》执行,②G09307-0097号宗地调出的约2,279平方米用地收回国有;因本协议调整事宜,深圳市广晟置业有限公司须在原出让合同及补充协议地价的基础上另行向深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局缴交地价人民币129,186,876元,于本补充协议签订之日一次性付清;本地块内居住小区级文化活动室、公交枢纽站、社区居委会、社区服务站、公共厕所、社区健康服务中心建成后需无偿移交政府相关部门;G09307-0162号宗地自本补充协议签订之日起一年内动工开发,并于2019年7月19日前竣工;

j. 根据《付清地价款证明》(第LG20160006号),G09307-0162号宗地补缴地价款人民币129,186,876元已于2016年01月19日全部付清。

B、权益状况

至评估基准日,评估对象现已取得《土地使用权出让合同》(深地合字(2004)5018号及其补1、补2、补3合同)、《不动产权证》(粤(2016)深圳市不动产权第0101811号),《建设用地规划许可证》(深规土许LG-2015-0032号),《建设工程施工许可证》(中珠时代土石方及基坑支护),《深圳市建设工程方案设计核查意见书》(深规土设方字LG20160401号),主体建设工程施工许可证正在办理中。

《土地使用权出让合同》(深地合字(2004)5018号及其补充协议):原产权人深圳市东南星工业发展有限公司与深圳市规划与国土资源局签

订，地块编号为G09307-0097号，土地面积29,011.4平方米，使用年限为50年（从2004年2月18日至2054年2月17日止），土地用途为工业用地，土地性质为商品房，主体建筑为厂房及配套建筑，建筑密度 $\leq 35\%$ ，容积率 ≤ 1.5 ，合同价款1,133,252.00元，以现状出让，宗地内“三通一平”由深圳市东南星工业发展有限公司负责；补充协议调整如下：G09307-0097号宗地调整后土地面积为26,733.26平方米，宗地号变更为G09307-0162号，容积率 ≤ 4.0 ，总建筑面积不超过106,930平方米，其中厂房74,860平方米、商业20,210平方米、配套宿舍3,000平方米，宗地调出的约2,279平方米用地收回国有，缴纳地价款129,186,876.00元，签订日期2016年1月19日。

《不动产权证》（粤（2016）深圳市不动产权第0101811号）：证载权利人为深圳市广晟置业有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利类型：出让，用途：一类工业用地，面积26,733.26平方米，使用期限：50年（从2004年2月18日至2054年2月17日止），宗地号：G09307-0162，登记价：人民币150,945,426.00元，登记日期2016年4月27日。附记：①该证由深房地字第6000225367号《房地产证》变更而来；②土地性质为商品房；③总建筑面积为106,930平方米，其中厂房74,860平方米、商业20,210平方米、配套宿舍3,000平方米、公交枢纽站6,000平方米、居住小区级文化活动室1,500平方米、社区居委会100平方米、社区服务站200平方米、社区健康服务中心1,000平方米、公共厕所60平方米；④本地块内居住小区级文化活动室、公交枢纽站、社区居委会、社区服务站、公共厕所、社区健康服务中心建成后需无偿移交政府相关部门；⑤本宗地内其他事项的权利和责任按深地合字（2004）5018号《深圳市土地使用权出让书》

及补1-补3协议执行。

《建设用地规划许可证》(深规土许LG-2015-0032号):证载用地单位为深圳市广晟置业有限公司,用地性质:一类工业用地,总用地面积26,732.82平方米,建筑容积率 ≤ 4.0 ,建筑覆盖率 $\leq 50\%$,建筑面积106,930平方米(厂房74,860平方米,商业20,210平方米,配套宿舍3,000平方米,公交枢纽站6,000平方米,居住小区级文化室1,500平方米,社区居委会100平方米,社区服务站200平方米,社区健康服务中心1,000平方米,公共厕所60平方米,配套社区体育活动场地1,500平方米),绿化覆盖率 $\geq 30\%$,机动车泊位数600辆,自行车泊位数265辆。发证日期2015年4月21日。

C、评估对象最有效利用方式及开发方案:

根据法律上允许、技术上可行、经济效益最大化原则,根据相关规定,综合确定评估对象最有效利用方式如下表:

评估对象最有效利用方式及开发方案				
项目名称		中珠时代大厦		
序号	项目	指标值	开发方案	
1	宗地面积	26,733	——	
2	容积率	3.85	规划 ≤ 4.0	
3	总建筑面积	146,946	计容积率与不计容积率建筑面积之和	
4	计容积率建筑面积	102,946	4.1-4.13项建筑面积之和	
4.1	厂房	74,860	2幢(含A、B、C座,均共20层,其中1层层高6米,2-6层层高5.4米,7-20层层高4.5米),产业办公格局,普通装修,出租使用(按工业用途缴纳地价)	
4.2	商业	20,210	1幢(A、B座均共6层、C座共11层)(已按商业用地补交过土地价款)	
	其中			
	1层临街商业	2,803	主要沿深汕路分布,层高5.1米,隔两层,可分割转让	
	2-6层商业	17,407	商务公寓格局,带精装修,可分割转让	
4.3	宿舍	3,000	C座8-11层,层高3米,loft单身公寓格局,带精装修,出租使用(按工业用途缴纳地价)	

4.4	文化活动室		1,500	分布在地上1幢第1层,无偿移交给政府
4.5	社区健康服务中心		1,000	分布在1幢第1层,无偿移交给政府
4.6	公共厕所		60	分布在1幢第1层,无偿移交给政府
4.7	公共交通枢纽		134	分布在1幢第1层,无偿移交给政府
4.8	社区居委会		100	分布在1幢第1层,无偿移交给政府
4.9	社区服务站		200	分布在1幢第1层,无偿移交给政府
4.10	地上核增部分	商业一层骑楼(公共活动空间)	609	公共活动区域,不可出售
4.11		商业一层架空层(绿化)	417	公共活动区域,不可出售
4.12		宿舍架空层(绿化)	756	公共活动区域,不可出售
4.13		2栋厂房架空层(消防通道)	100	公共活动区域,不可出售
5	不计容积建筑面积		44,000	5.1-5.3项建筑面积之和
5.1	公交枢纽站		5,866	地下第1层,无偿移交给政府
5.2	共用地下停车库		35,829	停车位600辆(含60个充电停车位),地下第1-2层,全体业主共用,不可转让
5.3	公用设备用房		2,305	地下第1-2层,不可转让
6	建筑覆盖率		43%	
7	绿化率		35.8%	

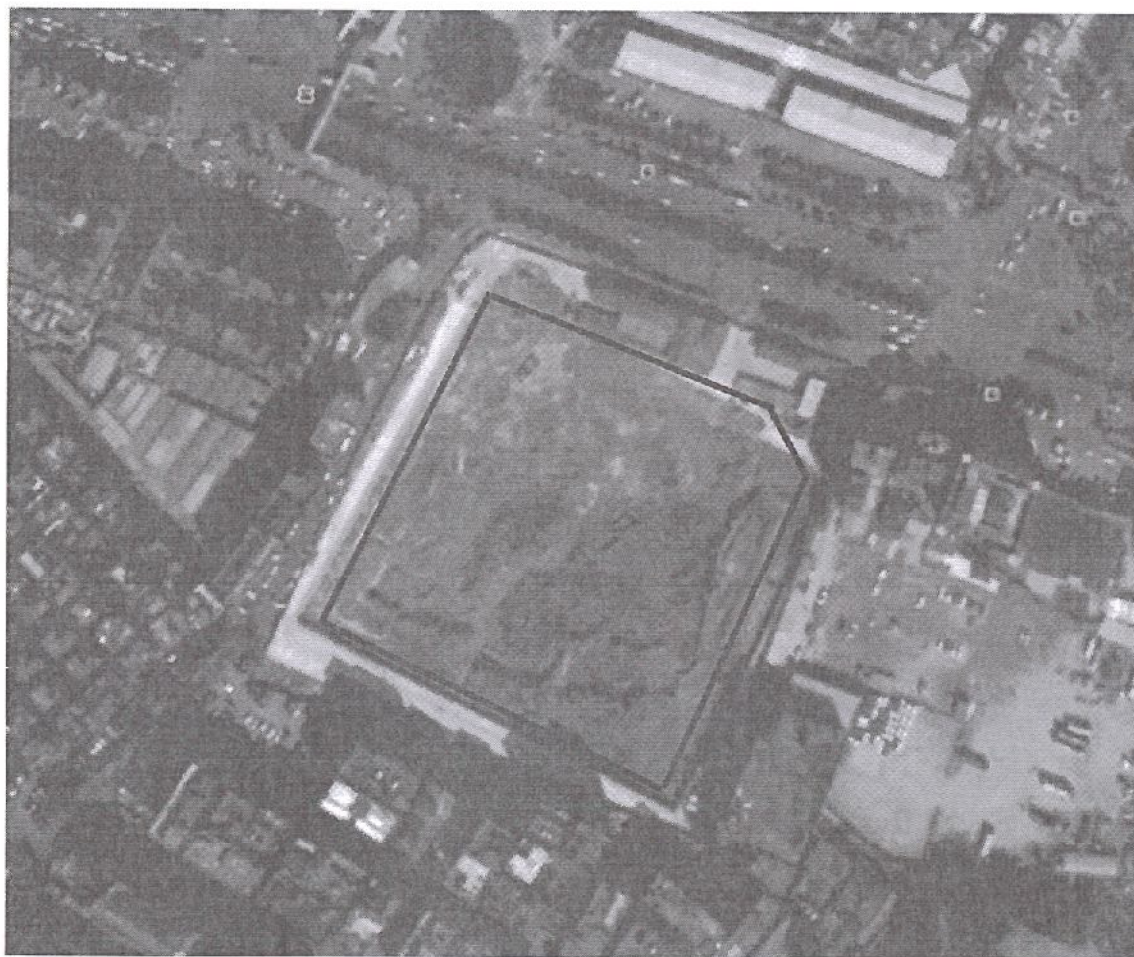
注:按照《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》实施细则(深圳市规划和国土资源委员会,2013年12月6日):第八条 商品性质的工业楼宇进行分割转让的,应当按市场评估地价标准扣减已缴纳的地价计收应缴纳的地价;但转让方能够提供证据证明已按市场评估地价缴纳地价的,不需要再补缴地价。对于厂房23,595.50平方米、配套宿舍3,000平方米,可以分割转让(如果分割转让需要按照办公用途现时市场地价补交土地价款),也可自用出租(不分割转让,则不需要补交土地价款),从被评估单位盈利和现金流角度,自用出租是最优的方案,本次评估按自用出租进行评估。

D、他项权利

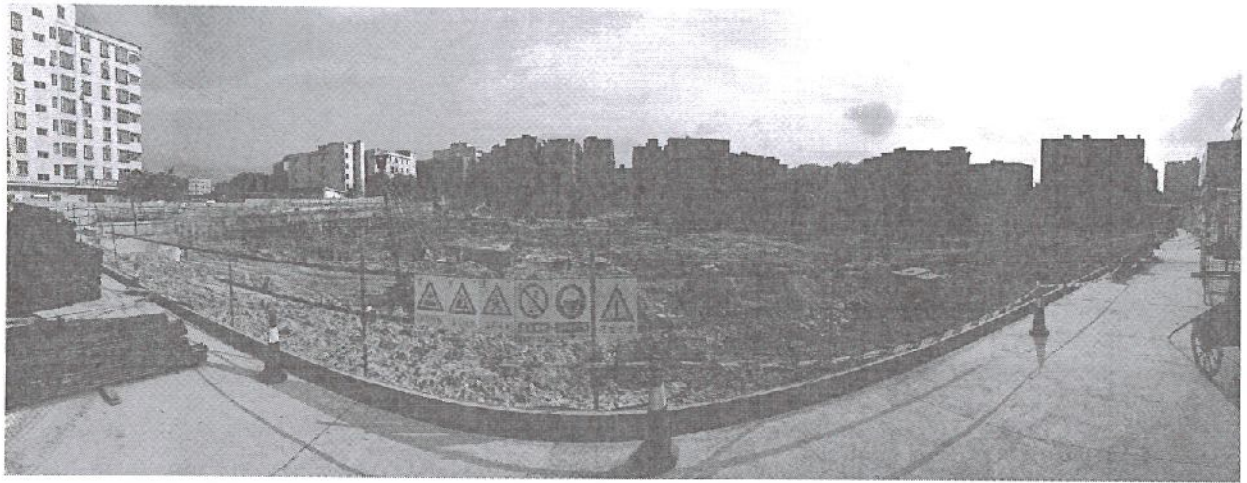
评估基准日,评估对象未设立他项权利,即不存在抵押情况。

E、实物状况

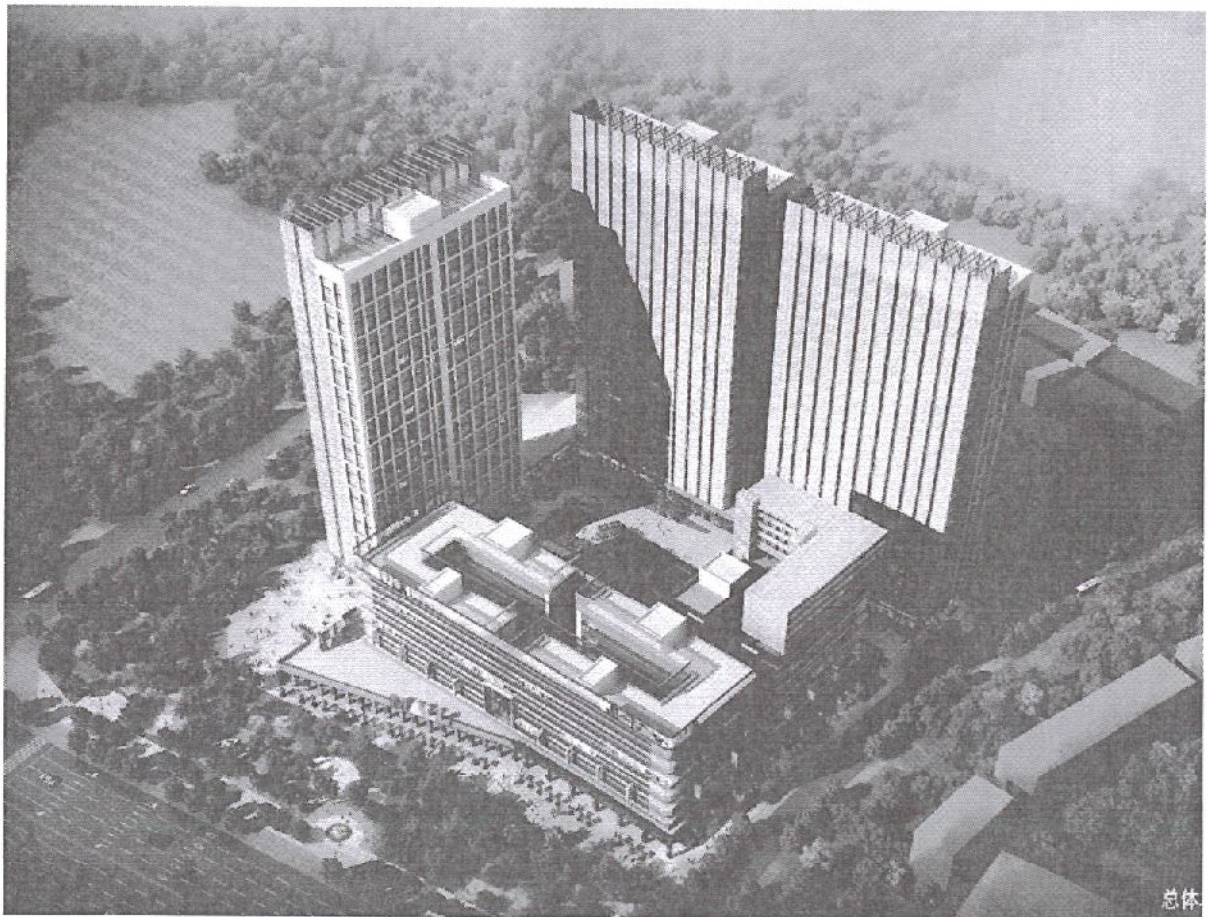
评估对象“中珠时代大厦”项目位于深圳市龙岗区龙岗街道龙东社区深汕公路与鸿基路交汇处，地块北侧紧邻市交通主干道深汕公路，东临城市规划道路（现状为皮具厂房及配套宿舍及露天停车场），西临龙东社区居民自建民房，西临规划城市支路吓井路。项目用地面积26,733.26平方米，已于2016年3月开工，计划2019年12月竣工验收，宗地开发程度为宗地红线外“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、宗地红线内场地平整），截止评估基准日正在进行土石方及基坑支护工程的施工。



“中珠时代大厦”项目红线范围现状图（1）



“中珠时代大厦”项目红线范围现状图（2）



“中珠时代大厦”项目规划效果图

F、区位状况

项目所在区位属于深圳市龙岗区宝龙街道。2016年12月27日龙岗区

宝龙街道挂牌成立，宝龙街道辖区面积 47.89 平方公里，下辖宝龙、南约、同乐、同心、同德、龙东和龙新 7 个社区，45 个居民小组，总人口 21.61 万，其中户籍人口 1.35 万。街道毗邻坪山（新）区，交通便利，四通八达，厦深铁路、惠盐高速、深汕公路等多条交通干线穿越境内，厦深高铁坪山站坐落其中，是东部重要的交通枢纽。辖区生态资源丰富，拥有众多山地、林地、绿地、水库等生态资源。

宝龙街道辖区内电子、机械、家具等支柱产业在全市乃至全国都有名气；宝龙工业园是仅次于深圳南山科技园的高新产业集聚区，拥有规模以上企业 205 家，超亿元企业 69 家，超 10 亿元企业 7 家。街道商贸物流业繁荣，义乌小商品城等 4 家专业交易市场影响遍及粤东和珠三角。

（2）固定资产

固定资产账面原值 751,362.00 元，净值 485,136.82 元，具体如下：

A、车辆设备账面原值 497,700.00 元，净值 421,942.06 元，共 2 项，为 2 辆机动车；

B、电子设备账面原值 253,662.00 元，净值 63,194.76 元，共 42 项，主要电脑、复印件、空调、文件柜、沙发等，其中 14 项已经报废，无实物；

（3）流动负债

A、应付职工薪酬账面值 168,419.90 元，主要为 2016 年 12 月计提还未发放的工资、奖金、津贴和补贴。

B、应交税费账面值 9,311.19 元，主要为应缴的个人所得税等；

C、其他应付款的账面值 273,558,765.14 元，主要为应付中珠医疗控股股份有限公司等股东往来款，以及珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限

公司、珠海市桥石贸易有限公司等关联方往来款。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况:

无。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量:

无。

(五) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估不需引用其他机构出具的涉及本次经济行为目的下的评估报告。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论,为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近,委托方根据实际情况选择 2016 年 12 月 31 日作为评估基准日。

六、价值类型及定义

(一) 价值类型及定义

根据本次评估对应的经济行为及评估对象所面临的市场条件,本次评估采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,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。

(二) 选择价值类型的理由

经评估人员与委托方充分沟通后,根据评估目的及对象面临的市场条件,本次评估选取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。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（根据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修订）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；
- 6、《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）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

9、《中华人民共和国城市规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过);

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号);

11、《上市公司收购管理办法》(2014年修订);

12、《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年9月1日中国证券监督管理委员会2016年第10次主席办公会议审议通过);

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

14、国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告(2016年第18号);

15、《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》(深府〔2013〕1号,深圳市人民政府,2013年1月7日);

16、《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》(深府办[2013]3号,深圳市人民政府办公厅,2013年1月7日);

17、《〈深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)〉实施细则》(深规土〔2013〕721号,深圳市规划和国土资源委员会,2013年12月6日)

18、新版《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办

〔2016〕38号，深圳市人民政府办公厅，2016年12月29日）

19、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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、《资产评估准则-评估报告》（中评协〔2011〕230号）；
- 4、《资产评估准则-评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则-机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则-不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则-企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 9、《资产评估准则-无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 10、《资产评估职业道德准则-独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 11、《资产评估准则-工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《资产评估准则-业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；
- 14、《企业会计准则-应用指南》（财会〔2006〕18号）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 17、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18508-2014）；
- 18、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

19、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号,2014年7月23日修改版);

20、中国资产评估协会关于印发《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》的通知(中评协〔2012〕246号)。

(四) 资产权属依据

- 1、被评估单位基准日会计报表、审计报告、营业执照等;
- 2、国有土地使用权证、国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证;
- 3、重要资产采购合同、发票、凭证等与产权相关的资料。

(五) 取价依据

- 1、当地机电产品、电脑市场行情;
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》;
- 3、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;
- 4、被评估单位提供的盈利预测数据、项目投资估算等资料;
- 5、Wind网信息资料;
- 6、评估基准日银行存贷款基准利率;
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8、本评估机构积累的相关估价信息资料;
- 9、与此次资产评估有关的其他参考资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》;
- 2、被评估单位近年的财务报表、财务凭证;

- 3、被评估单位提供的审计报告和企业历年经营数据;
- 4、被评估单位提供的有关协议、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、被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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

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

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,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。

《资产评估准则——企业价值》规定,资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以

及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择理由如下：

（1）考虑到在国内流通市场中的上市公司中，虽然有一定数量的房地产开发企业，但被评估单位为单体项目公司，后续获取土地具有较大不确定性，且被评估单位在资产规模、增长潜力和风险等方面与上市公司存在较大差异，各方面数据无法进行修正，因此不适用上市公司比较法；再次，在目前国内股权转让市场中，房地产企业股权交易案例信息透明度低，标的企业所持有的土地具体情况无法获取，相关交易具体细节无从得知，无法进行交易案例对比，因此也不适选用交易案例比较法。

（2）被评估单位所在企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可采用资产基础法进行评估。

（3）深圳市广晟置业有限公司是开发中珠时代广场的项目主体公司，具备一定的持续经营前景，因此未来的收益可以作出相应预测；同时被评估单位在房地产行业已具备相对成熟的经营模式，预期收益所承担的风险可以预测；在现有的政策法规下，以持续经营为前提，经营年限可以预测，因此，本次在满足采用收益途径评估的基本前提下，对评估对象可采用收益现值法评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，具体方法分述如下：

（一）资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将

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价值的方法。具体的各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

(1) 货币类流动资产：包括现金、银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 债权类流动资产：包括预付账款、其他应收款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。以扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值。

(3) 存货

存货-开发成本：

纳入本次评估范围内的存货-开发成本为深圳市广晟置业有限公司所有“中珠时代广场”房地产开发项目。本次评估采用假设开发法进行评估，具体方法如下：

开发成本评估值(V)=开发完成的价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金及附加现值-房屋公用设施专用基金-土地增值税现值-企业所得税现值

A、估计开发建设期

根据项目建设规模及未来年度经营规划，按照现状项目进度，预计项目后续建设开发期经营期。

B、预测开发完成后的房地产价值

按开发完成后可售房屋预计销售收入额确定。

C、后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。根据本项目的开发计划、未来年度经营规划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

D、销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

E、管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

F、销售税金及附加

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
印花税	按实际实际销售金额计缴	0.1%或0.05%或对应税率

G、房屋公用设施专用基金

房屋公用设施专用基金 = 房屋开发成本 × 适用费率

H、土地增值税（出售部分）

按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定计算。

I、企业所得税现值

根据当地税务部门对所开发项目规定，由于出售部分假设在一年中销售完毕，且本项目不能预售，故按当年汇算清缴计算。

J、投资利息和开发利润:

本次采用假设开发法动态分析法,则不需计算投资利息和开发利润。

K、折现率的确定

对于未来开发经营模式为出售的根据国际上通用的 CAPM 模型计算确定。

对于未来开发经营模式为出租经营的根据银行贷款利率、国债收益率等利率情况,以及同类房地产开发企业的投资情况、房地产开发行业投资收益等情况综合确定。

2. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

对于仍在现行市场流通的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备,则采用类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价格。设备重置全价计算公式如下:

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

(2) 综合成新率的确定

A、对于电子设备及其他等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率

B、对于车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的技术鉴定，综合调整确定。

使用年限法的计算公式是：成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

行驶里程法的计算公式是：成新率=(1-已行驶里程/经济寿命里程)×100%

车辆的经济寿命年限和经济寿命里程，根据现场勘查结果，按车辆的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其运行特点等因素综合确定。

(3) 评估值的确定

评估值=含税重置全价×综合成新率

4. 负债

评估范围内的负债主要包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对于负债中各项目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，判断各笔债务是否为公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

(四) 采用收益法评估企业权益价值

采用收益法评估被评估企业股东权益价值，即通过估测被评估企业股东权益对应的主要收益性资产负债组合的未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，然后加上被评估企业股东权益对应的溢余资产、非收益性资产、非经营性资产等需另行评估的资产价值，扣除被评估企业

股东权益对应的付息债务、非经营性负债价值，以此来确定待估企业股东权益市场价值。

企业股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：

V——评估基准日的企业经营性资产价值；

a_i ——未来第 i 年预期的企业自有现金流量；

a ——在未来 t 年以后经营自由现金流量

r ——为加权平均资金成本（WACC）

t ——一年预期收益有变化的年限

i ——年份

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

分两个阶段预测现金流量

①基准日后建设期至完成商业房地产出售阶段(2020年年底前)，其中：基准日后建设期为2017年、2018年、2019年，商业房地产出售为2020年。

②不出售的厂房及配套宿舍从 2020 年初年至 2053 年（土地使用权终止日期至 2054 年 2 月 17 日）出租业务阶段。

以房地产出租经营阶段（厂房和配套宿舍出租）的企业自由现金流量现值=息税前利润-所得税+折旧与摊销-资本性支出-营运资金净增加。

企业自由现金流折现值=厂房及配套出租产生现金流折现价值+商业房产出售产生现金流折现价值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金附加现值-房屋公用设施专用基金-土地增值税现值-企业所得税现值。

实现收益的时点按年中折算。

其中，折现率（加权平均资本成本, WACC）计算公式如下：

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

其中： K_e ： 权益资本成本；

K_d ： 债务资本成本；

E ： 被估企业的目标权益资本的市场价值；

D ： 被估企业的目标债务资本的市场价值；

T ： 为企业所得税税率

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

$$K_e = R_f + \beta (R_u - R_f) + a$$

式中： K_e —— 权益资本成本；

R_f —— 无风险报酬率；

β —— 参照企业风险系数；

R_u ——市场报酬率；

a ——企业个别风险调整系数。

债务资本成本 K_d 的确定

K_d ：采用（2016年12月31日）1年期银行贷款基准利率4.35%作为债务资本成本 K_d ；

(2) 溢余资产价值

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

(3) 非经营性资产、负债价值

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

2. 付息债务价值

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

3. 收益期的确定

被评估企业的预期收益的持续时间：本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为在开发项目预测期。

九、评估过程

评估人员于2017年4月15日至4月22日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

1、与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项协商，与委托方签订了《评估业务约定书》，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了《资产评估申报明细表》、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按照评估准则的要求，对流动资产中的存货类实物资产和固定资产等进行了重点核查；

4、了解企业历史经营及财务状况、企业未来整体发展规划、投资计划、拟投入项目等情况；

5、查阅收集委估资产的产权证明文件；

6、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

7、对各项资产收集价格信息资料；

8、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

9、根据搜集的企业经营信息，对企业未来发展进行预测、选取有关方法和参数对企业价值进行分析计算。

（三）评定估算汇总

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（四）提交报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

十、评估假设和限定条件

本次评估过程中，我们遵循以下评估假设和限定条件：

（一）基本假设

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、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使

用中的资产和备用资产；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（在用续用、转用续用、移地续用）。

（二）一般假设

1、假设评估对象在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营。

2、假设委托方、被评估企业及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

3、假设影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

4、假设银行利率、汇率、税收政策等评估基准日后不发生重大变化。

5、假设宏观经济形势不会出现重大变化，企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大影响。

6、假设企业管理团队尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营。

（三）具体假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策无重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

3、评估对象所在的行业保持稳定发展态势，在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策与现时无重大变化；

- 4、假设企业完全遵守所有有关的法律法规进行合法经营;
- 5、企业未来采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策基本一致;
- 6、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;
- 7、本次评估均是基于被评估单位在开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时,未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响,开发成本能有效控制在预算范围内;
- 8、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的,并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值,假设收益期为在开发项目预测期;
- 9、本次评估基于深圳市目前的房地产市场情况,对可预期的销售价格进行了适当合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响;
- 10、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;
- 11、假设资金在年内均匀发生;
- 12、截止 2016 年 12 月 31 日,深圳市广晟置业有限公司已就“中珠时代大厦”项目用地范围内的全部土地支付了相对应的对价,并已计入存货-开发成本中,深圳市广晟置业有限公司确认存货-开发成本账面价值中已经包含了“中珠时代大厦”项目全部土地成本,本次评估假设存货-开发成本

中已包含了项目全部土地成本，不存在未支付土地款。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经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因素的影响。

3、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、公正、客观和科学工作原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对深圳市广晟置业有限公司纳入评估范围的资产实施了实

地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

总资产账面价值24,542.96万元，评估价值71,926.98万元，评估值较账面价值增值47,384.02万元，增值率193.07%；

负债账面价值27,373.65万元，评估价值为27,373.65万元，评估值较账面价值没有变动；

净资产（股东全部权益）账面值为-2,830.69万元，评估价值为44,553.33万元，评估增值47,384.02万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	24,494.45	71,877.71	47,383.26	193.44
非流动资产	2	48.51	49.27	0.76	1.57
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	48.51	49.27	0.76	1.57
无形资产	5				
资产总计	6	24,542.96	71,926.98	47,384.02	193.07
流动负债	7	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
非流动负债	8	-	-		
负债合计	9	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
净资产 （所有者权益）	10	-2,830.69	44,553.33	47,384.02	

（二）收益法评估结论

经采用收益法评估，在评估基准日2016年12月31日持续经营前提下，深圳市广晟置业有限公司股权全部权益账面值（净资产价值）-2,830.69万元，评估值38,317.86万元，评估增值41,148.55万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

资产基础法增值主要原因如下:

1、存货: 存货-开发成本评估值为70,465.93万元, 评估增值50,383.25万元, 增值率为250.88%。存货增值原因主要为“中珠时代广场”项目土地使用权取得时间较早, 本项目原用地性质为工业用地, 工业性质土地价格涨幅较小; 2015年, 本项目通过调整容积率, 变更部分用地性质才可以按现有建设方案实施, 但调整容积率及变更用地性质需要根据变更时即2015年的变更后用途补交相应的土地价款; 由于用地性质的限制, 本项目用地性质调整后主要作为商务公寓及出租写字楼使用, 而写字楼租金及售价近年来涨幅较小, 故项目用地增值率相对于同样类型住宅用地的增值率较小。

收益法与资产基础法评估结果的比较及原因分析:

收益法评估结果38,317.86万元, 较资产基础法评估结果44,553.33万元, 差异6,235.47万元, 差异率14.00%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同, 收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的, 成本法是从现有资产的重值价值角度考虑的。

资产基础法是在持续经营基础上, 以重置各项生产要素为假设前提, 从成本取得途径反映的是企业基于现有资产的重值价值, 对主要资产“中珠时代广场”项目土地使用权的评估, 采用假设开发法测算“中珠时代广场”项目土地使用权的市场价值, 成本法的结果是被评估企业现时资产的市场价值的体现。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准, 以企业未来的盈利能力为关注点, 通过对主要资产“中珠时代广场”项目未来的盈利进行合理预测, 收益法评估结果是被评估企业未来持续获利能力的体现。

我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

根据上述分析,通过分析两种评估方法的评估结果,结合本次评估目的,采用资产基础法的评估结果,即:深圳市广晟置业有限公司股东全部权益评估值为44,553.33万元(大写人民币肆亿肆仟伍佰伍拾叁万叁仟叁佰元整)。

(四)评估结论有关说明

- 1、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。
- 2、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。
- 3、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十二、特别事项说明

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

本次评估未考虑以下情况对评估结论的影响,提请报告使用者予以关注:

(一)对于最有效利用方式项目中的厂房 23,595.50 平方米、配套宿舍 3,000 平方米,可以分割转让(如果分割转让需要按照办公用途现时市场地价补交土地价款),也可自用出租(不分割转让,则不需要补交土地价款),从被评估单位盈利和现金流角度,自用出租是最优的方案,本次评估按自用出租进行评估。

（二）在资产基础法计算过程中，对于存货开发成本中最有效利用方式项目中的厂房和配套宿舍的评估，考虑到厂房和配套宿舍开发完成后，结转为广晟置业的固定资产，主要作为自用和出租经营，厂房和配套宿舍预期开发价值系作为固定资产的市场价值（未考虑补交土地价款的的市场价值），因未转让销售，故不涉及销售费用、销售税金附加、土地增值税、企业所得税。

（三）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（四）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

（五）我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑被评估单位在提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本次评估假设被评估企业各项资产负债、历史经营成果的取得、

形成过程均符合国家有关法律法规规定，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，本评估报告结论是基于上述的假设条件而估算取得。

评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（三）本评估结论仅供委托方、委托方的全体股东，以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（四）评估结论仅为本评估目的服务。

（五）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（六）评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十四、评估报告日

评估报告日为：2017年5月3日

(本页为资产评估师签字页)

法定代表人:



(签章)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



资产评估报告书备查文件

- 一、评估结果汇总表及明细表
- 二、评估单位基准日审计报告正文和资产负债表复印件
- 三、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 四、重要产权资料复印件及现场照片
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构《营业执照》复印件
- 八、资产评估机构《资格证书》复印件
- 九、资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件
- 十、资产评估师资格证书复印件

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	24,494.45	71,877.71	47,383.26	193.44
非流动资产	2	48.51	49.27	0.76	1.57
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	48.51	49.27	0.76	1.57
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	24,542.96	71,926.98	47,384.02	193.07
流动负债	21	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	-2,830.69	44,553.33	47,384.02	

评估机构：广东中广信资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A				
流动资产	1	244,944,527.23	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
非流动资产	2	485,136.82	718,777,050.02	473,832,522.79	193.44
其中：可供出售金融资产	3	-	492,734.00	7,597.18	1.57
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	485,136.82	492,734.00	7,597.18	1.57
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生物性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	245,429,664.05	719,269,784.02	473,840,119.97	193.07
流动负债	21	273,736,496.23	273,736,496.23	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	273,736,496.23	273,736,496.23	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	-28,306,832.18	445,533,287.79	473,840,119.97	-1,673.94

评估机构：广东中广信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	244,944,527.23	718,777,050.02	473,832,522.79	193.44
2	货币资金	13,639,825.58	13,639,825.58	0.00	0.00
3	交易性金融资产	-	-		
4	应收票据	-	-		
5	应收账款	-	-		
6	预付账款	30,000,000.00	-	-30,000,000.00	-100.00
7	应收股利	-	-		
8	应收利息	-	-		
9	其它应收款	477,434.44	477,434.44	0.00	0.00
10	存货	200,826,777.21	704,659,300.00	503,832,522.79	250.88
11	一年内到期的非流动资产	-	-		
12	其他流动资产	490.00	490.00	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	485,136.82	492,734.00	7,597.18	1.57
14	可供出售金融资产	-	-		
15	持有至到期投资	-	-		
16	长期应收款	-	-		
17	长期股权投资	-	-		
18	投资性房地产	-	-		
19	固定资产	485,136.82	492,734.00	7,597.18	1.57
20	在建工程	-	-		
21	工程物资	-	-		
22	固定资产清理	-	-		
23	生产性生物资产	-	-		
24	油气资产	-	-		
25	无形资产	-	-		
26	开发支出	-	-		
27	商誉	-	-		
28	长期待摊费用	-	-		
29	递延所得税资产	-	-		

30	其他非流动资产	-	-	-	-	-
31	三、资产总计	245,429,664.05	719,269,784.02	473,840,119.97	193.07	
32	四、流动负债合计	273,736,496.23	273,736,496.23	0.00	0.00	
33	短期借款	-	-			
34	交易性金融负债	-	-			
35	应付票据	-	-			
36	应付账款	-	-			
37	预收账款	-	-			
38	应付职工薪酬	168,419.90	168,419.90	0.00	0.00	
39	应交税费	9,311.19	9,311.19	0.00	0.00	
40	应付利息	-	-			
41	应付股利	-	-			
42	其它应付款	273,558,765.14	273,558,765.14	0.00	0.00	
43	一年内到期的长期负债	-	-			
44	其它流动负债	-	-			
45	五、长期负债合计	-	-			
46	长期借款	-	-			
47	应付债券	-	-			
48	长期应付款	-	-			
49	专项应付款	-	-			
50	预计负债	-	-			
51	递延所得税负债	-	-			
52	其他非流动负债	-	-			
53	六、负债合计	273,736,496.23	273,736,496.23	0.00	0.00	
54	七、净资产	-28,306,832.18	445,533,287.79	473,840,119.97	-1,673.94	

评估人员：罗育文、曾镜池

货币资金——银行存款评估明细表

表 3-1-2

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员：罗育文、曾镜池

被评估单位填表人：何敏
填表日期：2017年4月7日

存货评估汇总表

表 3—9

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-		
3-9-2	原材料	-	-		
3-9-3	在库周转材料	-	-		
3-9-4	委托加工物资	-	-		
3-9-5	开发产品	-	-		
3-9-6	开发成本	200,826,777.21	704,659,300.00	503,832,522.79	250.88
3-9-7	发出商品	-	-		
3-9-8	在用周转材料	-	-		
	合 计	200,826,777.21	704,659,300.00	503,832,522.79	250.88
	减：存货跌价准备				
	合 计	200,826,777.21	704,659,300.00	503,832,522.79	250.88

评估人员：罗育文、曾镜池

存货——在产品（开发成本）评估明细表

表 3—9—1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币

序号	项目名称	费用名称	详细落地地址	开发程度	土地取得方式	土地使用证号	土地用途	土地面积（平方米）	可建设用地面积（平方米）	规划总建筑面积（平方米）	容积率上限	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中珠时代大厦	土地获得价款	深圳宝安区西乡社区深圳公路与鸿基路交汇处	挖基础	第三方购买取得	粤（2016）深圳市不动产权第0101811号	工业	26,733.26	106,933.04	102,529.00	4.00	704,659,300.00	704,659,300.00			
1-1		契税										652,757.00				
1-2		土地出让金										21,758,550.00				
1-3		土地取得补偿费										26,110,260.00				
1-4		变更规划指标补交土地出让金										19,378,031.00				
1-5		变更规划指标补交市政设施配套金										109,808,845.00				
1-6		变更规划指标的契税										3,875,946.27				
1-7		变更规划指标的印花税										64,599.10				
1-8		其他										3,255.00				
2		开发前期准备费										5,595,797.36				
3		配套设施费 其他										10,000.00				
4		开发回建费										13,568,736.48				
合 计													200,876,777.21	503,832,522.79	250.88%	***

被评估单位盖章人：何敏

填表日期：2017年4月7日

评估人员：罗育文、曹伟刚

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-		
4-2	持有至到期投资	-	-		
4-3	长期应收款	-	-		
4-4	长期股权投资	-	-		
4-5	投资性房地产	-	-		
4-6	固定资产	485,136.82	492,734.00	7,597.18	1.57
4-7	在建工程	-	-		
4-8	工程物资	-	-		
4-9	固定资产清理	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-		
4-11	油气资产	-	-		
4-12	无形资产	-	-		
4-13	开发支出	-	-		
4-14	商誉	-	-		
4-15	长期待摊费用	-	-		
4-16	递延所得税资产	-	-		
4-17	其他非流动资产	-	-		
合 计		485,136.82	492,734.00	7,597.18	1.57

评估人员：罗育文、曾镜池

固定资产评估汇总表

表 4-6

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原 值	净 值	重置价值	净 值	原 值	净 值	原 值	净 值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-				
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-				
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-				
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-				
	设备类合计	751,362.00	485,136.82	563,654.29	492,734.00	-187,707.71	7,597.18	-24.98	1.57
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-				
4-6-5	固定资产—车辆	497,700.00	421,942.06	483,098.29	429,157.00	-14,601.71	7,214.94	-2.93	1.71
4-6-6	固定资产—电子设备	253,662.00	63,194.76	80,556.00	63,577.00	-173,106.00	382.24	-68.24	0.60
	固定资产合计	751,362.00	485,136.82	563,654.29	492,734.00	-187,707.71	7,597.18	-24.98	1.57
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	751,362.00	485,136.82	563,654.29	492,734.00	-187,707.71	7,597.18	-24.98	1.57

评估人员：罗育文、曾镜池

固定资产——车辆评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：何敏

填表日期: 2017年4月7日

评估人员：罗育文、曾镜池

固定资产——电子设备评估明细表

表 4-6-6

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率	评估净值		
1	美能达复印机	DT152	美能达	台	1	2003年11月	2003年11月	13,500.00	405.00				-100.00	报废
2	佳能传真机	FAX-1240	佳能	台	1	2003年11月	2003年11月	3,300.00	99.00				-100.00	报废
3	Beng电脑	组装机	组装机	台	1	2003年11月	2003年11月	6,900.00	207.00				-100.00	报废
4	Beng电脑	组装机	组装机	台	1	2003年11月	2003年11月	6,750.00	202.50				-100.00	报废
5	办公家私			台	1	2005年7月	2005年7月	48,100.00	1,443.00				-100.00	报废
6	装修费			台	1	2005年7月	2005年7月	50,000.00	-				-100.00	报废
7	柜式空调	美的3匹	美的	台	1	2006年5月	2006年5月	5,100.00	153.00				-100.00	报废
8	松下摄影机	NV-GS78GK-S	松下	台	1	2006年11月	2006年11月	4,619.00	138.57				-100.00	报废
9	明基手提电脑	M200	明基	台	1	2009年3月	2009年3月	7,800.00	234.00				-100.00	报废
10	AOC电脑	组装机	组装机	台	1	2009年6月	2009年6月	2,925.00	87.75				-100.00	报废
11	AOC电脑	组装机	组装机	台	1	2009年6月	2009年6月	2,925.00	87.75				-100.00	报废
12	冰箱	海尔	海尔	台	1	2009年10月	2009年10月	2,499.00	74.97				-100.00	报废
13	联想笔记本电脑	thinkpad	联想	台	1	2010年4月	2010年4月	12,000.00	360.00				-100.00	报废
14	松下打印机	KX-MB2008CN	松下	台	1	2011年12月	2011年12月	2,216.00	66.48				-100.00	报废
15	向阳保险箱	YA-620	向阳	台	1	2012年9月	2012年9月	950.00	166.73	698.00	15%	105.00	-37.02	
16	联想笔记本电脑	Tingtpad E430	联想	台	1	2013年3月	2013年3月	4,099.00	1,116.98	3,199.00	24%	780.00	-30.17	
17	戴尔台式电脑	Vostro270-r126-n	戴尔	台	2	2013年3月	2013年3月	5,798.00	1,579.96	2,999.00	24%	731.00	-53.73	
18	联想笔记本电脑	Tingtpad E430C	联想	台	1	2013年4月	2013年4月	3,699.00	1,067.78	3,199.00	25%	810.00	-24.14	
19	长虹柜式空调	KF-72LW/HZ(W2-H)	长虹	台	1	2013年5月	2013年5月	4,560.00	1,390.04	4,099.00	55%	2,242.00	61.29	
20	宿舍空调	格力KF23GW/23370Aa3	格力	台	1	2015年6月	2015年6月	1,799.00	899.50	2,199.00	80%	1,764.00	96.11	
21	板房空调	奥克斯空调KF-511W/N+3	奥克斯空调	台	1	2015年6月	2015年6月	3,499.00	1,749.50	3,299.00	80%	2,646.00	51.24	
22	工程电脑主机	Intel (R) Core (TM) i5-4590CPU	组装机	台	1	2015年6月	2015年6月	3,104.00	1,552.00	3,099.00	68%	2,118.00	36.47	
23	苹果笔记本	苹果A1465	苹果	台	1	2015年11月	2015年11月	6,088.00	3,889.56	6,283.00	77%	4,821.00	23.95	
24	电脑	Intel (R) Core (TM) i5-6500CPU	组装机	台	1	2016年3月	2016年3月	3,274.00	2,455.50	3,099.00	83%	2,583.00	5.19	
25	极途电脑	三星21.5英寸S22D300N	组装机	台	1	2016年4月	2016年4月	3,603.00	2,802.33	3,548.00	85%	3,016.00	7.62	

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：何敏
填表日期：2017年4月7日

评估人员：罗育文、曾镜池

流动负债评估汇总表

表 5

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

编 号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-		
5-2	交易性金融负债	-	-		
5-3	应付票据	-	-		
5-4	应付账款	-	-		
5-5	预收账款	-	-		
5-6	应付职工薪酬	168,419.90	168,419.90	0.00	0.00
5-7	应交税费	9,311.19	9,311.19	0.00	0.00
5-8	应付利息	-	-		
5-9	应付股利（应付利润）	-	-		
5-10	其它应付款	273,558,765.14	273,558,765.14	0.00	0.00
5-11	一年内到期的长期负债	-	-		
5-12	其它流动负债	-	-		
	流动负债合计	273,736,496.23	273,736,496.23	0.00	0.00

评估人员：罗育文、曾镜池

应付职工薪酬评估明细表

表 5 — 6

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

序号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	金额单位：人民币元	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2016.12.21	168,419.90	168,419.90		
2	职工福利费					
3	医疗保险费					
4	基本养老保险费					
5	年金缴费					
6	失业保险费					
7	工伤保险费					
8	生育保险费					
9	住房公积金					
10	工会经费					
11	职工教育经费					
12	非货币性福利					
13	辞退福利					
14	股份支付					
15	其他					
合 计			168,419.90	168,419.90		

被评估单位填表人：何敏
填表日期：2017年4月7日

评估人员：罗育文、曾镜池

其他应付款评估明细表

表 5-10

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：何敏
填表日期：2017年4月7日

评估人员：罗育文、曾镜池



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审计报告

信会师报字[2017]第 ZE10048 号

深圳市广晟置业有限公司：

我们审计了后附的深圳市广晟置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

三、审计意见

我们认为,贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量。

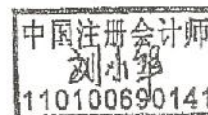
立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年三月二日

深圳市广晟置业有限公司
资产负债表
2016年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	13,639,825.58	3,080,696.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、(二)	30,000,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、(三)	477,434.44	164,393.65
存货	五、(四)	200,826,777.21	60,948,495.17
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(五)	490.00	
流动资产合计		244,944,527.23	64,193,584.94
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			
投资性房地产			
固定资产	五、(六)	485,136.82	110,990.86
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		485,136.82	110,990.86
资产总计		245,429,664.05	64,304,575.80

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
资产负债表(续)
2016年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	五、(七)	168,419.90	168,419.90
应交税费	五、(八)	9,311.19	3,983.11
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、(九)	273,558,765.14	92,339,505.64
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		273,736,496.23	92,511,908.65
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		273,736,496.23	92,511,908.65
所有者权益:			
实收资本	五、(十)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积			
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、(十一)	-38,306,832.18	-38,207,332.85
所有者权益合计		-28,306,832.18	-28,207,332.85
负债和所有者权益总计		245,429,664.05	64,304,575.80

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
利润表
2016年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加	五、(十二)	85,895.21	
销售费用			
管理费用			87,034.30
财务费用	五、(十三)	-4,154.53	-5,797.26
资产减值损失	五、(十四)	17,759.21	8,401.30
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-99,499.89	-89,638.34
加: 营业外收入	五、(十五)	0.56	
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-99,499.33	-89,638.34
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-99,499.33	-89,638.34
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-99,499.33	-89,638.34
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司

现金流量表

2016年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		181,160,614.28	315,225,358.65
经营活动现金流入小计		181,160,614.28	315,225,358.65
购买商品、接受劳务支付的现金		168,378,179.80	3,233,817.96
支付给职工以及为职工支付的现金		1,130,890.78	887,447.44
支付的各项税费		177,880.51	128,033.58
支付其他与经营活动有关的现金		493,001.73	308,310,198.31
经营活动现金流出小计		170,179,952.82	312,559,497.29
经营活动产生的现金流量净额		10,980,661.46	2,665,861.36
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		421,532.00	14,490.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		421,532.00	14,490.00
投资活动产生的现金流量净额		-421,532.00	-14,490.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		10,559,129.46	2,651,371.36
加: 期初现金及现金等价物余额		3,080,696.12	429,324.76
六、期末现金及现金等价物余额		13,639,825.58	3,080,696.12

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
所有者权益变动表

2016年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,000,000.00									-38,207,332.85	-28,207,332.85
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	10,000,000.00										
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一)综合收益总额										-38,207,332.85	-38,207,332.85
(二)所有者投入和减少资本										-99,499.33	-99,499.33
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额										-99,499.33	-99,499.33
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	10,000,000.00									-38,306,832.18	-28,306,832.18

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
所有者权益变动表（续）

2016年度

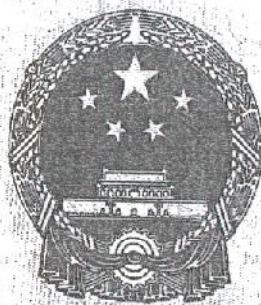
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	利润分配	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	10,000,000.00								-38,117,694.51	-28,117,694.51
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	10,000,000.00								-38,117,694.51	-28,117,694.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-89,638.34	-89,638.34
（一）综合收益总额									-89,638.34	-89,638.34
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	10,000,000.00								-38,207,332.85	-28,207,332.85

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91420000707079234K

名称 中珠医疗控股股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 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 柒亿壹仟壹佰柒拾叁万玖仟壹佰柒拾贰圆整
成立日期 1994年06月27日
营业期限 长期
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进出口业务；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）



登记机关





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300754290673E

名称 深圳市广晟置业有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区红荔路与新洲路交汇处第壹世界广场塔楼21V
法定代表人 傅晓燕
成立日期 2003年10月10日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场监督管理局网站或深圳市场监督管理局商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 06 月 20 日

附 记

权利人	深圳市广威置业有限公司[100%]	
共有情况	单独所有	
坐落	龙岗区龙岗街道	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	一类工业用地	
面积	26733.26平方米	
使用期限	50年，从2004年02月18日至2054年02月17日止。	
权利其他状况	宗地号:G09307-0162 登记价:人民币150945426.00元	

- 1、该证由深房地字第G0000225367号《房地产证》变更而来;
- 2、土地性质为商品房;
- 3、总建筑面积不超过106930平方米,其中厂房74860平方米、商业20210平方米、配套宿舍3000平方米、公交枢纽站6000平方米、居住小区级文化室1500平方米、社区居委会100平方米、社区服务站200平方米、社区健康服务中心1000平方米、公共厕所60平方米;
- 4、本地块内居住小区级文化活动室、公交枢纽站、社区居委会、社区服务站、公共厕所、社区健康服务中心建成后需无偿移交政府相关部门;
- 5、本宗地其他事项的权利和责任按深地合字(2004)5018号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补1-补3协议执行。
- 本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记记载为准。



深圳市建设工程方案设计核查意见书

办文编号: 22-201600905

深规土设方字 LG20160401 号

用地单位	深圳市广晟置业有限公司							
项目名称	中珠时代大厦				用地位置	龙岗区龙岗街道		
建设用地规划许可证号	LG-2015-0032				用地方案图号			
土地使用权出让合同书号	深地合字(2004)5018号、补1、补2、补3				宗地号	G09307-0162		
设计单位	深圳机械院建筑设计有限公司				宗地代码	4403070080126B00922		
核查情况	计容积率 建筑面积m ²	不计容积率 建筑面积m ²	建筑覆盖率 (一/二级)	绿化 覆盖率	最高高度 m	最大层数 (地上/下)	栋数	停车位数量 (地上/下)
规划要点	106930		50/		多层、高层			
方案设计	102529	44000	43/	35.8	96	20/2	2	7600
分项指标	规定功能		建筑面积m ²		核增功能		核增建筑面积m ²	
			规定	核减				
计容积率建筑 面积中 (地上)	厂房		74860	0	骑楼			609
	商业建筑		20210	0	架空绿化			756
	宿舍建筑		3000	0	架空公共空间			100
	文化活动室		1500	0				
	社区健康服务中心		1000	0				
	公共厕所		60	0				
	公共交通枢纽		134	0				
	其他		300	0				
	合计		101064		合计		1465	
不计容 率建筑 面积中 (地下)	市政设施		5866		共用停车库			35829
					公用设备用房			2305
	合计		5866		合计			38134

深圳市广晟置业有限公司:

你单位所报中珠时代大厦项目的建设工程方案设计核查收悉。经审查,本次申请新建建筑2栋,其中1栋厂房(含A、B、C座均20层);2栋商业及宿舍(含A、B座均6层,C座11层),总建筑面积146946平方米。计容积率建筑面积102946平方米,其中地上规定建筑面积101064平方米(包括厂房74860平方米、商业20210平方米、配套宿舍3000平方米、居住小区级文化室1500平方米、社区居委会100平方米、社区服务站200平方米、社区健康服务中心1000平方米、公共厕所60平方米、公交枢纽站134平方米),地上核增建筑面积1882平方米(含骑楼609平方米、架空绿化756平方米、消防通道100平方米)。不计容积率建筑面积44000平方米,其中地下规定建筑面积5866平方米(公交枢纽站),地下核增建筑面积38134平方米(含地下车库35829平方米,设备用房2305平方米)。配建社区体育活动场地1500平方米,地下停车位600辆(含充电停车位60个),地上自行车位265辆。所报方案设计基本符合《深圳市建设用地规划许可证》及相关规范要求,经研究,准予建设工程方案设计许可。请结合以下要求进行下一步设计:

- 一、施工图报建时需提交三维仿真模型(电子光盘)及相关审查文件(报环保、人防、地名的主管部门和施工图审查机构审查);
- 二、向水务部门申报排水及水土保持相关许可;
- 三、下一步设计应按照《深圳市绿色建筑促进办法》中相关规定执行绿色建筑标准;
- 四、无障碍设计需满足国家相关规范要求;
- 五、移交配套需取得相关部门意见。

签名: 深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局

日期: 2016年10月11日

重要提示: 1. 本核查意见书自发出之日起1年内有效,有效期至二〇一七年十一月十六日,逾期须重新办理。

2. 办理建设工程规划许可时,须附送本核查意见书复印件。

项目编号: JZ20132296



建筑工程施工许可证

工程编号:440307201605001

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 深圳市福田区住房和建设局

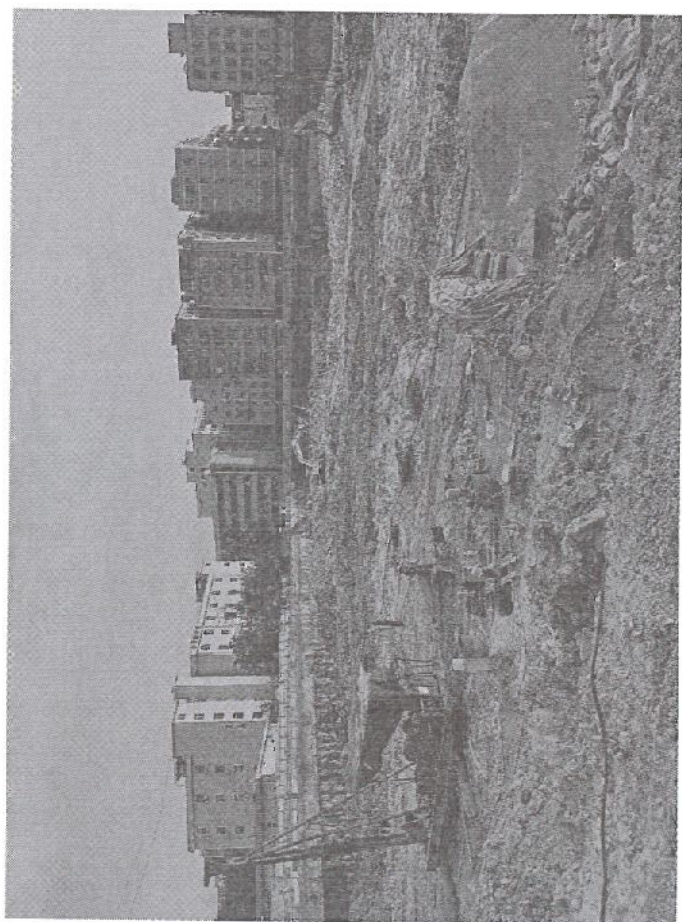
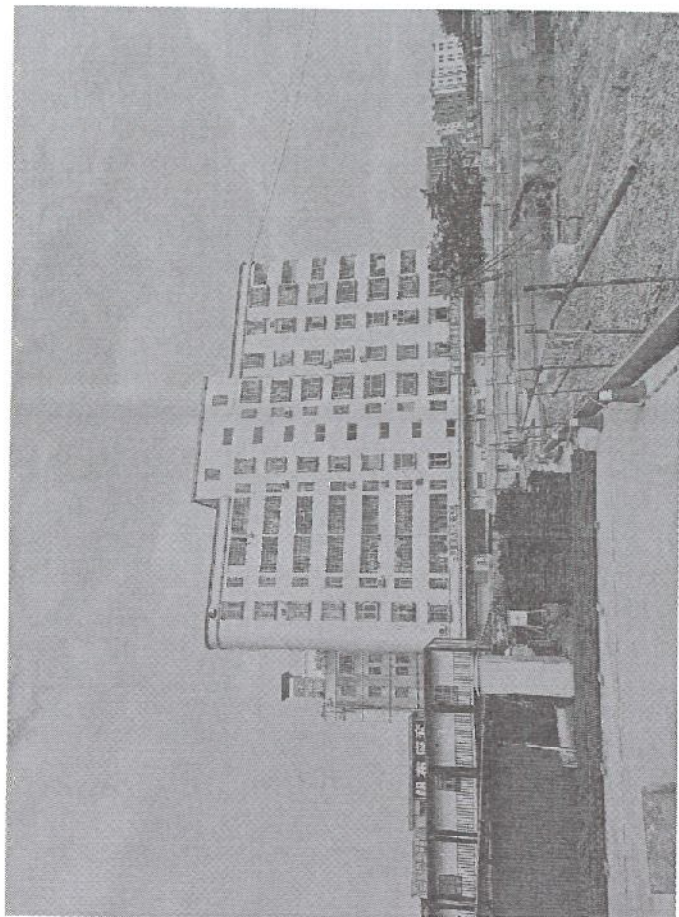
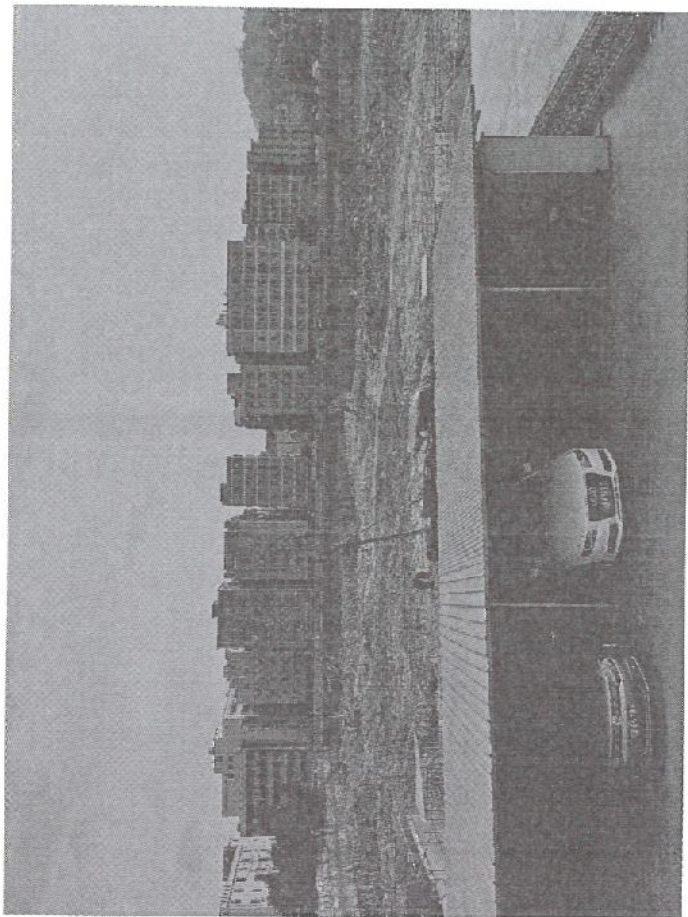


证书编号:440307201605001

建设单位	深圳市广晟置业有限公司		
工程名称	中珠时代大厦土石方及基坑支护		
建设地址	龙岗街道		
建设规模	平方米	合同价格	1979.5631万元
设计单位	深圳市长盛勘察设计有限公司		
施工单位	国基建设集团有限公司		
监理单位	深圳市中台建设监理有限公司		
合同开工日期	2016-03-01	合同竣工日期	2016-12-31
备注	项目经理:陈国杰 注册证书号:44111111103057 项目总监:黄昌恒 注册证书号:44011111103057 范围:基坑支护;土石方;		
变更登记	2016-07-06:工程名称由中珠时代大厦土石方及基坑支护变更为:中珠时代大厦土石方及基坑支护 2017-03-22:项目总监由黄孝辉(44011111103057)变更为黄昌恒(44011111103057)		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办延期手续,逾期不办延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



委托方承诺函

广东中广信资产评估有限公司：

因我公司（中珠医疗控股股份有限公司）拟转让深圳市广晟置业有限公司部分股权事宜涉及的深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值，我公司委托你公司对深圳市广晟置业有限公司全部资产及负债价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。；
- 4、评估报告仅供委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 5、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

中珠医疗控股股份有限公司

法定代表人：



2017年4月8日

被评估单位承诺函

广东中广信资产评估有限公司：

因我公司（深圳市广晟置业有限公司）股东（中珠医疗控股股份有限公司）拟转让其持有的我公司股权事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
- 5、截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。



评估师承诺函

中珠医疗控股股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对你公司拟转让所持有的深圳市广晟置业有限公司股权事宜涉及的深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

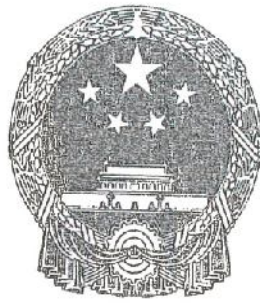
- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

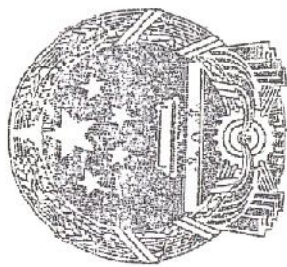
统一社会信用代码 91440000455925042T

名称 广东中广信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室
法定代表人 汤锦东
注册资本 人民币伍佰万元
成立日期 1999年06月04日
营业期限 长期
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估,从事证券、期货相关评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关





资产评估资格证书

经审查，广东中广信资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：粤国资评[1999]88号

证书编号：44020057

批准机关：

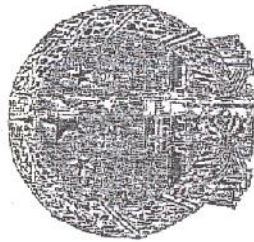
省财政厅

发证时间：1999年7月30日

序列号：00003108

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

广东中广信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]153号 证书编号：0200069008

序列号：000089



发证时间： 年 月