

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 035 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年三月二十日



总 目 录

第一册 资产评估报告

资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
二、评估目的	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	8
一、评估行为依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	8
四、资产权属依据	9
五、取价依据	9
第三章 评估方法	9
第一节 成本法（资产基础法）	10
一、流动资产	10
二、设备	12
三、负债	13
第二节 收益法	13
一、评估技术思路	13
二、股东权益净现金流量折现值	14
三、非经营性资产	15
四、非经营性负债	15
五、溢余资产	15
六、收益期期末可回收资产	15
第四章 评估程序及实施过程	15
一、进行前期调查	15
二、编制评估计划	16
三、开展现场工作	16
四、整理评估资料	17
五、展开评定估算	17
六、进行汇总分析	17
七、提交评估报告	17
第五章 评估假设	18
一、本次评估采用的假设	18
二、评估假设对评估结论的影响	19
第六章 评估结论	20
一、两种评估方法的评估结果	20
二、评估结果的分析与选择	20
三、评估结论	20
二、关于部分股权的价值	21

第七章 特别事项说明	21
第八章 评估报告的使用限制说明	21
第九章 评估报告日及其他	22
资产评估报告附件:	24

第二册 资产评估明细表

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
深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 035 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，合理解释评估结论，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）和收益法，为中珠医疗控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，而对所涉深圳市广晟置业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深圳市广晟置业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，我们对深圳市广晟置业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。

在对两种评估方法评估结果进行分析比较后，以成本法（资产基础法）的评估结果作为评估结论。

经评估，在设定的评估目的下，在持续经营、土地持续正常开发利用及相关规划类指标不发生变化等假设条件下，深圳市广晟置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为 45,285.73 万元，评估值比账面净资产增值 48,116.42 万元，增值率 1,699.81 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
1 流动资产	24,494.45	72,610.55	48,116.10	196.44
2 非流动资产	48.51	48.83	0.32	0.66
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	48.51	48.83	0.32	0.66
20 资产总计	24,542.96	72,659.38	48,116.42	196.05
21 流动负债	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
23 负债合计	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69	45,285.73	48,116.42	1,699.81

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将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：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十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。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
深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

京信评报字（2017）第 035 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）和收益法，按照必要的评估程序，为中珠医疗控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，而对所涉深圳市广晟置业有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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

注册地址：湖北省潜江市章华南路特 1 号

办公地址：广东省珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦六楼

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

企业性质：股份有限公司（上市）

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）

企业历史沿革：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，系经湖北省体改委批准，由湖北省潜江市制药厂作为主发起人，联合湖北省潜江市医用塑料包装厂、潜江市医药经营开发公司共同发起，以定向募集方

式设立，并于1994年6月27日在湖北省潜江市工商行政管理局登记注册。是国家唯一眼科用药生产基地及首家眼科医药上市公司，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

名称：深圳市广晟置业有限公司

法定住所及经营场所：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

企业性质：有限责任公司

1、股权结构及历史沿革

深圳市广晟置业有限公司系于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70%股权，变更后股权结构：

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海经济特区西海集团有限公司	70%	法人股东

2012年11月珠海中珠集团股份有限公司购买西海集团有限公司持有的70%股权，变更后股权结构：

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海中珠集团股份有限公司	70%	法人股东

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70%股权，变更后股权结构：

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

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30%股权，变更后股

权结构:

股东名称	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

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70%股权,变更后股权结构:

股东名称	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
中珠医疗控股股份有限公司	70%	法人股东

2、主要资产

公司主要资产为货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产和固定资产,其中:存货为土地开发成本,设备为车辆及电子设备。

3、近四年的资产、负债及经营状况

金额单位:人民币元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	52,429,345.16	371,954,279.86	64,193,584.94	244,944,527.23
非流动资产	140,301.34	118,454.30	110,990.86	485,136.82
固定资产	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	80,659,503.86	400,190,428.67	92,511,908.65	273,736,496.23
负债总计	80,659,503.86	400,190,428.67	92,511,908.65	273,736,496.23
净资产	-28,089,857.36	-28,117,694.51	-28,207,332.85	-28,306,832.18

项 目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	-	-	-	-
营业利润	-3,188,483.55	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.89
利润总额	-3,349,382.89	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.33
净利润	-3,349,382.89	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.33

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位控股股东。

(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拟转让所持深圳市广晟置业有限公司的股权。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深圳市广晟置业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 12 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）评估对象为深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值。
- （二）评估范围为深圳市广晟置业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，24,542.96 万元，负债总额为 27,373.65 万元，净资产为 -2,830.69 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	24,494.45
2 非流动资产	48.51
3 其中：可供出售金融资产	0.00
8 固定资产	48.51
20 资产总计	24,542.96
21 流动负债	27,373.65
23 负债合计	27,373.65
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69

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〔2017〕第 ZE10048 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

公司主要资产为货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产和固定资产。其中：存货为开发成本，即深圳市广晟置业有限公司拥有位于深圳市龙岗区龙岗街道的一宗正在开发房地产开发项目（中珠时代大厦）使用的土地，土地面积 26732.82 平方米，截至评估基准日，该宗地已开工建设，现处于打基础地基阶段；车辆为 2 台轿车；电子设备为电脑、向阳保险箱、空调等办公用设备，共计 42 台（套）。

（五）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、评估行为依据

中珠医疗控股股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司进行资产评估的业务约定书。

二、法律法规依据

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

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

（四）《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号）；

（五）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）；

（六）《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）；

（七）《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）；

（八）其他与本项评估相关的法律法规。

三、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）《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)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- (八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
- (九)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- (十)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十一)《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);
- (十二)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);
- (十三)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- (十四)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)深圳市房地产权证、车辆行使证;
- (二)被评估单位提供的设备购置合同等产权证明文件复印件;
- (三)被评估单位财务部门提供的各类凭证、合同。

五、取价依据

- (一)2016年版《机电产品报价手册》;
- (二)向有关机器设备生产厂家询价取得的资料;
- (三)评估人员收集的其他价格资料;
- (四)被评估单位提供的部分合同、协议等;
- (五)被评估单位提供的基准日资产明细表;
- (六)WIND资讯查询的行业上市公司数据;
- (七)评估人员收集的其它与价值评估相关的资料。

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。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款和存货。

（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，评估过程中，对银行存款进行了函证，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，在对

上述资料核对无误的基础上，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（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：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在坏账损失并估计坏账损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏账损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

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

存货为开发成本，具体为一宗正在开发的土地使用权。

深圳市已公布基准地价。由于该基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定以及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

经向深圳市土地储备交易中心了解：整个龙岗片区与委估地块相同性质的土地成交案例很少，因此亦不能采用市场比较法进行评估。

由于委估宗地为正在开发土地，土地规划开发条件较为明确，同时周边房地产交易案例较多易于取得，当地规划建设和工程造价等管理部门定期公布城市住宅的工程建造客观成本和前期费用等信息资料，因此可以采用假设开发法评估。

假设开发法的基本原理是以土地按照规定设计用途、规划条件开发后预期可获取的价值为基础，扣除正常的开发建筑成本、专业费用、管理费用、投资利息、销售税费、合理的开发利润及买方购地需承担的税费，求出委估土地价值。

其计算公式：

土地价值 = 开发完成后总价值 - 开发建筑成本 - 专业费用 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 利润 - 买方购地需承担的税费

（四）其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产为增值税进项税转出。评估人员通过审核相关的财务资料，对其存在的真实性和数据的完整性得以证实，以核实后的账面值确定评估值。

二、设备

本次评估的设备包括电子设备和车辆。采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

（一）重置全价的确定

1、电子设备的重置全价

对电子设备，首先通过查阅《2016 年中国机电产品报价手册》及“太平洋电脑网”等行情的价格确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

2、车辆重置全价的确定

对于车辆以经过比较后合理的评估基准日的市场购置价加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置全价。

其基本计算公式为：

重置全价 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 车辆的其他费用

（二）成新率的确定

1、电子设备成新率

电子设备由于价值量小且属于通用设备，主要采用年限法确定成新率。其计算公式如下：

年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

2、车辆成新率

采用综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率孰低值 × 调整系数

（1）理论成新率：分为行驶年限法和行驶里程法，根据车辆类型，根据国家有关规定，以行驶年限成新率作为理论成新率，采用以下公式计算：

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，经综合分析确定车辆的调整系数。

三、负债

负债为流动负债，包括其他应付款、应交税费、应付职工薪酬。

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。

第二节 收益法

收益现值法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。

不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；

委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；

未来的经营收益可以正确预测计量；

与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_i ——第 i 年的预期收益

r——折现率

一、评估技术思路

本次收益法评估模型选用股东权益净现金流模型，即经济收益流 R_i 是公司全部股

东权益产生的现金流。以未来收益期内各年的股东权益净现金流量作为依据,采用适当折现率折现得出折现值后,再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、其他资产价值、期末剩余资产的折现值,减去非经营性负债、其他负债价值,计算得出股东全部权益价值。

计算公式:

股东全部权益价值=股东权益净现金流量折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+其他资产-其他负债+溢余资产价值+收益期期末回收资产的现值

股东权益净现金流量=销售收入-销售成本-销售费用-管理费用-财务费用-税金及附加-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+新取得的有息债务本金-有息债务本金偿还额

二、股东权益净现金流量折现值

(一) 明确的预测期

根据深圳市广晟置业有限公司目前的土地储备情况,以及未来开发计划,预测期至所有项目完成。预计销售完成时间为2020年12月,则预测期取定到2020年12月。

(二) 收益期

深圳市广晟置业有限公司主要从事房地产开发,所开发房地产项目主要是对外销售,销售收入主要来源于房地产销售。深圳市广晟置业有限公司对现有在开发的项目做了详细的开发计划,现有房地产项目开发完成后是否能取得新的土地及新的房地产开发项目具有很大的不确定性,因此,明确的预测期后不作预测,收益期按预测期确定。

(三) 终值的确定

收益期为预测期,终值按预测期末回收资产确定。

(四) 折现率

折现率按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为股东全部权益净现金流,则折现率选取股东权益资本成本。采用资本资产定价模型(CAPM)估算,公式为:

$$Re = R_f + \beta \times RP_m + R_t$$

其中: Re : 折现率

R_f : 无风险回报率

β : Beta 风险系数

RP_m : 市场风险超额回报率

R_t : 企业特有风险超额回报率

三、非经营性资产

非经营性资产指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产。此处主要为其他流动资产。

四、非经营性负债

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债。经清查，被评估单位评估基准日无非经营性资负债。

五、其他资产和其他负债

本次评估无其他资产，其他负债为向关联单位的借款，其用于支付基准日之前土地取得费及前期费用等。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

七、收益期期末可回收资产

因收益期按可预期开发项目开发期确定，期末终值按可回收资产确定。期末回收资产为经营性固定资产和营运资金。

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及其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，包括存货、固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、审计报告、项目建成后销售情况、开发成本投入情况和周边房地产市场开发及销售情况等。

（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设备，到现场进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，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；对存货，查看待开发土地现状并了解其入账过程；

3、对大额、重点预付款项进行函证，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；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明存货及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，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解周边房地产的销售情况、价格趋势的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访房地产管理部门和房地产交易市场，掌握价格方面的信息、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，即按流动产、非流动资产、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。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、土地持续正常开发利用，相关规划类指标不发生变化；
- 3、评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- 4、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 5、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 1、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；
- 2、被评估单位所处地区的政治、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、国家现行的银行利率、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、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 5、被评估单位不改变经营方向，在预测收益期内持续经营；
- 6、委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；
- 9、被评估单位未来将采取的的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 10、被评估单位能够稳健发展，计划、规划中的有关指标与市场需求基本吻合，预期的经营目标能够实现；土地持续正常开发利用，相关规划类指标不发生变化；
- 11、被评估单位对成本费用（包括开发成本、人力成本）的控制能够按所制定的计划、规划实现；
- 12、被评估单位在收益年限内不会遇到重大的销售货款回收方面的问题；

13、假设深圳市广晟置业有限公司的现金流在每个预测期间的年中产生；

14、假设深圳市广晟置业有限公司规划中的房地产项目销售完成时间为 2020 年 12 月。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）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，土地未持续正常开发利用，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。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1—4 项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，在预测收益期内非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、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；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若被评估单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，土地未持续正常开发利用，相关规划类指标发生变化，会造成部分资产评估方法或者对成本费用的控制不能按所制定的计划、规划实现，或者被评估单位在收益年限内遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况），或者预计的销售完工时间出现偏差，将导致预测的净

现金流量无法实现；

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、两种评估方法的评估结果

深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为 45,285.73 万元和 45,546.51 万元。

二、评估结果的分析与选择

本次评估，我们分别采用收益法和成本法（资产基础法）两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 260.78 万元，差异率为 0.58%。差异的原因如下：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。成本法（资产基础法）是从现时成本角度出发，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作为被评估企业股权的评估价值。由于企业目前尚无新增可开发土地，本次收益法设定的收益期与在开发土地的收益期一致。但企业未来存在新增可开发土地而延长收益期的可能，亦即企业未来年度可实现的收益仍存在一定的不确定性。据此，并考虑到本次的评估目的，我们认为成本法（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。

根据以上分析，我们认为采用成本法（资产基础法）结果作为最终评估结论比较合适。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结论。

三、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：在设定的评估目的下，在持续经营、土地持续正常开发利用及相关规划类指标不发生变化等假设条件下，深圳市广晟置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 45,285.73 万元，评估值比账面净资产增值 48,116.42 万元，增值率 1,699.81 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
1 流动资产	24,494.45	72,610.55	48,116.10	196.44
2 非流动资产	48.51	48.83	0.32	0.66
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	48.51	48.83	0.32	0.66
20 资产总计	24,542.96	72,659.38	48,116.42	196.05
21 流动负债	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
23 负债合计	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69	45,285.73	48,116.42	1,699.81

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债清查评估明细表和收益测算表。

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将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：在切实可行的情况下，对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，我们未考虑该等资产用于股权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、固定资产——设备中有 14 台电子设备已盘亏。其账面原值为 168,634.00 元，账面净值为 3,559.02 元。

三、根据 2010 年 8 月深圳市规划和国土资源委员会颁发的《深圳市法定图则土地混合使用指引》（试行）细则，被评估企业正在开发的房地产项目土地使用权所在土地的规划用地性质为一类工业用地（M1），深圳市建设工程方案设计核查意见书（深规土设方字 LG20160401 号）规定的适建范围是厂房、商业建筑、宿舍及附属设施等。

提请报告使用者对上述事项予以关注。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告书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十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。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。

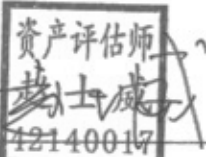
第九章 评估报告日及其他

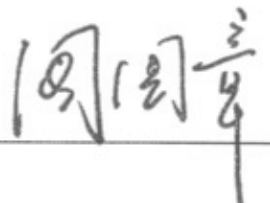
一、本资产评估报告提出日期为二〇一七年三月二十日。

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)

资产评估师:  资产评估师
张峰
42140010

资产评估师:  资产评估师
张士盛
42140017

法定代表人: 



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、 签字资产评估师资格证书。

深圳市广晟置业有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

信会师报字[2017]第 ZE10048 号

深圳市广晟置业有限公司

财务报表及审计报告

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
三、	财务报表附注	1-26



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

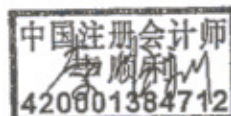
三、审计意见

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。

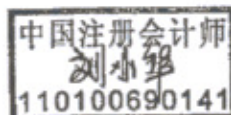
立信会计师事务所(特殊普通合伙)



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、本年期初余额	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											
(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:

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	未分配利润	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：

深圳市广晟置业有限公司
二〇一六年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳市广晟置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)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	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海经济特区西海集团有限公司	70%	法人股东

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

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海中珠集团股份有限公司	70%	法人股东

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	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

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	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

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	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
中珠医疗控股股份有限公司	70%	法人股东

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，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》和各项具体会计准则、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”），以及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》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司应评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力，若评价结果表明对持续经营能力产生重大怀疑的，公司应披露导致对持续经营能力产生重大怀疑的因素以及公司拟采取的改善措施。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 公司在编制和披露财务报告时应遵循重要性原则，并根据实际情况从性质和金额两方面判断重要性。
2. 对于需要根据实质重于形式原则作出专业判断的相关交易和事项，公司应充分披露具体情况、相关专业判断的理由及依据、以及与之相关的具体会计处理。
3. 公司应制定与实际生产经营特点相适应的具体会计政策，并充分披露报告期内采用的重要会计政策和会计估计。公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，应在本节开始部分对相关事项进行提示

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时, 将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资, 确定为现金等价物。

(六) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算, 由此产生的汇兑差额, 除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外, 均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算; 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时, 将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额, 自所有者权益项目转入处置当期损益。

(七) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债; 持有至到期投资; 应收款项; 可供出售金融资产; 其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则，公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（八） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额在 100 万元(含 100 万元)以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前

	年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例
组合 2	合并范围内的关联往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中, 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(%)
1 年以内 (含 1 年)		
其中: 6 个月以内 (含 6 个月)	2.00	2.00
6 个月-1 年	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	40.00	40.00
4-5 年	60.00	60.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试并计提特别坏账准备
坏账准备的计提方法	采用个别认定法计提坏账准备

(九) 存货

1、 存货的分类

存货分类为: 生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品和低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

开发用地按取得时实际成本入账。在项目开发时, 按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本, 不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算, 能够认定到所属开发项目的公共配套设施, 直接计入所属开发项目的开发成本; 不能直接认定的公共配套设施先在开发成

本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

房地产公司期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

(十一) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
机器设备	10-12	5	7.92-9.5
运输设备	10	5	9.5
其他设备	8	5	11.88

(十二) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十三) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认

为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加

权平均利率计算确定。

(十四) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
其他	5	

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：

- ①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；
- ②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利

益的期限。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十五) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十六) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

长期待摊费用根据受益期在 3-5 年内摊销。

(十七) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十八）预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十九) 收入

收入是公司在日常活动中形成，会导致股东权益增加且与股东投入资产无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

1、 销售商品收入确认和计量原则

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接受的，与书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十)政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十一)递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十二) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)，适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	不适用	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	不适用	调增税金及附加本年金额 85,895.21 元，调减管理费用本年金额 85,895.21 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	不适用	无
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	不适用	调增其他流动资产期末余额 490 元，调增应交税费期末余额 490 元。

四、 税项

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
营业税	按应税营业收入计缴(自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税)	5%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%
企业所得税	按照应纳税所得额计征	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%预缴预缴

说明：1、本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税的，按当地税务机关规定按预售收入的 1%-5%预缴预缴土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

2、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，本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，本公司进行了增值税一般纳税人选择简易办法征收备案，由于本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。

五、 财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	5,814.70	10,410.70
银行存款	13,634,010.88	3,070,285.42
合 计	13,639,825.58	3,080,696.12

(二) 预付账款

项目名称	期末余额	年初余额
国基建设集团有限公司	30,000,000.00	
合 计	30,000,000.00	

(三) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类别	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	508,332.30	100.00	30,897.86	6.08	477,434.44	100.00	13,138.65	7.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合计	504,332.30	100.00	30,897.86	6.08	477,434.44	100.00	13,138.65	7.40
								164,393.65

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	230,000.00	4,600.00	2.00
6 个月至 1 年	146,791.02	4,403.73	3.00
1 至 2 年	44,141.28	4,414.13	10.00
2 至 3 年	87,400.00	17,480.00	20.00
合计	508,332.30	30,897.86	

2、 本期计提、转回或收回坏账准备情况

本报告期计提坏账准备金额 17,759.21 元；本报告期无收回或转回的坏账准备。

3、 本期实际核销的其他应收款情况

本报告期内不存在实际核销的其他应收款。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	48,032.30	177,532.30
押金	460,300.00	
合计	508,332.30	177,532.30

5、 按欠款方归集的 2016 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末数	账龄	占其他应收年末数日合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳供电局有限公司	押金	220,000.00	6 个月以内	43.28%	4,400.00
深圳市龙岗市政管理有限公司	押金	120,000.00	6 个月以内	23.61%	3,600.00
王敏	押金	68,800.00	2-3 年	13.53%	13,760.00
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	押金	30,000.00	1-2 年	5.90%	3,000.00
周晓丹	往来款	26,791.02	6 个月至 1 年	5.27%	803.73
合计		465,591.02		91.59%	25,563.73

6、 涉及政府补助的应收款项

本报告期内不存在涉及政府补助的应收款项。

7、 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期内不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

本报告期内不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(四) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	200,826,777.21		200,826,777.21	60,948,495.17		60,948,495.17
合计	200,826,777.21		200,826,777.21	60,948,495.17		60,948,495.17

2、 开发成本

项目名称	预计投资总额	年末数	年初数
深圳广晟项目	9.4 亿元	200,826,777.21	60,948,495.17
合计		200,826,777.21	60,948,495.17

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中无资本化借款费用。

(五)其他流动资产

项目名称	年末余额	年初余额
增值税	490.00	
合计	490.00	

(六) 固定资产

项目	运输工具	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 2015 年 12 月 31 日	127,600.00	202,230.00	329,830.00
(2) 本期增加金额			
—购置	370,100.00	51,432.00	47,386.04
(3) 本期减少金额			
(4) 2016 年 12 月 31 日	497,700.00	253,662.00	751,362.00
2. 累计折旧			
(1) 2015 年 12 月 31 日	42,546.59	176,292.55	218,839.14
(2) 2016 年度增加金额	29,978.54	17,407.50	47,386.04
—计提	29,978.54	17,407.50	47,386.04
(3) 2016 年度减少金额			
(4) 2016 年 12 月 31 日	72,525.13	193,700.05	266,225.18
3. 减值准备			
(1) 2015 年 12 月 31 日			
(2) 2016 年度增加金额			
(3) 2016 年度减少金额			
(4) 2016 年 12 月 31 日			

4. 账面价值			
(1) 2016 年 12 月 31 日	425,174.87	59,961.95	485,136.82
(2) 2015 年 12 月 31 日	85,053.41	25,937.45	110,990.86

(七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
短期薪酬	168,419.90	1,096,892.92	1,096,892.92	168,419.90
离职后福利-设定提存计划		33,997.86	33,997.86	
合计	168,419.90	1,130,890.78	1,130,890.78	168,419.90

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	168,419.90	963,738.00	963,738.00	168,419.90
(2) 职工福利费		56,809.52	56,809.52	
(3) 社会保险费		24,745.40	24,745.40	
其中：医疗保险费		21,207.88	21,207.88	
工伤保险费		1,244.76	1,244.76	
生育保险费		2,292.76	2,292.76	
(4) 住房公积金		51,600.00	51,600.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 其他				
合计	168,419.90	1,096,892.92	1,096,892.92	168,419.90

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
基本养老保险		30,857.19	30,857.19	
失业保险费		3,140.67	3,140.67	
合计		33,997.86	33,997.86	

(八) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
个人所得税	9,311.19	3,983.11
合计	9,311.19	3,983.11

(九) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	273,558,765.14	92,339,505.64
合 计	273,558,765.14	92,339,505.64

(十) 实收资本

股东名称	年末余额		年初余额	
	出资额	比例(%)	出资额	比例(%)
李群	3,000,000.00	30.00	3,000,000.00	30.00
中珠医疗控股股份有限公司	7,000,000.00	70.00	7,000,000.00	70.00
合 计	10,000,000.00	100.00	10,000,000.00	100.00

(十一) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-38,207,332.85	-38,117,694.51
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-38,207,332.85	-38,117,694.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-99,499.33	-89,638.34
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-38,306,832.18	-38,207,332.85

(十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	85,895.21	
合 计	85,895.21	

(十三) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	8,649.72	8,858.65
汇兑损益		
手续费支出	4,495.19	3,061.39

其他		
合计	-4,154.53	-5,797.26

(十四)资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	17,759.21	8,401.30
合计	17,759.21	8,401.30

(十五)营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
其他	0.56	
合计	0.56	

(十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-99,499.33	-89,638.34
加：资产减值准备	17,759.21	8,401.30
固定资产等折旧	47,386.04	21,953.44
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-139,878,282.04	-4,442,864.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	134,064,744.37	314,854,930.62
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-142,379,544.47	-307,686,921.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,980,661.46	2,665,861.36
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	13,639,825.58	3,080,696.12
减：现金的年初余额	3,080,696.12	429,324.76
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,559,129.46	2,651,371.36

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	13,639,825.58	3,080,696.12
其中：库存现金	5,814.70	10,410.70
可随时用于支付的银行存款	13,634,010.88	3,070,285.42
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	13,639,825.58	3,080,696.12

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权比例(%)
中珠医疗控股 股份有限公司	湖北省 潜江市	医疗产业	71,173.92	70.00	70.00

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司	受同一方控制
珠海市桥石贸易有限公司	受同一方控制

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款	中珠医疗控股股份有限公司	130,268,405.64	268,405.64
其他应付款	珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司	92,000,000.00	92,000,000.00
其他应付款	珠海市桥石贸易有限公司	51,000,000.00	

七、或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2017 年 3 月 2 日止，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

深圳市广晟置业有限公司
二〇一七年三月二日



营业执照

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

2016年09月24日





营业执照

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，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会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



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机构 (章)

2016 年 04 月 27 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130189905

权利人	深圳市广晟置业有限公司[105%]				
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160945426.00元				



1、该证由宗房地字第G0930725367号《房屋产权证》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、配套设施3000平方米、公交枢纽站6000平方米、居住小区级文化苑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。

6、本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记记载为准。

委托方承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因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股权。为此，特委托贵公司对该行为所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 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产及负债未重、未漏，与经济行为涉及的资产范围一致，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 3、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
- 4、被评估企业提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
- 5、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

(此页无正文)

委 托 方 (盖章): 中珠医疗控股股份有限公司



法定代表人 (签字):

许世荣

日 期: 二〇一七年三月七日

被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

我公司因中珠医疗控股股份有限公司拟对我公司进行股权转让事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司全部资产及负债于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- （一）资产评估的经济行为符合国家规定；
- （二）委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- （三）所提供的资料真实、准确、完整，委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；
- （四）纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- （五）所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- （六）已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- （七）不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- （八）接受评估行政主管部门的监督检查。

(本页无正文)

被评估单位: 深圳市广晟置业有限公司



法定代表人: _____



日期: 2017年3月7日

评估机构及资产评估师承诺函

中珠医疗控股股份有限公司：

贵公司拟转让深圳市广晟置业有限公司股权。根据贵公司的委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对本次股权转让之经济行为所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 所表现的市场价值进行了评估。我们对贵公司委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。



资产评估机构（盖章）：

资产评估师（签字盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



日 期：二〇一七年三月二十日



资产评估 资格证书 (副本)

证书编号: NO.42020031

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2009年8月22日



序列号: 00005559

机构名称	中京民信(北京)资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层1506室
首席合伙人 (法定代表人)	周国章
批准文号	京财企许可[2009]0040号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	



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

中京民信（北京）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]23号 证书编号：0270037003
变更文号：财办企[2009]131号
序列号：0000093



发证时间： 年 月



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91110108735198206U

名称 中京民信(北京)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 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
 法定代表人 周国章
 注册资本 200万元
 成立日期 2000年10月16日
 营业期限 2000年10月16日至2030年10月15日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 01 月 16 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值
资产评估明细表

京信评报字（2017）第 035 号

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一七年三月二十日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表1

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			
1 流动资产	24,494.45	72,610.55	48,116.10	196.44	
2 非流动资产	48.51	48.83	0.32	0.66	
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	48.51	48.83	0.32	0.66	
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	24,542.96	72,659.38	48,116.42	196.05	
21 流动负债	27,373.65	27,373.65	-	-	
22 非流动负债	-	-	-	-	
23 负债合计	27,373.65	27,373.65	-	-	
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69	45,285.73	48,116.42	1,699.81	

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	244,944,527.23	726,105,480.24	481,160,953.01	196.44
2	货币资金	13,639,825.58	13,639,825.58	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	477,434.44	508,332.30	30,897.86	6.47
10	存货	200,826,777.21	681,956,832.36	481,130,055.15	239.57
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	490.00	490.00	-	-
13	二、非流动资产合计	485,136.82	488,276.88	3,140.06	0.65
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	488,276.88	3,140.06	0.65
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	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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	726,593,757.12	481,164,093.07	196.05
32	四、流动负债合计	273,736,496.23	273,736,496.23	-	-
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	168,419.90	168,419.90	-	-
39	应交税费	9,311.19	9,311.19	-	-
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	273,558,765.14	273,558,765.14	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
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、负债总计	273,736,496.23	273,736,496.23	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	-28,306,832.18	452,857,260.89	481,164,093.07	1,699.82

流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表3

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	增减值	增值率%
3-1	货币资金	13,639,825.58	13,639,825.58	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	477,434.44	508,332.30	30,897.86	6.47
3-9	存货	200,826,777.21	681,956,832.36	481,130,055.15	239.57
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	490.00	490.00	-	-
3	流动资产合计	244,944,527.23	726,105,480.24	481,160,953.01	196.44

被评估单位填表人：何敏

填表日期：2017年03月03日

何敏

评估人员：詹雪、李泽霞

其他应收款评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-8

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03月03日

存货—开发成本评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-2

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值			实际数量	评估价值		增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	金额			
1	土地获得价款					181,652,243.37			662,782,298.52	481,130,055.15	264.86	
2	开发前期准备费					5,595,797.36			5,595,797.36			
3	配套设施费_其他					10,000.00			10,000.00			
4	开发间接费_社保费					189,019.13			189,019.13			
5	开发间接费_工资					3,517,658.00			3,517,658.00			
6	开发间接费_福利费					260,753.07			260,753.07			
7	开发间接费_业务费					2,137,314.69			2,137,314.69			
8	开发间接费_通讯费					179,942.59			179,942.59			
9	开发间接费_办公费					531,862.57			531,862.57			
10	开发间接费_差旅费					55,830.40			55,830.40			
11	开发间接费_劳动保护费					2,974.00			2,974.00			
12	开发间接费_车辆及交通费					527,497.06			527,497.06			
13	开发间接费_租赁费					3,119,746.45			3,119,746.45			
14	开发间接费_人事费					9,440.00			9,440.00			
15	开发间接费_折旧费					91,186.52			91,186.52			
16	开发间接费_会务费					19,060.00			19,060.00			
17	开发间接费_广告费					10,834.00			10,834.00			
18	开发间接费_培训费					64,260.00			64,260.00			
19	开发间接费_评估费					68,000.00			68,000.00			
20	开发间接费_快递费					975.00			975.00			
21	开发间接费_顾问及咨询费					1,383,000.00			1,383,000.00			
22	开发间接费_工程质检费					36,450.00			36,450.00			
23	开发间接费_营销推广费					300,000.00			300,000.00			
24	开发间接费_信息维护建设费					1,300.00			1,300.00			
25	开发间接费_策划及咨询费					868,000.00			868,000.00			
26	开发间接费_工程检测费					44,000.00			44,000.00			
27	开发间接费_其他					149,633.00			149,633.00			
合 计						200,826,777.21			681,956,832.36	481,130,055.15	239.57	

被评估单位填表人：何敏

填表日期：2017年03月03日

评估人员：詹雪、李泽霞

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4

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	488,276.88	3,140.06	0.65
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	488,276.88	3,140.06	0.65

评估人员：

被评估单位填表人：何敏

填表日期：2017年03月03日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6

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%	
		原值	净值	原值	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	530,799.00	488,276.88	-220,563.00	3,140.06	-29.36	0.65
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	460,613.00	434,302.72	-37,087.00	12,360.66	-7.45	2.93
4-6-6	固定资产-电子设备	253,662.00	63,194.76	70,186.00	53,974.16	-183,476.00	-9,220.60	-72.33	-14.59
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	751,362.00	485,136.82	530,799.00	488,276.88	-220,563.00	3,140.06	-29.36	0.65
	减：固定资产减值准备				-		-		
	固定资产合计	751,362.00	485,136.82	530,799.00	488,276.88	-220,563.00	3,140.06	-29.36	0.65

被评估单位填表人：何敏

评估人员：詹雪

填表日期：2017年03月03日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6-6

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

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%	净值	
1	美能达复印机	DI152	美能达	台	1	2003.11.30	2003.11.30	13,500.00	405.00				实盘无
2	佳能传真机	FAX-I240	佳能	台	1	2003.11.30	2003.11.30	3,300.00	99.00				实盘无
3	Benq电脑	组装机	组装机	台	1	2003.11.30	2003.11.30	6,900.00	207.00				实盘无
4	Benq电脑	组装机	组装机	台	1	2003.11.30	2003.11.30	6,750.00	202.50				实盘无
5	办公家私			台	1	2005.7.31	2005.7.31	48,100.00	1,443.00				实盘无
6	装修费			台	1	2005.7.31	2005.7.31	50,000.00	-				实盘无
7	柜式空调	美的3匹	美的	台	1	2006.5.31	2006.5.31	5,100.00	153.00				实盘无
8	松下摄影机	NV-GS78GK-S	松下	台	1	2006.11.30	2006.11.30	4,619.00	138.57				实盘无
9	明基手提电脑	M200	明基	台	1	2009.3.31	2009.3.31	7,800.00	234.00				实盘无
10	AOC电脑	组装机	组装机	台	1	2009.6.30	2009.6.30	2,925.00	87.75				实盘无
11	AOC电脑	组装机	组装机	台	1	2009.6.30	2009.6.30	2,925.00	87.75				实盘无
12	冰箱	海尔	海尔	台	1	2009.10.30	2009.10.30	2,499.00	74.97				实盘无
13	联想笔记本电脑	thinkpad	联想	台	1	2010.4.30	2010.4.30	12,000.00	360.00				实盘无
14	松下打印机	KX-MB2008CN	松下	台	1	2011.12.31	2011.12.31	2,216.00	66.48				实盘无
15	向阳保险箱	YA-620	向阳	台	1	2012.9.30	2012.9.30	950.00	166.73	631.00	0.47	296.57	77.87
16	联想笔记本电脑	Thinkpad E430	联想	台	1	2013.3.20	2013.3.20	4,099.00	1,116.98	2,703.00	0.24	648.72	-41.92
17	戴尔台式电脑	Vostro270-r126-n	戴尔	台	2	2013.3.20	2013.3.20	5,798.00	1,579.96	2,432.00	0.24	583.68	-63.06
18	联想笔记本电脑	Thinkpad E430C	联想	台	1	2013.4.7	2013.4.7	3,699.00	1,067.78	2,523.00	0.25	630.75	-40.93
19	长虹柜式空调	KF-72LW/H2ZW2-40	长虹	台	1	2013.5.16	2013.5.16	4,560.00	1,390.04	3,242.00	0.1	324.20	-76.68
20	宿舍空调	格力KFR23GW/23139A03	格力	台	1	2015.06	2015.06	1,799.00	899.50	1,486.00	0.68	1,010.48	12.34
21	板房空调	奥克斯空调KFR-35LW/N11WNA+3	奥克斯空调	台	1	2015.06	2015.06	3,499.00	1,749.50	2,972.00	0.68	2,020.96	15.52
22	工程电脑主机	组装机	组装机	台	1	2015.06	2015.06	3,104.00	1,552.00	2,432.00	0.68	1,653.76	6.56
23	苹果笔记本	苹果A1465	苹果	台	1	2015.11	2015.11	6,088.00	3,889.56	5,405.00	0.77	4,161.85	7.00
24	电脑	组装机	组装机	台	1	2016.3	2016.3	3,274.00	2,455.50	2,703.00	0.85	2,297.55	-6.43
25	极途电脑	三星E21-SR0422J000N	组装机	台	1	2016.4	2016.4	3,603.00	2,802.33	2,919.00	0.85	2,481.15	-11.46
26	极途电脑	三星E19R-VS19R000NW	组装机	台	1	2016.4	2016.4	3,603.00	2,802.33	2,919.00	0.85	2,481.15	-11.46
27	电脑主机	组装机	组装机	台	1	2016.4	2016.4	2,969.00	2,309.22	2,405.00	0.85	2,044.25	-11.47
28	柜式空调	EAF72FD13BC1	伊莱克斯	台	1	2016.4	2016.4	3,999.00	3,465.80	3,604.00	0.85	3,063.40	-11.61

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6-6

金额单位：人民币元

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%	净值	
29	柜式空调	EAF72FD13BC1	伊莱克斯	台	1	2016.4	2016.4	3,999.00	3,465.80	3,604.00	0.85	3,063.40	-11.61
30	空调	伊莱克斯	伊莱克斯	台	1	2016.9	2016.9	3,299.00	3,134.05	2,883.00	0.94	2,710.02	-13.53
31	扫描仪	F1300		台	1	2016.10	2016.10	980.00	947.33	856.00	0.95	813.20	-14.16
32	三星台式电脑	SI9F350HN	三星	台	1	2016.10	2016.10	2,348.00	2,269.73	2,072.00	0.95	1,968.40	-13.28
33	橙派电脑组装机	i3 6100	橙派	台	1	2016.11	2016.11	1,999.00	1,965.68	3,216.00	0.97	3,119.52	58.70
34	办公家具				1	2016.4	2016.4	3,971.00	3,507.72	3,514.00	0.91	3,197.74	-8.84
35	班台（2.2米）				1	2016.11	2016.11	2,980.00	2,930.33	2,685.00	0.98	2,631.30	-10.20
36	班台（1.6米）				2	2016.11	2016.11	2,360.00	2,320.67	2,126.00	0.98	2,083.48	-10.22
37	卡座（2合1）				2	2016.11	2016.11	2,760.00	2,714.00	2,486.00	0.98	2,436.28	-10.23
38	沙发（3+1）				1	2016.11	2016.11	2,780.00	2,733.67	2,505.00	0.98	2,454.90	-10.20
39	茶几				1	2016.11	2016.11	768.00	755.20	692.00	0.98	678.16	-10.20
40	书柜（4门）				1	2016.11	2016.11	2,380.00	2,340.33	2,144.00	0.99	2,122.56	-9.31
41	沙发（3+1+1）				1	2016.11	2016.11	1,980.00	1,947.00	1,784.00	0.99	1,766.16	-9.29
42	铁皮柜				2	2016.11	2016.11	1,380.00	1,357.00	1,243.00	0.99	1,230.57	-9.32
	合 计							253,662.00	63,194.76	70,186.00		53,974.16	-14.59
	减：电子设备减值准备												
	合 计							253,662.00	63,194.76	70,186.00		53,974.16	-14.59

评估人员：詹雪

被评估单位填表人：何敏

填表日期：2017年03月03日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-6

被评估单位：深圳市广晟置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2016/1/1	168,419.90	168,419.90	-	0	
					-		
					-		
					-		
					-		
					-		
					-		
合 计			168,419.90	168,419.90	-		

被评估单位填表人：何敏

评估人员：詹雪、李泽霞

填表日期：2017年03月03日

中珠医疗控股股份有限公司股权转让项目
深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

京信评报字（2017）第 035 号



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明二	关于进行资产评估有关事项的说明	2
	一、委托方与被评估单位概况	3
	二、关于经济行为的说明	7
	三、关于评估对象与评估范围的说明	7
	四、关于评估基准日的说明	8
	五、可能影响评估工作的重大事项说明	8
	六、资产清查情况说明	8
	七、未来经营和收益状况预测说明	9
	八、资料清单	9
说明三	评估对象与评估范围说明与评估范围说明	16
	一、评估对象与评估范围	17
	二、实物资产的分布情况及特点	17
	三、账外资产情况	17
说明四	资产核实总体情况说明	18
	一、资产核实过程	19
	二、资产权属状况	20
	三、影响资产核实的事项及处理方法	21
	四、资产核实结论	21
说明五	评估技术说明	22
	第一部分 （成本法）资产基础法评估技术说明	23
	流动资产评估说明	24
	设备评估说明	34
	负债评估说明	39
	第二部分 收益法评估技术说明	40
	收益法评估技术说明	41
	一、收益法简介	41
	二、本次收益现值法评估思路	41
	三、评估依据	43
	四、本次收益法评估及预测的重要前提及限定条件	43
	五、国内房地产行业概况	44
	六、企业经营风险及机遇分析	45
	七、评估测算过程	46
说明六	评估结论与分析说明	54
	一、评估结论	55
	二、评估结论与账面价值比较的变动情况及原因	56
	三、关于股东部分权益价值的说明	56

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供资产评估相关监督管理机构、管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

(本部分内容委托方和被评估单位提供)

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

（一）委托方概况

名称：中珠医疗控股股份有限公司

注册地址：湖北省潜江市章华南路特1号

办公地址：广东省珠海市拱北迎宾南路1081号中珠大厦六楼

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

企业性质：股份有限公司（上市）

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）

企业历史沿革：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，系经湖北省体改委批准，由湖北省潜江市制药厂作为主发起人，联合湖北省潜江市医用塑料包装厂、潜江市医药经营开发公司共同发起，以定向募集方式设立，并于1994年6月27日在湖北省潜江市工商行政管理局登记注册。是国家唯一眼科用药生产基地及首家眼科医药上市公司，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

名称：深圳市广晟置业有限公司

法定住所及经营场所：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

企业性质：有限责任公司

1、股权结构及历史沿革

深圳市广晟置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海经济特区西海集团有限公司	70%	法人股东

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

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海中珠集团股份有限公司	70%	法人股东

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	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

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	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

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	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
中珠医疗控股股份有限公司	70%	法人股东

2、执行的主要会计政策

(1) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(2) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(3) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(4) 应收款项

公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。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，下同）	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

(5) 存货

1、存货的分类

存货分类为：生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品和低值易耗品等。

2、发出存货的计价方法

开发用地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

房地产公司期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(6) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
机器设备	10-12	5	7.92-9.5
运输设备	10	5	9.5
其他设备	8	5	11.88

3、近四年的资产、负债及经营状况

金额单位：人民币元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	52,429,345.16	371,954,279.86	64,193,584.94	244,944,527.23
非流动资产	140,301.34	118,454.30	110,990.86	485,136.82
固定资产	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	80,659,503.86	400,190,428.67	92,511,908.65	273,736,496.23
负债总计	80,659,503.86	400,190,428.67	92,511,908.65	273,736,496.23
净 资 产	-28,089,857.36	-28,117,694.51	-28,207,332.85	-28,306,832.18

项 目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	-	-	-	-
营业利润	-3,188,483.55	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.89
利润总额	-3,349,382.89	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.33
净利润	-3,349,382.89	-27,837.15	-89,638.34	-99,499.33

（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拟转让所持被评估单位深圳市广晟置业有限公司的股权。

二、关于经济行为的说明

中珠医疗控股股份有限公司拟转让所持深圳市广晟置业有限公司的股权。本次评估是为了满足中珠医疗控股股份有限公司进行股权转让的需要。

三、关于评估对象与评估范围的说明

此次评估的评估对象为深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为深圳市广晟置业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 24,542.96 万元，负债总额为 27,373.65 万元，净资产为 -2,830.69 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	24,494.45
2 非流动资产	48.51
3 其中：可供出售金融资产	0.00
8 固定资产	48.51
20 资产总计	24,542.96
21 流动负债	27,373.65
23 负债合计	27,373.65
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69

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〔2017〕第 ZE10048 号无保留意见审计报告。

四、关于评估基准日的说明

为保证资产评估的及时性和合理性，确定 2016 年 12 月 31 日为评估基准日。

上述评估基准日的确定是考虑本次经济行为需要所选取。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

根据 2010 年 8 月深圳市规划和国土资源委员会颁发的《深圳市法定图则土地混合使用指引》（试行）（以下简称“指引”）细则，本公司正在开发的房地产项目土地使用权所在土地的规划用地性质为一类工业用地（M1），深圳市建设工程方案设计核查意见书（深规土设方字 LG20160401 号）规定的适建范围是厂房、商业建筑、宿舍及附属设施等。

六、资产清查情况说明

（一）清查的组织工作

本单位组织成立了资产清查专班，制定了内含各类资产清查办法和验收标准的实施方案，进行了全面的资产清查工作。

（二）清查范围

本次资产清查的范围为深圳市广晟置业有限公司于 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。账面资产总额为 24,542.96 万元，负债总额为 27,373.65 万元，净资产为 -2,830.69 万元。资产包括流动资产和固定资产。负债为流动负债。

（三）实物资产分布地点及特点

评估范围内的实物资产账面反映为存货类和设备类（含车辆和电子设备）。其中：存货为开发成本，即深圳市广晟置业有限公司拥有位于深圳市龙岗区龙岗街道的一宗正在开发房地产开发项目（中珠时代大厦）使用的土地，土地面积 26732.82 平方米，截至评估基准日，该宗地已开工建设，现处于打基础地基阶段；车辆为 2 台轿车；电子设备为电脑、向阳保险箱、空调等办公用设备，共计 42 台（套）。

（四）产权状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货类和设备（含车辆及电子设备）。

存货为开发成本，为深圳市广晟置业有限公司正在开发的“中珠时代大厦”使用的土地座落于深圳市龙岗区龙岗街道，于 2004 年购买取得，《深圳市房地产权证》编号是：粤（2016）深圳市不动产权第 0101811 号，证载权利人深圳市广晟置业有限公司（100%），共有情况：单独所有，土地用途一类工业，土地面积 26732.26 平方米，使用年限 50 年（自 2004 年 2 月 18 日至 2054 年 2 月 17 日）。该宗土地按批准的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土规许 LG-2015-0032 号）中明确的用地规划指标是：

建筑容积率 ≤ 4 , 建筑覆盖率 $\leq 50\%$, 绿地率 $\geq 30\%$, 建筑高度多层、高层, 建筑面积 106930 平方米 (其中: 厂房建筑面积 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, 居住小区及文化室 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, 配套社区体育场 (用地面积) 1500 平方米。办公楼及单身宿舍 13520 平方米); 建筑退用地红线距离: 各向多层 ≥ 9 米, 高层 ≥ 12 米, 机动车泊位数 600 辆, 自行车泊位数 265 辆。不动产权证附记: 该证由深房地字第 6000225367 号变更而来; 土地性质为商品房; 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; 本宗地其他事项的权利和责任含深地合字 (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。

设备类资产中车辆办有车辆行驶证, 相关税费及保险均属正常; 大部分电子设备被评估单位均能提供相关购货发票或收据, 相关评估人员通过履行现场勘察及核对等程序核实其权属。

(五) 清查结果

通过全面的资产清查, 发现 14 台设备因历史遗留原因及设备损耗问题, 深圳市广晟置业有限公司办理交接时已做报废处理, 账面原值为 168,634.00 元, 账面净值为 3,559.02 元; 不存在可以确定的无需偿付的负债。

七、未来经营和收益状况预测说明

(一) 主要数据预测过程

1、销售收入的预测

依据用地规划指标: 规划开发的总建筑面积为 106,930.00 平方米, 其中: (1) 可以出售的房屋面积为 98,070.00 平方米, 其中: 厂房 (经营性办公用房) 74,860.00 平方米, 配套宿舍 (即为住宅楼) 3000 平方米, 配套商业 20210 平方米; (2) 不可出售的房屋面积为 10360 平方米, 其中: 公交枢纽站 6000 平方米, 居住小区及文化室 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, 配套社区体育场 (用地面积) 1500 平方米; (3) 用地规划设计条件允许配套建设 600 个机动车停车泊位和 265 个自行车泊位。其中的 600 个机动车停车泊位我们参考目前深圳地下停车位只租不售的通行做法, 265 个自行车泊位为露天泊位可免费使用。

根据房地产开发项目所处位置, 调查取得本地区怡龙枫景园、远洋新干线、摩尔城、世纪新城、满京华喜悦里、万科天誉、保利上城、世纪新城、中海三里铺二期、龙光君

悦龙庭以及保利上城、万象天成写字楼、维百盛大厦、珠江广场写字楼、珑瑜商务公寓、东嘉国际广场（东森商业大厦）等楼盘同类型物业的销售价格，充分考虑未来房地产市场价格受宏观调控存在的不确定因素影响。另外，在深圳的宝安、福田等地都有工业用地性质的房产，建筑物用途为宿舍的工业楼宇——“工改工公寓”，该类公寓的价格均低于周边商住楼的均价，有的甚至可以便宜40%。经过价格的分析类比，考虑到土地使用权用途为一类工业用地、评估基准日剩余使用年限不足38年，谨慎确定项目开发建成后对外出售价格预计可以达到：商住楼销售均价17000元/平方米；临街商业门面销售均价36000元/平方米；工业办公楼宇的销售均价为20000/平方米；深圳的地下停车位是只租不售的，其长期租赁权（相当于出售）价格参考市场价格180000元/位。

根据全国《工期定额》并结合龙岗同类规模房地产开发项目开发周期，预计建成后24个月内可以销售完毕，建成时可以售出50%，一年后可以售出35%，二年后可以售出15%。

鉴于“不动产权证附记：该证由深房地字第6000225367号变更而来；土地性质为商品房；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”故此部分不可用于出售；另外，财政部、国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，全面推开营改增，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。不含税销售收入为：

可售部分	面积（m ² ）	销售单价（元/平方米）	金额（元）
厂房（经营性办公用房）	74860	20000	1,497,200,000.00
商业	20210	36000	727,560,000.00
配套宿舍	3000	17000	51,000,000.00
车位	600 个	180000	108,000,000.00
含税价合计			2,383,760,000.00
扣税后合计			2,147,531,531.53

综上所述，预测销售周期为2018年1月-2020年12月31日，销售收入预测如下：

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
销售收入	64,425.95	107,376.58	42,950.63

2、销售成本的预测

销售成本包括后续投入的建安成本、其他费用和土地取得费前期费用摊销等。

建安成本预测：开发建筑成本包括工程（含基础工程、主体工程、土建安装费、水

电设备安装、室外装修费等），附属工程建设费，红线内外市政配套建设费用等组成。

“根据《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳市物业专项维修资金管理规定》及相关法律法规的规定结合我市实际，并根据造价站所公布的造价指数，深圳市住房和建设局修订了《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》（深建规（2016）2号），并于2016年3月11日印发，自发布之日起施行，有效期5年”参照深圳市造价标准，则可得建筑成本如下：

序号	项目	平均单价(元/平方米)	面积(平方米)	建筑成本(元)
1	厂房(经营性办公用房)	7,410	74,860.00	554,699,003.03
2	商业	3,785	20,210.00	76,503,199.20
3	配套宿舍	3,785	3,000.00	11,356,239.37
4	公交枢纽	1,500	6,000.00	9,000,000.00
5	公共服务设施	1,500	2,860.00	4,290,000.00
6	体育场	1,500	1,500.00	2,250,000.00
	含税成本合计			658,098,441.59
	不含税成本合计			592,881,478.91

其他费用：其他费用指项目的可行性研究、环境评估、规划、勘察、设计、监理、造价咨询、工程监督、合同公证费等相关工程的费用及一些不可预见费等。

土地取得费前期费用摊销账面值为200,826,777.21元，按照销售进度进行摊销。

预计该部分成本在未来三年内陆续投入，未来年度开发成本预测如下：

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
开发成本	24,033.34	42,008.94	24,000.41

3、税金及附加的预测

企业的税金及附加主要包括应缴增值税、城市建设维护税、教育费附加。

根据最新法律规定：企业暂按销售收入的5%缴纳增值税；城市建设维护税税率为流转税额的7%；教育费附加费率为流转税额的3%。

营业税金及附加预测如下：

单位：元

序号	税 种	计税基数	税率(税额)	2018 年	2019 年	2020 年
1	增值税	销售收入	5%	32,212,972.97	53,688,288.29	21,475,315.32
2	城建税	增值税	7%	2,254,908.11	3,758,180.18	1,503,272.07
3	教育费附加	增值税	3%	966,389.19	1,610,648.65	644,259.46

主营业务税金及附加合计		35,434,270.27	59,057,117.12	23,622,846.85
-------------	--	---------------	---------------	---------------

4、管理费用的预测

管理费用中主要包括的折旧费用、管理人员薪酬以及日常管理费用。

现有固定资产年折旧额为 349,533.87 元；预计新增电子设备投入 50 万元，车辆投入 100 万元。电子设备折旧年限 5 年，车辆为 10 年，残值率均为 5%，经过计算，年折旧费合计为 53.95 万元。

随着后期管理工作量的逐步减少，管理人员的数量亦会相应减少，工资后期呈现下降趋势；

日常管理费用预测如下表：

单位：元

序号	项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	折旧	539,533.87	539,533.87	539,533.87	539,533.87
2	管理人员工资及福利费	1,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00	3,000,000.00
3	日常管理费用	500,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	3,000,000.00
	合 计	2,039,533.87	13,539,533.87	10,539,533.87	6,539,533.87

5、销售费用预测

销售费用，包括销售佣金、营销人员工资以及其他费用等。考虑公司对项目进行推广、营销人员工资及其他费用以及上级公司对销售费用的控制情况，销售佣金按工资的一定比例确定，前期销售过程中销售人员较多，后期随着房源的减少销售人员亦相应减少。

预测详见下表：

单位：元

序号	项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	工资		30,000,000.00	30,000,000.00	12,000,000.00
2	销售佣金		40,000,000.00	36,000,000.00	24,000,000.00
3	其他	3,000,000.00	10,000,000.00	8,000,000.00	3,000,000.00
	合计	3,000,000.00	80,000,000.00	74,000,000.00	39,000,000.00

6、财务费用预测

根据项目需向银行等金融机构融资 2.5 亿。考虑到资金储备情况和房地产开发企业的经营特点，利息收入相对较低，利息收入不作预测。利息支出参考现有借款利率预测。

财务费用预测如下：

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
----	--------	--------	--------	--------

贷款期初余额		250,000,000.00	50,000,000.00	
贷款本期增加	250,000,000.00			
贷款本期减少		200,000,000.00	50,000,000.00	
贷款期末余额	250,000,000.00	50,000,000.00	-	-
利息支出	11,875,000.00	7,125,000.00	1,187,500.00	

(二) 未来年度净利润预测结果

单位：万元

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
一、销售收入	-	64,425.95	107,376.58	42,950.63
销售收入	-	64,425.95	107,376.58	42,950.63
二、销售总成本	1,691.45	37,643.22	56,487.36	30,916.64
销售成本		24,033.34	42,008.94	24,000.41
税金及附加		3,543.43	5,905.71	2,362.28
销售费用	300.00	8,000.00	7,400.00	3,900.00
管理费用	203.95	1,353.95	1,053.95	653.95
财务费用	1,187.50	712.50	118.75	-
三、税前利润	-1,691.45	26,782.72	50,889.22	12,033.99
所得税		6,268.09	12,722.30	3,008.50
四、净利润	-1,691.45	20,514.63	38,166.91	9,025.49

八、资料清单

- (一) 资产负债评估明细表；
- (二) 审计报告；
- (三) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (四) 重大合同、协议等；
- (五) 其他资料。

(此页无正文)

委 托 方 (盖章): 中珠医疗控股股份有限公司



法定代表人 (签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "许林华" (Xu Linhua), written over a horizontal line.

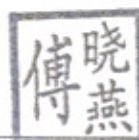
日 期: 二〇一七年三月七日

(本页无正文)

被评估单位(盖章):



法定代表人(签字):



2017年3月7日

说明三

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为深圳市广晟置业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为深圳市广晟置业有限公司的全部资产和负债。

委托评估的资产类型包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货及固定资产，负债为流动负债。其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
1 流动资产	24,494.45
2 非流动资产	48.51
3 其中：可供出售金融资产	0.00
8 固定资产	48.51
20 资产总计	24,542.96
21 流动负债	27,373.65
23 负债合计	27,373.65
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69

二、实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产账面反映为存货类和设备类（含车辆和电子设备）。其中：存货为开发成本，即深圳市广晟置业有限公司拥有位于深圳市龙岗区龙岗街道的一宗正在开发房地产开发项目（中珠时代大厦）使用的土地，土地面积 26732.82 平方米，截至评估基准日，该宗地已开工建设，现处于打基础地基阶段；车辆为 2 台轿车；电子设备为电脑、向阳保险箱、空调等办公用设备，共计 42 台（套）。

三、账外资产情况

未发现被评估单位存在账外资产的情况。

说明四

资产核实总体情况说明

资产核实总体情况说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照规范要求填写《资产及负债清查评估明细表》，对固定资产的产权归属证明文件资料进行收集；并在被评估单位相关部门和相关人员的协助和配合下，对评估范围内资产及负债进行了核实。

一、资产核实过程

（一）设备

企业的设备为电子设备、车辆以等。首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对；然后对照《资产清查评估明细表》，按资产类别逐类进行现场核实。现场核实时，对各类实物资产中的主要资产或主要部分拍照留存。

1、电子设备

电子设备主要为电脑、向阳保险箱、空调等办公用设备。对电子设备，现场清点核对数量（台、套），查明有无盘盈、盘亏情况及盘盈、盘亏设备的名称、数量；对设备的过往使用情况和目前状态进行调查和查看，确定有无报废情况及报废设备的名称、数量；抽查设备的规格型号、生产厂家、启用日期等，以判断明细表上所填相关内容的正确与否；抽查设备购置发票或相关记账凭证，核实设备的权属。

2、车辆

对车辆，逐一核对《车辆行驶证》，查询年检资料，向管理和驾驶人员了解车辆行驶、维护保养、是否发生事故等情况。

（二）存货

存货一在产品（开发成本）。

存货一在产品（开发成本）是深圳市广晟置业有限公司正在开发的“中珠时代大厦”房地产在建工程。

对在产品，了解工程获批情况及工程建设概况、核算方法；查看工程现场，查阅开工报告，掌握工程形象进度；根据有关工程概预算资料，结合工程形象进度，对工程款应支付额与实际支付额进行详细比对；在应支付额与实际支付额存在较大差异时，调查分析造成差异的原因。还要调查其法律文件批件，并对存货账面的数量、金额以及往来账中反映的与存货工程相关的支付款项进行查实。

（三）非实物类资产

非实物类资产包括：货币资金、预付账款、其他应收款等流动资产。

主要通过查阅企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同以及发放询证函、访谈企业财务、业务人员等方式进行核实；对流动资产中的存货，核实其账面金额，查看资产现状。

（四）账外资产

被评估单位列入评估范围的资产均有账面记录。

（五）负债

负债为流动负债。对负债款项，了解主要款项的发生时间、业务内容、形成过程，了解分析是否存在无需偿付或者无需完全偿付的款项；对计提款项，了解主要款项的计提依据、标准，查阅相关合同、纳税申报资料等，了解分析是否存在无需计提或者计提不合理的款项；以核实各负债款项、计提款项的实际金额。

二、资产权属状况

（一）存货

存货为开发成本，为深圳市广晟置业有限公司正在开发的“中珠时代大厦”使用的土地座落于深圳市龙岗区龙岗街道，于 2004 年购买取得，《深圳市房地产权证》编号是：粤（2016）深圳市不动产权第 0101811 号，证载权利人深圳市广晟置业有限公司（100%），共有情况：单独所有，土地用途一类工业，土地面积 26732.26 平方米，使用年限 50 年（自 2004 年 2 月 18 日至 2054 年 2 月 17 日）。该宗土地按批准的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土规许 LG-2015-0032 号）中明确的用地规划指标是：建筑容积率 ≤ 4 ，建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度多层、高层，建筑面积 106930 平方米（其中：厂房建筑面积 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，居住小区及文化室 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，配套社区体育场（用地面积）1500 平方米。办公楼及单身宿舍 13520 平方米）；建筑退用地红线距离：各向多层 ≥ 9 米，高层 ≥ 12 米，机动车泊位数 600 辆，自行车泊位数 265 辆。不动产权证附记：该证由深房地字第 6000225367 号变更而来；土地性质为商品房；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；本宗地其他事项的权利和责任含深地合字（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。

（二）设备

设备类资产中车辆办有车辆行驶证，相关税费及保险均属正常；大部分电子设备被

评估单位均能提供相关购货发票或收据，相关评估人员通过履行现场勘察及核对等程序核实其权属。

三、影响资产核实的事项及处理方法

资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。实物资产设备类有 14 台设备已盘亏，账面原值为 168,634.00 元，账面净值为 3,559.02 元；另有一台长虹柜式空调，账面原值为 4,560.00 元，账面净值为 1,390.04 元已经损坏，无法使用。

四、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内资产与负债的财务报表与评估明细表相符；除部分设备已盘亏外，其他实物资产均能正常使用；固定资产和土地使用权权属清晰。

说明五

评 估 技 术 说 明

第一部分 （成本法）资产基础法评估技术说明

流动资产评估说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围为深圳市广晟置业有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的流动资产,具体包括:货币资金、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
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

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

第一阶段:准备阶段

对确定评估范围内流动资产的构成情况进行初步了解,提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式,指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段:现场勘察核实阶段

1、核对账目:根据企业提供的流动资产评估明细表资料,首先对财务总账、明细账、资产评估明细表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正,由企业重新填报。作到账表相符。

2、现场清查盘点:评估人员在企业供应部门、财务处有关人员的配合下,对企业申报的各项实物流动资产进行了现场盘点。现金为全额盘点。

3、发询证函:根据企业提供的资产评估明细表,评估人员在企业财务处有关人员的配合下,对银行存款及大额的往来发函询证。

第三阶段:评定估算阶段

1、将核实后的流动资产评估明细表,录入计算机;

2、对各类资产采用重置成本法,确定其在评估基准日的公允价值,编制相应评估汇总表;

3、提交流动资产的评估技术说明。

三、评估分析

各项流动资产评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金评估基准日账面值为 13,639,825.58 元，其中：现金 5,814.70 元，银行存款 13,634,010.88 元。

1、现金

现金为人民币，存放于公司财务部。评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，实地盘点后倒推出评估基准日的现金库存数，按核实无误后的数额确认现金评估值。

2、银行存款

银行存款分别存放在 4 个银行账户，均为人民币存款。评估人员将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，评估过程中，对银行存款进行了函证，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，在对上述资料核对无误的基础上，以经核实后的账面价值确认评估价值。

采用上述方法，则货币资金评估值为 13,639,825.58 元。

（二）预付账款

列入本次评估范围内的预付账款账面值为 30,000,000.00 元，主要为公司预付给国基建设集团有限公司的工程款，均能收回合同规定的货或服务。评估过程中，对预付账款进行了函证，回函均无疑议。

则预付账款评估值为 30,000,000.00 元。

（三）其他应收款

列入本次评估范围内的其他应收款账面余额为 508,332.30 元，坏账准备为 30,897.86 元，账面净额 477,434.44 元，主要内容为应收淤泥渣土堆放押金、临时变压器押金及租金等。

对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在坏账损失并估计坏账损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏账损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。经评估，确定评估风险损失金额 30,897.86 元。

则其他应收款评估值为 477,434.44 元。

（四）存货

本次评估范围内的存货为开发成本，即深圳市广晟置业有限公司拥有位于深圳市龙岗区龙岗街道的一宗正在开发房地产开发项目（中珠时代大厦）使用的土地，土地面积 26732.82 平方米，截至评估基准日，该宗地已开工建设，现处于打基础地基阶段。存货账面价值 200,826,777.21 元。

1、评估对象概况

深圳市广晟置业有限公司正在开发的“中珠时代大厦”使用的土地座落于深圳市龙岗区龙岗街道，于 2004 年购买取得，《深圳市房地产权证》编号是：粤（2016）深圳市不动产权第 0101811 号，证载权利人深圳市广晟置业有限公司（100%），共有情况：单独所有，土地用途一类工业，土地面积 26732.26 平方米，使用年限 50 年（自 2004 年 2 月 18 日至 2054 年 2 月 17 日）。该宗土地按批准的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土规许 LG-2015-0032 号）中明确的用地规划指标是：建筑容积率 ≤ 4 ，建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度多层、高层，建筑面积 106930 平方米（其中：厂房建筑面积 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，居住小区及文化室 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，配套社区体育场（用地面积）1500 平方米。办公楼及单身宿舍 13520 平方米）；建筑退用地红线距离：各向多层 ≥ 9 米，高层 ≥ 12 米，机动车泊位数 600 辆，自行车泊位数 265 辆。不动产权证附记：该证由深房地字第 6000225367 号变更而来；土地性质为商品房；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；本宗地其他事项的权利和责任含深地合字（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。

龙岗区近些年的城市建设发展速度较快，从国务院批准龙岗、保安为深圳一体化特区可以清楚看到龙岗经济飞跃的发展，该宗地块周边商住、商业氛围很强，如果仍按照老的房地权证核准的工业项目开发已经无法充分发挥这宗土地效益和经济价值。因此产权持有单位深圳市广晟置业有限公司近些年反复多次与深圳市规划局、国土资源和房产局、深圳市人民政府沟通，希望相关部门改变土地工业用途，能按照经营性土地合法化开发利用。

2、评估对象区域环境和个别条件介绍

①龙岗区域概况

龙岗位于深圳东北部，处于珠江口东岸深莞惠城市圈的重要节点，是连接珠三角经济圈与海峡西岸经济区的重要通道。与惠州的惠阳区、东莞的凤岗镇相接，与深圳市罗湖、盐田、宝安三个区相邻，东部海域与香港海域相连。205 国道和深汕、机荷、水官等 7 条高速公路，广深、京九、平盐和正在规划建设的厦深高速铁路等 4 条铁路，以及正在修建的深圳地铁 3 号线、5 号线穿境而过。全区总面积 844.07 平方千米。全区总人口 450 万。龙岗区土地面积占全市总面积的 43%，可建设用地 331 平方公里，已建成区 200 多平方公里，剩余可建设用地 130 多平方公里（其中坪山新区约 60 平方公里），开发强度仅为总面积的四分之一。

龙岗区是深圳市重要的高新技术产业和先进制造业基地、传统优势产业集聚基地、物流产业基地以及金融产业基地。2012 年，全区实现地区生产总值 1873 亿元，增长 11.5%；规模以上工业增加值 1075 亿元，增长 13.3%；固定资产投资 530 亿元，增长 12.7%；社会消费品零售总额 426 亿元，增长 16.3%；进出口总额 462 亿美元，增长 9.9%；工商税收总收入 337.57 亿元，增长 9.7%；公共财政预算收入 120.88 亿元，增长 14.5%。

龙岗区是深圳市的工业大区 and 产业强区。全区规模以上工业企业 971 家，拥有华为、比亚迪、新天下等产值超亿元重点企业 304 家，支柱产业包括通信设备及电子设备制造业、电气机械及器材制造业和电力热力的生产和供应。目前龙岗有银行机构 27 家，其中外资银行机构 4 家，中小银行总部 2 家，银行网点约 240 个。

按深圳市《深圳市城市总体规划（2006—2020）》年，龙岗区是东部发展轴心。范围包括龙城、龙岗、横岗、坪地，即龙岗中心组团。功能定位为东部地区的综合服务中心，重要的先进制造业、高新技术产业基地。

②宗地个别因素描述

本次评估的“中珠时代大厦”土地座落于深圳市龙岗区龙岗街道。该地块辖于深惠路、深汕大道、规划建设中的地铁 12 号线（龙南站）1 公里辐射范围内，距深海高速（原深汕高速）龙岗/坪山出口仅 1 公里，同时距离龙岗中心城区 2-3 公里左右路程，属于交通网络较发达地段。宗地周边的商住、商业气氛浓厚，周边 500 米辐射范围内有义乌小商品城、制业批发城、农贸批发市场、龙南汽车站、建文中学、龙岗中心小学、中心医院、公交车站、八仙岭公园等配套设施，正在建设中的中信龙盛广场将开发 26000 平方米以上的大型城市商业综合体，届时将形成以中信龙盛广场为中心的局部商业中心，本宗开发地块距离中信龙盛广场的距离在 100 米以内，商业配套和公共服务设施配套将日趋成熟和完善。同时，项目自身配建公交枢纽站，可与地铁（规划中的 12 号线龙南

站)实现交通无缝对接;建成后将大幅提升地块价值。

委估地块宗地形状较为规则方正,土地面积适中,有利于开发使用,土地地形平整,地质条件适于建设。于评估基准日现场勘查处于闲置状态,部分土地暂作为停车场停车使用。土地的基础设施条件基本达到:宗地红线外实际开发程度为“六通”(“六通”为通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气)和宗地红线内实际开发程度为“场地平整”,本次评估设定条件为宗地红线外“六通”及红线内“场地平整”。

3、土地开发成本

被评估单位申报的存货—开发成本账面价值为 200,826,777.21 元。主要包括支付的土地取得费、前期准备费以及零星发生的测绘费、制图费、人员工资、租赁费等。

4、评估依据

- ① 房地产估价规范(国家标准 GB/T50291-2015);
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》;
- ④ 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014);
- ⑤ 《深圳市房地产权证》(粤(2016)深圳市不动产权第 0101811 号)、《深圳市建设用地规划许可证》(深规土规许 LG-2015-0032 号)、《深圳市法定图则土地混合使用指引》(试行);
- ⑥ 开发成本的明细帐、财务凭证及发票;
- ⑦ 被评估单位申报房屋存货—在产品(开发成本)清查评估明细表;
- ⑧ 估价人员掌握和收集的深圳龙岗地区的商住、写字楼、商业房地产市场销售价格、租赁价格的资料;
- ⑨ 评估人员对评估现场实地勘查记录资料;
- ⑩ 评估人员搜集的其他参考资料。

5、评估方法

深圳市规划国土委已于 2013 年 1 月 8 日公布了“关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告”及具体宗地地价的测算办法。由于该基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地

底价确定以及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算，对经营性开发用地的地价原则上按照市场价格标准测算。故不易采用基准地价系数修正法进行评估。

经向深圳市土地储备交易中心了解：整个龙岗片区与委估地块相同性质的土地成交案例很少，因此亦不能采用市场比较法进行评估。

由于委估宗地为正待开发土地，土地规划开发条件较为明确，同时周边房地产交易案例较多易于取得，当地规划建设和工程造价等管理部门定期公布城市住宅的工程建造客观成本和前期费用等信息资料，因此可以采用假设开发法评估评估项目宗地价值。

假设开发法的基本原理是以土地按照规定设计用途、规划条件开发后预期可获取的价值为基础，扣除正常的开发建筑成本、专业费用、管理费用、投资利息、销售税费、合理的开发利润及买方购地需承担的税费，求出委估土地价值。

其计算公式：

土地价值 = 开发完成后总价值 - 开发建筑成本 - 专业费用 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 利润 - 买方购地需承担的税费

6、评估测算过程

① 总销售收入计算

依据用地规划指标：规划开发的总建筑面积为 106,930.00 平方米，其中：（1）可以出售的房屋面积为 98,070.00 平方米，其中：厂房（经营性办公用房）74,860.00 平方米，配套宿舍（即为住宅楼）3000 平方米，配套商业 20210 平方米；（2）不可出售的房屋面积为 10360 平方米，其中：公交枢纽站 6000 平方米，居住小区及文化室 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，配套社区体育场（用地面积）1500 平方米；（3）用地规划设计条件允许配套建设 600 个机动车停车泊位和 265 个自行车泊位。其中的 600 个机动车停车泊位我们参考目前深圳地下停车位只租不售的通行做法，265 个自行车泊位为露天泊位可免费使用。

根据委估房地产开发项目所处位置，现场调查取得该地区怡龙枫景园、远洋新干线、摩尔城、世纪新城、满京华喜悦里、万科天誉、保利上城、世纪新城、中海三里铺二期、龙光君悦龙庭以及保利上城、万象天成写字楼、维百盛大厦、珠江广场写字楼、珑瑜商务公寓、东嘉国际广场（东森商业大厦）等楼盘同类型物业的销售价格，并调研了龙岗

房地产市场近二年的开发状况和房地产价格走势,和充分考虑未来房地产市场价格受宏观调控存在的不确定因素影响,并调研了龙岗房地产市场近二年的开发状况和房地产价格走势,充分考虑未来房地产市场价格受宏观调控存在的不确定因素影响。另外,在深圳的宝安、福田等地都有工业用地性质的房产,建筑物用途为宿舍的工业楼宇——“工改工公寓”,该类公寓的价格均低于周边商住楼的均价,有的甚至可以便宜40%。经过价格的分析类比,考虑到土地使用权用途为一类工业用地、评估基准日剩余使用年限不足38年,谨慎确定委估项目开发建成后对外销售价格预计可以达到:商住楼销售均价17000元/平方米;临街商业门面销售均价36000元/平方米;工业办公楼宇的销售均价为20000/平方米;深圳的地下停车位是只租不售的,其长期租赁权(相当于出售)价格参考市场价格180000元/位。

根据全国《工期定额》并考察龙岗区同类规模房地产开发项目开发周期,预计建成后24个月内可以销售完毕,建成时可以售出50%,一年后可以售出35%,二年后可以售出15%。

鉴于,“不动产权证附记:该证由深房地字第6000225367号变更而来;土地性质为商品房;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”故此部分不可用于出售;另外,财政部、国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

(财税〔2016〕36号),自2016年5月1日起,全面推开营改增,将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。抵扣进项税后开发完成后的销售情况为:

可售部分	面积(m ²)	销售单价(元/平方米)	金额(元)
厂房(经营性办公用房)	74860	20000	1,497,200,000.00
商业	20210	36000	727,560,000.00
配套宿舍	3000	17000	51,000,000.00
车位	600个	180000	108,000,000.00
含税价合计			2,383,760,000.00
扣税后合计			2,147,531,531.53

开发完成后总价值

$$=2,147,531,531.53 \times (50\% \times 1 / (1+11\%)^0 + 35\% \times 1 / (1+11\%)^1 + 15\% \times 1 / (1+11\%)^2)$$

$$=2,012,363,062.84 \text{ 元}$$

② 估算总开发成本

(2-1) 建筑成本

开发建筑成本包括工程（含基础工程、主体工程、土建安装费、水电设备安装、室外装修费等），附属工程建设费，红线内外市政配套建设费用等组成。“根据《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳市物业专项维修资金管理规定》及相关法律法规的规定结合我市实际，并根据造价站所公布的造价指数，深圳市住房和建设局修订了《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》（深建规（2016）2号），并于2016年3月11日印发，自发布之日起施行，有效期5年”参照深圳市造价标准，则可得建筑成本如下：

序号	项目	平均单价(元/平方米)	面积(平方米)	建筑成本(元)
1	厂房（经营性办公用房）	7,410	74,860.00	554,699,003.03
2	商业	3,785	20,210.00	76,503,199.20
3	配套宿舍	3,785	3,000.00	11,356,239.37
4	公交枢纽	1,500	6,000.00	9,000,000.00
5	公共服务设施	1,500	2,860.00	4,290,000.00
6	体育场	1,500	1,500.00	2,250,000.00
	含税成本合计			658,098,441.59
	不含税成本合计			592,881,478.91

(2-2) 专业费

专业费用指项目的可行性研究、环境评估、规划、勘察、设计、监理、造价咨询、工程监督、合同公证费等相关工程的费用，一般为建筑成本的5%-10%计算。根据各项文件收费标准，结合深圳市房地产、建筑市场的一般水平及该项目的实际情况，专业费取建安造价的10%。

$$\begin{aligned}\text{专业费} &= \text{建安工程造价} \times 10\% \\ &= 59,288,147.89 \text{（元）}\end{aligned}$$

(2-3) 不可预见费及管理费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。工程管理费：包括基本建设工作人员工资、办公费、差旅费、基建用固定资产折旧费、工器具使用费、印花税及与工程有关的其他管理性质的支出。根据待估对象的实际情况及该区域同类建设项目的一般情况，不可预见费及管理费按建安造价的8%计。

$$\begin{aligned}\text{不可预见费及管理费} &= \text{建安工程造价} \times 8\% \\ &= 47,430,518.31 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(2-4) 投资利息

计息基础：为地价、建安造价、专业费、不可预见费。

计息期：参照估价对象的开发建设规模和同类工程的建设工期，从开工至工程结束，估价对象建设工期取3年，其中地价的计息期为整个建设期，且在初期一次性投入；建安造价、专业费、不可预见费及管理费在建设期内均匀投入，计息期取建设工期的一半。

利息率：按估价期日中国人民银行公布的固定资产一年至三年（含）期贷款利率4.75%以复利计。设所求地价为P（含购地所发生的费用）。

$$\begin{aligned}\text{利息} &= P \times [(1+4.75\%)^3 - 1] + (\text{建安造价} + \text{专业费} + \text{不可预见费及管理费}) \times \\ &\quad [(1+4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &= P \times [(1+4.75\%)^3 - 1] + (592,881,478.91 + 59,288,147.89 + 47,430,518.31) \times \\ &\quad [(1+4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &= P \times 0.149375922 + 50,433,833.10 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(2-5) 销售费用

销售费用指用于建成后房地产销售或出租的中介代理费、市场营销广告费用、买卖手续费等，以房地产总价的一定比例计算。根据房地产销售的社会一般费用结合市场供求状况，取销售费用为10%。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{开发完成后房地产价值} \times 10\% \\ &= 201,236,306.28 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(2-6) 估算开发商的合理利润

开发商的合理利润以预付总资本（地价、建筑造价、专业费、不可预见费）的一定比例计算。该比例根据待估宗地规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，调查当地情况确定，一般房地产开发投资利润率在15%—35%，取房地产开发投资利润率为20%。

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (\text{地价} + \text{建安造价} + \text{专业费} + \text{不可预见费及管理费}) \times 20\% \\ &= (P + 592,881,478.91 + 59,288,147.89 + 47,430,518.31) \times 20\% \\ &= P \times 0.20 + 139,920,029.02 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(2-7) 测算待估宗地地价

地价（含购地所发生的费用）= 开发完成后的不动产总价 - 建安造价 - 专业费 - 不可预见费 - 利息 - 销售费用 - 开发商合理利润

$$P = 2,012,363,062.84 - 592,881,478.91 - 59,288,147.89 - 47,430,518.31 - (P \times 0.149$$

$375922 + 50,433,833.10 - 201,236,306.28 - (P \times 0.20 + 140,328,046.35)$

那么:

$P = 682,665,767.48$ (元)

购地所发生的费用主要为契税。根据广东省契税征收实施办法,深圳市契税法定税率统一为3%,则:

单位面积地价(不含购地所发生的费用)=总地价 $\div$ 土地面积 $\div$ 1.03

$= 682,665,767.48 \div 26733.26 \div 1.03$

$= 24,792.42$ (元/平方米)

土地楼面价值= $24,722.58 / 4 = 6,198.11$ (元/平方米) (保留两位小数)

7、土地评估值

土地评估价值= $24,792.42 \times 26733.26 = 662,782,298.52$ (元) (保留两位小数)

经查验凭证及相关附件,开发成本明细帐、财务凭证及发票,开发建设所发生的开发间接费等费用无不合理费用,账面值为19,174,533.84元,本次评估按账面值保留。

存货评估值=土地评估值+开发间接费=681,956,832.36 (元)

8、评估结果及分析

本次委估存货的评估值为681,956,832.36元。评估值较账面值增值481,130,055.15元,增值率239.57%。评估增值的原因因为近几年龙岗地区的地价的上涨,造成了评估价值较账面价值的增值幅度较大。

(四) 其他流动资产

其他流动资产账面值为490.00元,纳入评估范围的其他流动资产为增值税进项税转出。评估人员通过审核相关的财务资料,对其存在的真实性和数据的完整性得以证实,以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为490.00元。

设备评估说明

一、评估范围

纳入本次设备评估范围是深圳市广晟置业有限公司申报的车辆 2 台、电子设备 31 台（套），合计 42 台（套）。账面原值共计 751,362.00 元，账面净值共计 485,136.82 元。各类设备的账面情况见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	751,362.00	485,136.82
4-6-5	固定资产-车辆	497,700.00	421,942.06
4-6-6	固定资产-电子设备	253,662.00	63,194.76
	固定资产合计	751,362.00	485,136.82

二、设备概况

（一）设备账面值构成

纳入本次评估的设备类资产账面价值为按购建时实际成本，以及为使设备达到预定可使用状态前所必要的支出等计价入账。

（二）权属状况

评估人员对委估设备类资产的权属情况进行了调查了解，并对其账面构成情况进行分析，抽查了部分主要设备的购置发票，未见异常。委估设备类资产归被评估单位所有，权属清晰无争议。

三、评估程序

（一）评估准备阶段：

指导被评估单位在自查的基础上，根据资产评估的要求认真填写各类《固定资产评估明细表》；并按要求对《现场勘察明细表》进行监盘、修改、补充，以形成正式的评估申报明细表。

评估机构根据被评估单位的实际情况、委估资产的特点及相关的管理体制制定评估计划。

（二）现场调查阶段：

依据评估工作计划，评估人员在委托方（被评估单位）的有关人员的配合下，对评估范围内的设备进行：数量核实，对设备进行现场抽样调查，了解并明确设备存在状态；

成本核实，了解设备购置及成本构成；权属核实，有无影响资产完整的抵押及其他限制情况；对重点典型设备进行调查，了解其成本构成，技术水平，使用情况，维护保养情况，贬值情况。

（三）收集资料阶段：

收集评估资料贯穿资产评估全过程。从市场；从委托方、被评估单位；从政府部门、专业机构等三种渠道获取评估资料，然后进行必要分析和归纳整理，并对其真实性、可靠性进行必要的判断，形成评定估算的依据。

（四）评定估算阶段：

根据评估对象、价值类型、收集的评估资料选择恰当的评估方法。再按采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

与评估项目组内人员和委托方或相关当事方进行必要沟通，对初步评估结论进行分析比较，确定评估结论。

（五）评估后期阶段：

编写设备评估说明，经项目组内部审核后，提交给项目负责人。最后按有关规定，整理设备评估工作底稿并与其他工作底稿一并归档。

四、评估方法

本次评估的设备包括电子设备和车辆。采用重置成本法进行评估。其基本公式为：
评估值=重置全价×成新率

（一）重置全价的确定

1、电子设备的重置全价

对电子设备，首先通过查阅《2016 年中国机电产品报价手册》及“太平洋电脑网”等行情的价格确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

2、车辆重置成本的确定

对于车辆以经过比较后合理的评估基准日的市场购置价加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置全价。

其基本计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+车辆的其他费用

式中：车辆购置税按现行税法税率为 10%。

（二）成新率的确定

1、电子设备成新率

电子设备由于价值量小且属于通用设备，主要采用年限法确定成新率。其计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

2、车辆成新率

采用综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率孰低值} \times \text{调整系数}$$

（1）理论成新率：分为行驶年限法和行驶里程法，根据车辆类型，根据国家有关规定，以行驶年限成新率作为理论成新率，采用以下公式计算：

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

（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，经综合分析确定车辆的调整系数。

五、评估结果

经过全面清查，深圳市广晟置业有限公司机器设备评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	530,799.00	488,276.88	-220,563.00	3,140.06	-29.36	0.65
固定资产-车辆	460,613.00	434,302.72	-37,087.00	12,360.66	-7.45	2.93
固定资产-电子设备	70,186.00	53,974.16	-183,476.00	-9,220.60	-72.33	-14.59
固定资产合计	530,799.00	488,276.88	-220,563.00	3,140.06	-29.36	0.65

六、有关事项说明

本次申报评估的设备评估原值增值 -220,563.00 元，增幅为 -29.36%；设备评估净值增值 3,140.06 元，增幅为 0.65%。

具体原因分析如下：

（一）该公司执行的设备折旧年限与设备的经济使用寿命年限不一致，导致设备评估净值变化。

（二）设备价格波动导致评估值原值与账面值的变化。

七、案例

案例 1：固定资产—车辆设备清查评估明细表第 1 项

车辆名称：轿车

牌照号：粤 B8JK12

规格型号：东风标志轿车 DC7163LSAM

生产厂家：东风

购置日期：2013 年 3 月 12 日

启用日期：2013 年 3 月 12 日

资产原值：127,600.00 元

资产净值：69,581.88 元

行使里程：68000 公里

1、重置全价的确定

1) 车辆购置费：根据汽车网报价和市场询价相关车型，该款市场不含税销售价为 108,108 元，

2) 车辆购置附加税：

$108,108 / 1.17 \times 10\% = 9240$ （元）（取整）

3) 车辆牌照等杂费：500 元

重置全价 = 1 + 2 + 3

$= 108,108 + 9240 + 500.00$

$= 117,848.00$ （元）

2、成新率的确定

采用综合成新率

综合成新率 = 理论（按报废标准）成新率 $\times$ 40% + 观察成新率 $\times$ 60%

1) 按照已行驶里程计算：参照商务部、发改委、公安部、环保部四部委[2012]12 号文《机动车强制报废标准规定》，9 座以下非营运客车累计行驶里程可达 50 万公里。该车截止到评估基准日已行驶里程为 58,000 公里。

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 $\times$ 100%

$= (500,000 - 68,000) / 500,000 \times 100\%$

$= 86.4\%$

2) 现场勘察中，该车为维护保养较好，轿厢内设施齐全，内饰基本完好。基于上述情况，其成新率修正系数为 1。

3、评估值

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率 = $117,848.00 \times 86.4\% = 101,820.67$ （元）

案例 2：电子设备—电子设备评估明细表第 28 项

设备名称：柜式空调

规格型号：EAF72FD13BC1

生产厂家：伊莱克斯

数 量：1 台

账面原值：3,999.00 元

账面净值：3,465.80 元

购置日期：2016 年 4 月

启用日期：2016 年 4 月

（二）评估方法 采用成本法（更新重置成本） 公式如下

评估值=重置成本×成新率

1、重置成本的确定

柜式空调，成本构成只有购置费。

设备购置费：经市场调查不含税售价为 3,604.00 元/台。

重置成本=3,604.00 元/台。

2、成新率的确定 采用年限法，公式如下

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

该设备的使用年限为 5 年（60 个月），现已使用 8 个月，尚可使用 52 个月。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=52/60 \times 100\%$$

$$=85\%$$

3、计算评估值

评估值=重置成本×成新率

$$= 3,604.00 \times 85\% = 3,063.40 \text{（元）}$$

负债评估说明

本次负债评估范围为深圳市广晟置业有限公司评估基准日 2016 年 12 月 31 日的负债，具体包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。负债分项汇总如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
5-6	应付职工薪酬	168,419.90
5-7	应交税费	9,311.19
5-10	其他应付款	273,558,765.14
	流动负债合计	273,736,496.23

在具体评估中，主要以企业提供的资产评估申报为准。

一、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 168,419.90 元。评估人员收集了公司相关的工资及其他有关管理制度，审核了实际执行情况，认为该公司工资制度较完善，计提、发放与使用符合会计制度的要求与标准。应付职工薪酬以核实后的账面值确定评估值，评估值为 168,419.90 元。

二、应交税费

应交税费账面价值为 9,311.19 元，为个人所得税款。经查证核实计算无误，以核实后的账面值确定评估值，评估值为 9,311.19 元。

三、其他应付款

其他应付款账面价值为 273,558,765.14 元。该科目主要为收到土石方开挖押金、住房公积金、水土保持评估报告款和往来款。经评估人员现场核实相关文件及会计凭证、账簿。上述其他应付款记录真实、完整，故以核实后的账面值确定评估值，评估值为 273,558,765.14 元。

四、负债评估结果

负债评估值为 273,736,496.23 元，具体结果见下表：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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
5-10	其他应付款	273,558,765.14	273,558,765.14	0.00	0.00
	流动负债合计	273,736,496.23	273,736,496.23	0.00	0.00

第二部分 收益法评估技术说明

收益法评估技术说明

一、收益法简介

收益现值法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。

不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- 2、委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；
- 3、未来的经营收益可以正确预测计量；
- 4、与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_i ——第 i 年的预期收益

r——折现率

二、本次收益现值法评估思路

(一) 评估技术思路

本次收益法评估模型选用股东权益净现金流模型，即经济收益流 R_i 是公司全部股东权益产生的现金流。以未来收益期内各年的股东权益净现金流量作为依据，采用适当折现率折现得出折现值后，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、其他资产价值、期末剩余资产的折现值，减去非经营性负债、其他负债价值，计算得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=股东权益净现金流量折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+其他资产-其他负债+溢余资产价值+收益期期末回收资产的现值

股东权益净现金流量=销售收入-销售成本-销售费用-管理费用-财务费用-税金及附加-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+新取得的有息债务本金-有息债务本金偿还额

（二）股东权益净现金流量折现值

1、明确的预测期

根据深圳市广晟置业有限公司目前的土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至所有项目完成。预计销售完成时间为2020年12月，则预测期取定到2020年12月。

2、收益期

深圳市广晟置业有限公司主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，销售收入主要来源于房地产销售。深圳市广晟置业有限公司对现有在开发的项目做了详细的开发计划，现有房地产项目开发完成后是否能取得新的土地及新的房地产开发项目具有很大的不确定性，因此，明确的预测期后不作预测，收益期按预测期确定。

3、终值的确定

收益期为预测期，终值按预测期末回收资产确定。

4、折现率

折现率按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股东全部权益净现金流，则折现率选取股东权益资本成本。采用资本资产定价模型（CAPM）估算，公式为：

$$Re = R_f + \beta \times RP_m + R_t$$

其中：Re：折现率

Rf：无风险回报率

β ：Beta 风险系数

RPm：市场风险超额回报率

Rt：企业特有风险超额回报率

（三）非经营性资产

非经营性资产指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产。此处主要为其他流动资产。

（四）非经营性负债

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债。经清查，被评估单位评估基准日无非经营性资产负债。

(五) 其他资产和其他负债

本次评估无其他资产，其他负债为向关联单位的借款，其用于支付基准日之前土地取得费及前期费用等。

(六) 溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

(七) 收益期期末可回收资产

因收益期按可预期开发项目开发期确定，期末终值按可回收资产确定。期末回收资产为经营性固定资产和营运资金。

三、评估依据

- (一) 《资产评估准则-企业价值》；
- (二) 财政部发布的《企业会计准则》；
- (三) 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- (四) 深圳市广晟置业有限公司提供的现有房地产项目可研报告；
- (五) 深圳市广晟置业有限公司提供的市场销售等经营的资料；
- (六) 深圳市广晟置业有限公司提供的项目开发计划；
- (七) 深圳市广晟置业有限公司提供的基准日资产明细表；
- (八) 公司所处行业地位及市场竞争分析资料；
- (九) Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料；
- (十) 房地产行业上市公司的财务资料；
- (十一) 其他资料。

四、本次收益法评估及预测的重要前提及限定条件

- (一) 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；
- (二) 被评估单位所处地区的政治、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；
- (三) 国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- (四) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

(五) 被评估单位不改变经营方向，持续经营；

(六) 委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；

(七) 被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；

(八) 被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；

(九) 被评估单位未来将采取的的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(十) 被评估单位能够稳健发展，计划、规划中的有关指标与市场需求基本吻合，预期的经营目标能够实现；土地持续正常开发利用，相关规划类指标不发生变化；

(十一) 被评估单位对成本费用（包括开发成本、人力成本）的控制能够按所制定的计划、规划实现；

(十二) 被评估单位在收益年限内不会遇到重大的销售货款回收方面的问题；

(十三) 假设深圳市广晟置业有限公司的现金流在每个预测期间的年中产生；

(十四) 假设深圳市广晟置业有限公司规划中的房地产项目计划完工时间为 2018 年 6 月，销售完成时间为 2019 年 12 月。

五、国内房地产行业概况

(一) 房地产开发投资情况

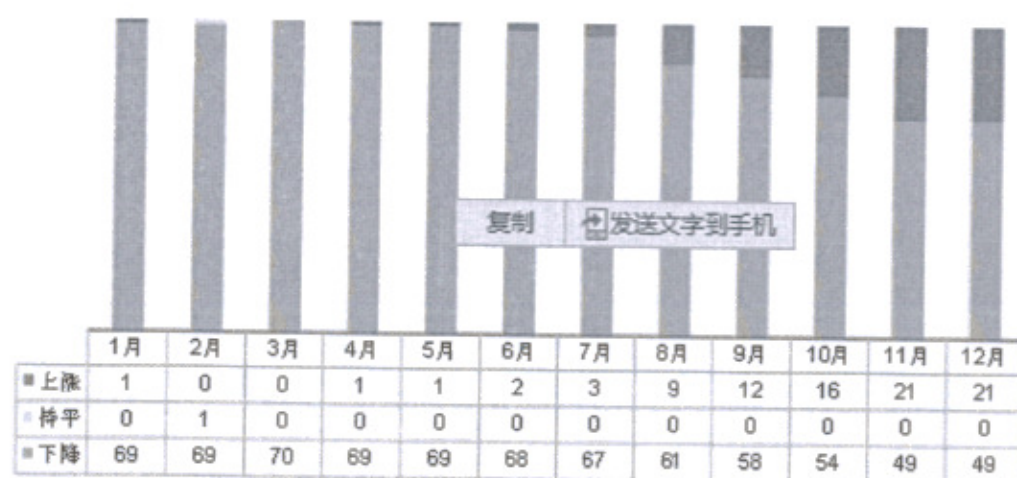
2015 年全年房地产开发投资 95979 亿元，比上年增长 1.0%。其中，住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%；办公楼投资 6210 亿元，增长 10.1%；商业营业用房投资 14607 亿元，增长 1.8%。

2015 年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指 标	单 位	绝对数	比上年增长(%)
投资额	亿元	95979	1.0
其中：住宅	亿元	64595	0.4
其中：90平方米及以下	亿元	24646	21.2
房屋施工面积	万平方米	735893	1.3
其中：住宅	万平方米	511570	-0.7
房屋新开工面积	万平方米	154454	-14.0
其中：住宅	万平方米	106651	-14.6
房屋竣工面积	万平方米	100039	-6.9
其中：住宅	万平方米	73777	-8.8
商品房销售面积	万平方米	128495	6.5
其中：住宅	万平方米	112406	6.9
本年到位资金	亿元	125203	2.6
其中：国内贷款	亿元	20214	-4.8
其中：个人按揭贷款	亿元	16662	21.9

(二) 商品房销售和待售情况

2015 年年末 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 21 个，比年初增加 20 个；下降的为 49 个，减少 20 个。



六、企业经营风险及机遇分析

深圳市广晟置业有限公司的未来经营面临以下风险和机遇：

(一) 风险

1、政策风险：具体为：宏观经济放缓的综合风险；财政货币政策两难处境的综合风险；城镇化政策综合风险；地方债务压力加大和土地供应力度两难的综合风险；房地产税——特别是房产税推与不推的综合风险；土地房屋统一登记体制机制改革的综合风险；市场失灵与行政失灵同时恶化的综合风险。

2、销售风险：在全国房地产业发展趋势不明的形势下，在调控政策的不断出台下，国内较多购房者处于观望中，深圳地区肯定也会受此因素的影响，企业的销售存在一定的销售风险。

（二）机遇

深圳市土地供给较为紧张，其销售趋势明显好于全国大多数地区，这就给企业的销售提供了很好的机遇。

七、评估测算过程

（一）股东权益净现金流量的预测

（预测期内每年）股东权益净现金流量=现金流入（销售收入）-现金流出（开发成本+销售费用+管理费用+财务费用+税金及附加+所得税）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+新取得的有息债务本金-有息债务本金偿还额

1、预测基准

对公司的未来财务数据预测是以公司的各项预测及规划指标为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区房地产行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预测，经过综合分析编制的。

预测依据包括以下四个方面：

- （1）利用国家有关法律法规及国家有关税收和财会政策进行预测；
- （2）利用市场、行业、企业实际状况合理预测；
- （3）利用公司房地产项目开发计划进行预测；

其中主要数据预测说明如下：

1、销售收入的预测

依据用地规划指标：规划开发的总建筑面积为106,930.00平方米，其中：（1）可以出售的房屋面积为98,070.00平方米，其中：厂房（经营性办公用房）74,860.00平方米，配套宿舍（即为住宅楼）3000平方米，配套商业20210平方米；（2）不可出售的房屋面积为10360平方米，其中：公交枢纽站6000平方米，居住小区及文化室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，配套社区体育场（用地面积）1500平方米；（3）用地规划设计条件允许

配套建设600个机动车停车泊位和265个自行车泊位。其中的600个机动车停车泊位我们参考目前深圳地下停车位只租不售的通行做法，265个自行车泊位为露天泊位可免费使用。

根据委估房地产开发项目所处位置，现场调查取得该地区怡龙枫景园、远洋新干线、摩尔城、世纪新城、满京华喜悦里、万科天誉、保利上城、世纪新城、中海三里铺二期、龙光君悦龙庭以及保利上城、万象天成写字楼、维百盛大厦、珠江广场写字楼、珑瑜商务公寓、东嘉国际广场（东森商业大厦）等楼盘同类型物业的销售价格，并调研了龙岗房地产市场近二年的开发状况和房地产价格走势，和充分考虑未来房地产市场价格受宏观调控存在的不确定因素影响，并调研了龙岗房地产市场近二年的开发状况和房地产价格走势，充分考虑未来房地产市场价格受宏观调控存在的不确定因素影响。另外，在深圳的宝安、福田等地都有工业用地性质的房产，建筑物用途为宿舍的工业楼宇——“工改工公寓”，该类公寓的价格均低于周边商住楼的均价，有的甚至可以便宜40%。经过价格的分析类比，考虑到土地使用权用途为一类工业用地、评估基准日剩余使用年限不足38年，谨慎确定委估项目开发建成后对外销售价格预计可以达到：商住楼销售均价17000元/平方米；临街商业门面销售均价36000元/平方米；工业办公楼宇的销售均价为20000/平方米；深圳的地下停车位是只租不售的，其长期租赁权（相当于出售）价格参考市场价格180000元/位。

根据全国《工期定额》并考察龙岗区同类规模房地产开发项目开发周期，预计建成后24个月内可以销售完毕，建成时可以售出50%，一年后可以售出35%，二年后可以售出15%。

鉴于“不动产权证附记：该证由深房地字第6000225367号变更而来；土地性质为商品房；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”故此部分不可用于出售；另外，财政部、国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，全面推开营改增，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。不含税销售收入为：

可售部分	面积（m ² ）	销售单价（元/平方米）	金额（元）
厂房（经营性办公用房）	74860	20000	1,497,200,000.00
商业	20210	36000	727,560,000.00
配套宿舍	3000	17000	51,000,000.00
车位	600个	180000	108,000,000.00

含税价合计			2,383,760,000.00
扣税后合计			2,147,531,531.53

综上所述，预测销售周期为 2018 年 1 月-2020 年 12 月 31 日，销售收入预测如下：

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
销售收入	64,425.95	107,376.58	42,950.63

2、销售成本的预测

销售成本包括后续投入的建安成本、其他费用和土地取得费前期费用摊销等。

建安成本预测：开发建筑成本包括工程（含基础工程、主体工程、土建安装费、水电设备安装、室外装修费等），附属工程建设费，红线内外市政配套建设费用等组成。

“根据《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳市物业专项维修资金管理规定》及相关法律法规的规定结合我市实际，并根据造价站所公布的造价指数，深圳市住房和建设局修订了《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》（深建规〔2016〕2 号），并于 2016 年 3 月 11 日印发，自发布之日起施行，有效期 5 年”参照深圳市造价标准，则可得建筑成本如下：

序号	项目	平均单价(元/平方米)	面积(平方米)	建筑成本(元)
1	厂房(经营性办公用房)	7,410	74,860.00	554,699,003.03
2	商业	3,785	20,210.00	76,503,199.20
3	配套宿舍	3,785	3,000.00	11,356,239.37
4	公交枢纽	1,500	6,000.00	9,000,000.00
5	公共服务设施	1,500	2,860.00	4,290,000.00
6	体育场	1,500	1,500.00	2,250,000.00
	含税成本合计			658,098,441.59
	不含税成本合计			592,881,478.91

其他费用：其他费用指项目的可行性研究、环境评估、规划、勘察、设计、监理、造价咨询、工程监督、合同公证费等相关工程的费用及一些不可预见费等。

土地取得费前期费用摊销账面值为 200,826,777.21 元，按照销售进度进行摊销。

预计该部分成本在未来三年内陆续投入，未来年度开发成本预测如下：

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
开发成本	24,033.34	42,008.94	24,000.41

3、税金及附加的预测

企业的税金及附加主要包括应缴增值税、城市建设维护税、教育费附加。

根据最新法律规定：企业暂按销售收入的5%缴纳增值税；城市建设维护税税率为流转税额的7%；教育费附加费率为流转税额的3%。

营业税金及附加预测如下：

单位：元

序号	税种	计税基数	税率(税额)	2018年	2019年	2020年
1	增值税	销售收入	5%	32,212,972.97	53,688,288.29	21,475,315.32
2	城建税	增值税	7%	2,254,908.11	3,758,180.18	1,503,272.07
3	教育费附加	增值税	3%	966,389.19	1,610,648.65	644,259.46
主营业务税金及附加合计				35,434,270.27	59,057,117.12	23,622,846.85

4、管理费用的预测

管理费用中主要包括的折旧费用、管理人员薪酬以及日常管理费用。

现有固定资产年折旧额为 349,533.87 元；预计新增电子设备投入 100 万元，车辆投入 200 万元。电子设备折旧年限 5 年，车辆为 10 年，残值率均为 5%，经过计算，年折旧费合计为 53.95 万元。

随着后期管理工作量的逐步减少，管理人员的数量亦会相应减少，工资后期呈现下降趋势；

日常管理费用预测如下表：

单位：元

序号	项 目	2017年	2018年	2019年	2020年
1	折旧	539,533.87	539,533.87	539,533.87	539,533.87
2	管理人员工资及福利费	1,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00	3,000,000.00
3	日常管理费用	500,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	3,000,000.00
合 计		2,039,533.87	13,539,533.87	10,539,533.87	6,539,533.87

5、销售费用预测

销售费用，包括销售佣金、营销人员工资以及其他费用等。考虑公司对项目进行推广、营销人员工资及其他费用以及上级公司对销售费用的控制情况，销售佣金按工资的一定比例确定，前期销售过程中销售人员较多，后期随着房源的减少销售人员亦相应减少。

预测详见下表：

单位：元

序号	项 目	2017年	2018年	2019年	2020年
1	工资		30,000,000.00	30,000,000.00	12,000,000.00

序号	项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
2	销售佣金		40,000,000.00	36,000,000.00	24,000,000.00
3	其他	3,000,000.00	10,000,000.00	8,000,000.00	3,000,000.00
	合计	3,000,000.00	80,000,000.00	74,000,000.00	39,000,000.00

6、财务费用预测

根据项目需向银行等金融机构融资2.5亿。考虑到资金储备情况和房地产开发企业的经营特点，利息收入相对较低，利息收入不作预测。利息支出参考现有借款利率预测。

财务费用预测如下：

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
贷款期初余额		250,000,000.00	50,000,000.00	
贷款本期增加	250,000,000.00			
贷款本期减少		200,000,000.00	50,000,000.00	
贷款期末余额	250,000,000.00	50,000,000.00	-	-
利息支出	11,875,000.00	7,125,000.00	1,187,500.00	

7、折旧及摊销预测

折旧与摊销的预测主要参考管理费用折旧及摊销、销售成本预测中土地取得费及前期费用摊销预测。

序号	资产类别	预测期			
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	评估基准日固定资产折旧	349,533.87	349,533.87	349,533.87	349,533.87
2	新增电子设备	95,000.00	95,000.00	95,000.00	95,000.00
3	新增运输工具	95,000.00	95,000.00	95,000.00	95,000.00
4	土地取得费及前期费用摊销	100,413,388.61	70,289,372.02	30,124,016.58	-
	合 计	100,952,922.48	70,828,905.89	30,663,550.45	539,533.87

8、资本性支出预测

房地产开发企业进行房地产开发所需的资金全部在项目开发成本中进行了考虑，因此资本性支出所需预测的只是维持企业正常经营所需的固定资产，包括车辆、办公设备等。据向企业了解，评估基准日后企业尚需投入办公设备 50 万元、车辆 100 万元，合计资本性支出为 150 万元。

9、营运资金增加额的预测

营运资金的追加是指随着公司经营活动的变化，因提供商业信用而占用的现金、正常经营所需保持的现金、应收应付帐款等；还有少量经营中必需的其他应收和应付款。

考虑到房地产开发企业的特点，其资本投入占用了大量的预售房款和施工单位代垫工程款，未来年度年营运资金主要由企业用于经营所需的销售费用及管理费用（不含折

旧)组成。营运资金增加额预测如下:

单位:元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年
营运资金	4,500,000.00	93,000,000.00	84,000,000.00	45,000,000.00
营运资金追加额	4,500,000.00	88,500,000.00	-9,000,000.00	-39,000,000.00

10、未来年度新取得的有息债务本金及有息债务本金偿还额

根据该项目的特点,经过现场调查了解,企业需向银行等金融机构融资2.5亿。

11、终值的确定

因收益期按可预期开发项目开发期确定,期末终值按可回收资产确定。期末回收资产为经营性固定资产和营运资金。

(1) 期末回收固定资产:具体为办公设备和车辆等,经营性固定资产按期末固定资产可回收净值确定,计算为30万元。

(2) 期末回收营运资金:期末回收营运资金即为运营期末营运资金,经计算,金额为450万元。

(二) 折现率的确定

折现率按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为股东权益净现金流,则折现率选取股东权益资本成本。采用资本资产定价模型(CAPM)估算,公式为:

$$Re = Rf + \beta \times RPm + Rt$$

其中:

Re : 折现率

Rf : 无风险回报率

β : Beta 风险系数

RPm: 市场风险超额回报率

Rt : 企业特有风险超额回报率

1、无风险报酬率 Rf 的确定

根据 Wind 资讯查询到期日距评估基准日等于 10 年的国债平均收益率(复利)为 2.92%,因此本次无风险报酬率 Rf 取 2.92%。

2、Beta 风险系数

根据 Wind 资讯查询,沪深 A 股股票同行业上市公司 Beta 平均值为 0.9426。确定过程见下表:

证券代码	证券简称	E (万元)	D (万元)	D/E	β_u	D/(D+E)	E/(D+E)	$\beta_t(T=25\%)$
000534.SZ	万泽股份	732,268.01	45,875.34	0.0626	0.5039	0.0590	0.9410	0.9426

证券代码	证券简称	E (万元)	D (万元)	D/E	β_u	D/(D+E)	E/(D+E)	$\beta_i(T=25\%)$
002016.SZ	世荣兆业	668,312.99	207,333.33	0.3102	0.9468	0.2368	0.7632	
002208.SZ	合肥城建	621,634.20	231,354.88	0.3722	0.8393	0.2712	0.7288	
600173.SH	卧龙地产	600,422.10	73,236.89	0.1220	0.9681	0.1087	0.8913	
600622.SH	嘉宝集团	938,583.26	131,752.67	0.1404	0.8360	0.1231	0.8769	
平均		712,244.11	137,910.62	0.2015	0.8188	0.1598	0.8402	

3、市场风险超额回报率的确定

市场风险超额回报率（ERP）是市场投资组合或具有市场平均风险的股票投资组合所期望的收益率超过无风险资产收益率的部分。我们在测算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数的成份股，通过 Wind 查询了各年成份股的后复权收盘价，并计算了各年成份股的几何平均收益率，然后通过 95%的置信区间对异常数据进行了剔除，最后对剔除后的数据进行算术平均。经计算市场风险超额回报率（ERP）为 7.87%。

4、企业特有风险超额回报率 R_t 的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司，与参照上市公司相比，企业为非上市公司，应考虑该公司特有风险产生的超额收益率，如规模较小，企业特有风险超额回报率 R_t 确定为 3%。

5、根据上述确定的参数，计算股东权益资本成本：

$$Re = R_f + \beta \times RP_m + R_t = 2.92\% + 0.9426 \times 7.87\% + 3\% = 13.34\%$$

（三）溢余资产、非经营性资产及非经营性负债、其他资产及其他负债

1、溢余资产

经过计算，企业无溢余资产。

2、非经营性资产

非经营性资产指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产。本次评估非经营性资产为其他流动资产，评估值为 0.05 万元。

3、非经营性负债

非经营性负债指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债。经过分析，被评估企业无非经营性负债。

4、其他资产及其他负债

本次评估无其他资产，其他负债为向关联单位的借款，其用于支付基准日之前土地取得费及前期费用等。评估值为 20,082.68 万元。

（四）全部股东权益价值

经计算，全部股东权益价值=股东权益净现金流量折现值+非经营性资产价值+溢余资产-非营业性负债=45,546.51 万元。详见下表：

单位：万元

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
一、销售收入	-	64,425.95	107,376.58	42,950.63
销售收入	-	64,425.95	107,376.58	42,950.63
二、销售总成本	1,691.45	37,643.22	56,487.36	30,916.64
销售成本		24,033.34	42,008.94	24,000.41
税金及附加		3,543.43	5,905.71	2,362.28
销售费用	300.00	8,000.00	7,400.00	3,900.00
管理费用	203.95	1,353.95	1,053.95	653.95
财务费用	1,187.50	712.50	118.75	-
三、税前利润	-1,691.45	26,782.72	50,889.22	12,033.99
所得税		6,268.09	12,722.30	3,008.50
四、净利润	-1,691.45	20,514.63	38,166.91	9,025.49
加：折旧及摊销	10,095.29	7,082.89	3,066.36	53.95
加：新取得的有息债务本金	25,000.00	-	-	-
减：有息债务本金偿还额		20,000.00	5,000.00	-
加：期末营运资金回收				450.00
期末固定资产回收				30.00
减：资本性支出		150.00	-	-
营运资本变动	450.00	8,850.00	-900.00	-3,900.00
五、股权现金流量	32,953.84	-1,402.48	37,133.27	13,459.44
折现率	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%
折现期限	0.50	1.50	2.50	3.50
折现系数	0.9393	0.8288	0.7312	0.6452
折现值	30,954.12	-1,162.34	27,153.47	8,683.89
现值合计	65,629.14			
加：非经营性资产	0.05			
减：非经营负债				
减：其他负债	20,082.68			
加：溢余资产				
六、股东全部权益价值评估值	45,546.51			

说明六

评估结论与分析说明

评估结论与分析说明

一、评估结论

（一）两种评估方法的评估结果

深圳市广晟置业有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为 45,285.73 万元和 45,546.51 万元。

（二）评估结果的分析与选择

本次评估，我们分别采用收益法和成本法（资产基础法）两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 260.78 万元，差异率为 0.58%。差异的原因如下：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。成本法（资产基础法）是从现时成本角度出发，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作为被评估企业股权的评估价值。由于企业目前尚无新增可开发土地，本次收益法设定的收益期与在开发土地的收益期一致。但企业未来存在新增可开发土地而延长收益期的可能，亦即企业未来年度可实现的收益仍存在一定的不确定性。据此，并考虑到本次的评估目的，我们认为成本法（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。

根据以上分析，我们认为采用成本法（资产基础法）结果作为最终评估结论比较合适。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结论。

（三）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：在设定的评估目的下，在持续经营、土地持续正常开发利用及相关规划类指标不发生变化等假设条件下，深圳市广晟置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 45,285.73 万元，评估值比账面净资产增值 48,116.42 万元，增值率 1,699.81%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
1 流动资产	24,494.45	72,610.55	48,116.10	196.44
2 非流动资产	48.51	48.83	0.32	0.66
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	48.51	48.83	0.32	0.66
20 资产总计	24,542.96	72,659.38	48,116.42	196.05
21 流动负债	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
23 负债合计	27,373.65	27,373.65	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-2,830.69	45,285.73	48,116.42	1,699.81

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、评估结论与账面价值比较的变动情况及原因

（一）本次委估存货的评估值为 681,956,832.36 元。评估值较账面值增值 481,130,055.15 元，增值率 239.57%。评估增值的原因为近几年龙岗地区的地价的上涨，造成了评估价值较账面价值的增值幅度较大。

（二）本次申报评估的设备评估原值增值 -220,563.00 元，增幅为 -29.36%；设备评估净值增值 3,140.06 元，增幅为 0.65%。

具体原因为：该公司执行的设备折旧年限与设备的经济使用寿命年限不一致，导致设备评估净值变化。

三、关于股东部分权益价值的说明

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将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：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。