

广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行股份购买资产暨关联交易行为涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司
股东全部权益价值的

资产评估报告书

HDZPZ2009000020 号

评估报告提交日期：2009年8月10日

广东恒信德律资产评估有限公司

GUANGDONG HENGXIN DELV ASSETS APPRAISAL CO. LTD

目 录

第一部分 评估报告书声明	1
第二部分 资产评估报告书摘要	2
第三部分 资产评估报告书正文	4
一、委托方、资产占有方及其他报告使用者	4
二、评估目的	9
三、评估对象与范围	9
四、价值类型和定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估使用限制说明	20
十三、评估报告日	21

资产评估报告书声明

广东恒信德律资产评估有限公司接受广东世荣兆业股份有限公司的委托,对广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行股份购买资产暨关联交易行为涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,现声明如下:

一、我们恪守独立、客观和公正的原则,遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对评估结论的合理性承担相应的法律责任;

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

三、在注册资产评估师认知的最大能力范围内,评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的;

四、评估机构和注册资产评估师与本评估报告中的评估对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或利益冲突;

五、评估人员已对本评估对象于 2009 年 7 月 10 日至 2009 年 7 月 20 日期间进行了实地查勘、合理的抽查核实和现状拍照;

六、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助;

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

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是注册资产评估师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任;

九、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证;

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的,因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

广东恒信德律资产评估有限公司

HDZPZ2009000020 号

广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行 股份购买资产暨关联交易行为涉及的 珠海市斗门区世荣实业有限公司 股东全部权益价值的 资产评估报告书摘要

广东恒信德律资产评估有限公司接受广东世荣兆业股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行股份购买资产暨关联交易行为所涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在 2009 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了恰当反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下:

一、评估目的是为广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行股份购买资产暨关联交易行为涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考意见。

二、评估对象为珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值;评估范围为珠海市斗门区世荣实业有限公司全部资产、负债以及与企业价值相关的经营资料。

三、评估所选用的价值类型为市场价值类型。

四、评估基准日定为:2009 年 6 月 30 日。

五、评估采用成本法和收益法。

六、其他报告使用者为政府监管部门。

七、经评定估算,评估基准日时,在本报告载明的评估目的及价值定义、评估假设条件下:

珠海市斗门区世荣实业有限公司净资产(股东全部权益价值)账面值为人民币 72,997.46 万元,评估值为人民币 406,496.11 万元,增幅为 456.86%。

本评估结果使用有效期为自评估基准日起壹年，即从 2009 年 6 月 30 日起至 2010 年 6 月 29 日止有效。

本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

评估机构：广东恒信德律资产评估有限公司

法定代表人：詹铁军

注册资产评估师：徐沛

注册资产评估师：岳小舟

二〇〇九年八月十日

广东恒信德律资产评估有限公司

HDZPZ2009000020 号

广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行 股份购买资产暨关联交易行为涉及的 珠海市斗门区世荣实业有限公司 股东全部权益价值的 资产评估报告书

广东世荣兆业股份有限公司：

广东恒信德律资产评估有限公司接受贵单位的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对广东世荣兆业股份有限公司（以下简称世荣兆业）拟实施发行股份购买资产暨关联交易行为所涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称世荣实业）股东全部权益价值进行了评估。根据本公司与委托方订立的《资产评估业务约定书》所约定的条款，本公司业已实施了包括对评估范围涉及的相关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。

我们认为，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，本报告所载评估结论对委估资产于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的市场价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产占有方及其他报告使用者

（一）委托方简介

公司名称：广东世荣兆业股份有限公司

注册号：440000000011199

成立日期：2000 年 12 月 28 日

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：梁家荣

注册资本：46,149.688 万元

实收资本：46,149.688 万元

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：房地产开发经营；房产租赁；销售：建筑材料、日用品、电器、机械产品。

(二) 资产占有方（被评估企业）简介

名称：珠海市斗门区世荣实业有限公司

成立时间：1998 年 8 月 24 日

注册号：440400000002826

登记机关：珠海市工商行政管理局斗门分局

住所：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 号 2 层

法定代表人：梁家荣

注册资金：人民币肆亿叁仟万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭《建筑企业资质证》经营）；水产品养殖、销售。

(三) 资产占有方历史沿革

珠海市斗门区世荣实业有限公司成立于 1998 年 8 月 24 日，初始注册资本为 500 万元。经历次增资及变更，截止 2009 年 6 月 30 日，珠海市斗门区世荣实业有限公司注册资本为人民币 43000 万元，其中：广东世荣兆业股份有限公司出资 32,787.5 万元，占注册资本的 76.25%，梁家荣先生出资 10,212.5 万元，占注册资本的 23.75%。初始投资及增资事项业经珠海市斗门县审计师事务所（斗审所验[1998]2-054 号）、珠海公信有限责任会计师事务所（珠海公信验字[2001]236 号）、珠海华旗会计师事务所有限公司（华旗验字（2005）049 号）、珠海市华诚会计师事务所有限公司（华诚验字 2007-01-0087 号）审验，并在珠海市工商行政管理局斗门分局办理了初始注册、增资及股权变更登记。

2008 年 1 月 25 日，中国证券监督管理委员会以证监许可[2008]140 号文《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增先生发行 12,900 万股人民币普通股购买梁社增先生的相关资产。2008 年 1 月 25 日，广东威尔医学科技股份有限公司与梁社增先生签署《股

权转让协议》，约定梁社增先生将其持有的世荣实业 76.25%股权转让给广东威尔医学科技股份有限公司，广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增先生发行 12,900 万股人民币普通股作为支付对价，并于 2008 年 1 月 29 日进行了工商登记变更。2008 年 8 月 21 日，“广东威尔医学科技股份有限公司”名称变更为“广东世荣兆业股份有限公司”。广东世荣兆业股份有限公司目前为世荣实业的控股股东。

（四）资产占有方经营现状

珠海市斗门区世荣实业有限公司目前的主营业务为房地产开发、销售，并取得珠海市建设局颁发的10030153号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级。世荣实业及其全资子公司珠海市斗门区中荣贸易有限公司（以下简称“中荣贸易”）主要开发位于珠海市斗门区的“里维埃拉”房地产项目，世荣实业与珠海华发实业股份有限公司合作设立的珠海市世荣房产开发有限公司（以下简称“世荣房产”）主要开发与“里维埃拉”毗邻的“华发水郡”项目，出资比例各50%。“里维埃拉”项目定位为中档普通商品住宅，“华发水郡”项目定位为高端稀有住宅——别墅。世荣实业及其长期股权投资单位名下拥有的土地资源（含已开发土地）情况如下：

企业名称	世荣实业	中荣贸易	世荣房产
土地位置	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南
地块数量（幅）	19	1	10
土地面积	186.7 万平方米	25.91 万平方米	115.1 万平方米
土地性质	出让	出让	出让
土地用途	商住/别墅	商住	别墅
土地出让年限	70/40	70/40	70/40

以上用地位于珠海市斗门区珠峰大道东南侧，东面是黄杨河，西侧为新青工业园，西北方向隔珠峰大道与尖峰山相望，属于斗门区一河两岸城市规划中的重点区域，是未来规划中的斗门区行政、文化、经济中心。

2009年初，国家将珠海市定位为珠江口西岸的核心城市，为珠海的新一轮发展描绘了发展蓝图。

根据珠海市总体规划，斗门区规划为珠海的次中心城区，在政府“城市西拓，工业西进”战略布局下，斗门区迎来了城市快速发展、经济快速增长的时期，同时也带动了区域内房地产市场的快速发展。特别是2008年以来，珠海市明确提出力争两年突破交通

瓶颈、5年初步建成珠江口西岸交通枢纽城市的目标，围绕港口、机场、口岸三大节点开展交通大会战。港珠澳大桥、广珠铁路、广珠城际轨道、珠海机场高速、高栏港高速、5万吨集装箱码头等一大批重点交通基础设施项目，正在紧锣密鼓地展开。交通是城市发展地轨迹，也是房地产发展的半径，珠海随着交通和经济半径的扩大，房地产规模必将随之增大。交通迅速发展的同时，珠海市产业投资明显增加，投资约443亿元的中船珠海大型海洋工程装备制造业基地项目、投资50亿元的中海油深水海洋工程装备制造基地项目、首期投资70亿元南海天然气陆上终端项目、中航通用飞机项目、中国民航飞行校验中心南方基地项目陆续动工或即将开工，金山软件、巨人集团、远光软件、联邦制药、丽珠等电子信息、软件、生物制药企业在珠海聚集，珠海的产业结构进一步优化、产业规模迅速发展，将为房地产持续增长提供原动力。伴随经济与城市发展的轨迹，珠海西区、唐家湾和南湾三地将以丰富的土地资源、近邻产业及总部经济将优先受益，从而快速发展，拥有较多产业扶持的珠海西区将成为产业经济及居住的新兴城区。

对于世荣实业开发的“里维埃拉”项目以及联营公司世荣房产开发的“华发水郡”项目，必须提及“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”项目，2009年7月7日，珠海首个省级湿地公园——“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”建设新闻发布会在华发·水郡销售中心隆重举行，这标志着珠海市首个省级湿地公园建设正式全面启动。斗门区作为珠海西部中心城区，规划建设体现“城在水中，水在城中”的特点，斗门正在建设滨江田园城市。“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”位于斗门区黄杨河畔，紧临华发·水郡别墅楼盘和里维埃拉洋房楼盘，规划总建设面积约1,000亩，“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”将建设成为集景观、游览、休闲和教育价值于一体的生态湿地示范区，真正体现“城在水中，水在城中”的特点，其必将成为珠海一道亮丽的风景线和建设生态文明城市一张崭新的名片，而对于世荣实业来讲，无疑是将“里维埃拉”和“华发水郡”纳入了湿地公园。

世荣实业2003年起开始筹建“里维埃拉”（又称锦绣荣城）项目，项目总建筑规模380余万平方米。已开发一期第一区、第五区、第二区、第四区（原名称分别为A、B、C、D组团），建成商品住宅、商铺43.36万平方米，除第五区商铺0.54万平方米、第四区住宅5.1万平方米未售出(含预售)外，其余小区的开发产品大都售罄；目前正在进行里维埃拉一期第三区的建设，占地面积8.27万平方米，规划建筑面积17.49万平方米。已经陆续推出的第一区、第五区、第二区、第四区各组团概况及销售情况见下表(面积单位为平方米)：

项目	第一区	第五区	第二区	第四区
土地权证	粤房地证字第 C4707303号	粤房地证字第 C4707307号	粤房地证字第 C4707304号	粤房地证字第 C4707306号
占地面积	113,278.54	89,117.34	106,399.98	94,379.89
可售建筑面积	81926.59	96970.2	128115.28	126550.16
其中:住宅	62,235.68	68,995.60	125,530.04	126550.16
商业、办公	19,690.91	27,974.60	2,585.24	-
建筑形式	多层	多层/小高层	多层/小高层	多层/小高层
容积率	0.72	1.12	1.21	1.43
综合完工程度	100%	100%	100%	100%
销(预)售比例	99.61%	94.47%	100%	59.68%
其中:住宅	99.61%	99.82%	100%	59.68%

《里维埃拉(锦绣荣城)修建性详细规划方案》业经珠海市规划局斗门分局珠规斗<建工>[2007]批复90号批准,二、三、四期用地、五期用地和中荣用地规划利用情况如下表:

锦绣荣城规划总平面图建设工程指标汇总表

单位:平方米

总用地面积			2,126,038.97
一期用地面积			485,884.73
二、三、四期用地面积			583,888.24
五期用地面积			797,203.77
中荣用地面积			259,062.23
二、三、四期:	总建筑面积		1,257,998.83
	地下建筑面积		207,000.00
	住宅面积		969,198.83
	商业面积		76,000.00
	公共设施面积	会所	1,700.00
		幼儿园	2,300.00
会所		1,800.00	
五期:	总建筑面积		2,091,275.61
	地下建筑面积		369,986.39
	别墅面积		31,746.97
	住宅面积		1,519,908.64
	商业面积		169,633.61
中荣:	总建筑面积		489,312.01
	地下人防建筑面积		23,000.00
	商业面积		38,859.33
	住宅面积		427,452.68

(五) 被评估企业的近年资产负债和经营业绩如下:

金额单位：人民币元			
项目	2009年6月末	2008年末	2007年末
总资产	1,607,719,611.23	1,240,599,584.95	1,333,769,826.15
总负债	877,745,011.55	556,595,319.58	800,192,752.29
净资产	729,974,599.68	684,004,265.37	533,577,073.86
项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
收入	215,185,719.72	708,523,295.00	103,411,030.00
净利润	45,970,334.31	150,427,191.51	135,618,965.64

上述 2008 年度和 2009 年 1-6 月财务数据业经广东大华德律会计师事务所审计，2007 年度数据业经广东恒信德律会计师事务所有限公司审计。

（六）其他报告使用者：

政府监管部门。

二、评估目的

本次评估目的是为广东世荣兆业股份有限公司拟实施发行股份购买资产暨关联交易行为所涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和范围：

评估对象为珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值；评估范围为珠海市斗门区世荣实业有限公司全部资产、负债以及与企业价值相关的经营资料。

（二）被评估企业主要资产概况：

1、流动资产账面值为 131,574.65 万元，其中货币资金 5,612.47 万元，其他应收款 9,266.35 万元，预付款项 898.61 万元，存货 115,797.22 万元，存货中主要为以下项目：

(1) 开发产品主要包括完工待售的建成“锦绣荣城”第五区商铺、第四区住宅、车位等，建筑面积约 12.51 万平方米，账面价值 33,788.04 万元；

(2) 开发成本系储备的 138.11 万平方米待开发土地成本及在建的“锦绣荣城”第三区住宅、第一区办公楼的开发成本，账面价值共计 82,009.18 万元。

2、非流动资产账面值为 29,197.31 万元，包括长期股权投资 29,035.78 万元、固定资产 161.23 万元、递延所得税资产 0.30 万元，具体情况如下：

(1) 长期股权投资账面价值为 29,035.78 万元，包括：

①对珠海市斗门区中荣贸易有限公司的股权投资为 2,800.00 万元，占中荣贸易的股权比例为 100%，中荣贸易的主要资产为位于珠海市斗门区珠峰大道南的住宅用地 25.91 万平方米。

②对珠海市世荣房地产开发有限公司的股权投资为 26,235.78 万元，占世荣房产的股权比例为 50%，世荣房产的主要资产为位于珠海市斗门区珠峰大道南的别墅用地 100 余万平方米及正在开发的“华发水郡”在建别墅。

(2) 固定资产账面原值 254.25 万元，净值 161.23 万元，主要为运输设备、办公设备等。

3、流动负债账面价值为 39,906.50 万元，其中：应付账款 10,513.29 万元，预收款项 2,552.31 万元，应交税费 1,169.38 万元，应付利息 340.28 万元，其他应付款 21,331.24 万元，一年内到期的非流动负债 4,000.00 万元。

4、非流动负债账面价值为 47,868.00 万元，均为长期借款。

评估基准日时，珠海市斗门区世荣实业有限公司账面总资产为人民币 1,607,719,611.23 元，总负债为人民币 877,745,011.55 元，净资产为人民币 729,974,599.68 元。（具体详见成本法资产评估明细表）

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的范围相一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型为市场价值类型，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压制的情况下，对在评估

基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

根据委托要求，本项目评估基准日为：2009年6月30日。

评估工作一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、国务院[1991]91号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 4、《资产评估准则——基本准则》；
- 5、《资产评估准则——评估报告》；
- 6、《资产评估准则——评估程序》；
- 7、《资产评估准则——业务约定书》；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》；
- 9、《资产评估准则——机器设备》；
- 10、《资产评估准则——不动产》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、中国资产评估协会中评协[2004]134号关于印发《企业价值评估指导意见（试行）》的通知；
- 13、《企业会计准则》；
- 14、有关部门制定的法律、法规、标准。

（二）行为依据

《资产评估业务约定书》。

(三) 产权依据

- 1、资产评估明细表；
- 2、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月审计报告；
- 3、《房地产权证》复印件；
- 4、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》复印件；
- 5、《房地产面积测绘成果报告书》复印件；
- 6、建设工程结算资料；
- 7、固定资产设备购买合同；
- 8、其他相关评估资料。

(四) 取价依据及其他相关参考资料

- 1、被评估企业提供的资产评估申报表、关于进行资产评估有关事项的说明；
- 2、被评估企业提供的会计报表、账册、会计原始凭证和资料凭证及工程施工合同；
- 3、《机电产品报价手册》；
- 4、机电产品市场行情，向设备生产厂家、设备经销商或代理商询价所得资料；
- 5、《汽贸商情》；
- 6、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）
- 7、《广东省建筑工程综合定额》
- 8、《珠海市统计年鉴》；
- 9、2008 年全国资产评估价格信息；
- 10、网上询价 WWW.CHINAMACHINEPS.COM；
- 11、中国债券信息网 www.chinabond.com.cn；
- 12、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
- 13、《最新资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
- 14、评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
- 15、被评估企业关于未来经营情况的预测资料；
- 16、本公司评估人员在市场上调查了解的价格信息。

七、评估方法

(一)评估方法的选择:

一般来说,企业价值评估途径包括三种基本方法,即:市场法,成本法和收益法。

(1)市场法:

市场法是通过与被评估企业类似公司的交易来估测其价值的方法。运用市场法时,要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例;要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响;能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制,我们很难在市场上找到与此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况,因此我们未采用市场法进行评估。

(2)成本法:

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的方法。考虑到世荣实业主要资产为存货—开发产品及开发成本(主要包括完工待售的商品房、在建开发产品及储备的待开发土地使用权),对主要资产在评估中可以采用恰当的评估方法分别进行评估,符合成本法的适用条件,故可以采用成本法进行评估。

(3)收益法:

收益法是指通过估算被评估企业的未来预期收益,采用适当的折现率折算成现值,借以确定被评估企业价值的一种资产评估方法。收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有稳定获利能力、且未来收益可以较为准确地预测的企业。

通过对世荣实业基本情况和历史经营状况的调查、了解,该公司经营业绩稳定增长,商品房开发基本按计划有序进行,可以对其未来现金流量情况进行分析、测算,同时考虑收益期限和风险因素等,可以求得评估对象收益法测算结果,故可以采用收益法进行评估。

采用成本法和收益法分别估算或测算评估对象价值后,结合各具体评估方法的特点、评估对象的具体情况和本次评估目的,经综合分析后,选定其中一种评估方法的测

算结果作为世荣实业股东全部权益的评估值。

(二) 成本法中各单项资产及负债分别采用了以下方法进行评估：

1、对于货币资金，以审查核实后的账面值作为评估值；

2、对于预付款项、其他应收款，通过核实、询证、调查了解，逐一具体分析各款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金信用情况及经营管理状况等，对各款项收回的可能性作出综合性判断。根据具体情况，确定评估值；

3、对于存货类资产分别采用以下方法进行评估：

(1) 开发产品

开发产品均为开发并已完工的房地产，评估时采用市场法进行，即以待估房地产的市场售价(或已预售的销售价格)，扣除该房地产在完成销售过程中预计要发生的税费，以此确定待估房地产的评估值。

(2) 开发成本

开发成本为已开发但未完工的房地产。对于完工后可销售的房地产采用假设开发法进行评估。假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除预计的开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者购买待开发房地产应负担的相关税费，以此估算估价对象的公开市场价值；对于完工后用于办公的办公楼采用成本法进行评估。

(3) 土地使用权

待开发的土地使用权均已取得土地权证和相应的规划资料，同时可参照目前在售开发产品的房地产市场价格，在建房地产开发成本、费用、利润和相关税费水平，采用假设开发法进行评估。假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除预计的开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者购买待开发房地产应负担的相关税费，以此估算估价对象的公开市场价值。

4、对于长期股权投资，首先对各被投资单位的股东全部权益价值进行评估，然后根据世荣实业对被投资单位的持股比例，计算确定长期股权投资的评估值。具体测算被投资单位的股东全部权益价值时，由于被投资单位世荣房产与被评估单位世荣实业同属房

地产行业,其主要资产为正在开发的“华发水郡”在建楼盘和所储备的土地使用权,被投资单位中荣贸易的主要资产同样为土地使用权,评估时根据该等被投资单位的具体情况,采用成本法进行评估。

- 5、对于设备类资产,采用重置成本法进行评估;
- 6、对于递延所得税资产,以审查核实后的账面值作为评估值;
- 7、对于负债采用以审查核实后的真实负债数为评估值的做法进行评估。

(三) 采用收益法测算时,主要经济参数采用了以下方法进行确定:

1、预测未来收益额:

世荣实业为上市公司世荣兆业的主要子公司,近年来经营业绩稳定增长,且有与收入相当的现金流入,根据世荣实业目前已储备土地使用权和预计开发进度等具体情况,本次评估预期未来收益额采用权益自由现金流量指标,对于未来预期权益现金流量的预测分为两段,前段为从评估基准日起至该年末及之后的10个完整经营年度,即2009年7月至2019年;后段为自2020年起无限年期,该期间权益现金流量保持不变,计算权益现金流量的基础数据中,除与土地成本相关度较大的营业成本、营业税金及附加、已储备土地分摊外的其余数据与2019年相同或测算方法与2019年一致。

估算企业自由现金流量时,我们以世荣实业的历史经营及财务资料为基础,结合世荣实业对未来经营情况的预测、分析,预测了世荣实业未来营业收入、营业成本、营业税金及附加、营业费用、管理费用、财务费用、所得税等会计要素,同时考虑折旧与摊销、已储备土地分摊、资本支出、营运资金增加和付息债务减少等因素计算权益自由现金流量。

2、预测收益还原利率:

收益还原利率确定的原则为:折现率采用不低于无风险报酬率的原则、收益还原利率与收益额相匹配的原则和根据实际情况确定的原则。

收益还原利率测算的方法,根据本次资产评估的特点和收集的资料情况,采用了国际通用的“资本资产定价模型”(简称CAPM)确定自由现金流对应的折现率。

其公式为 $Re=Rf+\beta(Rm-Rf)+Rs$

其中：Re：股权回报率

Rf：无风险回报率

Rm：市场收益率

β ：风险系数

Rs：企业特定风险调整系数

本次评估采用了上海、深圳证券交易所中公开信息中 30 家同类上市公司财务指标，以行业平均净资产收益率为测算基础。

3、预测收益年期

考虑到被评估企业为专业房地产开发企业，土地储备充裕，且属于上市公司世荣兆业的主要子公司，经营所需的各项要素资产齐全，故其收益年期应确定为无限年期。

本次评估设定被评估企业持续经营，收益年期为无限年期。

4、溢余资产和闲置资产

根据被评估企业资产的具体情况，对溢余资产和闲置资产进行分析、调整。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

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

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；同时对反映收益状况的历史财务数据进行抽查核实，对世荣实业预测的未来经营情况的数据进

行现场调查、分析判断其合理性。

（三）评定估算阶段

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

（四）编制和提交评估报告阶段

根据评估组对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估业务约定书》的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、被评估企业的经营条件基本保持不变；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、被评估企业提供的产品一直为市场所需要；

4、本次评估假设未来人民币汇率保持稳定，未来物价上涨及通货膨胀在合理范围内；

5、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

6、被评估企业各要素资产有效，公司的资源，如土地使用权、资金、管理人员、技术人员、市场营销网络等企业资源的使用配置合理；

7、被评估企业可以持续经营，在经营期限到期后能够顺利延期；

8、本次评估对涉及抵押、查封的资产，评估时假设其已解除抵押、查封；

9、本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属被评估企业的资产，评估时假设其已具有完整产权；

10、被评估企业经营及收益正常，不考虑其他非正常因素对企业经营或盈利能力的影响；

11、本评估结果建立在被评估企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

提醒报告的使用者，在以上评估假设变化时，本评估结果无效。

十、评估结论

（一）股东全部权益价值测算情况及分析：

1、成本法评估结果：

评估基准日时，珠海市斗门区世荣实业有限公司总资产账面值为人民币160,771.96万元，评估值为人民币494,270.61万元，增幅为207.44%；总负债账面值为人民币87,774.50万元，评估值为人民币87,774.50万元，增幅为零；净资产（股东全部权益价值）账面值为人民币72,997.46万元，评估值为人民币406,496.11万元，增幅为456.86%。（详见成本法资产评估结果汇总表）

成本法资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年6月30日

被评估单位：珠海市斗门区世荣实业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	131,574.65	381,610.26	250,035.61	190.03
2	非流动资产	29,197.31	112,660.35	83,463.04	285.86
3	其中：长期股权投资	29,035.78	112,489.87	83,454.09	287.42
4	固定资产	161.23	170.19	8.96	5.56
5	递延所得税资产	0.30	0.30	---	---
6	资产总计	160,771.96	494,270.61	333,498.65	207.44
7	流动负债	39,906.50	39,906.50	---	---
8	非流动负债	47,868.00	47,868.00	---	---
9	负债总计	87,774.50	87,774.50	---	---
10	净资产（所有者权益）	72,997.46	406,496.11	333,498.65	456.86

2、收益法测算结果:

评估基准日时,采用收益法测算的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值的评估结果为人民币 422,625.28 万元,详见下表:

项目	2009年 7-12月	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020年 及以后
一、权益自由 现金流量	9,676	15,109	14,506	17,283	19,795	25,705	23,379	33,356	45,395	56,887	62,218	78,308
二、折现率	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
三、现值系数	0.9407	0.8325	0.7367	0.6520	0.5770	0.5106	0.4518	0.3999	0.3539	0.3132	0.2771	2.1317
四、现值	9,103	12,578	10,687	11,268	11,421	13,125	10,564	13,338	16,064	17,814	17,242	166,932
五、权益收益价值	310,135.41											
加:溢余资产	112,489.87											
六、股东全部权益 价值评估值	422,625.28											

3、综合确定股东全部权益价值评估值:

上述两种方法对珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值测算结果比较接近,考虑到收益法测算时,影响未来收益的不确定因素较多,对未来收益的预测存在较大的不确定性,而成本法中每项资产负债价值比较清晰,土地使用权等主要资产的评估值符合当地房地产市场实际情况,价值估算比较可靠,经综合分析,本次评估采用成本法评估结果,本次评估的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币 406,496.11 万元,较账面净资产增加 332,498.65 万元,增值率为 456.86%。

(二) 评估结论

经评定估算,评估基准日时,在本报告载明的评估目的及价值定义、评估假设条件下:

珠海市斗门区世荣实业有限公司净资产(股东全部权益价值)账面值为人民币 72,997.46 万元,评估值为人民币 406,496.11 万元,增幅为 456.86%。

十一、特别事项说明

(一)本次评估是在广东大华德律会计师事务所出具的华德珠审字[2009]352号审计报告基础上进行的。

(二)列入本次评估范围的土地使用权中第 12—14 项以及在建项目里维埃拉一期三区用地已抵押,其权证号码分别为粤房地证字第 C5622058 号、粤房地证字第 C5614788 号、粤房地证字第 C5614762 号和粤房地证字第 C4707305 号,用地总

面积合计 45.60 万平方米。

(三) 根据 2007 年 10 月 19 日珠海市规划局珠规斗<建工>[2007]批复 90 号对《里维埃拉(锦绣荣城)修建性详细规划方案》批复意见及其附件,同意“里维埃拉”项目用地的容积率按 1.8 规划设计,“里维埃拉”项目用地 2,126,038.97 平方米中,一期用地面积为 485,884.73 平方米,容积率为 1.21;二、三、四期用地面积为 583,888.24 平方米,容积率为 1.8;五期用地面积为 797,203.77 平方米,容积率为 2.16;中荣实业用地面积为 259,062.23 平方米,容积率为 1.8。本次评估中,在对土地储备及正在开发的建设项目评估时,评估对象的容积率指标是根据上述修建性详细规划方案确定的。

(四)根据 2009 年 1 月 8 日珠海市斗门区人民政府工作会议纪要第 128 号“关于研究里维埃拉房地产项目整体补计地价的会议纪要”:世荣实业与其全资子公司中荣贸易所拥有的位于珠海市斗门区珠峰大道南的“里维埃拉”房地产项目用地是统一规划、统一设计和整体建设的,且《里维埃拉(锦绣荣城)修建性详细规划方案》已于 2007 年 10 月 19 日经珠海市规划局斗门分局审核同意(珠规斗<建工>[2007]批复 90 号),批复上述项目用地 2,126,038.97 平方米(其中中荣贸易用地为 259,062.23 平方米),容积率为 1.8,商业建筑面积为 314,143.80 平方米(其中中荣贸易商业用地 38,859.33 平方米),2008 年 11 月 20 日,“里维埃拉”房地产项目在国土部门办理了超容积率计补地价的业务,计收地价款 215,716,122.60 元,会议决定:规划部门核准的“里维埃拉”房产项目用地面积 2,126,038.97 平方米,计算容积率建筑面积为 3,826,870.20 平方米,视为同一宗地来计算商业建筑面积占总建筑面积的比例。

本次评估中,商业建筑面积占总建筑面积的比例等基础信息来源于上述文件精神 and 已批准的《里维埃拉(锦绣荣城)修建性详细规划方案》。

(五) 本次评估中,在对长期股权投资评估时,未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(六) 本次评估没有考虑评估对象股东全部权益的流动性对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途;
- 2、本评估报告只能由委托方和评估报告载明的评估报告使用者使用;

3、未征得出具本报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外；

4、本评估报告应当在评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年内使用，通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2009 年 7 月 25 日。

评估机构：广东恒信德律资产评估有限公司

法定代表人：詹铁军

注册资产评估师：徐沛

注册资产评估师：岳小舟

二〇〇九年八月十日