

## (上接A27版)

世荣实业股价于2012年12月至2013年3月转让给世荣房产50%的股权给珠海华业实业股份有限公司。交易双方于2013年底就交易行为进行了补充约定,根据湖北众联资产评估有限公司于2013年10月29日出具的《珠海市斗门区世荣实业有限公司拟股权转让项目评估报告》及《评估咨询报告》(深联评咨字[2013]第16号),由购买方珠海华业实业有限公司补偿支付了对价。因此,世荣房产50%股权的作价最终以上述评估报告为依据。
1.评估目的 本次资产评估的目的是为世荣实业向珠海华业实业股份有限公司出售世荣房产50%的股权提供依据。
2.评估范围 本次评估范围为世荣房产50%的股权。
3.评估结果 评估结果见评估咨询报告书2013年第16号《评估咨询报告》及《评估咨询说明》,截至2013年9月30日,世荣房产的资产评估结果为1,806,635元。
4.评估基准日 评估基准日为2013年12月31日。
5.评估方法 本次对世荣房产进行评估所选用的方法为资产基础法和收益法。
6.评估假设 企业价值评估中的持续经营假设,是评估师在评估过程中所采用的法则是假定评估对象持续经营并获利,并根据评估对象的实际情况,选择适当的评估假设。
7.评估结论 根据前述评估咨询报告书2013年第16号《评估咨询报告》及《评估咨询说明》,截至2013年9月30日,世荣房产的资产评估结果为1,806,635元。
8.评估报告有效期 评估报告有效期自评估报告完成之日起一年有效。
9.其他 单位:万元
项 目 账面价值 评估价值 增减值 增值率%
B C D=B-C E=D/B*100%
1 流动资产合计 20,920.43 383,666.71 180,686.35 89.04
2 非流动资产 2,304.46 2,474.43 167.99 7.28
3 其中:长期股权投资 1,480.00 1,466.10 -13.90 -0.94
7 投资性房地产 - - - -
8 固定资产 803.57 1,002.19 198.62 24.72
9 其中:建筑物 563.76 767.84 214.08 36.20
10 设备 239.81 234.35 -5.46 -2.28
11 长期待摊费用 6.14 6.14 - -
12 递延所得税资产 16.72 -16.72 -100.00
13 其他非流动资产 - - - -
14 资产总计 20,526.87 386,081.21 180,854.34 88.12
15 流动负债合计 80,283.31 86,446.76 -11,820.55 -14.72
16 非流动负债 51,000.00 51,000.00 - -
17 负债总计 131,283.31 119,464.76 -11,820.55 -9.00
18 净资产(所有者权益) 73,941.56 266,616.45 192,674.89 260.58
(十一)其他项目
1.最近一年利润分配情况 2012年10月8日,世荣实业股东会通过决议,以现金分红的方式向全体股东按出资比例分配利润57,000万元。
2.2014年3月14日,世荣实业股东会通过决议,以现金分红的方式向全体股东按出资比例分配利润80,000万元。
3.关于偿债义务处理及人员安排等事项的说明 根据相关主管监管部门出具的证明,世荣实业及其子公司近三年无严重有关法律、法规、守法经营,没有因违反反洗钱规定受到处罚的记录。
4.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
5.2013年12月22日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
6.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
7.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
8.除前述诉讼外,世荣实业及其子公司现时不存在尚未结案或可能引起的重大诉讼、仲裁或行政诉讼。
9.根据相关主管监管部门出具的证明,世荣实业及其子公司近三年无严重有关法律、法规、守法经营,没有因违反反洗钱规定受到处罚的记录。
10.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
11.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
12.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
13.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
14.除前述诉讼外,世荣实业及其子公司现时不存在尚未结案或可能引起的重大诉讼、仲裁或行政诉讼。
15.根据相关主管监管部门出具的证明,世荣实业及其子公司近三年无严重有关法律、法规、守法经营,没有因违反反洗钱规定受到处罚的记录。
16.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
17.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
18.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
19.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
20.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
21.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
22.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
23.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
24.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
25.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
26.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
27.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
28.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
29.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
30.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
31.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
32.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
33.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
34.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
35.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
36.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
37.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
38.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
39.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
40.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
41.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
42.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
43.关于股权转让的说明:陈晓及赵伟康将珠海市斗门区公用事业投资有限公司股权转让给关联股东,其股权转让原因为股权转让时,赵伟康已出具承诺,其将严格履行股权转让让约的约定,妥善处理年审建筑费,并同意进一步帮助控股股东建设及完善企业之风度,本协议交由关联股东陈晓及赵伟康签署,确认如陈晓、赵伟康怠于或拒绝履行其承兑承诺,将其全额归还控股股东,并赔偿由此产生的损失。
44.截至目前,公司不存在与关联方共同投资、合作经营以及与公司子公司的关联方共同投资、合作经营的情况。
45.2014年2月20日,珠海市斗门区公用事业投资有限公司以原股东增资扩股方式向关联股东发出通知函,要求控股股东将其股权转让给3.015,167.93元。
46.年审建筑费:世荣实业于2010年通过购买控股股东的房屋,根据2010年11月24日签署的《关于珠海市斗门区公用事业投资有限公司向关联股东转让房屋的协议》,将该房屋归还给控股股东,并承担相应的维修费用。
47.关于评估报告的合理性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的说明 1.本次资产评估聘请评估机构为广东东洲资产评估有限公司(以下简称“东洲评估”),东洲评估具备与世荣实业相关的评估业务资质,除行业之外,本公司本次评估资产的交易对手方对评估机构的选聘程序亦均无异议,相关主体一致同意本次评估的选聘程序。
2.本次评估的标的物为世荣实业(主营业务为房地产开发经营,其主要资产为土地使用权)的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
3.本次评估的评估方法为资产基础法。
4.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
5.本次评估的评估基准日为2014年6月30日,本公司拟于2014年6月30日在公司五楼会议室召开股东大会,审议批准东洲评估对世荣实业的23.75%股权的评估报告。
6.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
7.本次评估的评估方法为资产基础法。
8.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
9.本次评估的评估方法为资产基础法。
10.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
11.本次评估的评估方法为资产基础法。
12.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
13.本次评估的评估方法为资产基础法。
14.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
15.本次评估的评估方法为资产基础法。
16.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
17.本次评估的评估方法为资产基础法。
18.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
19.本次评估的评估方法为资产基础法。
20.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
21.本次评估的评估方法为资产基础法。
22.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
23.本次评估的评估方法为资产基础法。
24.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
25.本次评估的评估方法为资产基础法。
26.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
27.本次评估的评估方法为资产基础法。
28.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
29.本次评估的评估方法为资产基础法。
30.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
31.本次评估的评估方法为资产基础法。
32.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
33.本次评估的评估方法为资产基础法。
34.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
35.本次评估的评估方法为资产基础法。
36.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
37.本次评估的评估方法为资产基础法。
38.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
39.本次评估的评估方法为资产基础法。
40.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
41.本次评估的评估方法为资产基础法。
42.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
43.本次评估的评估方法为资产基础法。
44.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
45.本次评估的评估方法为资产基础法。
46.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
47.本次评估的评估方法为资产基础法。
48.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
49.本次评估的评估方法为资产基础法。
50.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
51.本次评估的评估方法为资产基础法。
52.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
53.本次评估的评估方法为资产基础法。
54.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
55.本次评估的评估方法为资产基础法。
56.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
57.本次评估的评估方法为资产基础法。
58.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
59.本次评估的评估方法为资产基础法。
60.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
61.本次评估的评估方法为资产基础法。
62.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
63.本次评估的评估方法为资产基础法。
64.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
65.本次评估的评估方法为资产基础法。
66.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
67.本次评估的评估方法为资产基础法。
68.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
69.本次评估的评估方法为资产基础法。
70.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
71.本次评估的评估方法为资产基础法。
72.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
73.本次评估的评估方法为资产基础法。
74.本次评估的评估对象为世荣实业的23.75%股权,本公司董事会同意东洲评估对世荣实业的23.75%股权进行评估。
75.本次评估的评估方法为资产基础法。
76.本次评估的评估对象为世荣