

绿景地产股份有限公司拟增发股份收购
北京燕京饭店有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 700 号

中联资产评估有限公司

二〇一〇年九月十三日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
备查文件目录	27

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

绿景地产股份有限公司拟增发股份收购

北京燕京饭店有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 700 号

摘 要

中联资产评估有限公司接受绿景地产股份有限公司的委托，就绿景地产股份有限公司拟发行股票收购其大股东海航酒店控股（集团）有限公司持有的北京燕京饭店有限责任公司 45%股权之经济行为，对所涉及的北京燕京饭店有限责任公司的资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为北京燕京饭店有限责任公司的股东全部权益，评估范围是北京燕京饭店有限责任公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2010 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对北京燕京饭店有限责任公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，采用资产基础法评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出北京燕京饭店有限责任公司资产和负债在评估基准日 2010 年 7 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 106,992.77 万元，评估值 116,611.83 万元，评估增值 9,619.06 万元，增值率 8.99 %。

负债账面价值 99,085.85 万元，评估值 99,085.85 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 7,906.92 万元，评估值 17,525.98 万元，评估增值 9,619.06 万元，增值率 121.65 %。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2010 年 7 月 31 日至 2011 年 7 月 30 日使用有效。

以上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和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

绿景地产股份有限公司拟增发股份收购
北京燕京饭店有限责任公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 700 号

绿景地产股份有限公司：

中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就绿景地产股份有限公司拟增发股份收购北京燕京饭店有限责任公司股权之经济行为所涉及的该公司资产和负债在评估基准日 2010 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本评估项目委托方绿景地产股份有限公司（以下简称“绿景地产”），被评估单位为北京燕京饭店有限责任公司（以下简称“燕京饭店”）。

（一）委托方

1、委托方概况

名称：绿景地产股份有限公司

住所：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 05 单元

法定代表人：余斌

注册资本：184819607 元

实收资本：184819607 元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发。

营业执照注册号：440000000006561

成立日期：1989 年 9 月 18 日

2、企业简介

绿景地产股份有限公司（曾用名：海南新能源股份有限公司、恒大地产股份有限公司）。本公司系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38 号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本 94,276,190.00 元，截止 2006 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 155,668,513.00 元。2007 年 1 月 9 日，股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前 155,668,513 股增加为 184,819,607 股。本公司 1989 年 9 月 18 日在海南省工商行政管理局登记注册成立，2005 年 9 月 4 日从海南省海口市迁至广东省广州市，并在广东省工商行政管理局变更登记注册。2007 年 10 月 19 日变更登记注册，注册号：440000000006561；注册地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 03 单元。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 184,819,607 股，公司注册资本为 184,819,607 元。截至 2010 年 7 月 31 日股权情况如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额	出资比例（%）	股东属性	股东类别
广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466	22.65	人民币普通股	境内非国有法人

海通一工行—DRESDNER BANK AKTIENGESELLSCHAFT	6,320,224	3.42	人民币普通股	QFII
东莞市南方建筑工程有限公司	1,152,381	0.62	人民币普通股	法人
山东华动铸造有限公司	500,000	0.27	人民币普通股	法人
李健	495,900	0.27	人民币普通股	自然人
景玉海	470,000	0.25	人民币普通股	自然人
谭咏韶	456,730	0.25	人民币普通股	自然人
王录凤	440,094	0.24	人民币普通股	自然人
徐光荣	435,031	0.24	人民币普通股	自然人
黄秋窃	425,971	0.23	人民币普通股	自然人

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

名 称：北京燕京饭店有限责任公司

住 所：北京市西城区复兴门外大街 19 号

法定代表人：宋翔

注册资本：人民币 11268.9009 万元

实收资本：人民币 11268.9009 万元

公司类型：其他有限责任公司

登记机关：北京市工商行政管理局

经营范围：许可经营项目：住宿；中西餐；零售烟；销售饮料、酒、食品。一般经营项目：工艺美术品、百货、五金交电；照像、彩扩服务；修理照相机。

2、历史沿革

（1）北京燕京饭店有限责任公司成立于 1984 年，前身为北京首都旅公司北京燕京饭店分公司。2001 年 9 月 19 日北京首都旅股份有限公司、海航酒店（集团）有限公司（现名称：海航酒店控股（集团）有限

公司)和中国新华航空有有限有限责任公司三方签定出资协议,北京首都旅股份有限公司以燕京酒店实物资产出资,占股份 80%;海航酒店(集团)有限公司和中国新华航空有有限有限责任公司以货币资金出资,各占股份 10%。出资情况如下表:

表2 燕京饭店股东出资情况表

股东名称	出资方式(万元)		合计(万元)	出资比例(%)
	货币	实物		
北京首都旅股份有限公司	0	9015.120762	9015.120762	80.00%
海航酒店控股(集团)有限公司	1126.890095	0	1126.890095	10.00%
中国新华航空有有限有限责任公司	1126.890095	0	1126.890095	10.00%
合 计	2253.78019	9015.120762	11268.90095	100%

上述出资业经北京京都会计师事务所有限责任公司出具[2001]第 0083 号验资报告验证。

(2)北京首都旅股份有限公司于 2001 年 11 月 8 日将持有的 60% 股权各分别转让给海航酒店控股(集团)有限公司和中国新华航空有有限有限责任公司 30%;中国新华航空有有限有限责任公司于 2002 年 3 月 31 日将持有的 5%股权海航酒店控股(集团)有限公司。变更后出资情况如下表:

表3 燕京饭店股东情况表

名称	出资额(万元)	出资比例%
海航酒店控股(集团)有限公司	5071.005428	45%
新华航空股份有限公司	3944.115333	35%
北京首都旅游股份有限公司	2253.780191	20%
合 计	11268.90095	100%

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2010 年 7 月 31 日,公司资产总额为 106,992.77 万元,负债总额 99,085.85 万元,净资产额为 7,906.92 万元,实现营业收入 5,427.00 万元,净利润-2,053.91 万元。公司近 2 年及基准日资产、

财务状况如下表:

表4 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
总资产	106,992.77	152,648.79	74,428.71
负债	99,085.85	142,687.96	63,343.67
净资产	7,906.92	9,960.83	11,085.04
	2010年1-7月	2009年度	2008年度
主营业务收入	5,427.00	754.67	0.00
利润总额	-2,053.91	-1,124.21	-0.71
净利润	-2,053.91	-1,124.21	-0.71
审计机构	中审亚太会计师事务所	海南立信长江会计师事务所	海南立信长江会计师事务所

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方绿景地产股份有限公司拟发行股票收购被评估单位北京燕京饭店有限责任公司的股权。截止评估基准日, 委托方绿景地产股份有限公司与被评估企业北京燕京饭店有限责任公司无关联关系。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

二、评估目的

根据绿景地产股份有限公司董事会文件(绿景董字[2010]003号), 绿景地产股份有限公司拟发行股票收购其大股东海航酒店控股(集团)有限公司持有的北京燕京饭店有限责任公司45%股权。

本项目资产评估目的是确定北京燕京饭店有限责任公司纳入评估范围内的资产及相关负债在评估基准日的市场价值, 为“绿景地产”拟购买该部分燕京饭店的股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是海航酒店控股（集团）有限公司拟转让其持有的北京燕京饭店有限责任公司 45% 股东权益在评估基准日的市场价值。评估范围为北京燕京饭店有限责任公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 106,992.77 万元、负债 99,085.85 万元、净资产 7,906.92 万元。具体包括流动资产 6,486.99 万元；非流动资产 100,505.78 万元；长期股权投资 3,300.00 万元；固定资产 76,276.98 万元；在建工程 10,458.43 万元；无形资产 10,470.36 万元；流动负债 17,335.85 万元；非流动负债 81,750.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审亚太会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产。

1、主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面原值 759,728,673.79 元、净值 753,539,725.75 元，在建工程账面值 104,584,332.69 元，为北京唐拉雅秀酒店，位于西城区复兴门外大街 19 号，地上 20 层，地下 3 层，总建筑面积 53727.48m²，另有人防工程 1819.23 m²。此建筑物改扩建于 2007 年 3 月，2009 年 11 月开始试营业。委估房屋尚未办理房屋所有权证。

2、主要资产经济状况

2009 年 6 月 26 日，燕京饭店向中国民生银行股份有限公司深圳分

行借款 8 亿元人民币，借款合同号：2009 年深交通子部货字 011 号，由以海航机场集团有限公司股权 900,000,000 股进行质押，海航酒店控股集团有限公司提供保证；同时，根据 2009 年深交通子部贷字 011 号中的相关约定，其位于北京市西城区复兴门外大街 19 号的燕京饭店房地产完成扩改建工程并取得房产登记机关对扩改建后的房地产核发房产证及土地证，燕京饭店需就上述房地产予以抵押。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为系统软件，共 16 项，为北京燕京饭店有限责任公司外购的为经营服务的系统软件，清查核实账面值 246,300.01 元。截止基准日 2010 年 7 月 31 日，北京燕京饭店有限责任公司申报范围内无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审亚太会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2010 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

绿景地产股份有限公司董事会文件（绿景董字[2010]003 号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《招标拍卖出让国有土地使用权的规定》（国土资源部 2002 年第 11 号令）；
- 7、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）；
- 8、《资产评估操作规范意见(试行)》（中国资产评估协会 1996

年 5 月 7 日发布);

9、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

10、 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);

11、 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号 (2005 年 8 月 25 日);

12、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)。

(三) 评估准则依据

1、 《资产评估准则—基本准则》(财企 (2004) 20 号);

2、 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企 (2004) 20 号);

3、 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);

4、 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);

6、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

7、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

8、 《企业价值评估指导意见 (试行)》(中评协[2004]134 号);

9、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);

10、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

11、 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

12、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

13、 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2001);

14、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);

15、 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);

16、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《房屋所有权证》；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 5、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 7、《2010机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 8、《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行；
- 9、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、北京燕京饭店有限责任公司2008年、2009年及评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、燕京饭店评估基准日审计报告、会计报表及收入、成本、费用明细表；

- 3、《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）；
- 4、wind 资讯金融终端；
- 5、评估人员现场勘查及收集到的有关资料；
- 6、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

鉴于北京燕京饭店有限责任公司持续亏损，净利润已连续三年一期维持负值，燕京饭店于 2007 年改扩建后重新正式营业不久，企业股权转让后，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险很难预测和量化；也难以找到可比交易案例，不具备采用收益法和市场法评估的条件，故本次对北京燕京饭店有限责任公司只采用资产基础法一种方法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企

业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 15%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 30%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货

各类存货具体评估方法如下：

1）原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，经过市场询价，绝大部分原材料近期购进，周转较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2）在库周转材料

在库周转材料主要为企业经营用备品备件，其账面构成为企业采购实际支付的成本。经评估人员了解，基准日在库周转材料均为企业近期购入，账面采购单价与基准日市场销售价格相近，以核实后账面单价作为评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价作为在库周转材料的评估值。

3）库存商品

库存商品进价由购买价加合理费用构成，绝大部分库存商品近期购进，进价接近基准日市场价格加合理费用。库存商品按进价确认评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

对长期投资的清查核实，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对渤海国际信托有限公司的投资，由于持股比例较小，对净资产影响较小，因此，燕京饭店对渤海国际信托有限公司的投资本次评估以被投资单位2010年7月31日的财务报表上反映的账面净资产作为其评估值，然后根据燕京饭店占被投资单位的投资比例，计算确定其长期投资的评估值。即：

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

（2）房屋建筑物

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用收益还原法进行评估，建筑物评估值中包含其占用的土地使用权的价值。收益还原法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（3）设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

1) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

A、成新率的确定

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

2) 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

B、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(4) 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为北京唐拉雅秀酒店改扩建后尚未完工办理竣工结算部分，本次将在建工程纳入房屋建筑物评估。在建工程评估值为零。

(5) 无形资产—其他无形资产

对其他无形资产软件，评估人员首先将评估申报表、资产负债表、总分类帐、明细分类帐进行核对，帐表证一致。同时结合无形资产形成原因、付款凭证、合同、发票等进行清查。经核实，其他无形资产账、表、实相符。

对于软件的评估采用市价法，经核实企业购置的软件版本在市场上仍有销售，同时这些软件购进时间较短，均没有升级，则按照现行市价确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2010年7月31日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2010年8月初，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2010年8月12日至2010年8月16日。主要工作如下：

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

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

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2010年8月17日至8月19日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2010年8月20日至9月13日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和

使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大可能会发生的生产经营变化；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对北京燕京饭店有限责任公司的全部资产和负债

进行评估得出的评估基准日2010年7月31日的评估结论如下：

资产账面价值 106,992.77 万元，评估值 116,611.83 万元，评估增值 9,619.06 万元，增值率 8.99 %。

负债账面价值 99,085.85 万元，评估值 99,085.85 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 7,906.92 万元，评估值 17,525.98 万元，评估增值 9,619.06 万元，增值率 121.65 %。详见下表：

表5 资产评估结果汇总表

被评估单位：北京燕京饭店有限责任公司 评估基准日：2010 年 7 月 31 日 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	6,486.99	6,495.26	8.27	0.13
2 非流动资产	100,505.78	110,116.57	9,610.79	9.56
3 其中：长期股权投资	3,300.00	3,908.30	608.30	18.43
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	76,276.98	106,175.88	29,898.90	39.20
6 在建工程	10,458.43	-	-10,458.43	-100.00
7 无形资产	10,470.36	32.40	-10,437.96	-99.69
8 其中：土地使用权	10,445.73	-	-10,445.73	-100.00
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	106,992.77	116,611.83	9,619.06	8.99
11 流动负债	17,335.85	17,335.85	-	-
12 非流动负债	81,750.00	81,750.00	-	-
13 负债总计	99,085.85	99,085.85	-	-
14 净资产（所有者权益）	7,906.92	17,525.98	9,619.06	121.65

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面原值 759,728,673.79 元、净值 753,539,725.75 元，在建工程账面值 104,584,332.69 为北京唐拉雅秀酒店，位于西城区复兴门外大街 19 号，地上 20 层，地下 3 层，总建筑面积 53727.48m²，另有人防工程 1819.23 m²。此建筑物改扩建于 2007 年 3 月，2009 年 11 月开始试营业。委估房屋尚未办理房屋所有权证。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、2009 年 6 月 26 日，燕京饭店向中国民生银行股份有限公司深圳分行借款 8 亿元人民币，借款合同号：2009 年深交通子部货字 011 号，由以海航机场集团有限公司股权 900,000,000 股进行质押，海航酒店控股集团有限公司提供保证；同时，根据 2009 年深交通子部贷字 011 号中的相关约定，其位于北京市西城区复兴门外大街 19 号的燕京饭店房地产完成扩改建工程并取得房产登记机关对扩改建后的房地产核发房产证及土地证，燕京饭店需就上述房地产予以抵押。

2、2010 年 2 月 5 号，燕京饭店向哈尔滨银行天津分行借款 1 亿元人民币，本项合同由海航集团有限公司和海航集团财务有限公司向贷款

人提供连带责任保证方式的担保，并签订合同编号为 2009 年哈银津保字第 105 号（1）-（2）的担保合同。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告

也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2010年7月31日起计算，至2011年7月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一〇年九月十三日。

(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一〇年九月十三日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 2010年7月31日专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。