

绿景地产股份有限公司拟增发股份收购
海南海航国际酒店管理有限公司股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2010]第 701 号

中联资产评估有限公司

二〇一〇年九月十三日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	4
第四部分	资产基础法评估说明	7
一、	流动资产评估技术说明	7
二、	长期投资评估技术说明	9
三、	固定资产评估技术说明	14
四、	无形资产评估技术说明	19
六、	负债评估技术说明	19
第五部分	收益法评估说明	21
第六部分	评估结论及其分析	43
一、	评估结论	43
二、	评估结果的差异分析及最终结果的选取	44
三、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	45
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。

中联资产评估有限公司

二〇一〇年九月十三日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是海南海航国际酒店管理有限公司的股东全部权益。评估范围为海南海航国际酒店管理有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额错误！链接无效。元、负债错误！链接无效。元、净资产错误！链接无效。元。具体包括流动资产错误！链接无效。元；非流动资产错误！链接无效。元；流动负债错误！链接无效。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 2010 年 7 月 31 日的海南海航国际酒店管理有限公司资产负债表，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。

本次评估范围中的主要资产为机械设备、无形资产。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值错误！链接无效。万元，占评估范围内总资产的错误！链接无效。%。主要为电子设备。这些资产具有以下特点：

- 1、实物资产主要分布在海口市国贸大道 45 号银通国际中心 18 楼。
- 2、主要为办公用的电子设备。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的无形资产主要为酒店管理操控系统。截止基准日 2010 年 7 月 31 日，海南海航国际酒店管理有限公司无申报的账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2010 年 7 月 31 日，海南海航国际酒店管理有限公司无申报的表外资产。

（五）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（或者评估值）。

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。

二、 资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成机器设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2010 年 8 月 9 日至 8 月 13 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2010 年 8 月初，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查

表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

未发现实质影响资产清查的事项。

（三）资产清查核实结论

被评估单位固定资产清理为琼 A38025 马自达小轿车，该车辆目前已非酒店管理公司所有，过户相关手续尚未办理完毕，具体如下：

序号	车辆牌号	计量单位	数量	购置日期	证载权利人
1	琼 A38025	辆	1	2002-7-1	海航思福汽车租赁有限公司

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与

实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款。

（二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成

本或可变现价格得出评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

账面值为错误！链接无效。元，其中现金错误！链接无效。元，银行存款错误！链接无效。元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值错误！链接无效。元。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于外币银行存款，以评估基准日汇率换算成人民币金额。银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值错误！链接无效。错误！链接无效。元。

货币资金评估值为错误！链接无效。元。

(2) 应收账款

应收账款账面余额错误！链接无效。元，未计提坏账准备，账面净额错误！链接无效。元，主要为应收的管理费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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的方法估计评估风险损失。

对关联方往来和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%。

按以上标准，确定评估风险损失为零元，以应收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。

应收账款评估值为错误！链接无效。元。

（3）其他应收款

其他应收款账面余额 8,166,340.31 错误！链接无效。元，已计提坏账准备金 44,544.55 错误！链接无效。元，账面净额错误！链接无效。错误！链接无效。元。主要为职工欠款、财务结算款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来和在职职工个人借款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%。

其他应收款评估风险损失合计 44,544.55 元，账面坏账准备评估为零，其他应收款评估值为错误！链接无效。错误！链接无效。元。

二、长期投资评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，审计后账面值合计金额为错误！链接无效。元，均为长期股权投资，共有 3 项。

1、海口海航国际商务酒店有限公司

公司名称：海口海航国际商务酒店有限公司（简称“国商酒店”）

企业性质：有限责任公司

注册地：海口市大同路 38 号

主要办公地点：海口国际商业大厦 1207 室

法定代表人：李同双

注册资本：人民币 100.00 万元

经营范围：酒店管理、餐饮、康体、娱乐及商场经营，展览厅、会议厅、酒吧、咖啡厅、美容中心、桑拿中心、游泳池、网球场、车队、健身中心、客房，糕点。

公司简介：国商酒店由海航国际酒店管理有限公司管理，是酒店管理公司的全资子公司，酒店位于海口市最繁华商业区的心脏地带，是海秀路的地标。交通便利，距海口美兰国际机场 25 分钟车程，距海口火车站 30 分钟车程，距离第一百货、明珠广场、海秀商业街等主要的休闲商业网点仅几步之遥。是市中心唯一拥有热带私家花园的四星级涉外酒店。

酒店于 2006 年底完成房间的重新装修，拥有 206 间宽敞舒适的商务客房和各式套房,1055 平米的无立柱多功能厅.酒店还拥有近两万平方米的写字楼，布局合理，配套完善，办公氛围安静睿智。游泳池、康乐中心、各种特色的风味餐厅，设施齐全。

2、兰州海航空港酒店有限公司

公司名称：兰州海航空港酒店有限公司（简称“兰州空港”）

企业性质：非自然人出资有限责任公司

注册地：兰州市城关区嘉峪关西路 399 号

主要办公地点：兰州市城关区嘉峪关西路 399 号

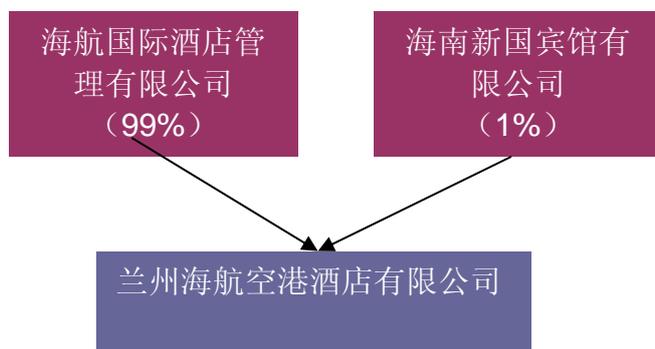
法定代表人：胡建华

注册资本： 30 万

经营范围： 住宿、餐饮、KTV 量贩、公共浴室、美容美发、会议服务、打字复印、传真、写字间租赁、停车场、饭店管理咨询服务、物业管理、提供洗衣、代售机票及车票服务、日用百货、服装、包装食品、饮料、其他食品、酒类、工艺美术品、照相器材的销售。

公司简介：兰州空港是于 2006 年 12 月 21 日经国家工商行政管理局批准，由甘肃机场集团投资建设，以酒店服务业为主体，集客房、餐饮、娱乐和机场候机功能于一体的商务型酒店。完备的硬件设施、典雅温馨的装饰氛围与海航“至诚、至善、至精、至美”企业理念的完美结合，力求为宾客营造至尊超凡的尊贵体验。

股权结构：



3、保亭海航迎宾馆管理有限公司

公司名称：保亭海航迎宾馆管理有限公司（简称“保亭迎宾馆”）

企业性质：有限责任公司

注册地：保亭县城龙泉路迎宾馆一楼

主要办公地点：保亭县城龙泉路迎宾馆一楼

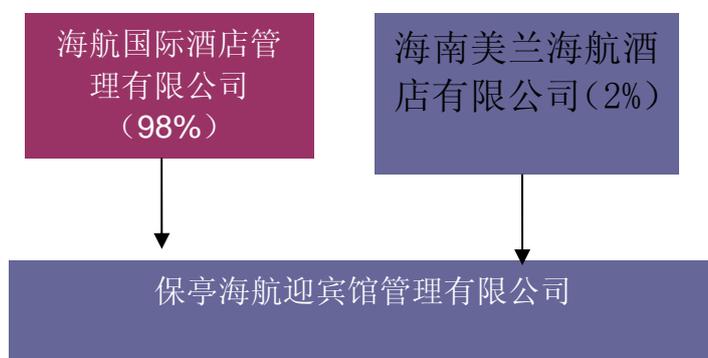
法定代表人：胡建华

注册资本： 50 万元人民币

经营范围：主营客房、餐饮、美容美发、会议服务、打字复印、传真、写字间和汽车租赁、停车场、饭店管理咨询服务、物业管理；兼营：提供洗衣、代售机票服务；批零日用百货、服装、食品、饮料、卷烟、酒类、工艺美术品、照相器材。

公司简介：保亭迎宾馆是海航集团与保亭政府长期战略合作的一个重要开始，于2009年动工新建，并于2009年9月26日正式开业，保亭政府给予了高度的重视，并将宾馆作为保亭政府的指定接待酒店，保亭迎宾馆是一座具有鲜明民族特色的高级会所式宾馆。宾馆位于保亭县城中心，距七仙岭约10公里左右。宾馆总建筑面积3686平方米，拥有豪华套房、豪华标准间30间（套），以及中餐大厅（180个餐位）、豪华包厢（10个），保亭当地是政府餐饮及其他相关行政单位的接待用餐及婚宴接待的最佳场所。

股权结构：



具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

海南海航国际酒店管理有限公司长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值
1	海口海航国际商务酒店有限公司	2005-07	100.00%	1,317,300.00	1,317,300.00
2	兰州海航空港酒店有限公司	2006-12	99.00%	297,000.00	297,000.00
3	保亭海航迎宾馆管理有限公司	2009-09	98.00%	490,000.00	490,000.00
合计					2,104,300.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值
	减：长期股权投资减值准备				
	长期股权投资账面净额				2,104,300.00

（二）评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，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，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

本次海南海航国际酒店管理有限公司的长期投资全部为控股子公司。针对上述情况，长期投资的评估方法如下：

对被投资单位评估基准日的整体资产进行评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以海南海航国际酒店管理有限公司的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

具体明细如下表：

采用整体评估的一级长投明细表

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	被投资单位净资产评估值	长期股权投资评估值
1	海口海航国际商务酒店有限公司	100	1,317,300.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
2	兰州海航空港酒店有限公司	99	297,000.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
3	保亭海航迎宾馆管理有限公司	98	490,000.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
	小计		2,104,300.00		错误！链接无效。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价。

（三）评估结果

按照上述方法，长期投资合计审计后账面值错误！链接无效。元，评

估值**错误！链接无效。**元，评估增值**错误！链接无效。**元，增值率**错误！链接无效。**%。长期投资评估增值的原因是：酒店管理公司采用成本法核算长期股权投资，投资成本即为长期股权投资的账面值，相比应享有的被投资企业所有者权益份额差额巨大，而评估是针对被投资企业所有者权益的公允价值进行，故长期投资大幅增值。

具体评估结果如下：

长期投资评估结果表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	评估价值	增值率%
1	海口海航国际商务酒店有限公司	2005-07	100	1,317,300.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
2	兰州海航空港酒店有限公司	2006-12	99	297,000.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
3	保亭海航迎宾馆管理有限公司	2009-09	98	490,000.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
合 计				2,104,300.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。
减：长期股权投资减值准备						
净 额				2,104,300.00	错误！链接无效。	错误！链接无效。

各长期股权投资评估结果的详细情况见各被投资单位的《资产清查评估明细表》。

三、设备类资产评估说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为海南海航国际酒店管理有限公司截止评估基准日 2010 年 7 月 31 日申报的电子设备，主要分布于该公司办公区内。设备类资产账面原值：**错误！链接无效。**元，账面净值：**错误！链接无效。**元。

2、设备概况

本次委估的电子设备主要为电脑、打印机、空调、服务器等，均正常使用。

3、评估过程

(1) 清查核实

1) 为保证评估结果的准确性，根据公司设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

2) 针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估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。

（4）撰写评估技术说明

按财政部颁发的有关评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

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）重置全价的确定

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。

（2）成新率的确定

采用年限法确定电子设备成新率。

成新率=（1-实际已使用年限/经济使用年限）×100%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5、评估结果

该公司纳入本次评估范围的机器设备类资产账面原值**错误！链接无效。**元，账面净值**错误！链接无效。**元。评估原值**错误！链接无效。**元，评估净值**错误！链接无效。**元，评估原值减值**错误！链接无效。**元，减值率**错误！链接无效。**%，评估净值减值**错误！链接无效。**元，减值率**错误！链接无效。**%。详见下表：

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	677,242.95	215,418.14	270,720.00	115,467.00	-60.03	-46.40
固定资产--电子设备	677,242.95	215,418.14	270,720.00	115,467.00	-60.03	-46.40

6、评估结果增减值原因分析

(2) 电子设备评估减值的主要原因：①电子设备的市场价格逐年下降，所以造成评估减值。②公司部分电子设备购置年代较早，市场已无同型号或配置的设备，本次评估此类设备采用市场法。故评估减值。

(2) 由于上述各项因素的综合影响，设备类资产总评估值减值**错误！链接无效。**%。

7、典型案例

案例：爱普生打印机（电子设备明细表 序号 60）

(1) 设备概述

规格型号：爱普生 LQ-1600K3H

生产厂家：爱普生(中国)有限公司

启用日期：2006年12月

账面原值：2,750.00 元

账面净值：409.64 元

主要技术参数：

打印针数（针）	24
打印针数范围（针）	24 - 50
最高分辨率	（dpi）10cpi
打印速度	220 字/秒
纸张种类	单页纸,单页多联表格,卡片,连续纸(单联和多联),带标签的连续纸,信封,卷纸
接口类型	USB1.1
内存	128KB
色带寿命	800 万字符

(2)重置全价的确定

经查询，该型号复印机基准日销售价为 2,080.00 元。

(3)成新率确定

该设备自 2006 年 12 月启用至评估基准日止，已使用 3.67 年。
评估人员现场勘查，该设备功能完好,保养维护良好。该设备的经济寿命年限为 5 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 3.67 / 5) \times 100\% \\ &= 27\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(4)评估价值计算

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,080.00 \times 27\% = 562.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

四、固定资产清理评估技术说明

纳入本次评估范围的固定资产清理为海南马自达办公用轿车。牌

号为琼 A38025，账面值**错误！链接无效。**元。根据企业提供的车辆说明，该车辆企业已不属于企业，因过户手续未办理完毕故一直挂账，企业已出具承诺车辆已归思福公司所有，故本次评估为零。

五、无形资产-其他无形资产评估技术说明

无形资产主要为其他无形资产，其他无形资产账面值**错误！链接无效。**元，为公司定制的系统管理软件。对于针对公司特定管理系统定制的软件，无可比较价格，所以按实际摊销余额确定为评估值。

其它无形资产评估值**错误！链接无效。**元

六、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、应付账款

应付账款账面值**错误！链接无效。**元，主要为应付购设备款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为**错误！链接无效。**元。

2、预收账款

预收账款账面值**错误！链接无效。**元，为预付上饶自立实业有限公司的保证金。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

预收账款评估值为**错误！链接无效。**元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为错误! 链接无效。元。为按规定比例提取的职工养老保险及住房公积金等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。经核查,计提正确,支付有据,符合支出规定,以清查核实后的账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为错误! 链接无效。元。

4、应交税费

应交税费账面值为错误! 链接无效。元,主要为应交的营业税、所得税、城建税等,通过对企业账簿、纳税申报表的查证,证实企业税额计算的正确性,评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为错误! 链接无效。元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为错误! 链接无效。错误! 链接无效。元,主要为应付的财务结算款等。该款项多为近期发生,滚动余额,基准日后需全部支付,以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为错误! 链接无效。错误! 链接无效。元。

第五部分 收益法评估说明

一、基本假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、评估对象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、评估对象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持续经营。
- 4、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。评估只基于企业已取得的酒店、写字楼管理项目，不考虑未来可能由于受托项目的增加等情况导致的变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。
- 5、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。
- 6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

二、评估方法

（一）概述

根据国家管理部门的有关规定以及《企业价值评估指导意见》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算海南海航国际酒店管理有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期股权净现金流量折算为现值，评估股权价值的一种方法。其基本思路是通过估算未来预期的股权净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

（二）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用股权现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的股东全部权益（净资产）价值。

本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益（净现金流量），

并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，与正常生产经营无关的应收应付款项，以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债）定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的股东全部权益（净资产）价值。

（三）评估模型

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$B = P + \sum C_i \quad (1)$$

B：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第*i*年的预期收益（股权自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中：

C_1 ：基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值；

C_2 ：基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值；

2、收益指标

本次评估,使用股权自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} - \text{付息债务偿还} - \text{营运资金追加} \quad (4)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到评估对象的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定折现率 r ;

$$r = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (6)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (7)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (8)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值,通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

三、资产核实与尽职调查情况说明

(一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点,评估机构确定了资产核实的主要内容是海南海航国际酒店管理有限公司资产及负债的存在与真实性,具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准,经核实无误,确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性,评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单,确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况,主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明;

2、评估对象存续经营的相关法律情况,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等;

3、评估对象的相关土地房屋产权情况;

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5、评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7、评估对象的应收应付账款情况;

8、最近几年的关联交易情况;

9、最近几年主营业务收入,主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;

10、最近几年主营业务成本,主要材料成本和价格、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

11、未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、更新改造、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等

以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

12、主要竞争者的简况，包括业务规模、收费标准及市场占有率等；

13、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、业务（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

14、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；

15、有关对外长期投资以及下属单位机构的情况；

16、与本次评估有关的其他情况。

（二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

（三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要业务的经营场所现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的营业状况、经营条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主要业务的经营规模、收费标准和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（四）资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对海南海航国际酒店管理有限公司在评估基准日2010年7月31日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

1、主要资产负债状况

截止2010年7月31日，根据审计后的资产负债表，评估对象账面资产总额3,809.85万元，其中：流动资产3,537.74万元；非流动资产272.11万元；负债合计460.06万元；所有者权益合计3,349.79万元。评估对象最近两年一期的资产负债情况见表5-1。

表5-1 评估对象近期资产负债情况

单位：万元

	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年7月31日
流动资产：			
货币资金	76.95	225.08	2,211.82
应收账款	207.20	1,387.62	513.75
预付账款			
其他应收款	2,681.27	2,155.59	812.18
流动资产合计	2,965.42	3,768.30	3,537.74
非流动资产：			
长期股权投资	161.43	210.43	210.43
固定资产	36.78	27.59	21.54
固定资产清理	-	-	0.57
无形资产	37.44	34.27	39.57
非流动资产合计	235.66	272.29	272.11
资产总计	3,201.07	4,040.59	3,809.85
流动负债：			
应付账款	-	0.65	0.65
预收账款	-	-	50.00
应付职工薪酬	29.91	16.67	5.12
应交税费	11.35	207.67	183.16
其他应付款	3,793.40	3,672.51	221.13
流动负债合计	3,834.66	3,897.50	460.06
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	3,834.66	3,897.50	460.06
所有者权益合计	-633.59	143.09	3,349.79
负债和所有者权益总计	3,201.07	4,040.59	3,809.85

2、主营业务收入与利润情况

评估对象与业主公司实行所有权与经营权分离的管理方式，主要根据委托管理协议受托管理海航集团内外各业主所属酒店，向受托酒

店输出品牌负责品牌建设及日常经营以及提供相关的酒店管理运维咨询服务等。评估对象最近两年一期的收入成本以及利润情况见表 5-2。

表 5-2 评估对象近期收入成本情况

单位：万元

科目	2008 年度	2009 年度	2010 年 1-7 月
一、营业收入	1,195.99	1,436.43	1,253.67
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	59.82	79.00	68.95
销售费用	232.48	197.89	134.90
管理费用	750.30	241.46	138.92
财务费用	2.04	1.31	7.55
资产减值损失	6.90	0.51	-2.95
二、营业利润	144.46	916.25	906.30
加：营业外收入	-	0.68	-
减：营业外支出	0.01	0.02	0.27
三、利润总额	144.45	916.91	906.03
减：所得税费用	0.00	140.24	199.33
四、净利润	144.45	776.68	706.70

3、长期投资情况

截止评估基准日，经审计后的资产负债表披露，评估对象账面长期股权投资 210.43 万元。长期股权投资情况见下表：

表 5-3 评估对象基准日长期投资情况

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值
1	保亭海航迎宾馆管理有限公司	100.00%	131.73
2	海南海航国商酒店管理有限公司	99.00%	29.70
3	兰州海航空港酒店有限公司	98.00%	49.00
	合计		210.43

4、其他资产经营状况

评估对象受八九七企业管理公司委托，经营管理海南海航蓝洋温泉度假村、四川峨眉海航雄秀宾馆、宁波武岭宾馆三家宾馆，自主经营，在经营活动中自收自付，自负盈亏。评估对象与上述三家宾馆虽无投资关系，但依据评估对象与八九七企业管理公司签订的相关协议，评估对象可以控制该三家宾馆的经营活动、获得该三家宾馆的经

济利益并承担相应的风险。该三家酒店的经营活动对会对评估对象的经营成果造成相应影响。

四、相关行业及企业优劣势分析

在各国纷纷采取经济刺激政策的影响下，2009年全球经济逐步走出金融危机的低谷，回升势头基本明朗。美国第三季度GDP年率修正为增长2.8%，初值为增长3.5%，美国经济增长未如预期强劲。日本第三季度实际GDP季率增长1.3%，折合成年率为增长4.8%，大大超出此前预测的0.6%和2.2%。相较而言，欧元区经济复苏较为迟缓，欧元区第三季度GDP年率下降4.06%，超出预期中值的年降3.9%。

中国经济2009年第三季度同比增长8.9%，印度同期GDP增长也达到6.75%，经济企稳回升态势更加明显，而巴西的GDP增速似乎还在下滑过程中，但是已经有较为明显的企稳迹象。

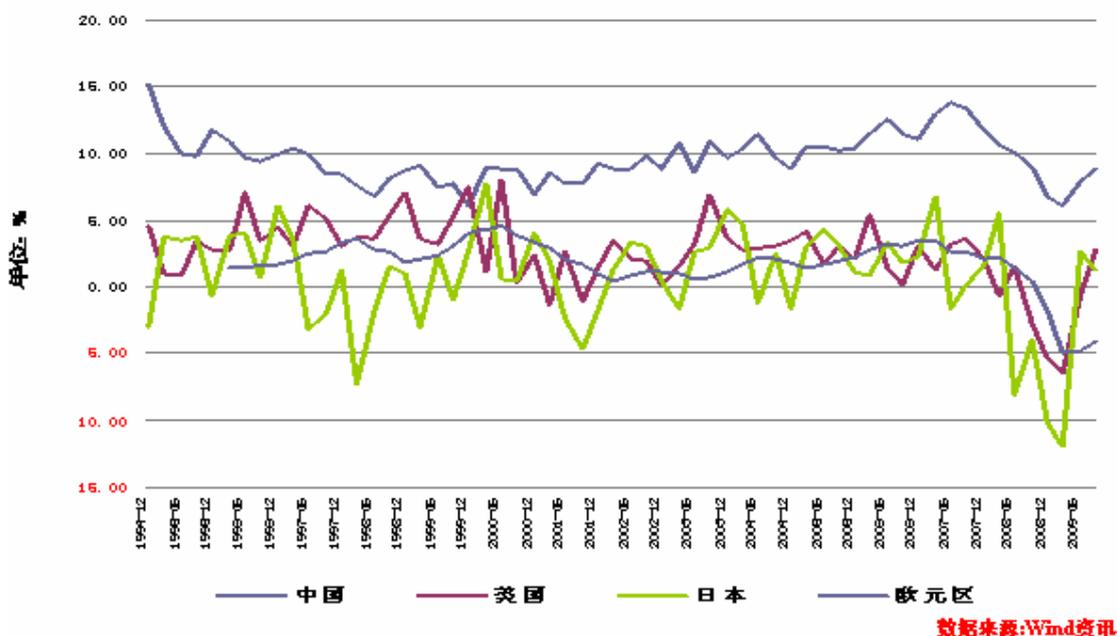


图 5-1 全球经济增长走势(%)

近几年，我国宏观经济保持较高增长，平均年增长率在8%以上。2008年以来，虽受国内接连不断发生的严重自然灾害的冲击和世界经

济金融形势振荡多变的不利影响，国民经济仍保持平稳较快发展，2008年前三季度国内生产总值201,631亿元，按可比价格计算，同比增长9.9%，比上年同期回落2.3个百分点。其中，第一产业增加值21,800亿元，增长4.5%，加快0.2个百分点；第二产业增加值101,117亿元，增长10.5%，回落3.0个百分点；第三产业增加值78,714亿元，增长10.3%，回落2.4个百分点。但GDP增长率自2007年二季度见顶回落，2008年第三季度当季同比增幅仅为9%，经济增长已跌至个位数。被视为经济增长先行指标的发电量自2008年3月发电量同比急速下跌，年底增速已跌至-10%附近，粗钢、原煤产量也同比下滑。

进入2009年，前三季度我国GDP同比增长7.7%，比上半年加快0.6个百分点，其中第三季度增长8.9%，显著高于第一季度的6.1%和第二季度的7.9%。在国家一揽子刺激政策的作用下，我国经济运行初步遏制了增速快速下滑的局面，呈现出企稳回升的态势，尤其是第二季度，我国GDP同比增长7.9%，扭转了连续7个季度减速的趋势。

2009年11月原煤产量同比增长26.3%；2009年10月份粗钢产量同比增长37.36%；自2008年10月份连续8个月负增长之后，2009年6月用电量同比上升4.3%，发电量同比上升5.2%，首度实现发电量和用电量双双“转正”。一揽子政策的刺激作用和我国中长期发展有利因素将共同推动下一阶段经济继续回升。

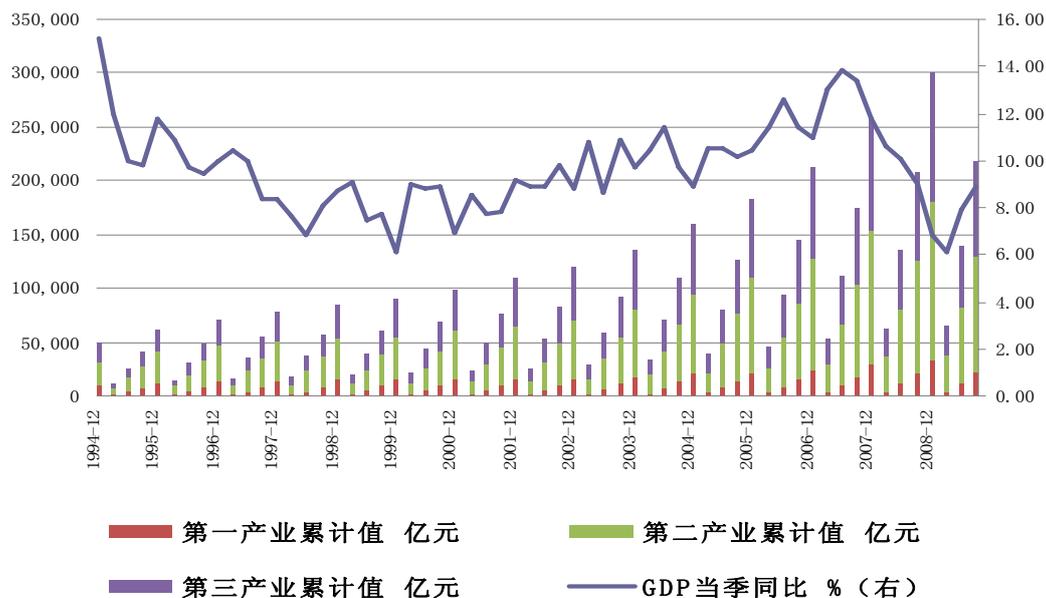


图 5-2 国内 GDP 增长走势

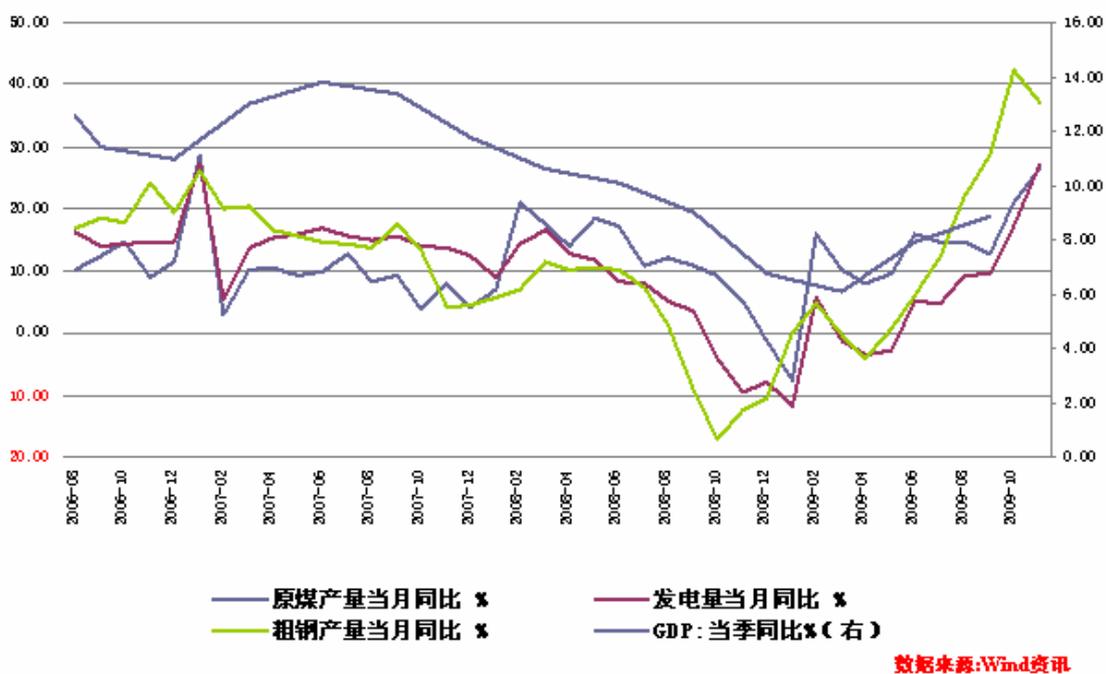


图 5-3 中国原材料、电力产量与 GDP

1、酒店行业发展历程

1988 年，国家旅游局出台了《中华人民共和国评定旅游（涉外）饭店星级的规定》。1990 年，国家旅游局评出首批三家五星级酒店。在此期间，国内星级酒店数量快速增长。从1995 年到2005 年间，国

内星级酒店数量从1,913家迅速发展到了11,828家,年复合增长率高达20%。截至2008年底,全国酒店住宿业企业从1978年的不足3万家增至28.2万家,增长了9倍,实现营业额近4620亿元,占当年社会消费品零售总额的4.26%。在国家投资政策的引导下,商业地产市场发展迅猛,大多数酒店均为商业开发物业。国有物业数量减少,而外资或合资的酒店物业日渐增多。外资酒店管理公司全面进入中国市场,大多数采用托管模式,少数也参与物业投资。国内酒店管理公司形成自有品牌和酒店网络,如锦江、建国、金陵和开元等。行业管理逐步完善,各地旅游和饭店协会及法律法规相继形成。在多元化发展阶段,酒店的经营模式在原有的业主/带资管理、委托管理和特许经营的基础上,又出现了租赁经营和联销经营的模式。在酒店产品领域,一方面,更多国际酒店产品及品牌涌入国内;另一方面,日渐成熟的市场也促进了经济型酒店、度假酒店、时尚酒店和精品酒店等产品的发展。酒店的分布更为广泛,酒店开始走出传统的沿海一线城市,向二、三线城市和中小型城市扩展。

2、酒店行业的经营特征分析

(1) 区域性和季节性:酒店行业受到当地经济文化发展、旅游环境、商务环境、行业竞争、居民消费习惯等因素影响,体现出较强的地域性特征。由于酒店地点不可移动,直接受当地市场环境的影响。旅游及住宿需求有明显的季节性,而季节性波动在很大程度上取决于一个市场(城市或地区)或酒店项目的独特因素,包括但不限于当地气候条件、来访旅游者的旅行目的、当地节日或风俗等。酒店及住宿产品短期供应量弹性较低,因而季节性需求波动可能导致旺季时供不应求、淡季时供过于求的现象。因此,酒店行业可能面临难以突破的入住率上限。但酒店的餐饮及娱乐业务受季节性的影响较小。

势，多年形成的具有本土特色的管理体系、理念和经验积累以及低于国际管理品牌的资费体系，评估对象在市场经营中有着一定的竞争优势。但和具有现代管理理念及雄厚资本的管理顶级管理公司还有一定差距，仍面临着一定的竞争压力。由于评估对象受托管理的物业多为中高档物业，经营活动受经济形势影响较大，经济景气的波动下滑会对评估对象的经营业绩造成不利影响。

五、净现金流量预测

（一）营业收入预测

评估对象同业主公司实行所有权与经营权分离的管理方式，主要根据委托管理协议受托管理海航集团内外各业主所属酒店，向受托酒店输出品牌负责品牌建设及日常经营。

我们注意到评估对象受托管理的酒店（高档写字楼）多位于国内外经济发达的一线或二线城市，目标客户多为酒店（高档写字楼）及相关设施的消费者，存在一定的市场需求。考虑到未来几年我国经济仍将保持一定的增长态势，评估对象受托管理的酒店多为海航集团内部酒店，预计评估对象受托管理的酒店规模，酒店的经营情况及受托管理的业务模式保持基准日的情况基本保持稳定，预计评估对象自身管理业务未来的收入及其构成仍保持最近几年的变化趋势，且未来中长期内持续大幅变动的可能性较小，即在未来经营期内的前几年，将在现有基础上逐渐上升后趋于稳定。营业收入和成本的预测结果见表5-4。

表 5-4 未来经营期内的营业收入预测表

单位：人民币万元

项目\年度	2008	2009	2010年1-7月	2010年8-12月	2011	2012	2013	2014
北京唐拉雅秀大酒店	-	15.09	125.85	296.02	595.76	607.68	613.76	613.76
海南康乐园海航度假酒店	78.06	129.99	68.97	67.92	146.30	149.23	150.72	150.72
三亚亚太国际会议中心	224.23	219.48	126.09	39.60	203.37	207.44	209.51	209.51
杭州华庭云栖酒店	-	60.02	88.94	68.17	164.15	167.43	169.11	169.11
杭州花港海航度假酒店	162.18	164.15	95.75	84.44	187.55	191.30	193.21	193.21
广州中央海航商务酒店	131.61	126.79	75.87	33.16	115.05	117.35	118.52	118.52
海航苏州饭店	-	35.88	37.18	30.67	71.25	72.68	73.40	73.40
西安皇城海航商务酒店	58.73	59.46	29.58	30.17	62.20	63.44	64.08	64.08
重庆海航商务酒店	27.39	27.61	14.41	14.08	35.33	36.03	36.39	36.39
布鲁塞尔十字街海航商务酒店	34.60	56.05	37.52	20.62	58.14	59.30	59.90	59.90
布鲁塞尔苏德海航商务酒店	59.14	85.60	61.28	40.17	101.45	103.48	104.51	104.51
布鲁塞尔沃福海航快捷酒店	14.60	19.03	14.24	9.30	23.54	24.01	24.25	24.25
兰州空港海航商务酒店	-	-	8.30	40.82	52.29	53.34	53.87	53.87
兰州中川机场快捷酒店	-	-	6.29	8.63	15.36	15.67	15.82	15.82
三亚凤凰机场海航快捷酒店	-	35.00	40.14	14.76	55.25	56.36	56.92	56.92
海口美兰机场海航快捷酒店	43.39	47.25	24.18	24.37	51.35	52.38	52.90	52.90
海口明光海航大酒店	30.00	33.39	51.18	15.61	66.79	68.12	68.80	68.80
南昌白金汇海航商务酒店	-	10.12	5.55	4.78	10.32	10.53	10.64	10.64
青州贝隆花园海航大酒店	-	-	9.51	14.40	39.65	40.44	40.85	40.85
长春紫荆花海航大酒店	-	-	38.54	99.34	227.50	232.05	234.37	234.37
宁夏海航柏悦酒店	-	-	49.43	20.00	60.00	60.00	60.00	60.00
海南迎宾馆	-	-	19.67	25.28	65.28	66.59	67.25	67.25
北京海韵酒店	-	-	-	25.00	55.00	56.10	56.66	56.66
青岛铁路金海大酒店	-	-	-	25.00	50.00	51.00	51.51	51.51
德州太阳谷微排国际酒店	-	-	-	60.00	125.00	127.50	128.78	128.78
海口东山高尔夫度假酒店	-	-	-	-	50.00	51.00	51.51	51.51
咨询服务等其他业务收入	332.06	311.52	225.21	15.00	275.00	280.50	283.31	283.31
营业收入合计	1,195.99	1,436.43	1,253.67	1,127.31	2,962.88	3,020.94	3,050.55	3,050.55

（二）期间费用预测

1、销售费用估算

根据报表披露，2009年、2010年1-7月各期评估对象的销售费用分别为：197.89万元、134.90万元，销售费用占营业收入的比例分别为0.1378、0.1076。本次评估结合历史年度销售费用的构成及销售费用与营业收入的平均比率估算未来各年度的销售费用，预测结果见表5-5。

2、管理费用估算

根据报表披露，2009年、2010年1-7月各期评估对象的管理费用分别为：241.46万元、138.92万元，管理费用占营业收入的比例分别为0.1681、0.1108。本次评估结合历史年度管理费用的构成及管理费用与营业收入的平均比率估算未来各年度的管理费用，预测结果见表5-5。

（三）营运资金追加预测

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义

的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见表5-5。

（四）净现金流量的预测结果

表5-5给出了评估对象未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。评估对象的税项主要有增值税、营业税、城建税和教育费附加等。本次评估，鉴于评估对象历史营业税金及附加占营业收入的比率较为稳定，按照基准日营业税金及附加与营业收入的比率估算未来年度的营业税金及附加。

本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

表 5-5 未来经营期内的净现金流量预测

单位：万元

项目 / 年度	2010 年 8-12 月	2011	2012	2013	2014	稳定年
营业收入	1,127.31	2,962.88	3,020.94	3,050.55	3,050.55	3,050.55
减：营业成本	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	62.00	162.96	166.15	167.78	167.78	167.78
销售费用	165.59	313.54	319.68	322.82	322.82	322.82
管理费用	158.03	322.48	328.79	332.02	332.02	332.02
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	741.69	2,163.91	2,206.31	2,227.94	2,227.94	2,227.94
利润总额	741.69	2,163.91	2,206.31	2,227.94	2,227.94	2,227.94
减：所得税	163.17	519.34	551.58	556.98	556.98	556.98
净利润	578.52	1,644.57	1,654.73	1,670.95	1,670.95	1,670.95
减：付息债务偿还	-	-	-	-	-	-
减：营运资金增加额	20.15	94.97	3.86	1.97	-	-
净现金流量	558.36	1,549.60	1,650.87	1,668.98	1,670.95	1,670.95

六、权益资本价值预测

(一) 折现率的确定

1、无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见表5-6），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.83\%$ 。

表 5-6 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	100501	国债 0501	10	0.0449
2	100504	国债 0504	20	0.0415
3	100512	国债 0512	15	0.0368
4	100603	国债 0603	10	0.0282
5	100609	国债 0609	20	0.0373
6	100616	国债 0616	10	0.0294
7	100619	国债 0619	15	0.0330
8	100703	国债 0703	10	0.0343
9	100706	国债 0706	30	0.0432
10	100710	国债 0710	10	0.0445
11	100713	国债 0713	20	0.0457
12	100802	国债 0802	15	0.0420
13	100803	国债 0803	10	0.0411
14	100806	国债 0806	30	0.0455
15	100810	国债 0810	10	0.0446
16	100813	国债 0813	20	0.0500
17	100818	国债 0818	10	0.0371
18	100820	国债 0820	30	0.0395
19	100823	国债 0823	15	0.0365
20	100825	国债 0825	10	0.0292
21	100902	国债 0902	20	0.0390
22	100903	国债 0903	10	0.0307
23	100905	国债 0905	30	0.0406
24	100907	国债 0907	10	0.0304
25	100911	国债 0911	15	0.0372
26	100912	国债 0912	10	0.0311
27	100916	国债 0916	10	0.0351

28	100920	国债 0920	20	0.0404
29	100923	国债 0923	10	0.0347
30	100925	国债 0925	30	0.0422
31	100927	国债 0927	10	0.0371
32	100930	国债 0930	50	0.0435
平均				0.0383

2、市场预期报酬率 r_m ，参照国内上市公司近五年平均净资产收益率进行选取，取近五年国内上市公司（剔除异常值后）平均净资产收益率 10.94%作为市场期望报酬率的近似，即： $r_m=10.94\%$ 。

3、 β_e 值，取沪深同类可比上市公司股票，以 2007 年 8 月至 2010 年 7 月 150 周的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x=1.1002$ ，按式（8）计算得到评估对象预期市场平均风险系数 $\beta_t=0.8797$ ，并由式（7）得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.3205$ ，最后由式（6）得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.3205$ ；

4、折现率 r ，本次评估考虑到评估对象作为酒店管理公司，在经营模式上收益多来源经营的业主的酒店，其收益情况取决与其经营管理酒店的规模及经营管理的模式，在公司的资本规模以及公司的治理结构等方面的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=0.05$ ；本次评估根据式（5）得到评估对象的折现率 r ：

$$r=0.0383+0.3205\times(0.1094-0.0383)+0.05=0.1111$$

（二）经营性资产价值

将得到的预期净现金流量（表5-5）代入式（2），得到评估对象的经营性资产价值为14,808.87万元。

（三）长期股权投资价值

经审计后的报表披露的评估对象基准日的长期股权投资账面余额共计210.43万元，见表5-7。

本次评估同时采用与母公司评估相同的成本法、收益法两种方法进行评估，并综合考虑选取合适的评估结果。在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价或折价。

综上得到评估对象基准日的长投评估价值为

$$I = 806.20 \text{ (万元)}。$$

表 5-7 评估对象基准日长期股权投资价值

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值
1	海南海航国商酒店管理有限公司	100.00%	131.73	728.45
2	兰州海航空港酒店有限公司	99.00%	29.70	-
3	保亭海航迎宾馆管理有限公司	98.00%	49.00	77.74
	合 计		210.43	806.20

（四）非经营性资产或溢余性资产价值

经核实，在评估基准日2010年7月31日，评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的股权净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

1、基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值 C_1

（1）根据报表披露，在评估基准日账面货币资金余额2,211.82万元。经评估人员核实无误，确认该资金存在，货币资金评估值2,206.17万元。鉴于在现金流估算中已考虑了未来经营所需的现金投入，该基准日存在的货币资金属现金流之外的溢余性资产。

（2）根据报表披露，在评估基准日账面其他应收款中应收海南海航蓝洋温泉度假村、四川峨眉海航雄秀宾馆、宁波武岭宾馆三家宾馆共

计785.63万元，经评估师核实无误，确认该款项存在。

即基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值为

$$C_1 = 2,206.17 + 785.63 = 2,991.80 \text{ (万元)}$$

2、基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值 C_2

评估对象受八九七企业管理公司委托，经营管理海南海航蓝洋温泉度假村、四川峨眉海航雄秀宾馆、宁波武岭宾馆三家宾馆，自主经营，在经营活动中自收自付，自负盈亏。根据该三家宾馆的历史经营数据及未来预计的盈利预测数据分析，预计该三家酒店在未来合同经营期内仍将持续亏损，并导致评估对象形成预计损失765.60万元。

即基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值为

$$C_2 = -691.49 \text{ (万元)}$$

将上述代入式（3）得到评估对象基准日非经营性或溢余性资产的价值为：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 = 2,991.80 - 691.49 = 2,300.31 \text{ (万元)}$$

（五）权益资本价值

将得到的经营性资产的价值 $P=14,808.87$ 万元，长期股权投资价值 $I=806.20$ 万元及非经营性或溢余性资产的价值 $\sum C_i=2,300.31$ 代入式（1），即得到海南海航国际酒店管理有限公司权益资本价值为：

$$\begin{aligned} B &= P + I + \sum C_i = 14,808.87 + 806.20 + 2,300.31 \\ &= 17,915.37 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们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，对海南海航国际酒店管理有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(一) 资产基础法评估结论

资产账面价值错误！链接无效。万元，评估值错误！链接无效。万元，评估增值错误！链接无效。万元，增值率错误！链接无效。%。

负债账面价值错误！链接无效。万元，评估值错误！链接无效。万元，无评估增减值。

净资产账面价值错误！链接无效。万元，评估值错误！链接无效。万元，评估增值错误！链接无效。万元，增值率错误！链接无效。%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：海南海航酒店管理公司

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	3,537.74	3,532.10	-5.64	-0.16
2	非流动资产	272.11	857.31	585.20	215.06
3	其中：长期股权投资	210.43	806.20	595.77	283.12
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	21.54	11.55	-9.99	-46.40
6	在建工程	-	-	-	
7	固定资产清理	0.57	-	-0.57	-100.00
8	无形资产	39.57	39.57	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	

10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	3,809.85	4,389.41	579.56	15.21
12	流动负债	460.06	460.06	-	-
13	非流动负债	-	-	-	
14	负债总计	460.06	460.06	-	-
15	净资产（所有者权益）	3,349.79	3,929.35	579.56	17.30

（二）收益法评估结论

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，采用股权现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。海南海航国际酒店管理有限公司在评估基准日 2010 年 7 月 31 日的净资产账面值为 3,349.79 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 17,915.37 万元，评估增值 14,565.58 万元，增值率 434.82%。

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

（一）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 17,915.37 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 3,929.35 万元，高 13,986.02 万元，高 355.94%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政

府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）评估结果的选取

海南海航国际酒店管理公司为酒店管理行业，主要为酒店提供筹备策划与经营管理等服务，其收益情况取决与其经营管理酒店的规模及经营管理的模式，酒店经营受宏观经济波动、周边环境因素影响较大，评估对象经营管理酒店的规模及酒店的收益均具有一定的不确定性。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次海南海航国际酒店管理有限公司评估价值的参考依据。由此得到海南海航国际酒店管理有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 3,929.35 万元。

三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、货币资金评估值**错误！链接无效。**元，评估减值 **错误！链接无效。**元，减值率**错误！链接无效。**%，减值原因为评估基准日人民币对欧元汇率与企业原始入账汇率不一致。

2、长期股权投资评估值**错误！链接无效。**元，评估增值 **错误！链接无效。**元，增值率**错误！链接无效。**%，增值的原因为被投资企业经整体进行评估而导致评估增值。

3、固定资产评估值**错误！链接无效。**元，评估减值 99,951.14 元，减值率 46.40 %，减值原因为：

（1）车辆评估减值的原因：牌号为琼 A38025 的海南马自达小轿车已无实物，评估值为零。

(2) 电子设备评估减值的主要原因: ①电子设备的市场价格逐年下降, 所以造成评估减值。②公司部分电子设备购置年代较早, 市场已无同型号或配置的设备, 本次评估此类设备采用市场法。故评估减值。

(3) 由于上述各项因素的综合影响, 机器设备总评估值减值 46.40 %。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为绿景地产股份有限公司，被评估单位为海南海航国际酒店管理有限公司。委托方是被评估单位的资产置入方。

(一) 委托方概况

公司名称：绿景地产股份有限公司

公司地址：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

经济性质：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：440000000006561

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。

绿景地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”，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。

（二）被评估单位概况

公司名称：海南海航国际酒店管理有限公司

公司地址：海口市海秀路 29 号海航发展大厦东 6 楼

法定代表人：张翼

注册资本：3000 万

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：460000000131567

1、公司简介

海南海航国际酒店管理有限公司于 2005 年 4 月 1 日在上海浦东注册成立，原公司名称：上海海航国际酒店管理有限公司，主营业务是酒店管理及相关咨询服务等。2007 年 2 月，据海航酒管股[2007]1 号股东决议：将“上海海航国际酒店管理有限公司”更名为“海南海航国际酒店管理有限公司”，公司地址从“上海浦东新区”变更至“海南省海口市”，2007 年 6 月办理完以上手续，2007 年 7 月，据海航酒店管股[2007]2 号股东会决议：将海航酒店控股集团有限公司持有 50% 股权，海航酒店（集团）有限公司持有 40% 股权，海南美兰海航酒店有限公司持有 10% 股权共计 500 万元一并转让给海南海航置业控股有限公司，转让后海南海航置业控股有限公司持有海南海航国际酒店管理有限公司 100% 股权，成为海

南海航国际酒店管理有限公司全资股东，2007年7月31日办理变更手续。

2010年3月，海南海航国际酒店管理有限公司股东会审议通过增资2500万元。2010年3月26日，海南立信长江会计师事务所出具了验资报告（立信会验字[2010]第105号），确认截至2010年3月25日，海南海航国际酒店管理有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）2500万元。

截至评估基准日，海南海航国际酒店管理有限公司实收资本为3000万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	海航置业控股集团有限公司	3000	100
	合计	3000	100

2、经营范围

酒店管理及咨询服务，旅游项目开发，企业管理，劳务服务（不含经纪）建筑材料、机械设备、电气设备、五金交电、工艺美术品、百货、酒店用品销售（涉及许可经营的凭许可证经营）

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3,809.85万元，负债总额460.06万元，净资产额为3,349.79万元，实现营业收入1,253.67万元，净利润706.70万元。公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

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	2007年12月31日
总资产	3,809.85	4,040.59	3,201.07	2228.35
负债	460.06	3,897.50	3,834.66	3007.23

净资产	3,349.79	143.09	-633.59	-778.88
	2010年1-7月	2009年度	2008年度	2007年度
主营业务收入	1,253.67	1,436.43	1,195.99	878.97
利润总额	906.03	916.91	144.45	24.64
净利润	706.70	776.68	144.45	24.07
审计机构	中审亚太会计师事务所有限公司	中审亚太会计师事务所有限公司	中审亚太会计师事务所有限公司	中审亚太会计师事务所有限公司

4、公司执行的主要会计政策

(1) 公司执行的会计制度

公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关规定。

(2) 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。。

(3) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(4) 记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(5) 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(6) 外币业务核算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（中国

人民银行公布的当日外汇牌价的中间价)折算为记账本位币金额。

在资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除了按照《企业会计准则第17号-借款费用》的规定,与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外,均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(7) 应收款项

① 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:

- A. 债务人发生严重的财务困难;
- B. 债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);
- C. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- D. 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

② 坏账准备的计提方法

在资产负债表日,本公司对应收款项余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。坏账准备计提比例一般为:

坏账准备计提比率

账 龄	计提比例 (%)
1年以内(含1年,下同)	5
1-2年	10
2-3年	15
3-4年	20
4-5年	25
5年以上	30

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失

后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（8）存货核算方法

①存货分类

本公司存货主要包括食品、酒、饮料、食用原材料等。

②存货取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价；发出按加权平均法核算。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入存货的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定。

非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

③低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

④存货的盘存制度为永续盘存制。

中期末及年末，本公司对存货进行全面清查后，按成本与可变现净值孰低计量。

存货可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目（或存货类别）的成本高于可变现

净值的差额计提。

（9）长期股权投资

①长期股权投资的初始计量

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额做为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照确定的合并成本进行初始计量。其他方式取得的长期股权投资，区分不同的取得方式以实际支付的现金、发行权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值等确定初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

A. 本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

B. 本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算的。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

③共同控制、重大影响的确定依据

A. 共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

B. 重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间

接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

（10）固定资产

①固定资产确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、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才能确认：

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

②固定资产分类和折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产预计使用寿命和年折旧率表

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	40	2.375
机器设备	5	10	9.50
运输设备	5	4-8	11.875-23.75
其他	5	8	11.875

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

③固定资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明固定资产可能发生了减值：

A. 固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致其可收回金额大幅度降低。

D. 有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E. 固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F. 本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G. 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项固定资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。难以

对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》有关规定计提固定资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（11）在建工程

本公司的在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的支出确定其工程成本。在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。与购建在建工程直接相关的借款利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

年末本公司对在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，分项提取在建工程减值准备，并计入当期损益。

（12）无形资产

①无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A. 无形资产使用寿命的估计

本公司拥有或者控制的来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命；合同或法律没有规定使用寿命的，无形资产的使用寿命参考历史经验或聘请相关专家进行论证等确

定。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，本公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

B. 无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

C. 无形资产的摊销

本公司对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法分期摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，每年末均进行减值测试。

③无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明无形资产可能发生了减值：

A. 无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致其可收回金额大幅度降低。

D. 无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

E. 本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

F. 其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项无形资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》有关规定计提无形资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（13）收入

①销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠计量；④相关经济利益很可能流入本公司；⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

②提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已完工作的计量确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

B. 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③让渡资产使用权收入的确认方法

A. 让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：A.与交易相关的经济利益能够流入公司；B.收入的金额能够可靠地计量。

B. 具体确认方法

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

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。

(14) 所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

①暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

②递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不

影响应纳税所得额；

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

④递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

（15）税项

①增值税

本公司按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为 3%。

②营业税

本公司按应税营业额的 5 % 计缴营业税。

③城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的 7% 城市维护建设税。

子公司税率

名称	计税依据	税率	备注
海南海航国际商务酒店有限公司	应纳流转税额	7%	
兰州海航空港酒店有限公司	应纳流转税额	7%	
保亭海航迎宾馆管理有限公司	应纳流转税额	5%	

承包公司税率

名称	计税依据	税率	备注
海南海航蓝洋温泉度假村	应纳流转税额		因属中外合资企业，免交此项税金
四川峨眉海航雄秀宾馆	应纳流转税额	7%	
宁波武岭宾馆	应纳流转税额		因属中外合资企业，免交此项税金

④教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的 3 % 计缴教育费附加。

子公司税率

名称	计税依据	税率	备注
海南海航国际商务酒店有限公司	应纳流转税额	3%	
兰州海航空港酒店有限公司	应纳流转税额	3%	
保亭海航迎宾馆管理有限公司	应纳流转税额	3%	

承包公司税率

名称	计税依据	税率	备注
海南海航蓝洋温泉度假村	应纳流转税额		因属中外合资企业，免交此项税金
四川峨眉海航雄秀宾馆	应纳流转税额	3%	
宁波武岭宾馆	应纳流转税额		因属中外合资企业，免交此项税金

⑤企业所得税

本公司企业所得税率 2008 年为 18%，2009 年为 20%，2010 年为 22%。

子公司税率

名称	2010 年	2009 年	2008 年
海南海航国际商务酒店有限公司	22%	20%	18%
兰州海航空港酒店有限公司	25%	25%	25%
保亭海航迎宾馆管理有限公司	22%	20%	

承包公司税率

名称	2010 年	2009 年	2008 年
海南海航蓝洋温泉度假村	25%	25%	25%
四川峨眉海航雄秀宾馆	25%	25%	25%
宁波武岭宾馆	25%	25%	25%

(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份收购被评估单位海南海航国际酒店管理有限公司的股权。截止评估基准日，委托方绿景地产股份有限公司与被评估单位无关联关系。

二、关于经济行为的说明

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增发股份收购海南海航国际酒店管理有限公司股权。

本项目资产评估目的是确定海南海航国际酒店管理有限公司股东全部权益价值，为“绿景地产”拟购买该公司的股权之经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是海南海航国际酒店管理有限公司的股东全部权益。评估范围为海南海航国际酒店管理有限公司公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 38,098,522.99 元、负债 4,600,635.44 元、净资产 33,497,887.55 元。具体包括流动资产 35,377,434.96 元；非流动资产 2,721,088.03 元；流动负债 4,600,635.44 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货币资金和往来款。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

公司申报的无形资产主要为酒店管理操控系统。截止基准日 2010 年 7 月 31 日，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

截止基准日 2010 年 7 月 31 日，公司申报范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

被评估单位固定资产清理为琼 A38025 马自达小轿车，该车辆目前已非酒店管理公司所有，过户相关手续尚未办理完毕，具体如下：

序号	车辆牌号	计量单位	数量	购置日期	证载权利人
1	琼 A38025	辆	1	2002-7-1	海航思福汽车租赁有限公司

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是海南海航国际酒店管理有限公司的全部资产和相关负债，账面资产总额 38,098,522.99 元、负债 4,600,635.44 元、净资产 33,497,887.55 元。具体包括流动资产 35,377,434.96 元；非流动资产 2,721,088.03 元；流动负债 4,600,635.44 元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 21.54 万元，占评估范围内总资产的 0.57%。主要为电子设备。这些资产具有以下特点：

（1）实物资产主要分布在海口市国贸大道 45 号银通国际中心 18 楼。

（2）主要为办公用的电子设备。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2010 年 7 月 31 日，清查盘点时间自 2010 年 8 月 9 日至 2010 年 8 月 13 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材

料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序：

(1) 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

(2) 实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

1. 近年企业资产财务状况

最近两年一期资产负债情况

单位：万元

	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年7月31日
流动资产：			
货币资金	76.95	225.08	2,211.82
应收账款	207.20	1,387.62	513.75
预付账款			
其他应收款	2,681.27	2,155.59	812.18
流动资产合计	2,965.42	3,768.30	3,537.74
非流动资产：			
长期股权投资	161.43	210.43	210.43
固定资产	36.78	27.59	22.11

无形资产	37.44	34.27	39.57
非流动资产合计	235.66	272.29	272.11
资产总计	3,201.07	4,040.59	3,809.85
流动负债：			
应付账款	-	0.65	0.65
预收账款	-	-	50.00
应付职工薪酬	29.91	16.67	5.12
应交税费	11.35	207.67	183.16
其他应付款	3,793.40	3,672.51	221.13
流动负债合计	3,834.66	3,897.50	460.06
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	3,834.66	3,897.50	460.06
所有者权益合计	-633.59	143.09	3,349.79
负债和所有者权益总计	3,201.07	4,040.59	3,809.85

最近两年一期营业收入及利润情况

单位：万元

科目	2008 年度	2009 年度	2010 年 1-7 月
一、营业收入	1,195.99	1,436.43	1,253.67
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	59.82	79.00	68.95
销售费用	232.48	197.89	134.90
管理费用	750.30	241.46	138.92
财务费用	2.04	1.31	7.55
资产减值损失	6.90	0.51	-2.95
二、营业利润	144.46	916.25	906.30
加：营业外收入	-	0.68	-
减：营业外支出	0.01	0.02	0.27
三、利润总额	144.45	916.91	906.03
减：所得税费用	0.00	140.24	199.33
四、净利润	144.45	776.68	706.70

2.未来业务收入、成本、费用等的预测过程和结果。

(1) 本公司受托管理的酒店多为海航集团内部酒店，结合各酒店的经营情况，预计本公司管理业务未来的收入及其构成仍保持最近几年的变化趋势，逐步上升。

(2) 对于期间费用及营业税金等的预测，主要是结合历史年度费用构成和变化趋势及各年度费用与收入比率进行预测。

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、企业近三年及基准日审计报告；
- 4、资产权属证明文件（车辆行驶证等）；
- 5、资产评估申报表；
- 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方之一 (盖章): 绿景地产股份有限公司

法定代表人或授权代表 (签字盖章):

二〇一〇年**月**日

(此页无正文)

被评估单位 (盖章): 海南海航国际酒店管理有限公司

法定代表人或授权代表 (签字盖章):

二〇一〇年**月**日