

三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让
三亚金银岛海景大酒店房产及附属物评估项目
评 估 报 告 书

湘资国际评字【2012】第000号

北京湘资国际资产评估有限公司

二〇一二年二月十八日

目 录

资产评估报告书声明	2
评估报告书摘要	3
评 估 报 告 书	4
一、绪言	4
二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者	4
三、评估目的	4
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型及其定义	5
六、评估基准日	6
七、评估依据	7
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程 and 情况	11
十、评估假设	13
十一、评估结论	13
十二、特别事项的说明	134
十三、评估报告的使用限制说明	15
十四、评估报告日	15
资产评估报告书附件	17

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关国家法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观、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清单由委托方及被评估企业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、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，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手续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。

三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让 三亚金银岛海景大酒店房产及附属物评估项目 评估报告书摘要

湘资国际评字[2012]第 000 号

北京湘资国际资产评估有限公司接受海南高速公路股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对海南高速公路股份有限公司全资子公司三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让三亚金银岛海景大酒店房产及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）于 2012 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估工作。

本公司评估人员按照法定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，采用成本法对委估资产进行了评估。对委估资产在 2012 年 1 月 31 所表现的市场价值作出了公允反映。

经评估，截止评估基准日 2012 年 1 月 31 日，三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的房屋建（构）筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）账面值为 39,369,469.77 元，评估价值 49,834,327.00 元，增值 10,464,857.23 元，增值率 26.58%。

根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为 1 年，自评估基准日 2012 年 1 月 31 起，至 2013 年 1 月 30 日止。

以上内容摘自资产评估报告书，如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让 三亚金银岛海景大酒店房产及附属物评估项目 评 估 报 告 书

湘资国际评字[2012]第 000 号

一、绪言

海南高速公路股份有限公司：

北京湘资国际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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司全资子公司三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让三亚金银岛海景大酒店房产及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）于 2012 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估工作。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方简介

名 称：海南高速公路股份有限公司

营业执照注册号：4600000000140480

营业场所：海口市蓝天路 16 号高速公路大楼

法定代表人：温国明

经营范围：高等级公路勘测、设计、施工、建设、收费、养护、管理服务；房地产开发经营；建材、普通机械、电子产品、农副产品、日用百货、饮食业、金属材料、化工原料及产品（专营外）、矿产品、纺织品、文体用品、汽车配件、摩托车配件、饮料、酒、副食品、家具、橡胶制品的经营；旅游业。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

（二）产权持有者简介

企业名称：三亚金银岛海景大酒店有限公司

注 册 号： 460200000019240

成立日期： 2002 年 1 月 17 日

住 所： 三亚市海坡开发区 16 横路

法定代表人：黄循环

注册资本： 人民币壹仟万元

实收资本： 人民币壹仟万元

公司类型： 有限责任公司

经营范围：经营酒店客房、餐馆（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品），游乐项目（不含有奖电子游戏），商务服务，打字、复印、传真，健身、桑拿，工艺品、日用百货销售，食品、饮料、糖、烟、酒销售（仅供办证使用）。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

三、评估目的

本次评估目的是确定三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的三亚金银岛海景大酒店房产及附属物于评估基准日的市场价值，为海南高速公路股份有限公司全资子公司三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。根据国家有关资产评估的规定，需对上述资产进行评估。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的三亚金银岛海景大酒店房产及附属物（不含土地使用权和厨房设备、客房设备及办公设备等酒店内可移动资产）。

（二）评估范围

评估范围为三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的部分固定资产——房屋建筑物及附属物（不含土地使用权和厨房设备、客房设备及办公设备等酒店内可移动资产）。截止 2012 年 1 月 31 日酒店房屋建筑物及附属物账面原值约为 152,888,673.67 元，账面净值约为 39,369,469.77 元。

评估的具体范围以三亚金银岛海景大酒店有限公司申报的资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入评估范围的全部资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

评估人员已对上述委估资产及负债的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，就评估人员所知，上述委估房屋建筑物尚未办理房产证。

（三）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要包括房屋建（构）筑物及附属物。

1、建（构）筑物包括房屋建筑物主体工程和酒店装修工程，审计后账面原值 127,298,771.52 元，账面净值 38,089,974.66 元。

酒店房屋建筑物为八层框架结构，室外配套工程主要包括游泳池、网球场、高尔夫球练习场及绿化工程等。

上述建（构）筑物位于三亚市海坡度假区，使用状况一般，维护保养基本正常。据了解，上述房屋建筑物尚未办理房产证。

2、酒店附属设备主要包括中央空调工程、发电机组、电梯、电气动力系统、烟感预报及消防系统等，审计后账面原值 25,589,902.15 元，账面净值 1,279,495.11 元。

上述附属设备大部分购置于 1999 年左右，2002 年 4 月正式使用，目前使用状况基本正常，维护保养一般。

五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

六、评估基准日

本次评估基准日：2012 年 1 月 31 日。

1、本评估基准日是在尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协

商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）法律依据

- 1、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）及中华人民共和国财政部令（第 14 号）《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5、《企业国有资产法》（2008 年主席令第 5 号）；
- 6、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 8、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 9、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知（财企[2004]20 号）；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见（试行）》的通知（中评

协[2004]134号)；

- 4、中评协[2007]189号《资产评估准则-评估报告》；
- 5、中评协[2007]189号《资产评估准则-评估程序》；
- 6、中评协[2007]189号《资产评估准则-业务约定书》；
- 7、中评协[2007]189号《资产评估准则-工作底稿》；
- 8、中评协[2007]189号《资产评估准则-不动产》；
- 9、中评协[2007]189号《资产评估准则-机器设备》；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；

11、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218号)。

(三) 权属依据

- 1、三亚金银岛海景大酒店有限公司营业执照等产权证明文件；
- 2、房屋建筑物竣工验收报告、施工合同及发票；
- 3、其他产权证明文件等。

(四) 取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编(财政部财产评估司)；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
- 3、《海南省建设工程费用定额》(2005年)和《海南省建筑工程概算定额》(2005年)；
- 4、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；
- 5、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；
- 6、原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
- 7、《三亚市工程造价信息》2012年1月；
- 8、国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
- 9、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；

- 10、评估基准日国债收益率、贷款利率及外汇牌价信息；
- 11、评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被评估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场法是根据替代原理，选取与评估对象类似的交易案例作为比较实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各个方面对比较实例进行修正，得出评估对象价格的评估思路。

收益法是将被评估资产在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折现为现值，然后累加求和得出评估价值的方法。

(二) 评估方法的选择

本次评估对象仅为三亚金银岛海景大酒店房产及附属物，不包括其占用的土地使用权。鉴于三亚市房地产市场上同类四星级酒店的市场实际交易案例很少，无法采用市场法进行估价。另外，三亚金银岛海景大酒店作为国家评定的四星级酒店，目前虽在正常经营，但经营状况极差。经查阅，截止 2011 年 12 月 31 日累计亏损（未经审计）122,921,141.03 元，净资产为-112,921,141.03 元，其未来可持续经营能力存疑，故也无法采用收益法进行评估，因此，本次评估采用成本法进行评估。

(三) 成本法简介

鉴于本次评估的房屋建筑物为自建拥有，根据评估目的并依据《资产评估准则—不动产》的要求，本次评估采用重置成本法进行评估。所谓重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被评估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值

的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘得到的乘积作为评估值。重置成本法计算公式如下：

$$P=B \times A \times (1+K) \times (1+i) \times C$$

式中：P——建筑物评估价值；

A——建筑物面积或工程量；

B——建筑物单方工程造价；

K——建筑物附加费率（%）

i——资金成本（%）（即贷款利率）；

C——成新率（%）

1. 建筑物工程造价的确定

（1）工程造价

房屋建筑物采用市场调查法进行测算。通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单方造价，根据待估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取建安工程造价。

（2）建设工程其他费用

包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。工程前期及其它费用费率依据见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
一	按投资比例计取的费用		费率%	
1	勘测设计费	工程投资×取费费率	2.32	国家计委、建设部计价格（2002）10号
2	建设工程招投标代理费	工程投资×取费费率	0.06	琼计价管（2003）94号
3	建设工程质量监督费	工程造价×取费费率	0.28	琼计价管（2001）1104号
4	建设工程监理费	工程造价×取费费率	1.38	发改价格[2007]670号
5	建设单位管理费	工程投资×取费费率	1.87	财建[2002]394号
6	小计	工程造价×取费费率	5.91（取整6）	
二	按建筑面积计取费用		元/m ²	
1	新型墙体材料专项基金	建筑面积×取费标准	10元/m ²	琼财非税2008）910号
2	城市基础设施配套费	建筑面积×取费标准	220元/m ²	琼价费管[2010]99号
3	防空地下室统建费	建筑面积×取费标准	26元/m ²	《海南实施〈人民防空法〉办法》
4	小计	建筑面积×取费标准	256	

(3) 资金成本：根据委估建（构）筑物的结构形式及建设规模，评估人员依照国家建筑安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限一年期贷款利率（6.56%），并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（建筑安装工程造价+工程前期及其他费用）×[（1+贷款利率）建设期/2-1]

故利息计算为： $(6.56\%+1)^{0.5}-1=0.0323$ 。

2. 成新率的确定

原则上，成新率的测算分别按使用年限法、完损等级打分法综合判定，按不同权重进行折算，再加总求和确定成新率。

（1）年限法

计算公式：成新率 1=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（2）完损等级打分法

根据现场勘察记录的各分部分项工程评分测算出结构、装修、设备三部分成新率，按不同权重折算，再加总确定成新率。计算公式：

成新率 2=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定综合成新率。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京湘资国际资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按资产占有方提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 北京湘资国际资产评估有限公司于 2012 年 2 月初接受委托方的委托，从事

本资产评估项目。在接受委托后，北京湘资国际资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2)根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3)评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为财务、土建、设备三个小组到评估现场。

(4)评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要设备、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1)评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及资产占有方提供的资产申报明细，评估人员针对各类资产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。评估人员主要通过查阅了相关施工合同、购置合同和资产入账依据，从而确定资产的真实性和合法性。

(2)资产实际状态的调查

资产实际状态调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物的面积、结构装修档次，以及核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。在资产占有单位管理人员的配合下现场实地查勘房屋建筑物及设备的现状，在调查的基础上完善重要调查表。

(3)实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据资产占有方的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查委估资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及入账合同等资料。

3、评定估算及综合处理阶段

(1)评估结果的确定

依据北京湘资国际资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京湘资国际资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京湘资国际资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

十、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 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；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且被评估企业持续经营；
4. 本次评估假设国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；
5. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 假定被评估企业管理层对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；
7. 本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场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其评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响；
8. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、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，采用成本法对三亚金银岛海景大酒店有限公司拟实施资产转让所涉及的三亚金银岛海景大酒店房屋建（构）筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）进行了评估，得出三

亚金银岛海景大酒店有限公司委估资产在评估基准日 2012 年 1 月 31 日的评估结论。

经评估，纳入本次评估范围的三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的房屋建（构）筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）在持续经营的前提下账面值为 39,369,469.77 元，评估价值 49,834,327.00 元，增值 10,464,857.23 元，增值率 26.58%。

十二、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、三亚金银岛海景大酒店房屋建筑物已办理竣工验收，但尚未办理房产证，若后期办理的房产证载明面积与目前申报的面积有出入，会对资产的评估结果产生影响。

2、三亚金银岛酒店所占土地系以合作开发形式占用，目前该宗土地使用权权属关系在仍海南省交通运输厅名下，未列入本次评估范围内，故本评估结果中未包含酒店所占土地使用权的价值。

3、本报告评估结果是在假设委估房屋建筑物权属完整和合法的前提下得出，未考虑上述房产将来办理产权证时可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响。评估结果中也未考虑房屋建筑物办理产权证或过户所需缴纳的税费；

4、本报告提出的评估结果是在委托方及资产占有方提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和资产占有方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本评估报告假定委托方提供的所有资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任。

5、本评估结果是对 2012 年 1 月 31 日这一评估基准日委估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的委估资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

6、本次评估结果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

定的三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的房屋建（构）筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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。

7、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

8、本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十三、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未经本公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

4、根据国家的有关规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2012 年 1 月 31 日起，至 2013 年 1 月 30 日止。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2012 年 2 月 18 日。

北京湘资国际资产评估有限公司

中国·湖南·长沙

二〇一二年二月十八日

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让 三亚金银岛海景大酒店房产及附属物评估项目 资产评估报告书附件

1. 委托方及被评估单位《企业法人营业执照》复印件；
2. 三亚金银岛海景大酒店有限公司委估物权属证明文件；
3. 委估物相片；
4. 被评估单位承诺函；
5. 注册资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构《资格证书》复印件；
7. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
8. 资产评估机构《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。