

**神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及
深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目
评估说明**

中企华评报字(2016)第 1147 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年五月三十日

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 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围	4
二、 企业申报的实物资产情况	4
三、 企业申报的无形资产情况	5
四、 企业申报的表外资产情况	6
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	6
第二章 资产核实情况总体说明	7
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法	8
三、 核实结论	8
第三章 资产基础法评估技术说明	9
一、 流动资产评估技术说明	9
二、 长期股权投资评估技术说明	14
三、 房屋建筑物评估技术说明	15
四、 机器设备评估技术说明	33
五、 无形资产-土地评估技术说明	42
六、 无形资产-其他无形资产评估技术说明	69
七、 长期待摊费用评估技术说明	69
八、 递延所得税资产评估技术说明	70
九、 其他非流动资产评估技术说明	70
十、 负债评估技术说明	70
第四章 收益法评估技术说明	74
一、 宏观、区域经济因素分析	74
二、 行业现状与发展前景分析	79
三、 被评估企业的业务分析	86
四、 被评估企业的财务状况与经营业绩	92
五、 收益预测的假设条件	95
六、 评估计算及分析过程	96
第五章 评估结论及分析	107
评估说明附件	111
附件：关于进行资产评估的有关事项说明	111

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容 by 签字注册资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是深圳市宝利来投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是深圳市宝利来投资有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、交易性金融资产、固定资产、长期股权投资、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 56,591.64 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 6,161.22 万元；净资产账面价值 50,430.42 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货主要包括原材料、库存商品。其中，原材料主要存放于中餐、西餐、大堂吧、洗衣厂等，主要包括外购的食品、酒水、洗衣用品等；库房商品主要分为食品仓、用品仓、酒水仓、香烟仓、工程仓等，主要包括外购的食品、酒水、香烟、电脑配件等。

存货大部分库龄为一年以内，库存状况良好。该公司对存货的入库和发出均采用实际成本核算。

(二)房屋建筑物

纳入评估范围的深圳市宝利来投资有限公司申报评估的宝利来

国际大酒店的房地产资产账面原值合计账面原值合计 397,689,947.14 元，截至评估基准日账面净值合计 226,674,463.00 元。主要包括宝利来国际大酒店房屋建筑物的建造成本、酒店物业的二次装修工程款及酒店房屋附属设备和宝利来国际大酒店所占用的土地使用权取得成本。

该房地产于 2008 年 9 月 17 日办理了深房地字第 5000340096 号《房地产证》，证载权利人为深圳市宝利来投资有限公司，宗地号为 A212-0090，宗地面积为 25,377.13 平方米，土地用途为旅馆业用地，土地使用年限为 50 年(自 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止)；房屋建筑面积 79,749.44 平方米，建筑物用途为酒店及配套。

(三)机器设备

评估范围内设备包括机器设备、运输车辆及其他设备。

(1) 机器设备

由于该公司属于酒店服务类行业，所涉及的机器设备范围主要为空调系统、给排水系统、燃气系统、弱电及强电系统、变电站、发电系统、通讯系统等7大类144项，上述设备至评估基准日运行状态良好。

(2)运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计18辆，车辆类型为小型轿车及轻型箱式货车、大型普通客车。申报车辆至评估基准日有一辆小型轿车属于待报废，其余车辆状态良好。

(3)其他设备

本次申报评估的其他设备共计3287项，主要为办公用电脑、客房用家具、打印机、空调、服务器、交换机、厨房设备、KTV设备、健身房及泳池设备等。设备从2005-2015年均有购置，维护保养正常。截止评估基准日，除406台/套设备属于待报废外，其余设备均为在用状态。

三、企业申报的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的评估范围内无形资产主要为 1 宗土地及 7 项外购软件。土地使用权位于深圳市宝安区福永街道广深路西

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

侧，福永大道南侧，土地面积 25,377.1 平方米，宗地号为 A212-0090。
软件详情如下表：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	账面价值
1	视频点播系统软件	2011-4	829.00
2	水疗会捷信达系统	2011-7	4,282.00
3	人事系统软件	2012-5	27,668.00
4	在线营销系统	2012-8	17,727.00
5	酒店无线网系统(信德远致)	2012-8	367,327.00
6	东莞沃特森信息技术智能网关(上海趋智)及防火墙 UTM320 一套	2012-10	83,307.00
7	GHIS 酒店信息管理软件/捷信达	2015-7	449,982.00
合 计			951,122.00

四、企业申报的表外资产情况

无

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，安排评估项目团队，并制定了详细的现场清查核实计划。2016年3月22日至2016年4月1日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、房产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	47,074,425.19
交易性金融资产	172,690.00
应收账款合计	5,160,795.90
减：坏帐准备	300,261.66
应收帐款净额	4,860,534.24
预付账款	1,701,944.00
其他应收款合计	131,215,474.93
减：坏帐准备	959,899.94
其他应收款净额	130,255,574.99
存货合计	7,521,773.77
减：存货跌价准备	-
存货净额	7,521,773.77
一年内到期的非流动资产	9,807,382.08
其他流动资产	10,000,000.00
流动资产合计	211,394,324.27

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日

申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、产品的销售模式、产品生产工艺，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 981,330.85 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。外币现金根据评估基准日央行基准汇率及原币金额计算存款评估值。

现金评估值为 981,330.85 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 45,939,646.73 元，核算内容为在工商银行福永支行、交通银行松岗支行、农商行松岗支行等银行的人民币及美元活期存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单、银行存款余额调节表及询证函，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 45,939,646.73 元。

(3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 153,447.61 元，核算内容为投资备用金。

评估人员对每户存款都进行了函证，并取得了每户存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估价值 153,447.61 元。

2.交易性金融资产

评估基准日交易性金融资产账面价值 172,690.00 元，核算内容为被评估单位为交易目的所持有的股票投资交易性金融资产的公允价值。

评估人员核对了评估基准日交易性金融资产对账单和明细账，经核实，被评估单位申报的交易性金融资产数量、单价、金额和对账单及明细账均一致，交易性金融资产的公允价值计量合理。交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

交易性金融资产评估值为 172,690.00 元。

3.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 5,160,795.90 元，核算内容为被评估单位客户挂账款、洗涤费等。评估基准日应收账款计提坏账准备 300,261.66 元，应收账款账面净额 4,860,534.24 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

应收账款评估值为 4,860,534.24 元。

4.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 1,701,944.00 元,核算内容为被评估单位有线数字电视年收视维护费、停车场系统升级款、宴会厅地毯款等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款,以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 1,701,944.00 元。

5.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 131,215,474.93 元,核算内容为往来款、押金等应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 959,899.94 元,其他应收款账面价值 130,255,574.99 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。

其他应收款评估值为 130,255,574.99 元。

6.存货

评估基准日存货账面余额 7,521,773.77 元,核算内容为原材料、产成品。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元,存货账面价值 7,521,773.77 元。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 3,655,955.47 元,核算内容为库存的各种食品、酒水、洗涤用品等。评估基准日原材料计提跌价准备 0.00 元,原材料账面价值 3,655,955.47 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关

系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。2016年3月29日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他合理费用。对于原材料的评估，采用市场法进行评估。经过评估人员调查了解，对基准日近期的原材料价格进行询价，按询价结果计算评估值；对因产品更新换代而无法继续使用的原材料评估为零；对无法使用的残次原材料评估为零。

原材料评估值为 3,655,955.47 元，无增减值变化。

(2)产成品

评估基准日产成品账面余额 3,865,818.30 元，主要分为食品仓、用品仓、酒水仓、香烟仓、工程仓等，主要包括外购的食品、酒水、香烟、电脑配件等。评估基准日产成品计提跌价准备 0.00 元，产成品账面价值 3,865,818.30 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。2016年3月29日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘，并对产成品的残次冷背情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

被评估单位的产成品主要为外购的食品、酒水等，采用市场法进行评估，评估人员对基准日近期的材料进行询价，按照询价结果计算评估值。

产成品评估值为 3,865,818.30 元，无增减值变化。

经评估，存货评估值为 7,521,773.77 元。

7.一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值 9,807,382.08 元，核算内容为

酒店当年摊销的装修款。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证及相关合同。因酒店为企业自有，评估值在房屋建筑物中体现，故评估值为零。

一年内到期的非流动资产评估值为 0 元。

8.其他流动资产

其他流动资产账面价值 10,000,000.00 元，核算内容为企业短期投资的银行理财产品。

评估人员查阅相关购买合同、核对明细账，以核实后的账面价值确认评估值。

其他流动资产评估价值 10,000,000.00 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	47,074,425.19	47,074,425.19	-	-
交易性金融资产	172,690.00	172,690.00	-	-
应收账款合计	5,160,795.90	4,860,534.24	-300,261.66	-5.82
减：坏帐准备	300,261.66		-300,261.66	-100.00
应收帐款净额	4,860,534.24	4,860,534.24	-	-
预付账款	1,701,944.00	1,701,944.00	-	-
其他应收款合计	131,215,474.93	130,255,574.99	-959,899.94	-0.73
减：坏帐准备	959,899.94		-959,899.94	-100.00
其他应收款净额	130,255,574.99	130,255,574.99	-	-
存货合计	7,521,773.77	7,521,773.77	-	-
减：存货跌价准备	-		-	-
存货净额	7,521,773.77	7,521,773.77	-	-
一年内到期的非流动资产	9,807,382.08	-	-9,807,382.08	-100.00
其他流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
流动资产合计	211,394,324.27	201,586,942.19	-9,807,382.08	-4.64

流动资产评估值 201,586,942.19 元，评估增值-9,807,382.08 元，增值率-4.64 %。

二、长期股权投资评估技术说明

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的长期投资企业共 1 家，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
1	深圳市宝利来酒店管理有限公司	2011-1-11	100	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资合计					10,000,000.00
减：长期股权投资减值准备					-
长期股权投资净额					10,000,000.00

(二) 长期股权投资概况

(1)企业名称：深圳市宝利来酒店管理有限公司

(2)法定住所：深圳市光明新区公明办事处建设中路 36 号 A 座六层

(3)经营场所：深圳市光明新区公明办事处建设中路 36 号 A 座六层

(4)法定代表人：文冰雪

(5)注册资本：1,000 万元

(6)企业性质：有限责任公司（法人独资）

(7)经营范围：为酒店提供管理服务（不含具体经营酒店项目）；投资酒店项目（具体项目另行申报）；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易。（不含法律、行政法规、国务院决定禁止项目和需前置审批的项目）

(8)基准日股权结构：

金额单位：人民币元

股东	投资金额	持股比例
深圳市宝利来投资有限公司	10,000,000.00	100.00%

(三)评估方法

本次评估对绝对控股的长期投资进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的净资产价值乘以持股比例作为评估值。

(四)评估结果

长期股权投资账面值 10,000,000.00 元，评估值 19,172,462.69 元，评估增值 9,172,462.69 元，增值率 91.72 %。评估增值主要原因被投资企业整体评估价值高于按投资成本反映的长期股权投资账面价值。

三、房屋建筑物评估技术说明

(一)资产概况

纳入评估范围的深圳市宝利来投资有限公司申报评估的宝利来国际大酒店的房地产资产账面原值合计账面原值合计 397,689,947.14 元，截至评估基准日账面净值合计 226,674,463.00 元。主要包括宝利来国际大酒店房屋建筑物的建造成本、酒店物业的二次装修工程款及酒店房屋附属设备和宝利来国际大酒店所占用的土地使用权取得成本。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	房产(建筑物)名称	账面价值	
		原值	净值
1	房屋建筑物	232,024,377.97	186,234,506.63
	土地使用权		
2	酒店装饰工程	165,127,353.15	39,905,776.97
3	B 栋 6-8 层桑拿装饰工程	538,216.02	534,179.40
	合 计	397,689,947.14	226,674,463.00

(二)产权状况

该房地产于 2008 年 9 月 17 日办理了深房地字第 5000340096 号《房地产证》，证载权利人为深圳市宝利来投资有限公司，宗地号为 A212-0090，宗地面积为 25,377.13 平方米，土地用途为旅馆业用地，土地使用年限为 50 年(自 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止)；房屋建筑面积 79,749.44 平方米，建筑物用途为酒店及配套；该《房地产证》他项权利摘要及附记中载明该宗地权属来源为协议，土地用途为酒店用地，土地性质为商品房；该宗地依法转让的须整体转让，不得分割转让。

(三)主要建筑结构类型介绍

委托评估的房屋建筑物结构为框剪结构。

框剪结构：又称框架-剪力墙结构，俗称为框剪结构。主要结构是框架，由梁柱构成，小部分是剪力墙。墙体全部采用填充墙体，由密柱高梁空间框架或空间剪力墙所组成，在水平荷载作用下起整体空间作用的抗侧力构件。适用于平面或竖向布置繁杂、水平荷载大的高层建筑。

基础采用筏板基础全现浇砼结构，在高层建筑群体建筑设计中，

一般利用地下室或架空层与各主楼连接，主楼基础与地下室连接，连接部分的基础之间设置后浇带，后浇带一般设计要求在主楼主体封顶后再进行浇筑，高层框剪结构建筑根据设计的高度和层数不同，每平方米含钢量在 55kg ~ 85kg 之间，设计选用的钢材，主受力钢筋一般采用二级钢和三级钢，砼设计一般采用 C50 、 C40 、 C35 三个等级的砼。

室内水、电、消防等设施齐全。

(四)利用状况与日常维护

评估人员在企业相关人员的配合下对列入评估范围的资产进行现场勘察，总的情况如下：

(1)基础采用桩基础、独立基础和条形基础，承载能力较好，未发现房屋建筑物和构筑物由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现明显裂缝。

(2)主体结构强度较好，房屋建筑物和构筑物的承重构件和非承重构件均较好，具有继续使用的功能。

(3)屋面采用防水涂料，耐久性较好，未发现渗漏情况。

(4)房屋能够及时得到维修，能够满足继续使用的功能。

综上所述，我们认为本次被评估的房屋建筑物和构筑物均具有继续使用的功能。

(五)相关会计政策

(1)账面价值构成

房屋建筑物类资产的账面原值包括建安工程造价、前期及其他费用和资金成本等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率。

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	50	0~5	3.8~10

(六)评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产评估明细表进行账

表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1)结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行仔细观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2)装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3)设备：水、电、消防等设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4)围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

根据待估对象实际状况，根据现场勘查情况和企业提供的施工合同、竣工图，结合当地工程造价水平，选用成本法、市场法进行评估作价。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

(七)评估依据

- 1.企业提供的房屋建筑物明细表;
- 2.财政部发布《基本建设财务管理规定》财建[2002]394号;
- 3.国家计委、建设部发布《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10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.国家发展改革委调整招标代理服务收费标准(发改价格[2011]534号);
- 6.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格【1999】1283号;
- 7.国家计委、国家环境保护总局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);
- 8.关于《深圳市宗地地价测算规则(试行)》执行的通知(2013年1月8日);
- 9.关于城市房屋安全鉴定费征收(深建规〔2011〕2号);
- 10.关于收取房地产测绘费的通知(财建[2009]17号和深国[2009]316号);
- 11.新型墙体材料基金的征收通知(深建节能[2011]181号);
- 12.深圳市物价局、财政局《关于规范城市房屋白蚁防治费有关问题》的通知(粤价服[20012]8号);
- 13.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- 14.评估基准日的贷款利率;
- 15.评估人员现场收集的其他资料。

(八)现场查勘情况

宝利来国际大酒店具体地理位置优越,酒店外观新颖。宝利来国际大酒店位于深圳市宝安区福永镇中心,东临广深路,南临白石下街,西临白石下街,北临福永大道;酒店占地面积 25,377.13 平方米,根据深圳市地籍测绘大队宝安中队出具的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》:宝利来国际大酒店总建筑面积 109,106.97 平方米,其中酒店及

配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、避难层等建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。宝利来国际大酒店房屋由 5 层裙楼及 A、B、C 栋塔楼构成，其中 A 栋为 24 层筒体结构，B 栋为 17 层筒体结构，C 栋为 8 层框架结构。

酒店客房共 502 间，主要分布于 A 栋 6 层至 22 层、B 栋的 6 层到 17 层；A 栋 23 层为避难层、24 层为旋转餐厅；C 栋 6 层至 8 层为多功能休息房、SPA 房；5 层主要为水疗区、健身房、游泳池、桌球室；4 层为水疗休息厅、电影院、足球吧、棋牌室、多功能宴会厅、小宴会厅、会议室及厨房、水果吧等；3 层主要为中餐包房、燕鲍翅包房、日本料理、厨房、备餐间、贵宾休息室等；酒店大堂位于 2 层，中餐大厅及厨房、西餐厅及厨、大堂吧、商务中心均位于 2 层，2 层还设有 KTV 包房及部分对外出租商铺；1 层主要为对外出租商铺、KTV 包房、停车场及监控中心、办公室等；负 1 层主要为停车场、办公室、更衣室、仓库、员工餐厅及厨房；负 2 层主要为材料仓库、办公室、维修间等。

建筑物裙楼外墙主要为大理石墙面，正立面部分为玻璃幕墙，塔楼外墙均为墙面砖；酒店内墙面共用部位多为干挂大理石，其他主要为墙纸、乳胶漆；酒店大堂艺术吊顶，豪华灯饰；其他纸面石膏板吊顶，墙纸面层或乳胶漆面；酒店共用部位地面多为高级大理石，部分木地板，客房内主要为地毯，办公室、仓库部分地面为地板砖，停车场为环氧树脂地面；铝合金窗，大门及餐厅等为木制格栅门，客房门为榉木面夹板门；卫浴设备主要为 TOTO 等高端品牌，客房为定制浅色调家具；酒店配置 10 多部高速客梯，其他设施有智能监控系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统、自动喷淋系统、中央空调系统及中央热水系统等。

(九)房屋建筑物及附属设备的评估

申报评估的房屋建筑物(含附属设备,下同)是为特定目的建造的特定用途建筑,在市场上无法找到相同用途房地产的交易案例,故不宜采用市场法评估;同时,考虑到该待估企业通过整体评估采用收益法测算,故单独的房屋建筑物评估不采用收益法评估;根据被评估房

屋的建筑特征、使用范围及效能，本次评估主要采用成本法。采用成本法评估时，房屋建筑物评估值不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置价值} = \text{前期费用} + \text{综合造价} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

1、评估方法

(1)重置价值的确定

(a)前期费用的计算

前期费用以建筑工程建安造价为基准，按一定费率确定。费用内容结合本次被评估资产的具体情况，主要包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、环境影响咨询费、可行性研究费、招投标费、工程建设监理费、城市房屋安全鉴定费、房地产测绘费、白蚁防治费等专业费用。

建设单位管理费：指建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、联合试运转、验收总结等工作所发生的管理费用。根据《建设工程概算预算编制规定》及财建(2002) 394 号《基本建设财务管理规定》，考虑工程实际建设情况，建设单位管理费按综合造价的 1.00% 测算。

勘察设计的费：依据国家计委、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)，考虑专业、复杂程度及附加调整系数和行业市场状况后，结合该项目工程造价，勘察设计的费按综合造价的 1.2% 测算。

施工和竣工图编制费：根据计价格[2002]10 号文《工程勘察设计收费标准》计算施工图预算编制费。即按照建设项目基本设计收费的 10% 计算，竣工图费按照建设项目基本设计收费的 8% 计算，即综合造

价的 0.25%。

环境影响咨询费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局《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)和酒店行业有关规定，环境影响咨询费按综合造价的 0.04%测算。

可行性研究费：系指进行预可行性研究和可行性研究所发生的费用(包括选址、环境评估、编制可行性研究报告等)，根据国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283 号)，可行性研究费按综合造价的 0.20%测算。

工程建设监理费：根据国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》([1992]价费字 479 号)及《建设工程监理范围和规模标准规定》(建设部 2001 年第 86 号令)，工程建设监理费根据工程的性质、规模、难易程度以及工作条件等情况由工程建设监理单位与建设单位通过协商确定，本次评估对工程建设监理费的取值按建安工程造价(综合造价)的 1.5%计算。

招标代理服务费：包括编制招标文件(资格预审文件和标底)，审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同签订等费用。依据《招标代理服务收费管理暂行办法》(发改价格[2011]534 号)，结合被评估资产的建筑规模，招标代理服务费按综合造价的 0.15%测算

城市房屋安全鉴定费：根据深建规〔2011〕2 号文件，城市房屋安全鉴定费按建筑面积 2 元/平方米计算。

房地产测绘费：根据财建[2009]17 号和深国[2009]316 号，房地产测绘费按建筑面积 2.3 元/平方米计算。

白蚁防治费：根据深圳市物价局、财政局《关于规范城市房屋白蚁防治费有关问题》的通知(粤价服[20012]8 号)，白蚁防治费按建筑面积 5 元/平方米计算。

新型墙体材料基金：根据深建节能[2011]181 号文件，深圳市的新型墙体材料基金按建筑面积 10 元/平方米征收。

散装水泥基金：根据财综[2002]23 号、粤府令[2011]156 号和深圳市住房和建设局规定，散装水泥基金按建筑面积 1 元/平方米征收。

将以上各项费用合并后，建安工程前期费用合计为：综合造价的4.34%+建筑面积×20.3 元/m²。

(b)综合造价的计算

包括土建工程造价和安装工程造价两部分。

建安工程费包括建筑工程费、安装工程费及室外配套工程费。此次评估对酒店的建安工程主要采用概算指标估算法。

概算指标估算法是指把整个建设项目依次分解为单项工程、单位工程、分部工程和分项工程，按其工程项目内容分别套用有关概算指标和定额编制投资概算，然后在此基础上再考虑物价上涨、汇率变动等动态投资，将评估标的物工程竣工决算中的建安工程费用调整为评估基准日的建安工程费。

对酒店的二次装饰工程，根据其装饰特点及装饰标准，本次评估主要采用概算指标估算法。即根据类似工程的投资估算指标(用元/平方米表示)，乘以单项工程的工程量，计算其综合造价。

关于类似工程的估算指标，本次评估主要参考同区域近期同类房屋建筑物的造价水平及《建筑工程投资估算手册》和《五星级酒店投资装修标准》等资料。

(c)资金成本的计算

根据被评估资产所处地区的地质条件、建设环境、资源状况及建设规模，确定其合理工期为3年，利率取评估基准日执行的中国人民银行1至3年期贷款利率4.75%，按资金平均投入计算，则：

资金成本=前期费用×利率×整个工期+综合造价×利率×1/2 工期。

(2)成新率的估算

评估人员通过现场勘察，结合建筑物的结构特征和建筑质量，考虑实际已使用年限，以及被评估企业对建筑物的使用维修情况，估测其尚可使用年限，按以下公式计算成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

建筑物的尚可使用年限均考虑了被评估企业对房产的改造装修、维护加固等因素，另外，建筑物的尚可使用年限亦参考了《资产评估常用数据与参数手册》中给出的各种建筑结构房屋、构筑物的经济耐

用年限。

2、评估过程及典型案例

以酒店房屋建筑物为例，评估说明如下：

A.酒店土建工程和安装工程评估

(1)资产概况

深圳宝利来酒店为钢筋混凝土框剪结构，建筑总面积 109,106.97 平方米，其中计容积率建筑面积为 79,749.44 平方米，不计容积率建筑面积为 29,357.53 平方米（其中车库、避难层等建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米），建筑物用途为酒店及配套，酒店层高从 2.85-5.20 米。

深圳宝利来酒店的客房共 502 间，主要分布于 A 栋 6 层至 22 层、B 栋的 6 层到 17 层；A 栋 23 层为避难层、24 层为旋转餐厅；C 栋 6 层至 8 层为多功能休息房、SPA 房；5 层主要为水疗区、健身房、游泳池、桌球室；4 层为水疗休息厅、电影院、足球吧、棋牌室、多功能宴会厅、小宴会厅、会议室及厨房、水果吧等；3 层主要为中餐包房、燕鲍翅包房、日本料理、厨房、备餐间、贵宾休息室等；酒店大堂位于 2 层，中餐大厅及厨房、西餐厅及厨、大堂吧、商务中心均位于 2 层，2 层还设有 KTV 包房及部分对外出租商铺；1 层主要为对外出租商铺、KTV 包房、停车场及监控中心、办公室等；负 1 层主要为停车场、办公室、更衣室、仓库、员工餐厅及厨房；负 2 层主要为材料仓库、办公室、维修间等。建筑物裙楼外墙主要为大理石墙面，正立面部分为玻璃幕墙，塔楼外墙均为墙面砖；酒店内墙面共用部位多为干挂大理石，其他主要为墙纸、乳胶漆；酒店大堂艺术吊顶，豪华灯饰；其他纸面石膏板吊顶，墙纸面层或乳胶漆面；酒店共用部位地面多为高级大理石，部分木地板，客房内主要为地毯，办公室、仓库部分地面为地板砖，停车场为环氧树脂地面；铝合金窗，大门及餐厅等为木制格栅门，客房门为榉木面夹板门；卫浴设备主要为 TOTO 等高端品牌，客房为定制浅色调家具；酒店配置 10 多部高速客梯，其他设施有智能监控系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统、自动喷淋系统、中央空调系统及中央热水系统等。

室内水、电、消防等设施齐全。

(2)重置价值的确定

(a)综合造价的计算

采用工程量计价清单计算其工程造价(综合造价)，根据深圳市宝利来投资有限公司提供的宝利来国际大酒店工程竣工结算资料及工程预（结）算确定的工程量，按照《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2008、深圳市补充规范（2009）和《深圳市建设工程计价办法》的相关规定，套用《深圳市建设工程计价费率标准》(2013)、《深圳市建筑工程消耗量标准》(2003)、《深圳市安装工程消耗量标准》(2003)、《深圳市建筑装饰工程消耗量标准》(2003)、《深圳市建筑工程综合价格》等取价依据，并以五星级酒店的建安、装饰工程造价标准为参考，并选用深圳市建设工程造价管理站发布的 2015 年 12 月《深圳建设工程价格信息》中载明的建筑材料参考价格计算出该工程土建和安装部分的分部分项工程费如下：

宝利来国际大酒店土建工程工程量清单计价程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额(元)
1	分部分项工程费	$\sum$ (清单工程量 $\times$ 综合单价)		96,014,133.60
2	措施项目费	2.1+2.2		5,117,553.32
2.1	安全文明施工费	2.1.1+2.1.2		3,197,270.65
2.1.1	按子目计算的安全文明施工费	分部分项工程费 $\times$ (0.1%-0.2%)	0.15%	144,021.20
2.1.2	按系数计算的其他安全文明施工措施费	1 $\times$ 3.18% (建筑工程)	3.18%	3,053,249.45
		1 $\times$ 2.52% (单独装饰装修工程)	2.52%	
2.2	其他措施项目费	按照规定计算 (包括利润) (人工费的 1.8%, 分项工程费的 2%)	1.8%, 2%	1,920,282.67
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6+3.7+3.8		13,730,021.10
3.1	材料检验试验费	1 $\times$ 0.3% (单独承包土石方工程除外)	0.30%	288,042.40
3.2	工程优质费	按规定执行(没获奖 0%, 市级质量奖 1.5%; 省级质量奖 2.5%; 国家级质量奖 4%)	0-4%	-
3.3	暂列金额	1 $\times$ (10%~15%)	12.50%	12,001,766.70
3.4	暂估价	按照规定计算		
3.5	计日工			
3.6	总承包服务费			
3.7	材料保管费			
3.8	预算包干费	1 $\times$ (0~2%)	1.50%	1,440,212.00
4	规费	4.1+4.2+4.3+4.4		562,799.06
4.1	工程排污费	(1+2+3) $\times$ 0.2%, 结算时按实际发生数额计算	0.20%	229,723.42
4.2	施工噪音排污费			

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

序号	名称	计算方法	费率	金额(元)
4.3	防洪工程维护费	$(1+2+3) \times 0.1\%$	0.10%	114,861.71
4.4	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 (m ²) $\times 2$ 元/ m ²	2.0	218,213.94
5	税金	$(1+2+3+4) \times 3.48\%$	3.480%	4,016,772.85
6	含税工程造价	$1+2+3+4+5$		119,441,280.00

宝利来国际大酒店安装工程工程量清单计价程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额(元)
1	分部分项工程费	Σ (清单工程量 $\times$ 综合单价)		29,240,667.96
2	措施项目费	2.1+2.2		3,773,682.77
2.1	安全文明施工费	人工费 $\times 26.57\%$	26.57%	3,188,869.41
2.2	其他措施项目费	按照规定计算 (包括利润) (人工费的 1.8%,分项工程费的 2%)	1.8%,2%	584,813.36
3	其他项目费	$3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6+3.7+3.8$		3,947,490.17
3.1	暂列金额	$1 \times (10\% \sim 15\%)$	12.5%	3,655,083.50
3.2	暂估价	按照规定计算		
3.3	计日工			
3.4	总承包服务费			
3.5	材料检验试验费			
3.6	预算包干费	$1 \times (0 \sim 2\%)$	1%	292,406.68
3.7	工程优质费	按规定执行 (没获奖 0%, 市级质量奖 1.5%; 省级质量奖 2.5%; 国家级质量奖 4%)	0-4%	-
3.8	其他费用	按照规定计算		0.00
4	规费	$4.1+4.2+4.3+4.4$		410,929.69
4.1	工程排污费	$(1+2+3) \times 0.2\%$, 结算时按实际发生数额计算	0.20%	73,923.68
4.2	施工噪音排污费			
4.3	防洪工程维护费	$(1+2+3) \times 0.1\%$	0.10%	36,961.84
4.4	危险作业意外伤害保险费	人工费 $\times 2.5\%$	2.50%	300,044.17
5	税金	$(1+2+3+4) \times 3.48\%$	3.480%	1,300,572.42
6	含税工程造价	$1+2+3+4+5$		38,673,343.00

$$\begin{aligned}
 \text{宝利来大酒店建安工程费} &= \text{土建工程费} + \text{安装工程费} \\
 &= 119,441,280.00 + 38,673,343.00 \\
 &= 158,114,623.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(b)前期费用的计算, 如下表:

序号	费用名称	取费基数	费率 (%) 费用 (元)	计算公式	取费依据	费用总额
1	建设单位管理费	建安造价	1.00%	造价 $\times$ 费率	基本建设财务管理规定(2002-9-27)	1,581,146.23
2	勘察设计的	建安造价	1.20%	造价 $\times$ 费率	计价格[2002]10 号	1,897,375.48
3	施工图预算编制费	建安造价	0.25%	造价 $\times$ 费率	计价格[2002]10 号	395,286.56
4	环境影响咨询费	建安造价	0.04%	造价 $\times$ 费率	计价格[2002]125 号	63,245.85
5	可行性研究费	建安造价	0.20%	面积 $\times$ 费用	计价格[1999]1283 号	316,229.25

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

序号	费用名称	取费基数	费率(%) 费用(元)	计算公式	取费依据	费用总额
6	工程建设监理费	建安造价	1.50%	造价×费率	价费字[1992]479号	2,371,719.35
7	招标代理服务费用	建安造价	0.15%	造价×费率	发改价格[2011]534号	237,171.93
8	城市房屋安全鉴定费	建筑面积	2元/m²	面积×费用	深建规〔2011〕2号	218,213.94
9	房地产测绘费	建筑面积	2.3元/m²	面积×费用	财建[2009]17号、深圳[2009]316号	250,946.03
10	白蚁防治费	建筑面积	5元/m²	面积×费用	深圳市物价局、财政局《关于规范城市房屋白蚁防治费有关问题》的通知(粤价服[20012]8号)	545,534.85
11	新型墙体材料基金	建筑面积	10元/m²	面积×费用	深建节能[2011]181号	1,091,069.70
12	散装水泥基金	建筑面积	1元/m²	面积×费用	财综[2002]23号、粤府令[2011]156号和深圳市住房和建设局	109,106.97
	合计	建安造价×4.34%+建筑面积×20.3元/m²				9,077,046.00

如上表所述，前期费用=9,077,046.00元。

(c)资金成本的计算

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{前期费用} + \text{综合造价}) \times \text{利率} \times 1/2 \text{ 工期} \\ &= (9,077,046.00 + 158,114,623.00) \times 4.75\% \times 3/2 \\ &= 11,912,406.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(d)重置价值的计算

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{前期费用} + \text{综合造价} + \text{其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 9,077,046.00 + 158,114,623.00 + 11,912,406.00 \\ &= 179,104,075.00 (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3)成新率的估算

根据被评估企业提供的有关资料，被评估房产建成于 2008 年，至评估基准日已使用 8 年，根据《资产评估常用数据与参数手册》，同类房产的经济耐用年限为 50 年，则剩余经济使用年限为 42.31 年；该房地产土地使用年限至 2042 年 12 月 14 日止，取剩余经济使用年限 27 年为尚可使用年限，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= 27 / (8 + 27) \times 100\% \end{aligned}$$

≈77%。

(4)建安工程评估值

评估值的计算
评估值=重置价值×成新率
=179,104,075.00×77%
=137,910,157.00 元

B.装饰装修工程的评估

(1)资产概况

深圳宝利来酒店为钢筋混凝土框剪结构，建筑总面积 109,106.97 平方米，其中：计容积率建筑面积为 79,749.44 平方米，不计容积率建筑面积为 29,357.53 平方米（其中车库、避难层等建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米），建筑物用途为酒店及配套，酒店层高从 2.85-5.20 米。

深圳宝利来酒店的客房共 502 间，主要分布于 A 栋 6 层至 22 层、B 栋的 6 层到 17 层；A 栋 23 层为避难层、24 层为旋转餐厅；C 栋 6 层至 8 层为多功能休息房、SPA 房；5 层主要为水疗区、健身房、游泳池、桌球室；4 层为水疗休息厅、电影院、足球吧、棋牌室、多功能宴会厅、小宴会厅、会议室及厨房、水果吧等；3 层主要为中餐包房、燕鲍翅包房、日本料理、厨房、备餐间、贵宾休息室等；酒店大堂位于 2 层，中餐大厅及厨房、西餐厅及厨、大堂吧、商务中心均位于 2 层，2 层还设有 KTV 包房及部分对外出租商铺；1 层主要为对外出租商铺、KTV 包房、停车场及监控中心、办公室等；负 1 层主要为停车场、办公室、更衣室、仓库、员工餐厅及厨房；负 2 层主要为材料仓库、办公室、维修间等。建筑物裙楼外墙主要为大理石墙面，正立面部分为玻璃幕墙，塔楼外墙均为墙面砖；酒店内墙面共用部位多为干挂大理石，其他主要为墙纸、乳胶漆；酒店大堂艺术吊顶，豪华灯饰；其他纸面石膏板吊顶，墙纸面层或乳胶漆面；酒店共用部位地面多为高级大理石，部分木地板，客房内主要为地毯，办公室、仓库部分地面为地板砖，停车场为环氧树脂地面；铝合金窗，大门及餐厅等为木制格栅门，客房门为榉木面夹板门；卫浴设备主要为 TOTO 等高端品牌，客房为定制浅色调家具；酒店配置 10 多部

高速客梯，其他设施有智能监控系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统、自动喷淋系统、中央空调系统及中央热水系统等。

室内水、电、消防等设施齐全。

(2)重置价值的确定

(a)综合造价的计算

采用工程量计价清单计算其工程造价(综合造价)，根据深圳市宝利来投资有限公司提供的宝利来国际大酒店装饰工程竣工结算资料和《深圳市建设工程计价办法》的相关规定，套用《深圳市建设工程计价费率标准》(2013)、《深圳市建筑工程消耗量标准》(2003)、《深圳市安装工程消耗量标准》(2003)、《深圳市建筑装饰工程消耗量标准》(2003)、《深圳市建筑工程综合价格》等取价依据，并以五星级酒店的装饰工程造价标准为参考，并选用深圳市建设工程造价管理站发布的 2015 年 12 月《深圳建设工程价格信息》中载明的建筑材料参考价格计算出该工程装饰部分的分部分项工程费如下：

以宝利来国际大酒店 A 栋 6-15 层客房为例说明宝利来国际大酒店装饰工程综合造价计算过程。根据深圳市宝利来投资有限公司提供的宝利来国际大酒店装饰工程清单报价书及装饰工程结算书，并参照现行市场材料费、人工费价格变化情况对工程预(决)算进行调整，并采用工程量计价清单计价确定宝利来国际大酒店装饰工程综合造价，其装饰工程部分的分部分项工程费如下：

A 栋酒店客房 6-15 层装饰工程工程量清单计价程序表

序号	名称	计算方法	费率	金额(元)
1	分部分项工程费	Σ (清单工程量 $\times$ 综合单价)		23,528,182.49
2	措施项目费	2.1+2.2		1,098,766.12
2.1	安全文明施工费	2.1.1+2.1.2		628,202.47
2.1.1	按子目计算的安全文明施工费	分部分项工程费 $\times$ (0.1%-0.2%)	0.15%	35,292.27
2.1.2	按系数计算的其他安全文明施工措施费	1 $\times$ 3.18% (建筑工程)	3.18%	
		1 $\times$ 2.52% (单独装饰装修工程)	2.52%	592,910.20
2.2	其他措施项目费	按照规定计算 (包括利润) (人工费的 1.8%,分项工程费的 2%)	1.8%,2%	470,563.65
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6+3.7+3.8		3364530.096
3.1	材料检验试验费	1 $\times$ 0.3% (单独承包土石方工程除外)	0.30%	70,584.55
3.2	工程优质费	按规定执行(没获奖 0, 市级质量奖 1.5%; 省级质量奖 2.5%; 国家级质量奖 4%)	0-4%	

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

序号	名称	计算方法	费率	金额(元)
3.3	暂列金额	$1 \times (10\% \sim 15\%)$	12.50%	2,941,022.81
3.4	暂估价	按照规定计算		
3.5	计日工			
3.6	总承包服务费			
3.7	材料保管费			
3.8	预算包干费	$1 \times (0 \sim 2\%)$	1.50%	352,922.74
4	规费	$4.1+4.2+4.3+4.4$		109,134.84
4.1	工程排污费	$(1+2+3) \times 0.2\%$, 结算时按实际发生数额计算	0.20%	55,982.96
4.2	施工噪音排污费			
4.3	防洪工程维护费	$(1+2+3) \times 0.1\%$	0.10%	27,991.48
4.4	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 (m ²) $\times 2$ 元/m ²	2.0	25,160.40
5	税金	$(1+2+3+4) \times 3.48\%$	3.48%	974,103.46
6	含税工程造价	$1+2+3+4+5$		29,074,717.00

对酒店其他功能用房装饰工程可参考上述 A 栋酒店客房 6-15 层装饰工程工程量清单计价程序表测算程序, 测算其他各功能用途的装饰工程费用, 测算装饰工程造价如下表:

序号	酒店各功能用房装饰工程名称	费用总额 (元)
1	东帝夜总会 KTV 用房 (负 1 层、裙楼 1-2)	15,888,002.00
2	美发美容中心 (裙楼第 1 层)	292,742.00
3	酒店大堂、大堂吧 (第 2 层)	7,764,942.00
4	西雅廊西餐厅 (第 2 层)	1,531,400.00
5	南粤大酒楼大厅和包房 (第 2-3 层)	19,956,055.00
6	商务中心 (第 2 层)	292,051.00
7	精品店 (第 2 层)	433,277.00
8	福岛日本料理 (第 3 层)	1,695,196.00
9	宴会厅 (包括会议中心、国际厅、会议 A、B、C 厅) 裙楼第 3-4 层	9,688,373.00
10	棋牌中心 (第 4 层)	1,508,537.00
11	沐足区 (第 4 层)	2,653,657.00
12	康体娱乐设施 (室内游泳池、健身房、台球室、高尔夫练习场) (第 5 层)	1,179,819.00
13	未来酒吧 (裙楼第 5 层)	1,889,033.00
14	空中花园 (裙楼第 5 层)	1,407,186.00
15	北丽宫水疗会、VIP 区 (裙楼第 5 层、C 栋第 6-8)	28,524,095.00
16	酒店客房 (A 栋 6-15 层)	29,074,717.00
17	酒店客房 (A 栋 16-17 层)	6,618,905.00
18	酒店客房 (A 栋 18-21 层)	13,488,005.00
19	酒店总统客房 (A 栋 22 层)	3,790,371.00
20	旋转餐厅 (A 栋 24 层)	2,260,913.00
21	酒店客房 (B 栋 9-17 层)	39,711,937.00
	合 计	189,649,213.00

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

(b)前期费用的计算，如下表：

序号	费用名称	取费基数	费率(%) 费用(元)	计算公式	取费依据	费用总额
1	建设单位管理费	装饰造价	1.00%	造价×费率	基本建设财务管理规定(2002-9-27)	1,896,492.13
2	勘察设计费	装饰造价	1.20%	造价×费率	计价格[2002]10号	2,275,790.56
3	施工图预算编制费	装饰造价	0.25%	造价×费率	计价格[2002]10号	474,123.03
4	环境影响咨询费	装饰造价	0.04%	造价×费率	计价格[2002]125号	75,859.69
5	可行性研究费	装饰造价	0.20%	面积×费用	计价格[1999]1283号	379,298.43
6	工程建设监理费	装饰造价	1.50%	造价×费率	价费字[1992]479号	2,844,738.20
7	招标代理服务费	装饰造价	0.15%	造价×费率	计价格[2002]1980号	284,473.82
	合计	装饰造价×4.34%				8,230,776.00

如前所述，前期费用取装饰工程造价的 4.34%，则：

前期费用=189,649,213.00×4.34%

=8,230,776.00 元

(c) 资金成本的计算

资金成本=(前期费用+综合造价)×利率× 1/2 工期

=(8,230,776.00+ 189,649,213.00) ×4.35%×1/2

=4,303,890.00 元

(d)重置价值的计算

重置价值=前期费用+综合造价+资金成本

=8,230,776.00+ 189,649,213.00+4,303,890.00

=202,183,900.00 元(取整)

(3)成新率的估算

采用年限法计算该等装修的成新率，根据被评估企业提供的有关资料，被评估装饰工程主要完成建成于 2008 年 4 月，尚有部分工程于 2011 年底完工，综合计算已使用年限约为 7.69 年，星级酒店装修装饰工程的使用年限为 10-15 年，本次评估过程我们按照 10 年考虑装饰装修工程的经济耐用年限，则：

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限× 100%

= (10 -7.69)/10×100%

=23% (取整)

(4)酒店各功能用房装饰工程评估值总值

$$\begin{aligned}\text{评估值的计算} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 202,183,900.00 \times 39\% \\ &= 46,502,297.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

3.宝利来酒店房屋建筑物评估结果及增减值原因

(1) 宝利来酒店房屋建筑物评估结果

深圳市宝利来投资有限公司的宝利来酒店房屋建筑物评估前账面原值合计 397,689,947.14 元，账面净值合计 226,674,463.00 元，本次评估值合计 532,122,662.00 元，评估增值 305,982,378.40 元，增值率 139.97%。具体评估结果见下表：

建筑物名称	账面价值		评估价值			增值率%
	原值	净值	原值	成新率%	净值	
酒店装饰工程	165,127,353.15	39,905,776.97	202,183,900.00	23.00%	46,502,297.00	16.53
酒店房屋建筑物(建安)	232,024,377.97	186,234,506.63	179,104,100.00	77.00%	137,910,157.00	91.17
酒店土地使用权			218,114,720.00		218,114,720.00	
B 栋 6-8 层桑拿装饰工程	538,216.02	534,179.40	0.00		0.00	在酒店装饰工程中考虑
合计	397,689,947.14	226,674,463.00	599,402,720.00		402,527,174.00	77.58

土地使用权评估说明见本部分“五”。

(2) 宝利来酒店房屋建筑物增减值原因

增值原因主要原因：

1.房屋建筑物：自 2009 年以来，除了钢筋价格下降，水泥混凝土价格平稳之外，其他建筑工程材料费、人工费、机械费的上涨导致建设工程成本上涨；

也是自 2009 年以来，深圳的房地产交易市场价格涨了几年以后，于 2015 年更是上涨了近 30%。

2.装饰工程：由于酒店装饰工程一般的使用年限为 8-10 年，之后会根据实际情况进行翻新装修。自 2009 年以来，人工费和装饰材料费也有一定的涨幅；

综上所述，主要是深圳的房屋建筑物施工中的人工费用、建筑装饰材料的上涨和房地产市场销售价格大幅上涨造成评估增值的主要原因。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

本次深圳市宝利来投资有限公司纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备、和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值	账面净额
机器设备	64,386,928.72	33,879,639.50	33,879,639.50
运输设备	14,048,578.59	6,503,731.67	6,503,731.67
其他设备	55,595,985.82	12,853,631.04	12,853,631.04
合计	134,031,493.13.00	53,237,002.210	53,237,002.210

(二)机器设备概况

1.概况

(1)机器设备

由于该公司属于酒店服务类行业，所涉及的机器设备范围主要为空调系统、给排水系统、燃气系统、弱电及强电系统、变电站、发电系统、通讯系统等7大类144项，上述设备至评估基准日运行状态良好。

(2)运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计18辆，车辆类型为小型轿车及轻型箱式货车、大型普通客车。申报车辆至评估基准日有一辆小型轿车属于待报废，其余车辆状态良好。

(3)其他设备

本次申报评估的其他设备共计3287项，主要为办公用电脑、客房用家具、打印机、空调、服务器、交换机、厨房设备、KTV设备、健身房及泳池设备等。设备从2005-2015年均有购置，维护保养正常。截止评估基准日，除406台/套设备属于待报废外，其余设备均为在用状态。

2.利用状况与日常维护

企业以制定的“设备管理条例”为指导，以部门为单位进行设备的量化管理，并配有单台设备的随机资料、验收报告、购置合同、设备操作规程、使用说明书等。这些设备资料由公司统一管理，其存档期直至设备转移或报废。企业对设备实行定人定机岗位责任制，

每台设备都有专人操作使用，使在用设备保持在良好的技术状态。

3.相关会计政策

(1)账面价值构成

该公司机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。电子及其他设备账面原值为含税的购置价格，由于购置的设备基本上为不用安装且即买即用的设备，故账面原值中不包含相关的各项费用

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

(2)折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按公司统一规定执行。

(三)核实过程

1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等。

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

(2) 运输车辆重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。计算公式如下：

重置全价=含税购置价+含税购置价/(1+17%)×10%+牌照费

(3) 电子及其他设备重置全价的确定

该类设备一般购置周期较短且无需安装或者少数需要安装的设备由于出卖方把相关费用已包含在设备合同价中，故上述设备一般以市场购置价确定重置全价（含运杂费）。

不需要安装的设备重置全价=设备购置价

2. 综合成新率的确定

(1) 对于机器设备及电子设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。对于强制报废标准规定中无报废年限的车辆，按照行驶里程规定中的“引导报废里程”为准，然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程
×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：中央热水系统 明细表序号(4-6-7)，序号 137

1.设备概述

规格型号：40STD-443E

生产厂家：深圳市恒星机电设备有限公司

启用日期：2008 年 5 月

账面原值：1,930,000.00 元

账面净值：1,051,850.00 元

数 量：2 套

主要技术参数：

每小时制热量 443Kw、输入功率 113.7Kw、电热丝 800KW、低温池 60M³、高温池 60M³、电热丝池 30M³

设备主要特点：

该设备一机多用，即可制冷又可产热水，占地较小，运转安全且节能环保，系统可与中央空调系统并用。

2.重置全价确定

该设备全价由设备购置费、国内运杂费、安装调试费、基础费、其他费用及资金成本等部分构成。

①重置全价的计算

重置全价计算表

代码	项目	计费费率	计算公式	计算结果
A	设备购置费			743,000.00
B	运杂费	0%	$A \times \text{费率}$	0.00
C	安基调试费	15%	$A \times \text{费率}$	111,450.00
D	工程建设其他费用	4.09%	$(A+B+C) \times \text{费率}$	34,947.01
E	资金成本	4.75%	$(A+B+C+D) \times \text{费率} \times 3.5 \times 1/2$	73,931.13
F	重置全价		$A+B+C+D+E$	963,328.13
G	可抵扣增值税	0%	$A/1.17 \times 17\% + B \times 7\%$	0.00
H	不含税重置全价		$F-G$	963,328.13
	重置全价取整		百位取整	963,300.00

重置全价取整为 963,300.00 元/套。

②有关数据的说明

a) 设备购置价：该设备购置费经向制造厂家以及代理商询价，基准日市场价为 743,000.00 元。（含税）

b) 运杂费：经查阅合同该项费用由设备出卖方负责，故不再重复计取。运费为 0.00 元

c) 安装调试费及基础费：该两项费用根据最新《资产评估常用数据与参数手册》选取参数合计为 15%。则：

$$\begin{aligned} \text{安装调试及基础费} &= \text{设备购置价} \times \text{费率} \\ &= 111,450.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

d) 其他费用：

其他费用 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费) × 其他费用费率

$$= 34,947.01 \text{ 元}$$

e) 资金成本：

资金成本：根据项目整体工期以资金均匀投入计算。

贷款利率按照合理工期来确定对应的利率，基准日执行的贷款利率为：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{设备购置价格} + \text{运费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 0.5 \\ &= 73,931.13 \text{ 元}\end{aligned}$$

f) 重置全价

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 963,300.00 \text{ 元/套} \quad (\text{取整后})\end{aligned}$$

3.成新率的确定

①根据评估手册确定该设备经济使用寿命年限为 16 年，设备于 2008 年 2 月投入使用，至评估基准日止，已使用年限为 7.67 年，根据现场勘察情况判断该设备尚可使用 8 年，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 8 / (7.67 + 8) \times 100\% \\ &= 51\%\end{aligned}$$

②现场勘察情况

通过现场勘察及查阅相关运行记录、检修记录报告等资料，并向设备管理及使用人员了解，对该设备企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，使设备始终保持良好的工作状态，该设备状态完好，各项性能指标正常，与使用年限成新率基本一致，故不予调整。

$$\text{综合成新率} = 51\%$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 963,300.00 \times 51\% \\ &= 982,566.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二：小型轿车(固定资产表 4-6-6/序号：15 号)

车辆号牌： 粤 BA3333

厂牌型号： 古思特 SCA664S0/6592CC (劳斯莱斯)

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

生产厂家： 宝马劳斯莱斯公司

启用日期： 2013-8

已行驶公里： 38000 公里

账面原值： 5,701,717.00 元

账面净值： 4,440,497.32 元

主要技术参数如下：

基本参数			
长*宽*高(mm):	5569x1948x1550	动力类型:	汽油机
发动机:	6.6T 571 马力 V12	最高车速(km/h):	250
变速箱:	8 档手自一体	0-100 加速(s):	5
底盘/车轮制动		发动机/变速箱	
驱动方式:	前置后驱	工作方式:	涡轮增压
前/后悬挂类型:	空气悬挂	气门结构:	双顶置
底盘结构:	承载式车身	最大马力(ps):	571
前/后轮胎规格:	255/50 R19	最大功率(kW/rpm):	420/5250
轮毂材料:	铝合金	最大扭矩(N·m/rpm):	780/1500
备胎规格:	全尺寸备胎	升功率(kW/l):	63.6
前/后制动器类型:	通风盘式	供油方式:	电喷
驻车制动类型:	电子手刹	缸盖/缸体材料:	铝合金
转向助力:	电动随速助力转向	排放标准:	欧 V
车身			
轴距(mm):	3465	前后轮距(mm):	1622/1660

1.重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+购置附加税+其他费用(牌照费)

车辆购置税税率为 10%，税基为不含增值税车价；增值税税率为 17%，根据当地关于车辆落户的有关规定，确定车辆落户费用约为 300.00 元/辆。

根据网上查询并向当地经销商询价，得知该款车型零售价为 5,118,000.00 元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取 300.00 元。

重置全价=5,118,000.00+[5,118,000.00×10%/(1+17%)]+300.00
= 5,555,700.00 (元)(百位取整)

2.成新率的确定

(1)理论成新率

根据 2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，乘

员 9 座以下小微型客车、轿车无强制报废年限限制，建议报废里程为 60 万公里。

截止评估基准日，已行驶公里为 31000 公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (600000 - 31000) / 600000 \times 100\% \\ &= 95\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2) 观察法成新率的确定

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：

外观整洁，车身光亮。前后灯无损坏。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动变速平稳，无异常声响，温度正常。车底盘无变形。查阅检测报告，制动距离符合要求，尾气排放合格。

经评估人员现场勘察认为该车现场勘察情况与理论成新率基本一致，故观察法成新率取 95%。

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 95\%\end{aligned}$$

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,555,700.00 \times 95\% \\ &= 5,277,915.00 (\text{元})\end{aligned}$$

案例三：复印机(固定资产表 4-6-7 序号：3069 号)

1. 设备概述

规格型号：ir2420I

生产厂家：佳能公司

启用日期：2012 年 5 月

账面原值：9,000.00 元

账面净值：3,195.00 元

主要技术性能参数：

基本参数

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

基本参数	
产品类型	数码复合机
颜色类型	黑白
涵盖功能	复印/打印
速度类型	低速
最大原稿尺寸	A3
内存容量	64MB
供纸容量	标配 250 页×1（前置式纸盒）+80 页（手送纸盘）
	最大 250 页×2（前置式纸盒）+80 页（手送纸盘）
出纸容量	250 页
介质重量	纸盒：64-90g/m
	手送纸盘：64-128g/m
耗材描述	墨粉：NPG-28：约 8300 页，NPG-28S：约 2700 页
	感光鼓：NPG-28：约 55000 页，NPG-28 单鼓：约 55000 页
双面器	正反面
自动输稿器	双面自动输稿器
网络功能	可网络打印
接口类型	USB2.0

2.重置全价的确定

该设备属于即插即用设备，当地购买，故无需运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本，重置全价由设备购置价确定。经浏览相关网站查询，该型号设备基准日市场销售含税单价为 5,100.00 元。

3.成新率确定

设备自 2012 年 5 月购置并启用至评估基准日止，已使用 3.67 年。评估人员现场勘查，功能完好，保养维护良好。该设备的经济寿命年限定为 8 年。

$$\begin{aligned}
 \text{年限成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\
 &= (1 - 3.67 / 8) \times 100\% \\
 &= 54\% (\text{取整})
 \end{aligned}$$

4.评估价值计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 5,100.00 \times 54\% \\
 &= 2,754.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值率%
------	------	------	------

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	64,386,928.72	33,879,639.50	63,680,200.00	31,215,983.00	-1.10	-7.86
运输设备	14,048,578.59	6,503,731.67	13,030,900.00	11,471,814.00	-7.24	76.39
其他设备	55,595,985.82	12,853,631.04	41,934,040.00	10,644,295.00	-24.57	-17.19
合 计	134,031,493.13	53,237,002.21	118,645,140.00	53,332,092.00	-11.48	0.18

设备类资产账面原值 134,031,493.13 元，评估原值 118,645,140.00 元，评估原值减值 15,386,353.13 元，评估原值减值率 11.48%；账面净值 53,237,002.21 元，评估净值 53,332,092.00 元，评估净值增值 95,089.79 元，评估净值增值率 0.18%。评估增减值原因如下：

1. 机器设备

机器设备：机器设备评估原值减值主要原因为：近两年原材料成本下降以及本次企业上报的设备明细中有一部分设备属于无实物状态，这部分设备评估值为零，故而造成评估原值减值。企业计提折旧年限短于设备经济耐用年限而造成了评估净值增值。

2. 运输设备

评估原值减值主要原因是车辆市场价格整体呈现下降趋势所造成；评估净值增值主要原因一方面是本次评估有一些车辆是采用市场法定价，评估净值高于账面净值。基于上述因素造成评估净值增值。

3. 电子及其他设备

此科目中的设备类资产大多为电子设备、厨房设备、客房设备、及其个别机器设备，上述这些设备由于近年原材料成本的下降和产品的更新换代，造成这些设备基准日市场价格有所下滑，故而评估原值呈减值状态；评估净值减值的主要原因为企业相当一部分设备为报废或者为无实物状态，这部分设备评估时一部分是采用残值作为评估值，另一部分则没有评估值。上述因素造成评估净值减值。

五、无形资产-土地评估技术说明

1、土地使用权产权概况

深圳市宝利来投资有限公司申报的土地使用权位于深圳市宝安区福永街道广深路西侧，福永大道南侧，土地面积 25,377.1 平方米，该土地使用权深圳市宝利来投资有限公司在“固定资产——房屋建筑物”账项下核算。

根据福永镇物业发展总公司名下深规土规许字 05-2003-0057 号《建设用地规划许可证》，该用地项目名称为福永镇物业发展总公司酒店用地，用地面积为 25,377.1 平方米，建筑容积率为小于等于 3.41，建筑覆盖率小于等于 35%；建筑面积 79,749.44 平方米。

根据深圳市宝安区福永镇物业发展总公司与深圳市宝利来投资有限公司签订的《合同书》，深圳市宝安区福永镇物业发展总公司将宗地号为 A212-0090，用地面积为 25,377.1 平方米的物业大厦及美信大厦项目转让给深圳市宝利来投资有限公司。

2004 年 12 月 29 日，深圳市宝利来投资有限公司取得了深规建许字 2004B637 号《建设工程规划许可证》，用地项目名称变更为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日，深圳市宝利来投资有限公司取得了编号 XK20040663《建设工程施工许可证》，证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日，深圳市宝利来投资有限公司取得了深房地字第 5000340096 号《房地产证》，证载权利人为深圳市宝利来投资有限公司，宗地号为 A212-0090，宗地面积为 25,377.1 平方米，土地用途为旅馆业用地，土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日共 50 年；《房地产证》中建筑物及其附着物中载明建筑面积 79,749.44 平方米；他项权利摘要及附记中明确土地用途为酒店用途，土地性质为商品房；宗地依法转让须整体转让，不得分割转让。

截至评估基准日，该宗地土地开发程度达到“五通一平”，地面建成宝利来国际大酒店，总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、架空层及避难层建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。

2、地价影响因素及市场背景分析

(1)一般因素

(a)地理位置及自然资源

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113°46'至 114°37'S 北纬 22°27'至 22°52'、地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。海域连接南海及太平洋。全市总面积 2020 平方公里。深圳市全境属珠江三角洲，地势东南高西北低。深圳以平原和台地地形为主，约占总面积的 78%。北面和东北面多为山地和丘陵，重峦迭翠，有丰富的森林资源。东部和西部沿海地带拥有丰富的海产资源。深圳市属亚热带海洋性气候。年平均气温为 22.3℃，最高气温为 38.7℃，最低气温为 0.2℃。每年 4~9 月为雨季，年降雨量 1924.7 毫米，常年主导风向为东南偏东风，气候温和，雨量充足，日照时间长。平均年日照时数为 2060 小时，太阳年辐射量 5225 年兆焦耳/平方米。平均每年受热带气旋(台风)影响 4~5 次。深圳市是依山面海、风光秀丽的海滨城市，自然条件优越，环境较好，无明显污染源，大气环境质量优于国家二级标准，宝安区森林覆盖率达 55.7%，绿化覆盖率为 36%。

(b)城市建设

深圳有海岸线 260 公里，截至 2009 年底，深圳港共建成 500 吨级以上泊位 168 个，其中万吨级以上泊位 67 个，集装箱专用泊位 42 个。码头岸线总长度 29.8 公里。共建成蛇口、盐田等 10 个港区，1 个修船基地。深圳宝安国际机场是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。已开辟国内航线 118 条，国际航线(含港澳台) 37 条。深圳铁路四通八达，贯穿中国大陆的两条主要铁路干线——京广线和京九线在深圳交汇。广深线开行旅客列车 119 对，其中广深城际旅客列车 100 对，长途旅客列车 19 对。广深线高峰时刻每隔 10 分钟开通一趟“和谐号”高速列车，基本上实现了城际铁路“公交化”运营。铁路长途运输开行深圳至北京、郑州、合肥、九江、武汉、长沙、岳阳、肇庆、韶关、茂名、河源、梅州、汕头和香港九龙等。正在建设的深圳(龙华)北站

将成为华南乃至全国重要的区域性铁路客运枢纽。地铁一期工程于2004年12月28日建成通车运营。2009年总客运量达到1.38亿人次，日均客流37.81万人次。根据规划，到2010年，深圳市将建成238.7公里的轨道交通网。深圳公路交通发达，可通过高等级公路网络方便地到达珠三角各城市。深圳市长途客运班线覆盖省内各市县，辐射香港、澳门及内地20多个省(自治区、直辖市)。深圳是一座生态园林城市。全市总面积近1/2的土地划入“基本生态控制线”范围，禁止任何建设项目的开展，控制线内的一草一木，都受到绝对保护。全市建成区绿化覆盖率45.3%，人均公共绿地面积16.3平方米。

(c)城市房地产状况

i.土地交易市场

随着深圳新增土地资源的紧缺，城市更新用地在深圳的房地产市场中扮演着愈来愈重要的角色，2015年深圳楼市的火爆和亢奋，吸引社会各路资金齐聚深圳，从二三级市场蔓延到一级土地市场，2015年有限的土地出让，频频引发多家房企的大肆争夺，地王频出，楼面地价频创历史新高，位于宝安尖岗山的A122-0345宗地，楼面地价直逼8万元/平方米，成为近年来深圳楼市的地王新贵。根据深圳房地产信息网的监测，2015年深圳共成交18块土地，其中4块居住用地，10块商业用地，3块商业服务业设施用地，1块商业性办公用地。2015年共计用地面积320580平方米，同比减少77.4%，建筑面积1685717平方米，同比减少51.5%，成交金额3225101万元，同比减少37.8%，楼面地价上涨28.3%，为19132元/平方米。

4块居住用地位于罗湖、宝安、龙岗三个区域，用地面积132971平方米，同比增加1.9倍，建筑面积502123平方米，同比增加1.7倍，成交金额961800万元，同比增加1.1倍，楼面地价下跌23.7%，为19155元/平方米。

10块商业用地位于福田、南山、盐田、宝安、龙岗五个区域，用地面积169,241平方米，同比增加54.0%；建筑面积1,060,034平方米，同比暴增5倍，成交金额2,026,401万元，同比大增5.7倍，楼面地价同比上涨一成，为19,116元/平方米。

3 块商业服务业设施用地位于南山、宝安两个区域，用地面积 12,342 平方米，同比减少六成，建筑面积 87,390 平方米，同比减少 66.5%，成交金额 156,000 万元，同比减少 56.0%，楼面地价同比大幅上涨 31.3%，为 17851 元/平方米。

1 块商业性办公用地位于宝安区，用地面积 6026 平方米，同比减少 97.8%；建筑面积 36,170 平方米，同比减少 98.2%；成交金额 80,900 万元，同比减少 97.5%；楼面地价大幅上涨 34.0%，为 22,367 元/平方米。

ii. 商业性房地产交易市场

2015 年深圳楼市量价暴涨，投资价值显著，大量社会闲散资金集结深圳楼市，限购政策使得一部分资金转向商业地产，尤其是商务公寓，受到大量投资客的青睐。商业地产成交量的激增引发开发商的推盘热情，2015 年深圳商业地产预售量可观，根据深圳房地产信息网的监测，2015 年深圳商业预售面积 1,480,582 平方米，同比大幅增加 47.0%；商业预售套数 15,847 套，同比增加 36.4%。

特区内、外商业预售量之比为 1:2.7，特区内商业预售面积 396,080 平方米，同比增加 10.6%，预售套数 3571 套，同比增加 0.5%；特区外商业预售面积 1,084,501 平方米，同比增加 67.1%，预售套数 12,276 套，同比增加 52.2%。

宝安区 29 个楼盘取得预售许可证，商业预售面积 660218 平方米，同比增加 64.9%；商业预售套数 7,104 套，同比增加 33.5%。其中中洲华府商业大厦预售量 92,173.02 平方米/289 套；卓越宝中时代广场预售量 56,817.94 平方米/274 套；新地中央广场预售量 51,344.53 平方米/1085 套；中海锦城预售量 50,594.86 平方米/623 套；宏发嘉域预售量 50,170.92 平方米/301 套，是宝安区商业预售量较大的几个楼盘。

一手商业用房市场分析：2015 年楼市调控政策宽松，尤其是数次降息，释放了较多的社会闲散资金，这些资金在深圳楼市限购的环境下转向深圳商业地产，商务公寓更受追捧。2015 年深圳商务公寓推盘量大，成交活跃，根据深圳房地产信息网的监测，2015 年深圳商业成

交面积 94.65 万平方米，同比增加 85.5%；商业成交套数 11746 套，同比增加 96.5%。

二手商业用房市场分析：2015 年深圳的二手商业挂牌均价为 65260 元/平方米(1-12 月加权均价，下同)，较 2014 年(61002 元/平方米)上涨 7.0%。所监测的五个区涨跌不一，其中，宝安区同比上涨 49.5%至 86371 元/平方米，为全市涨幅最大；罗湖区同比上涨 13.6%至 83,452 元/平方米；龙岗区同比上涨 10.2%至 45,459 元/平方米；福田区同比下跌 7.7%至 79,338 元/平方米；南山区同比下跌 10.7%至 69,546 元/平方米，为六区跌幅最大。

2015 年在量价大幅创历史新高的二手楼市背景下，二手商业也有较好的表现。2015 年深圳二手商业成交面积 47.01 万平方米，同比增加 34.6%；二手商业成交套数 7829 套，同比增加 18.9%。其中，福田区成交 112,935 平方米/1565 套；龙岗区成交 97,368 平方米/2137 套；罗湖区成交 90,018 平方米/1818 套，是二手商业成交量较大的三个区域，三区成交量之和占全市总量的 64%。

iii.2015 年深圳房地产市场总结

2015 年是深圳楼市从火爆走向亢奋的一年，深圳楼市这一轮的火爆始于 2014 年底出台的“认贷不认房”宽松政策，2015 年，宽松政策步步加码，从 330 新政的营业税 5 改 2、到央行的 5 次降息；从公积金二套首付降至二成、到中央定调楼市去库存，一环接一环的松绑，把原本活跃度尚可的深圳楼市，一步步推向火爆、疯狂。“认贷不认房”出台后的 1-3 月份，深圳房价中位徘徊，成交尚可；330 新政营业税 5 改 2，5-8 月深圳房价进入加速上涨期，成交十分可观；9-10 月深圳楼市稍作修整之后，岁末迎来了飚涨翘尾行情，11 月和 12 月成交价格均破 4 万，分别为 44,761 元和 42,476 元，与 2014 年同期相比，上涨 68.7%和 64.9%，涨幅之高令人发颤！成交量同样彪悍，1 月、6 月、12 月成交量均破 7,000 套，还有 5 个月成交量在 5500-6000 套上下波动。特别是年底的 11-12 月，高价高量让市场疯狂，也让市场恐慌，担心房价就像一匹脱缰的野马，再也没有回头之日。2015 年，既是深圳的刚需元年，也是深圳的豪宅元年，无论是普宅、还是豪宅，无论

是中心地带、还是边远地区，只要是在深圳范围内的楼市产品，均被贴上疯抢热销的标签，最终深圳以建市 36 周年以来的房价新高、2008 年金融危机以来的成交量新高高调收官。2015 年深圳全市共成交 66,450 套新房住宅，同比增加 58.7%，成交面积 6,6589,26 平方米，同比增加 65.2%，成交均价飚涨 39.4%，为 33,426 元/平方米，成交金额同比增加 1.3 倍，超过 2,225 亿元。

需求与供应相辅相成，交易的持续活跃为开发商提供了良好的推盘环境，2015 年开发商把脉楼市节奏，合理有序的推盘入市，疯抢、日光成为新盘面市的代名词，尤其是年底，在翘尾行情下众多新盘入市，这在以往年份的传统岁末淡季是罕见的。2015 年总体供应量十分可观，2015 年住宅预售面积 6,747,831 平方米，同比增加 14.8%，预售套数 63,770 套，同比增加 5.2%。2015 年深圳新房供求比为 1: 0.99，供求持平，截至 2015 年 12 月 31 日，深圳楼市库存量仅为 4,104,559 平方米/37566 套，这个存量 7-8 月即可售完，深圳楼市无需去库存，更多的来自于供应紧缺的压力。

在营业税 5 改 2 的刺激下二手楼市表现十分出色，远超市场预期，量价大幅飚升，挂牌均价大涨 34%，突破 4 万关口，达 40,025 元/平方米，成交量更为彪悍，成交套数突破 10 万套，成交面积突破千万平方米，为 1219 万平方米/139893 套，同比翻了一倍还有多。2015 年二手房成交量呈波浪式上涨，在新政利好刺激下 2-7 月二手房成交量逐月大幅攀升，8-10 月受股市深幅调整有所回落，在稍作调整之后，二手楼市在年底强势翘尾，11-12 月的成交量稳步回升，7 月份成交量高达 17640 套，创月度历史新高，2015 年有 8 个月成交量在万套之上，着实震撼。深圳新房与二手房倒挂，2015 年二手房成交量远高于新房，二手房新房成交量之比为 1.8: 1。

在深圳，新房市场与土地市场的关联度很高，2015 年深圳房价的超高涨幅吸引了全国各地房企来深圳抢占市场，2015 年深圳仅出让 4 块居住用地，引得大批房企抢夺围观，其中尖岗山地块以 8 万元的楼面地价成为地王新贵，创下了深圳建市以来的新高。2015 年深圳居住用地面积 132,971 平方米，同比增加 1.9 倍，建筑面积 502,123 平方米，

同比增加 1.7 倍，楼面地价 19,155 元/平方米，同比下跌 23.7%。新增土地有限，近年来深圳楼市更多地依赖于城市更新用地，旧改力度不断在加大，随着大量旧改项目的入市，供应紧缺有所缓解，由于旧改成本高，推动城市更新并不能缓解深圳的高房价。

2015 年深圳楼市的热点较多。位于坪山新区的京基御景印象成交面积超过 20 万平方米；位于大冲的超级大盘华润城销售金额为 106 亿元；海上世界双玺、恒裕滨城成交均价超过 90,000 元/平方米，鸿荣源壹方中心、宝能公馆成交均价在 80,000 元左右；万科地产销售金额达 202 亿元，连续两年蝉联全市开发商成交龙虎榜冠军宝座。位于龙华的港铁天颂、位于布吉的鸿荣源尚峰和宇宏健康花城、位于龙中的万科天誉、位于松岗的联投东方、位于大鹏的金众云山栖等表现十分抢眼，都是单盘成交量超过 10 万平方米级别的楼盘。

2015 年，是深圳楼市交易火爆、量价频创新高的一年，是价格加速上行、以 39.4% 的涨幅领涨全国的一年，是各路资金集结深圳逐利的一年，调控政策转向，由打压到宽松，是催生 2015 深圳楼市行情的导火索，降息、营业税征收年限调整等是刺激行情深化的催化剂，多重利好集结促使深圳楼市在 2015 年量价齐飚。2015 年深圳楼市活跃度和景气指数空前上涨，给后市带来了无限的想象空间，2016 年，深圳楼市有望延续 2015 年的火热行情，但由于 2015 年涨幅过高，2016 年高位企稳是大概率的事情。

(d)城市社会经济发展状况

2015 年 12 月深圳市各项社会经济发展统计指标如下表：

**神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明**

指 标 名 称	单 位	本 月	本 月 止 累 计	累计比上年同期 增减(%)
1、本市生产总值	亿元	—	17502.99	8.9
2、规模以上工业增加值	亿元	731.14	6785.01	7.7
规模以上工业销售产值	亿元	2689.05	24529.39	0.9
工业产品销售率(%)	亿元	99.0	97.9	+0.1个百分点
3、固定资产投资额	亿元	382.78	3298.31	21.4
其中：房地产开发项目	亿元	116.45	1331.03	24.5
非房地产开发项目	亿元	266.33	1967.27	19.4
4、社会消费品零售总额(含汽车类)	亿元	436.21	5017.84	2.0
社会消费品零售总额(不含汽车类)	亿元	358.46	4429.61	9.7
5、实际外商直接投资额	万美元	46230.00	649733.00	11.9
6、进出口总额	亿元	3684.19	27516.58	-8.2
其中：出口总额	亿元	2067.03	16415.39	-6.0
进口总额	亿元	1617.16	11101.19	-11.1
7、公共财政预算收入	亿元	169.38	2727.06	30.9
公共财政预算支出	亿元	537.54	3519.95	62.5
8、金融机构(含外资)本外币存款余额	亿元	本月末 57778.90	上年同月 49969.99	同比增长(%) 15.6
金融机构(含外资)本外币贷款余额	亿元	32449.04	28114.22	15.4
9、居民消费价格总指数	—	以上年月为100 102.4	以上年同期累计平均为100 102.2	以上月为100 100.2
10、港口集装箱吞吐量(万TEU)	万标箱	202.86	2421.05	0.7
11、机场旅客吞吐量(万人次)	万人次	331.18	3972.17	9.5

2015 年全市生产总值达 17,502.99 亿元，按可比价格计算，比上年(下同)增长 8.9%，增幅分别比全国和全省高 2.0 和 0.9 个百分点。分季度累计增幅看，一季度增长 7.8%，上半年增长 8.4%，前三季度增长 8.7%，2015 年增长 8.9%，增速逐季提高。分产业看，第一产业增加值 5.66 亿元，下降 1.7%；第二产业增加值 7205.53 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 10,291.80 亿元，增长 10.2%。分区域看，龙岗区生产总值 2,636.79 亿元，增长 10.5%；光明新区 670.66 亿元，增长 9.4%；坪山新区 458.07 亿元，增长 9.4%；南山区 3,714.57 亿元，增长 9.3%；福田区 3,256.24 亿元，增长 9.0%；宝安区 2640.92 亿元，增长 9.0%；盐田区 487.23 亿元，增长 8.9%；罗湖区 1728.39 亿元，增长 8.0%；龙华新区 1,635.59 亿元，增长 8.0%；大鹏新区 274.53 亿元，增长 4.0%。

深圳市 2015 年固定资产投资 3298.31 亿元，增长 21.4%，增速创自 1999 年以来连续 17 年新高，分别高出全国和全省 11.4 和 5.6 个百

分点，其中城市更新改造投资 573.02 亿元，增长 43.1%，占固定资产投资比重 17.4%，同比提高 2.7 个百分点。从投资主体看，国有经济投资 1,023.93 亿元，增长 35.1%；港澳台及外资投资 582.47 亿元，增长 106.4%；民间投资 1,691.91 亿元，增长 0.9%。从投资渠道看，房地产开发项目投资 1,331.03 亿元，增长 24.5%；非房地产开发项目投资 1,967.27 亿元，增长 19.4%。分产业看，第二产业投资 591.05 亿元，增长 13.4%；第三产业投资 2,706.64 亿元，增长 23.3%。分区域看，南山区固定资产投资 633.99 亿元，增长 52.4%(其中前海片区投资 203.95 亿元，增长 74.0%；蛇口片区投资 64.84 亿元，增长 9.3%)；罗湖区投资 125.90 亿元，增长 32.4%；福田区投资 235.38 亿元，增长 29.9%；宝安区投资 545.72 亿元，增长 18.5%；光明新区投资 269.28 亿元，增长 16.5%；龙华新区投资 411.34 亿元，增长 15.2%；坪山新区投资 246.82 亿元，增长 15.2%；龙岗区投资 658.09 亿元，增长 9.3%；盐田区投资 99.59 亿元，增长 8.1%；大鹏新区投资 72.19 亿元，增长 6.2%。

2015 年商品房屋施工面积 4,978.41 万平方米，增长 10.8%，其中住宅施工面积 3,156.99 万平方米，增长 10.0%；商品房竣工面积 360.21 万平方米，下降 15.3%，其中住宅竣工面积 202.37 万平方米，下降 24.8%；商品房屋销售面积 831.46 万平方米，增长 56.1%，同比提高 65.6 个百分点；商品房屋销售额 2,822.17 亿元，增长 114.3%。

(2)区域因素

(a)区位概况

宝安位于广东南海之滨，是深圳市六大辖区之一，地处东经 113°52'，北纬 22°35'。宝安区面积 733 平方公里，海岸线长 30.62 公里。宝安南接深圳经济特区，北连东莞市，东濒大鹏湾，临望香港新界、元朗，是未来现代化经济中心城市—深圳的工业基地和西部中心。

(b)城市规划

i.三带

宝安区依托其滨海岸线、城市交通走廊和生态资源，引导滨海休闲功能、生产服务功能和生态游憩功能集聚，打造体现山、城、海景观特征三条发展带。

西部活力海岸带。总长约 45 公里，岸线范围面积约 20 平方公里，南连深圳湾北接交椅湾，是珠三角湾区“阳光海岸带”的重要组成部分，是展现新时期宝安滨海城区魅力的重要窗口。在实现岸线地区必要的生产、交通等功能的基础上，逐步开放与合理利用岸线资源，强化岸线的休闲游憩功能和公共开放性，逐步引入公共服务、人文休闲及生态保育等功能，促进岸线的多元化发展，形成生产、生活与生态功能平衡发展的综合性活力海岸带。合理划定岸线功能，尽可能将岸线开放为公共岸线，满足公众休闲的需要。对岸线进行合理划分，北段空港新城以生态修复功能为主，利用河道形成岛群意象；中段机场航站区以生产服务功能为主，开放部分岸线建造观景平台；南段宝安中心区以生活服务功能为主，提升滨海公共空间品质，将西部滨海岸线打造深圳最具魅力的城市岸线。

中部黄金发展带。以 107 国道、宝安大道、地铁 1 号线和 11 号线为骨架，引导区域高端生产性要素集聚形成宝安中部的发展轴带，总长约 30 公里，是宝安区重要的经济增长引擎。根据需求变化逐步优化交通组织体系，重点对 107 国道开展市政化改造，净化交通环境，引入轨道和中运量等公交设施提升黄金发展带的可达性和便利性，强化对两侧用地的服务能力。加强对沿线地块城市更新的引导，大力推动土地整备，促进土地集约利用，以科技创新、中小企业总部、特色商贸及城区综合服务等功能为核心，促进沿线产业转型。高起点、高定位打造立新湖、尖岗山等高端园区。依托深中通道，提升科技创新服务带对于珠江西岸的辐射带动能力，吸引区域生产性服务业集聚，成为引领区域产业转型升级的重要发展带。

东部生态休闲带。由罗田水库—凤凰山—铁岗水库—羊台山组成，总长约 63 公里，串联罗田水库、松岗公园、上山门古村、长流陂水库、凤凰山森林公园、铁岗水库等宝安区主要的公园绿地、风景名胜、文物古迹以及旅游度假区等兴趣点，是宝安区绿色开敞空间和休闲活动的核心，也是珠三角区域绿道的重要组成部分。严格执行生态廊道的保护和修复，切实维护宝安区的青山绿水；建设区域绿道，完善自行车道、步行道、驿站等配套设施；适度进行文化旅游开发，

以休闲、健身及文化为主题，开展农业体验、乡野美食、攀岩、越野、探秘等休闲体育活动，以及节庆民俗、文化展示等文化活动，强化城市的文化特色，提高宝安居民的地方归属感和自豪感，成为市民休闲活动的重要场所。

ii.两心

宝安中心区。是深圳中心城区的重要组成部分和西部发展轴上的综合服务中心，承担宝安区主要的行政、文化职能。结合前海中心的功能定位，立足平台经济和智慧城市的发展思路，积极发展总部经济、金融保险、科技研发、高端商务、现代物流、文化创意等现代服务业，打造以产业金融为核心的金融集聚区；强化城市综合服务功能，发挥中心区对周边地区的辐射带动作用。建设南北两大功能片区，南片滨海片区打造现代服务业总部经济区和公共文化休闲活动区；北片碧海片区打造商务岛、商业岛和文化创意基地。在空间建设形态上加强与前海的衔接，以世界先进城市为标杆，以高密度、高强度为特征，优化城市空间布局，提升土地资源利用效率，提升城区建设和人文品质，重点建设高品质的滨海休闲带和城市公共空间，加强中央商务区的文化休闲娱乐配套，建设成为体现宝安现代化国际化滨海城区魅力的标志性地区。

空港新城。是深圳城市次中心之一，深莞城镇集聚区的核心，国际化科技创新基地和区域性中枢控制区。立足深莞两市庞大的制造业基础，植入战略性新兴产业，重点发展跟踪国际先进水平的科技创新功能，推动区域产业替代与升级，打造国际化科技创新基地；延伸拓展前海深港现代服务业合作区的政策与功能优势，打造产业链、供应链、价值链的区域性中枢控制区域，强化区域性合作、发展总部经济、推动外溢型发展，成为各类生产要素的区域性中枢控制区。自北向南构建“贸-研-居”三大功能板块，新城南部将布局以会展、物流为核心的国际贸易功能区；中部为研发、办公为核心的科技创新服务区；北部依托海上田园形成居住、商业为核心的综合生活服务区。遵循“低碳绿色”的核心理念，构建海陆统筹的生态格局，科学开展围填海；创造多类型就业岗位，兼顾职住平衡；构建“绿色集成、节能高效、

低碳环保”的绿色市政基础设施体系，建设宜居、宜业、宜游的珠三角城产融合创新区。

iii.一谷

石岩科技健康绿谷。是宝安区重要的水源保护区和生态控制区，同时也是宝安新兴产业发展的基地。严格保护良好生态景观资源，发掘历史人文底蕴，打造宝安的生态名片，为吸引科技创新型企业 and 人才创造良好条件；探索坚持生态优先前提下促进产业与生态和谐共进的发展模式，充分利用后发优势，植入科技创新、生命健康等新兴、高端产业和总部经济，打造科技健康绿谷。加快城市景观建设，完善和开发风景区的配套设施，凸显石岩“城在山中，城在水中，城在绿中”的生态特色，打造高品质城区；加快基础设施建设，打破对外交通瓶颈，不断完善辖区内部道路微循环系统，推动片区高端化、特色化发展。

(c)交通条件

宝安区内拥有宝安国际机场、大铲湾港；沿江高速、广深高速、107 国道，宝安大道等多条高速公路和城市干道；区内地铁 1 号线、5 号线已建成营运，11 号线在建，6 号线、10 号线正在规划设计；深中通道已于 2015 年开建，2020 年建成。宝安国际机场与香港机场实现海陆联运，是国内第四大航空港，新的 T3 航站楼已于 2013 年 11 月投入使用。

(d)经济环境条件和基础设施条件

2015 年货物运输周转量 284.1 亿吨公里，比上年增长 14.3%，其中公路 76.79 亿吨公里，增长 6.0%，民航 6.59 亿吨公里，增长 10.9%；旅客运输周转量 569.50 亿人公里，增长 46.7%，其中公路 34.53 亿人公里，增长 6.1%，民航 534.56 亿人公里，增长 50.5%。

2015 年邮政业务总量 2.73 亿元；2015 年邮政国内汇款 69.36 亿元；年末邮政储蓄余额 293.25 亿元。电信业务收入 11.8 亿元；固定电话用户 83.31 万户，下降 4.7%；互联网宽带用户 60.01 万户，增长 5.2%。

宝安区星级酒店 16 家。其中，五星级 2 家，四星级 6 家，三星级 8 家。

2015 年接待游客 638.38 万人次，比上年增长 8.3%，其中，接待国内游客 599.72 万人次，增长 7.8%，入境游客 38.65 万人次，增长 15.8%；过夜游客 187.4 万人次，增长 3.2%，过夜游客中的国外游客 24.38 万人次，增长 3.2%。

2015 年旅游总收入 32.88 亿元，比上年增长 8.7%。其中，国内旅游收入 28.6 亿元，增长 8.4%，入境旅游收入 4.28 亿元，增长 10.9%。

(e)产业集聚状况

落户在宝安的外资企业 7300 多家，其中 41 家世界 500 强企业在宝安投资了 103 家企业实体，聚集了西门子、艾默生、富士康、伟创力、东芝、惠普等一批大型跨国公司。宝安区是深圳市最重要的出口产品生产基地，产品出口 170 多个国家和地区。宝安区内源型经济发展迅猛，现有民营企业近 2 万家。宝安区高度重视产业园区的建设，以园区建设拓展产业发展空间，推进产业结构调整。将宝安区占地面积 140 平方公里的 619 个工业园区整合改造为十八个规模大、关联度高、基础设施共享的新型园区。促进产业园区向规模化、集约化、集聚化方向发展，使之真正成为创新创业的载体。

(f)规划限制

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

(3)个别因素

(a)土地位置状况

深圳市宝利来投资有限公司纳入本次评估范围的土地使用权为位于深圳市宝安区福永镇中心的宝利来国际大酒店用地，该宗地东临广深路，南临白石下街，西临白石下街，北临福永大道。

(b)宗地面积及形状

该宗地面积为 25,377.13 平方米，土地形状为较规则多边形，对土地利用不

存在影响。

(c)宗地自然条件

宗地所在区域地质条件一般，地基承载力一般，宗地地势较平坦，对建筑物利用无影响。

(d)规划条件及开发状况

根据深规土规许字 05-2003-0057 号《建设用地规划许可证》，该宗地建筑容积率小于等于 3.14，建筑覆盖率小于等于 35%；建筑面积 79,749.44 平方米，酒店及酒店配套设施占 100%；截至评估基准日，该宗地土地开发程度为宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，宗地红线内场地平整。建成房屋建筑物总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、架空层及避难层建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。

(e)市政基础设施

交通：临广深路、福永大道等交通干道，临福永汽车站，距深圳宝安国际机场仅 5 公里，交通较为便利。

供电：市政供电及自备发电设备，电力供应保证。

供水：市政供水，供水满足。

排水：雨污分流。

通讯：程控电话，通讯设施充足齐全。

3、评估方法及计算公式

结合被评估资产的具体情况，近期市场上有商业用途可比土地使用权成交案例，故可采用市场法；同时经营酒店可带来收益，故亦可采用收益法评估，因本次对该公司进行整体资产评估采用收益法，因此这里暂不使用收益法评估；同时深圳市是基准地价比较完善的城市，所以也可以采用基准地价系数修正法。因此结合被评估资产的具体特点，选择基准地价系数修正法和市场法予以评估。

A、基准地价系数修正法

a. 基准地价系数修正法定义

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就被评估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日市场价值的方法。

b. 采用基准地价系数修正法的依据

根据深圳市规划和国土资源委员会于 2013 年 1 月 8 日颁布的《深圳市宗地地价测算规则(试行)》，深圳市公告基准地价内涵是指宗地达到五通一平的土地使用权价格，在确定各类用地楼面地价是以网格地块为单元，土地用途分为商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按照各用途土地的法定最高出让年期(商业 40 年、办公 50 年、住宅 70 年、工业 30 年)，在设定的土地利用状况及开发条件下的土地使用权区域平均价格。公告基准地价为楼面地价已包含了临街状况、宗地条件等因素的修正，因此不需再对地块的临街状况、宗地条件等因素进行修正，只需对其进行建筑类型、用地类型、土地使用权使用期限、期日修正、容积率修正。

c. 基准地价系数修正法计算公式

宗地地价=建筑面积×宗地平均基准地价×建筑类型修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日因素修正系数×其他修正系数

d. 评估过程

(1)公告基准地价的确定

根据深圳市规划和国土资源委员会颁布的《深圳市宗地地价测算规则(试行)》，酒店、旅馆用地适用基准地价类型为商业，经查询其基准地价，可确定法定出让最高使用年限条件下的商业用地公告基准地价(楼面地价) 为 3387 元/m²。

(2) 用地类型修正

根据《深圳市宗地地价测算规则(试行)》，酒店建筑类型【限整体转让(对应土地使用权使用期限为 40 年)】修正系数为 0.8。

(3)期日修正

根据《中国地价动态监测系统》记载网站发布的深圳市商服用地的地价水平(见下表)

季度	地价水平
2013 年第 1 季度	31993
2013 年第 2 季度	32922
2013 年第 3 季度	35079
2013 年第 4 季度	36924
2014 年第 1 季度	36209
2014 年第 2 季度	36179

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

2014 年第 3 季度	36386
2014 年第 4 季度	36633
2015 年第 1 季度	37285
2015 年第 2 季度	38433
2015 年第 3 季度	39247
2015 年第 4 季度	40450

确定期日修正系数为：基准地价公布的时间为 2013 年 1 月，即 2013 年第一季度，对应的地价水平是 31993，估价对象评估基准日期为 2015 年 12 月 31 日，即位于 2015 年第 4 季度，对应的地价水平 40450，设定估价对象条件指数为 100，则修正系数为 1.2643。

(4)容积率修正

根据《深圳市宗地地价测算规则(试行)》，未对酒店用地进行容积率修正，故确定容积率修正系数为 1。

(5)年期修正

根据《房地产证》记载，待估宗地的土地出让使用年限为 50 年(1992 年 12 月 15 日起至 2042 年 12 月 14 日止)，截至评估基准日，土地剩余使用年限为 26.97 年，根据《深圳市宗地地价测算规则(试行)》中表 2 土地使用权使用期限修正系数，查询年期修正系数为 0.764。

(6)评估值的计算

宗地地价=E 基准地价×计容积率建筑面积×建筑类型适用地价标准及修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×年期修正系数

$$= 3387 \times 79,749.44.88 \times 0.8 \times 1 \times 1.264 \times 0.764$$

$$= 208,676,400.00 \text{ 元(十位数以下取整) 。}$$

$$\approx 2,620.00(\text{元/平方米})(\text{十位数以下取整})$$

B、市场比较法

I.市场比较法的定义

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近三年市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

II.市场比较法的计算公式

$$\text{公式: } V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格;

VB-----比较实例价格;

A-----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

根据估价原则中的替代原理,通过对估价对象同一区域、类似用途的商业、住宅用地市场进行调查,本次评估选择与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属临近或类似区域的 3 个比较案例,进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正后,确定估价对象的市场价格。

III. 比较实例的选择

(1)比较实例的选择标准

选择比较交易实例时,根据评估宗地情况,应符合以下标准:

- a、用途类型相同或相近;
- b、交易类型相同;
- c、属于正常交易;
- d、区域及个别条件相近;
- e、统一价格基础。

(2)比较实例的选择

根据市场中的替代原理,通过对估价对象同一区域、类似用途的交易的土地价格,选择已实际成交的交易实例三个:

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
宗地编号	G11314-0090	G11340-8018	G11340-8019
交易价格(元/m ² 楼面地价)	4,014.31	4,676.06	3,588.79
交易情况	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积	80,083.00	5,001.00	15,000.00
交易日期	2014/5/16	2014/6/20	2013/12/23
土地用途	商业性办公	商业性办公	商业用地
土地性质	出让	出让	出让
土地位置	A212-0090	G11340-8018	G11340-8019
土地使用年期	商业性办公	商业性办公	商业用地

IV、比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件,影响估价对象价格的主要因素有:

a.交易方式:因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

b.交易日期: 根据交易日期的不同确定地价指数。

c.交易情况: 是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

d.区域因素: 区域因素主要选择商服繁华度、道路通达度、环境质量优劣度、公共设施完善度、基础设施状况。

e.个别因素: 个别因素主要选择地形坡度状况、面积大小规模、土地形状、临街(路)状况、宗地开发程度等项内容。

f.剩余使用年期: 不同土地使用年期的地价存在差异, 须进行土地使用年期修正。

g.容积率: 由于本次土地资产评估单价采用的是楼面地价, 所有容积率不作修正。

V、因素条件说明

在资料收集和实际调查的基础上, 我们将评估对象与比较实例的各因素条件列表(如表一)

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

比较因素情况说明表(表一)

项目名称		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
地块所在地 位置		评估对象	G11314-0090	G11340-8018	G11340-8019
交易价格		待估	4,014.31	4,676.06	3,588.79
土地使用 年期		39.73	商业性办公	商业性办公	商业用地
交易日期		评估基准日	2014/5/16	2014/6/20	2013/12/23
交易方式		--	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
用地类型		酒店及配套	商业性办公	商业性办公	商业用地
区域 因素	公用 设施	附近公共服务设施,相应的为生活、工作服务配套设施比较完善。	附近公共服务设施,相应的为生活、工作服务配套设施比较完善。	附近公共服务设施,相应的为生活、工作服务配套设施比较完善。	附近公共服务设施,相应的为生活、工作服务配套设施比较完善。
	繁华 条件	周边环境比较成熟,商服繁华程度较高	周边环境比较成熟,商服繁华程度高	周边环境比较成熟,商服繁华程度较高	周边环境比较成熟,商服繁华程度较高
	交通 条件	与福永汽车站相邻,距离机场约 8 公里,道路通行便利	靠近坪山汽车站,距离坪山火车站约 4.7 公里,道路通行便利	靠近坪山汽车站,距离坪山火车站约 5.2 公里,道路通行便利	靠近坪山汽车站,距离坪山火车站约 5.6 公里,道路通行便利
	环境 条件	环境条件较好	环境条件好	环境条件较好	环境条件较好
	规划 条件	城市发展区域,周边规划条件优	城市发展区域,周边规划条件优	城市发展区域,周边规划条件优	城市发展区域,周边规划条件优
个别 因素	开发 程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	地上 是否 有建 筑物	已建成酒店	地上无建筑物	地上无建筑物	地上无建筑物
	地质 条件	良好	良好	良好	良好
	宗地 临街 状况	二面临路	二面临路	二面临路	二面临路
	地形 坡度	地形平坦,土地可充分利用	地形平坦,土地可充分利用	地形平坦,土地可充分利用	地形平坦,土地可充分利用
	宗地 面积	25,377.13	80,083.00	5,001.00	15,000.00
	土地 形状	土地形状呈不等边长方形,土地使用略有影响	土地形状呈长方边形,对土地使用无影响	土地形状呈正方边形,对土地使用无影响	土地形状呈正方边形,对土地使用无影响
容积率		3.41	5.54	6.20	5.35

VI、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1)土地用途：估价对象为酒店和配套用地，比较案例均为商业及办公用地和商业用地，根据《深圳市宗地地价测算规则(试行)》，酒店建筑类型【限整体转让(对应土地使用权使用期限为 40 年)】按商业用途的 0.8 来计算地价，即修正系数为 0.8。

(2)交易方式：主要包括招标、拍卖、挂牌出让、挂牌转让等交易方式，此次估价对象交易方式为挂牌转让，案例一、案例二、案例三交易方式均为挂牌出让，以估价对象的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 10；

(3)交易日期：根据《中国地价动态监测系统》记载网站发布的深圳市地价水平(见下表)

季度	地价水平
2013 年第 1 季度	31993
2013 年第 2 季度	32922
2013 年第 3 季度	35079
2013 年第 4 季度	36924
2014 年第 1 季度	36209
2014 年第 2 季度	36179
2014 年第 3 季度	36386
2014 年第 4 季度	36633
2015 年第 1 季度	37285
2015 年第 2 季度	38433
2015 年第 3 季度	39247
2015 年第 4 季度	40450

确定交易时间指数为：估价对象评估基准日期为 2015 年 12 月 31 日，即位于 2015 年第 4 季度，对应的地价水平 40450，设定估价对象条件指数为 100，比较案例修正系数如下表：

名称	日期	修正系数
案例一	2014 年 5 月 16 日	89%
案例二	2014 年 6 月 20 日	89%
案例三	2013 年 12 月 23 日	91%

具体计算方式如下：

案例一：地价指数修正系数=2014 第 2 季度地价水平/评估基准日
地价水平=36179/40450=89%

案例二：地价指数修正系数=2014 第 2 季度地价水平/评估基准日
地价水平=36179/40450=89%

案例三：地价指数修正系数=2013 第 4 季度地价水平/评估基准日
地价水平=36924/40450=91%

(4)交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿、有限制条件的交易，此次均为正常的交易，地价指数向上或向下修正 $\pm 3\%$ ；

(5)区域因素：是指估价对象所在区域的对土地价格产生影响的内部区域条件或因素，主要包括商服繁华度、道路通达度、公交便捷度、环境质量优劣度、公共设施完善度、基础设施状况等。具体如下：

a. 公用设施

将公用设施划分为完善、一般、不完善三个等级，以估价对象所临公用设施指数为 100，每增加或减少一个级别，地价指数向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

b. 商服繁华度

根据距城市市级或区级或街区级商业中心距离远近反映。划分为 4 个等级，即距离在 1 公里以内为优，1-2 公里以内为较优，2-4 公里内为一般，4 公里以上为劣。以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价指数向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

c. 交通条件

将道路划分为主干道、次干道、支路三个等级，以估价对象所临道路指数为 100，每增加或减少一个级别，地价指数向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

d. 公交便捷度

用公交线路、站点分布、车流量、及停靠次数来反映。以估价对象临近的公交线路指数为 100，每增加或减少一条公交线路，地价指数向上或向下修正 3，不设站点地价指数往下修正 $\pm 3\%$ 。

e. 环境质量优劣度

环境质量优劣度分为优美，较优美，一般，较差，差五个等级，以估价对象的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 3\%$ 。

f.公共设施完善度

根据宗地附近学校、幼儿园、市场、医院、娱乐场所、商店、商场的分布情况及距离远近，分为完善、较完善、一般、不完善等四个等级，以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价指数向上或向下修正 $\pm 3\%$ 。

g.基础设施状况

根据宗地红线外给排水、通电、通路、通讯等状况，分为五通、四通、三通、二通、一通等五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 3\%$ 。

(6)个别因素：是指估价对象自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括地形坡度状况、面积大小规模、土地形状、临街(路)状况、宗地开发程度等。具体如下：

a.宗地开发程度

宗地内平整、未平整来表达，以估价对象条件指数为 100，已平整的地价指数相应增加 $\pm 3\%$ 。

b.地上是否有建筑物

宗地内是否有建筑物、即是否是毛地体现，以估价对象条件指数为 100，根据是否有建筑物的地价指数相应增加 $\pm 3\%$ 。

c.地质条件

根据宗地的地质条件的是否良好，为良好、一般、较好三个等级，以估价对象条件等级为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 3\%$ 。

d.临街(路)状况

分为四面临街、三面临街、二面临街、单面临街、不临街五个等级，以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 2\%$ 。

e.地形坡度

地形坡度条件根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于 3%为较优，坡度在 3-5%为一般，坡度在 5-10%属较劣，坡度大于 10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、

劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 3\%$ 。

f.宗地面积大小

将依据宗地面积大小划分为：合适且有利于利用，较合适且比较有利于利用，不合适或不利于利用三个等级。以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 3\%$ 。

g.土地形状

宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以估价对象条件等级为 100，每上升或下降一个等级，地价指数相应上升或下降 $\pm 3\%$ 。

(6)其他修正

a.剩余使用年限修正

估价对象剩余使用年限为商业 26.97 年，比较案例土地使用权剩余年限均为商业 40 年；根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原利率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原利率 = 安全利率 + 风险调整值。根据估价基准日时中国人民银行公布的现行一年期存款利息率，结合本项评估估价对象用途、估价目的和当地的社会经济发展和土地市场等状况，参照当地的基准地价还原率确定此次评估的土地还原利率 $r=5.85\%$ 。代入公式 $(1-1/(1+r)^n)/(1-1/(1+r)^m) \times 100$ ，其中 n =剩余使用年限； m =商业用地法定最高出让使用年限，则估价对象、案例一、案例二、案例三年期修正分别为得：

估计对象修正系数= 87.41%、案例一修正系数为=98.91、案例二修正系数=98.97%、案例三修正系数=98.62%

b.容积率修正

由于本次土地资产评估单价采用的是楼面地价，所有容积率不作修正。

在表一的基础上，将估价对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较，得出地价影响比较因素条件指数表及因素比较修正系数表：

比较因素修正指数表(表二)

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

项目名称		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
宗地位置		评估对象	G11314-0090	G11340-8018	G11340-8019
交易价格(楼面地价)		待估	4,014.31	4,676.06	3,588.79
所占权重			1/3	1/3	1/3
土地剩余年限		87.41	98.91	98.97	98.62
交易日期		100	89	89	91
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
用地类型		80	100	100	100
区域因素	公用设施	100	100	100	100
	繁华条件	100	103	106	97
	交通条件	100	100	100	100
	环境条件	100	102	100	102
	规划条件	100	100	100	100
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	地上是否有建筑物	100	106	106	106
	地质条件	100	100	100	100
	宗地临街状况	100	100	100	100
	地形坡度	100	100	100	100
	宗地面积	100	97	106	100
	土地形状	100	102	102	102
容积率		100	100	100	100

VII、比较因素情况说明

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表：

比较因素修正系数表(表三)

比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
宗地位置		评估对象	G11314-0090	G11340-8018	G11340-8019
交易价格(楼面地价)		待估	4,014.31	4,676.06	3,588.79
所占权重			0.33	0.33	0.33
土地剩余年限		1.0000	0.8837	0.8832	0.8863
交易日期		1.0000	1.1236	1.1236	1.0989
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
用地类型		1.0000	0.8000	0.8000	0.8000
区域因素	公用设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华条件	1.0000	0.9709	0.9434	1.0309
	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境条件	1.0000	0.9804	1.0000	0.9804
	规划条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	开发程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	地上是否有建筑物	1.0000	0.9434	0.9434	0.9434
	地质条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
朝向	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
地形坡度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
宗地面积	1.0000	1.0309	0.9434	1.0000
土地形状	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
容积率	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
修正后比准价格(元/m ²)		2894.00	3056.00	2614.00
市场比较法评估单价(元/m ²)	2,850.00			

VIII、比准土地价格确定

比准价格的确定方法有：算术平均法——直接对多个价格求平均值作为最终结果；加权平均法——对多个比准价格赋予不同权重，权重大小应当反映与待估宗地接近程度大小，再加权平均求取最终结果；取交易案例多个比准价格的中位数或众数作为地价的综合结果。通过待估对象与三个可比实例分别进行比较，得到的比准价格结果相差不大，比例案例在面积大小，土地形状、开发程度、临路状况等个别因素与委估宗地均相似，根据当地市场实际情况并结合估价师经验，以三者的算术平均值作为待估对象的单位面积楼面地价，即：

$$\begin{aligned}
 &= (3068 + 3239.00 + 2771.00) \div 3 \\
 &= 2,850.00 \text{ 元/平方米(拾位数以下取整)}
 \end{aligned}$$

根据以上测算，估价对象采用市场比较法测算的楼面地价为 2,850 元/m²。

IX. 宗地地价的确定方法

(1) 地价的确定方法

估价方法的应用评价

根据《城镇土地估价规程》及委估宗地本身的特点，本次估价采用了基准地价系数修正法、市场比较法两种方法进行测算。根据估价测算过程，两种估价方法均为较适宜的估价方法。但其评估测算结果的适宜性、准确性仍有一定差异。

基准地价系数修正法评估结果是在与政府公布的各级别各用途土地使用权的平均价格上进行比较修正后计算出来的结果，与市场价格有一定的偏差。

市场比较法估价结果是一种比准价格，深圳市类似土地成交案例较多，交易市场较发达，可操作性较强。市场比较法有其理论基础，运用市场比较法修正的估价结果与其实际地价水平也较为接近。

(2) 地价确定分析

通过上述应用分析，根据委估宗地的特点和本次估价的目的，基准地价系数修正法楼面地价测算结果 2,620.00 元/平方米，市场比较法的地面地价测算结果为 2,850.00 元/平方米。根据在对区域地价水平进行分析后，我们决定以上述两种方法的计算结果的简单算术平均值作为估价对象的单位地面地价，即给予市场比较法和基准地价系数修正法的测算结果各 50%的权重估算待估宗地的楼面地价。详见下表：

序号	评估方法	楼面地价（元/m ² ）	地面地价（元/m ² ）	权重
1	市场比较法	2,850.00	8,956.00	50%
2	基准地价系数修正法	2,620.00	8,223.00	50%
	综合评估结果	2,735.00	8,590.00	（精确至个位）

即：深圳宝利来国际大酒店所使用的宗地号为 A212-0090 宗地的楼面地价为 2,735.00 元/m²，地面地价 8,590.00 元/m²。

$$\begin{aligned}
 \text{则估价对象总地价} &= \text{楼面单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 2,735.00 \times 79,749.44 \\
 &= 218,114,720.00 \text{ 元(十位数以下取整)}
 \end{aligned}$$

4. 无形资产—土地使用权评估结果及增减值原因

(1) 无形资产—土地使用权评估结果

深圳市宝利来投资有限公司位于深圳市宝安福永街道广深路的 A212-0090 号的土地使用权评估值 218,114,720.00 元，具体评估结果见下表：

宗地号	账面价值		评估价值			增值率%
	原值	净值	原值	成新率%	净值	
A212-0090			218,114,720.00		218,114,720.00	
合计			218,114,720.00		218,114,720.00	

注：深圳市宝利来投资有限公司的无形资产——土地使用权账面值含在房屋建筑物中，因此无账面值数据和增值数据。

(2) 无形资产—土地使用权增减值分析

土地使用权账面值含在房屋建筑物中，由于土地资源的稀缺性，自 2009 年以来，深圳的土地市场几年内出现大幅上涨，2015 年，深圳的房地产销售市场更是上涨了近 30%。

六、无形资产-其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

企业存在的其他无形资产主要为 7 项外购软件，详情如下表：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	账面价值
1	视频点播系统软件	2011-4	829.00
2	水疗会捷信达系统	2011-7	4,282.00
3	人事系统软件	2012-5	27,668.00
4	在线营销系统	2012-8	17,727.00
5	酒店无线网系统(信德远致)	2012-8	367,327.00
6	东莞沃特森信息技术智能网关(上海趋智)及防火墙 UTM320 一套	2012-10	83,307.00
7	GHIS 酒店信息管理软件/捷信达	2015-7	449,982.00
合 计			951,122.00

(二) 评估方法

对于外购软件，根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

(三)评估结果

无形资产评估值 2,502,900.00 元，评估增值 1,551,778.00 元，增值率 163.15 %。评估增值原因主要为：评估增值原因主要是按评估基准日的市场取得价值确定的软件评估值与按平均年限法摊销后的软件摊余价值比较形成评估增值。

七、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 21,985,295.62 元。核算内容为酒店装修款。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证及相关合同。经核实，长期待摊费用发生额真实，摊销期限合理，由于酒店为企业自有，评估值在房屋建筑物中体现，故长期待摊费用评估值为零。

长期待摊费用评估值为 0.00 元。

八、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 2,376,004.90 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为确认坏账准备、应付职工薪酬所产生的应纳税暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 2,376,004.90 元。

九、其他非流动资产评估技术说明

基准日其他非流动资产账面价值 39,298,198.00 元。核算内容为预付的购房款。

评估人员查阅相关购买合同，核对明细账、发票。经核实，其他非流动资产发生额真实，以核实后的账面值确认评估值。

其他非流动资产的评估值为 39,298,198.00 元。

十、负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的负债包括流动负债和非流动负责，主要为：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延所得税负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	22,836,715.44
预收款项	18,866,049.84

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

应付职工薪酬	8,280,596.71
应交税费	6,708,188.82
其他应付款	4,916,975.22
流动负债合计	61,608,526.03
递延所得税负债	3,684.75
非流动负债合计	3,684.75
负债合计	61,612,210.78

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明、采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 22,836,715.44 元。核算内容为被评估单位支付的设备款、货款等。

评估人员向被评估单位调查了解了材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 22,836,715.44 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 18,866,049.84 元。核算内容为预收订金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重

要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 18,866,049.84 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 8,280,596.71 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、职工福利等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 8,280,596.71 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 6,708,188.82 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的各种税费，包括：所得税、城市维护建设税、房产税、企业代扣代缴的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 6,708,188.82 元。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 4,916,975.22 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 4,916,975.22 元。

6.递延所得税负债

评估基准日递延所得税负债账面价值 3,684.75 元，核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的未来期间应付所得税的金额。具体为确认交易性金融资产产生的应纳税暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税负债产生的原因，查阅了确认递延所得税负债的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税负债的记账凭证。递延所得税负债以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税负债评估值为 3,684.75 元。

(三)评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
应付账款	22,836,715.44	22,836,715.44
预收款项	18,866,049.84	18,866,049.84
应付职工薪酬	8,280,596.71	8,280,596.71
应交税费	6,708,188.82	6,708,188.82
其他应付款	4,916,975.22	4,916,975.22
流动负债合计	61,608,526.03	61,608,526.03
递延所得税负债	3,684.75	3,684.75
非流动负债合计	3,684.75	3,684.75
负债合计	61,612,210.78	61,612,210.78

经评估，负债评估值 61,612,210.78 元，无增减值变化。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)国家、地区经济形势及未来发展趋势

2015 年,面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务,党中央、国务院团结带领全国各族人民,按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的总要求,牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,适应经济发展新常态,坚持改革开放,坚持稳中求进工作总基调,坚持稳增长、调结构、惠民生、防风险,不断创新宏观调控思路与方式,深入推进结构性改革,扎实推动大众创业万众创新,努力促进经济保持中高速增长、迈向中高端水平,转型升级步伐加快,改革开放不断深化,民生事业持续进步,经济社会发展迈上新台阶,实现了“十二五”圆满收官,为“十三五”经济社会发展、决胜全面建成小康社会奠定了坚实基础。

1.综合

初步核算,全年国内生产总值 676708 亿元,比上年增长 6.9%。其中,第一产业增加值 60863 亿元,增长 3.9%;第二产业增加值 274278 亿元,增长 6.0%;第三产业增加值 341567 亿元,增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%,第二产业增加值比重为 40.5%,第三产业增加值比重为 50.5%,首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元,比上年增长 6.3%。全年国民总收入 673021 亿元。

图1 2011-2015年国内生产总值及其增长速度

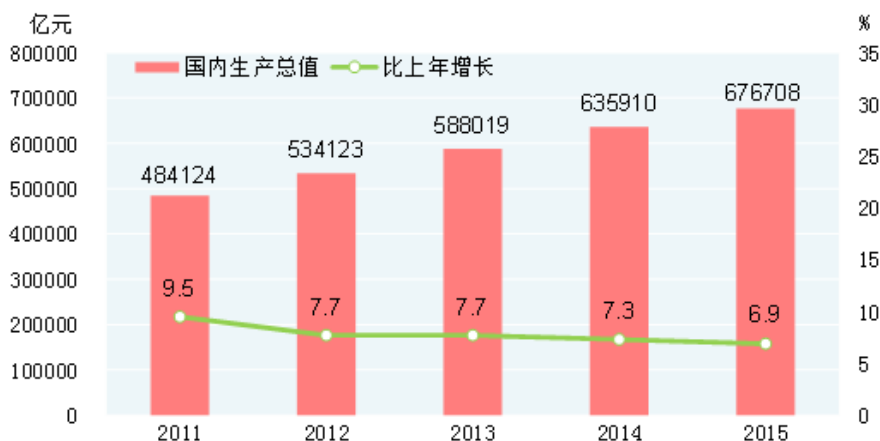
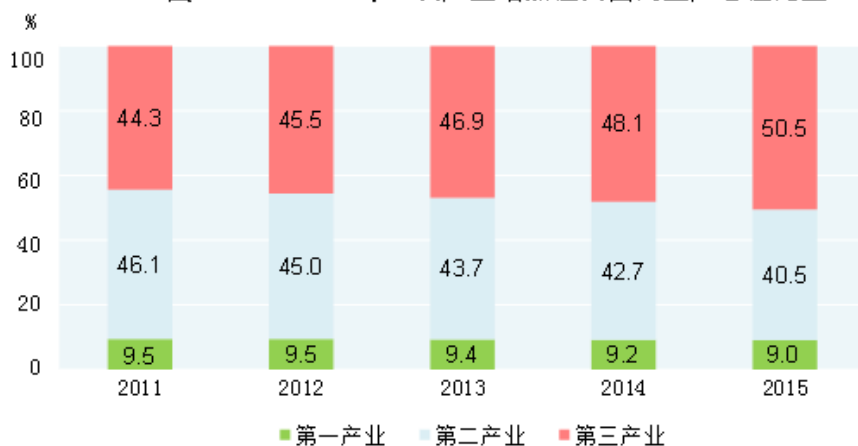


图2 2011-2015年三次产业增加值占国内生产总值比重



全年居民消费价格比上年上涨 1.4%，其中食品价格上涨 2.3%。
固定资产投资价格下降 1.8%。工业生产者出厂价格下降 5.2%。工业
生产者购进价格下降 6.1%。农产品生产者价格上涨 1.7%。

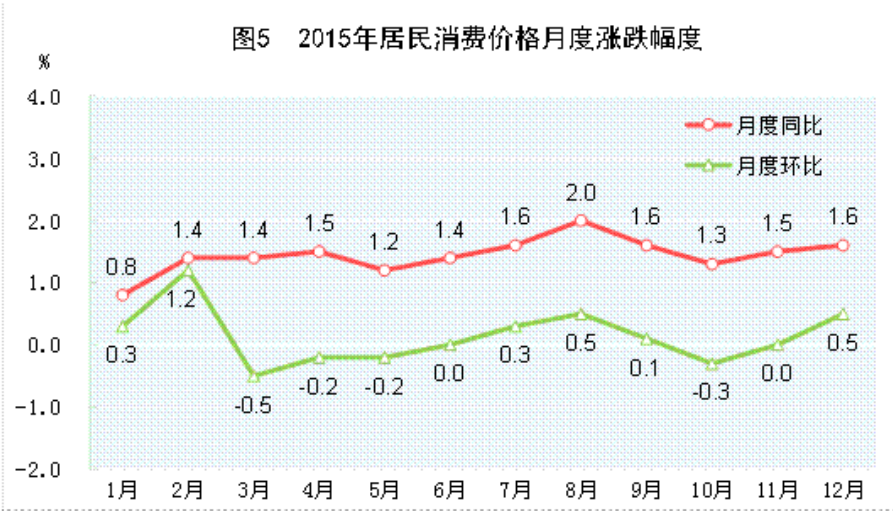


表2 2015年居民消费价格比上年涨跌幅度

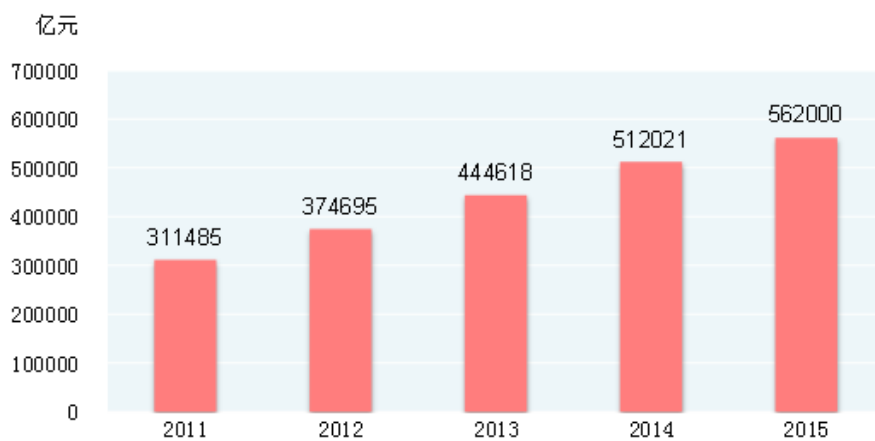
单位：%

指 标	全 国	城 市	
		城 市	农 村
居民消费价格	1.4	1.5	1.3
其中：食 品	2.3	2.3	2.4
烟酒及用品	2.1	2.0	2.3
衣 着	2.7	2.8	2.3
家庭设备用品及维修服务	1.0	1.0	0.9
医疗保健和个人用品	2.0	1.9	2.3
交通和通信	-1.7	-1.6	-1.9
娱乐教育文化用品及服务	1.4	1.4	1.4
居 住 ^[10]	0.7	1.0	-0.3

2.固定资产投资

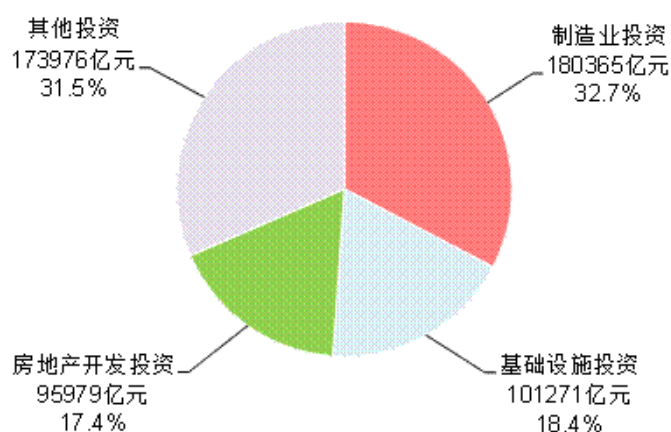
全年全社会固定资产投资 562000 亿元，比上年增长 9.8%，扣除价格因素，实际增长 11.8%。其中，固定资产投资（不含农户）551590 亿元，增长 10.0%。分区域看，东部地区投资 232107 亿元，比上年增长 12.4%；中部地区投资 143118 亿元，增长 15.2%；西部地区投资 140416 亿元，增长 8.7%；东北地区投资 40806 亿元，下降 11.1%。

图12 2011-2015年全社会固定资产投资



在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%。基础设施投资 101271 亿元，增长 17.2%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 18.4%。民间固定资产投资 354007 亿元，增长 10.1%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 64.2%。高技术产业投资 32598 亿元，增长 17.0%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 5.9%。

图13 2015年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

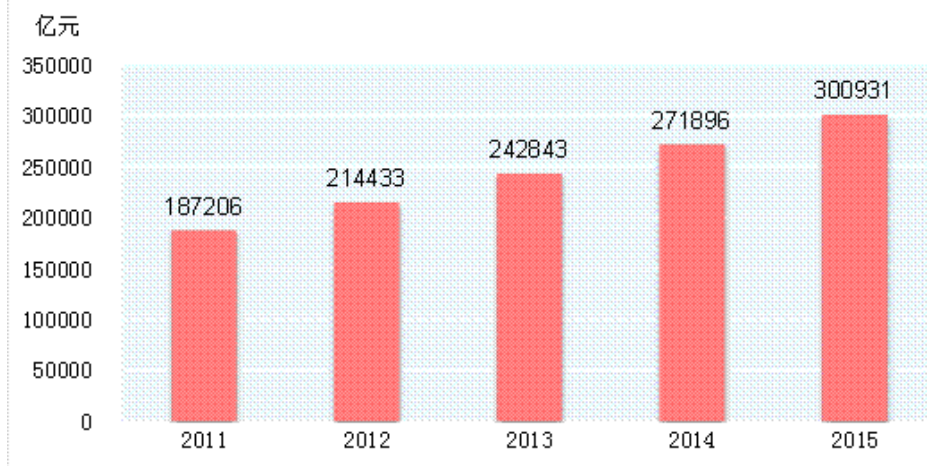


3.国内贸易

全年社会消费品零售总额 300931 亿元，比上年增长 10.7%，扣除价格因素，实际增长 10.6%。按经营地统计，城镇消费品零售额 258999 亿元，增长 10.5%；乡村消费品零售额 41932 亿元，增长 11.8%。按消费类型统计，商品零售额 268621 亿元，增长 10.6%；餐饮收入额 32310

亿元，增长 11.7%。

图14 2011-2015年社会消费品零售总额



注：图中 2011 年至 2014 年数据根据第三次经济普查结果进行修订。

在限额以上企业商品零售额中，粮油、食品、饮料、烟酒类零售额比上年增长 14.6%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 9.8%，化妆品类增长 8.8%，金银珠宝类增长 7.3%，日用品类增长 12.3%，家用电器和音像器材类增长 11.4%，中西药品类增长 14.2%，文化办公用品类增长 15.2%，家具类增长 16.1%，通讯器材类增长 29.3%，建筑及装潢材料类增长 18.7%，汽车类增长 5.3%，石油及制品类下降 6.6%。

全年网上零售额 38773 亿元，比上年增长 33.3%，其中网上商品零售额 32424 亿元，增长 31.6%。在网上商品零售额中，吃类商品增长 40.8%，穿类商品增长 21.4%，用类商品增长 36%。

4.对外服务

全年服务进出口总额 7130 亿美元，比上年增长 14.6%。其中，服务出口 2882 亿美元，增长 9.2%；服务进口 4248 亿美元，增长 18.6%。服务进出口逆差 1366 亿美元。

5.旅游

全年国内游客 40 亿人次，比上年增长 10.5%，国内旅游收入 34195 亿元，增长 13.1%。入境游客 13382 万人次，增长 4.1%。其中，外国人 2599 万人次，下降 1.4%；香港、澳门和台湾同胞 10783 万人次，增长 5.6%。在入境游客中，过夜游客 5689 万人次，增长 2.3%。国际旅游收入 1137 亿美元，增长 7.8%。国内居民出境 12786 万人次，增

长 9.7%。其中因私出境 12172 万人次，增长 10.6%；赴港澳台出境 8588 万人次，增长 4.4%。

二、行业现状与发展前景分析

(一)行业概况

(1) 酒店的定义

酒店一词来源于法语，当时的意思是贵族在乡间招待贵宾的别墅，在港澳地区及东南亚地区被称为“酒店”，在中国被称为“酒店”、“饭店”、“宾馆”、“旅店”、“旅馆”等。

一般地说，酒店是给宾客提供歇宿和饮食的场所。具体地说是以它的建筑物为凭证，通过出售客房、餐饮及综合服务设施向客人提供服务，从而获得经济收益的组织。

一个具有国际水准的酒店，首先，要有舒适安全并能吸引客人居住的客房，具有能提供有风味特色的美味佳肴的各式餐厅，还要有商务会议厅，贸易洽谈室所需要出现代化会议设备和办公通讯系统，旅游者所需要的康乐中心、游泳池、健身房、商品部、礼品部，以及综合服务部，如银行、邮局、电传室、书店、花房、美容厅等等。同时，各部位要有素质良好的服务员，向客人提供一流水平的服务。

(2) 酒店星级划分标准

从 20 世纪五、六十年代开始，国际上按照饭店的建筑设备、饭店规模、服务质量、管理水平，逐渐形成了比较统一的等级标准，通行的旅游饭店的等级共分五等，即五星、四星、三星、二星、一星饭店。

一星饭店。设备简单，具备食、宿两个最基本功能，能满足客人最简单的旅行需要，提供基本的服务，属于经济等级，符合经济能力较差的旅游者的需要。

二星饭店。设备一般，除具备客房、餐厅等基本设备外，还有卖品部、邮电、理发等综合服务设施，服务质量较好，属于一般旅行等级，满足旅游者的中下等的需要。

三星饭店。设备齐全，不仅提供食宿，还有会议室、游艺厅、酒

吧间、咖啡厅、美容室等综合服务设施。每间客房面积约 20 平方米，家具齐全，并有电冰箱、彩色电视机等。服务质量较好，收费标准较高。能满足中产以上旅游者的需要。目前，这种属于中等水平的饭店在国际上最受欢迎，数量较多。

四星饭店。设备豪华，综合服务设施完善，服务项目多，服务质量优良，讲究室内环境艺术，提供优质服务。客人不仅能够得到高级的物质享受，也能得到很好的精神享受。这种饭店国际上通常称为一流水平的饭店，收费一般很高。主要是满足经济地位较高的上层旅游者和公费旅行者的需要。

五星(或四星豪华)饭店。这是旅游饭店的最高等级。设备十分豪华，设施更加完善，除了房间设施豪华外，服务设施齐全。各种各样的餐厅，较大规模的宴会厅、会议厅、综合服务比较齐全。是社交、会议、娱乐、购物、消遣、保健等活动中心。环境优美，服务质量要求很高，收费标准很高。主要是满足上层资产阶级、政府官员、社会名流、大企业公司的管理人员、工程技术人员、参加国际会议的官员、专家、学者的需要。

(二) 中国酒店业发展趋势

(1) 酒店发展集团化

在国际化程度越来越高的酒店行业，集团化成为中外酒店经营管理不可避免的潮流与趋势。未来，中国需要能够参与国际竞争的旅游酒店企业集团，否则，将严重阻碍我们成为旅游强国的进程。

同时，中国酒店业集团化的状态和国际酒店集团相比，仍有很大差距。无论从经营规模、知名度、经营管理体制、人才培养机制、品牌效应、市场拓展、对外形象、宣传包装、酒店特有文化、分销渠道等各方面，中国的酒店集团在短时期内都很难与国外大型酒店集团形成有力的竞争，因而，未来的五年将是我国本土酒店管理集团迅速发展、迎头赶上的黄金时期。

(2) 信息化、智能化发展趋势

掌握国际酒店业最前沿的东西，比如信息科技在酒店业的应用，这些国内虽然已经在做了，但还处于初级阶段。与国内其他行业相比，

酒店业常为自己与国际接轨较为顺畅而自豪，但用国际标准来衡量，还有许多要掌握和运用的东西。随着 IT 技术等高新技术的发展，客房的创新也尽显高科技的踪迹，行业信息化、网络化、智能化将成为新的趋势。

（3）星级酒店规模和效益呈持续稳定增长

我国国内社会稳定、经济持续增长、人均收入改善、旅游休闲成为时尚，为国内酒店快速发展创造了良好的基础条件。联合国世界旅游机构预测，到 2020 年，中国可能超过法国成为世界第一大最受欢迎的旅游目标国，入境过夜旅游者为 9500—13900 万人次，年平均增长率为 5.7%—7.75%。2020 年全球有 16 亿国际游客，中国将有 1.3 亿游客入境，成为世界上第一大入境国。

（4）高档次酒店发展迅速

目前，我国星级酒店数量尚不及德国、英国、法国和意大利平均水平的一半，中国的酒店市场有望在 5 至 10 年内超过美国。据权威机构估算，未来十年高端酒店数的年均复合增长率将在 15.0%以上，因此，未来高端酒店的增长速度来源于新建高端酒店的增长速度。

（5）中国高端酒店的主流变为房地产开发业加跨国公司品牌

未来相当长的一段时间内，中国酒店业的高端酒店市场将继续以本土房地产开发业加跨国公司酒店管理品牌的合作模式为主流，原因是本土酒店管理集团与国际知名酒店管理集团在高端酒店的管理经验、运作模式、人才储备以及品牌建设等诸多方面还存在差距。地产开发商借助跨国公司酒店管理品牌的引进，从而提升地产项目本身档次和附加值的盈利模式更是助长了此风的盛行，也进一步削弱了本土酒店管理集团在国内高端酒店管理市场的占有率。本土酒店管理集团也清醒的认识到了自身的差距和不足，在大力扩展管理酒店数量的同时，也注重狠抓内部管理制度、品牌建设、人才培养及引进机制以及信息化建设，从而进一步缩小这些方面与国际酒店管理公司的差距，在中国高端酒店管理市场上逐步扩大自身的影响力。

（6）休闲度假酒店的需求将迅速增长

随着旅游的持续发展，休闲度假旅游将逐渐进入民众的生活，度

假型酒店适应了目前中国旅游业由观光型向休闲度假型转变这样一个大的发展趋势。据统计,我国的度假酒店还没有世界顶级产品。在旺盛的酒店需求推动下,众多世界顶级的酒店管理集团正在中国迅速布阵,未来几年很可能将催生出世界一流的奢华旅游产品。

(7) 经济型酒店仍将继续发展, 品牌整合加快

近年来经济型酒店快速发展并形成了三大阵营:一是全国性的国内经济型酒店品牌,如如家快捷、锦江之星、七天连锁等;二是区域性的国内经济型酒店品牌,如上海莫泰 168、重庆扬子江饭店等;三是国际经济型酒店品牌,如美国温德姆集团旗下的速 8、法国雅高集团旗下的宜必思等。

未来 3-5 年,一方面经济型酒店市场仍将以资本的较量、发展速度的较量为主,与此同时,酒店品牌建设的竞争、服务质量的竞争以及综合管理能力的竞争将越来越在竞争中占据主导地位。那些资本势力较弱、只注重规模而没有核心竞争力的企业必将面对被兼并、收购的命运。从静态的角度来看,国内二、三线乃至农村市场仍有广大的酒店发展空间,而大量存在、分布极广的低端无品牌的旅游星级酒店也为优势品牌的兼并、收购提供了广阔的市场。从动态角度来看,市场未来的格局将是以 10 余家著名酒店品牌为主导,市场占有率在 50%以上。

(8) 会议会展和奖励旅游市场将快速增长

我国会议会展和奖励旅游市场的快速发展,已经成为国内城市酒店需求增长的主要驱动力。从地域上看,由于北京、上海、广州作为我国重要的门户城市,加上拥有成熟的基础设施,并且积累了一些举办该类活动的宝贵经验,因此在会议展览市场上占有较大份额。成都、重庆、大连等一些二线城市,在该市场上也开始有所作为。

根据仲量联行酒店集团对会议组织者所做的调研,杭州、广州、丽江、南京、三亚、深圳和西安是最受推崇的新兴会议目的地。因此,可以预见会议会展和奖励旅游市场的需求将继续成为这些城市酒店业未来 5 年发展的关键因素。

(9) 互联网将成为酒店营销的最大平台

我国互联网发展有三个新动向，一是从应用领域看，我国互联网正从信息传播和娱乐消费为主向商务服务领域延伸；二是从服务模式看，互联网正从提供信息服务向提供平台服务延伸；三是从传播手段看，传统互联网正在向移动互联网延伸。

中国网民数已经超过美国成为世界上网民人数最多的国家。互联网的飞速发展及消费者生活网络化的潮流，使得越来越多的旅行者通过网络自主预订房间。

随着越来越多酒店纷纷建立官网，开始深入挖掘旅游业与新兴互联网行业交错的这一广大领域，未来网络在线预订、电子邮件营销、网络互动式营销、微博营销、手机移动互联网应用程序营销以及酒店搜索引擎将成为最流行和最有效的酒店营销方式。可以预见，未来一段时间，网络互动服务将成为消费者最关注的酒店服务内容之一，而自主预订也将成为市场主流。

（10）酒店服务将进入定制化阶段

所谓定制化服务意识模式，就是酒店为迎合消费者日益变化的消费需求，以针对性、差异性及个性化的产品和服务意识来赢得市场的服务意识模式。

切实贯彻定制化服务模式，就要求酒店企业应深入细分客源，根据自身的经营条件选准客源市场中的一部分作为主攻对象；通过建立科学的客史档案，灵活提供各种“恰到好处”的服务；强化客源管理；并以独特的主题形象深入人心，在充分理解顾客需求、顾客心态的基础上，追求用心极致的服务，和顾客建立一种稳定的、亲近的关系。

（11）酒店管理向人性化发展

从长远来看，随着经济发展以及工资水平全球化进程，人才竞争势必成为酒店业生存竞争焦点的焦点。因此，酒店企业将会更多地采用以人为本管理的方式来密切企业与员工的关系。未来的酒店企业将会更加注重提高员工的知识含量，在人员培训上，将会以一种“投资”观念舍得较大投入。在酒店企业内部，将会建立一套按能授职、论功行赏的人事体制，通过员工的合理流动，发挥员工的才能；通过目标管理，形成一套科学的激励机制，在企业内部做到自主自发；通过酒

店企业文化，利用文化的渗透力和诉求力，培养忠诚员工，确保酒店企业人力资源的相对稳定。

（12）创建独具特色的酒店文化成为潮流

从整体上说，目前我国酒店业是供大于求，进入了买方市场。同时由于大部分酒店提供的是简单重复的产品、重复的服务，采取的是同样的竞争战略、同样的营销模式，使得这种供需矛盾显得更加突出。而解决问题的根本出路在于创新。

全方位实施组织创新，完成制度创新、管理创新、技术创新等，为酒店打造核心竞争力。同时随着酒店文化越来越受到客人追捧，创建独具特色的酒店文化成为我们创新的新课题，能否利用酒店所创建的独特文化氛围来吸引客户，为客户带来不同的文化体验和认同感，将是塑造酒店优势品牌的关键。

（13）绿色环保概念大行其道

随着酒店业人力成本、能源成本和行政管理成本的不断提升，加上酒店行业能源高消耗、人员高密度的特点，伴随着酒店行业利润的不断压缩。如何节约运营成本，提高酒店利润率越来越成为酒店从业人员的重点研究课题。因此，在环保意识风起云涌的今天，绿色客房已经从创新走向了成熟。大量的绿色酒店将进入市场，并且将利用先进的节能手段及环保方法，在酒店压缩能耗支出方面发挥作用。

（三）影响酒店行业发展的有利和不利影响

（1）有利因素

1、国民经济稳步增长

改革开放以来，我国经济一直保持着持续、快速增长的势头。投资快速增长、外贸出口和外商投资增势强劲，成为经济增长的主要拉动因素。随着经济的发展，人民生活水平的日益提高，国内居民的消费观念也随之升级，对旅游和休闲的消费偏好将会进一步增强，这为我国酒店行业的发展创造了良好的外部环境。同时，国民经济的发展推动了企业之前日益频繁的商务活动，商务旅客日渐成为酒店重要的客源组成部分。

2、旅游业发展前景良好

近 10 年来，除个别年份外，我国主要的旅游经济指标基本保持了两位数的增长，远高于同期 GDP 的增速。国内外研究人士普遍认为，未来 10 年将成为国内旅游成长的黄金期。作为无烟产业、绿色产业和资源节约型产业，旅游业可望继续保持高于 GDP 增速 5 个百分点的速度快速成长。

“十二五”期间，国际旅游业仍处在一个发展的黄金时期。世界旅游业在 20 世纪末叶以来的发展呈加速发展趋势，20 世纪 90 年代以后，国际旅游人数和消费年均增长率分别为 4.35% 和 6.7%，远高于世界财富年均 3% 的增长率。目前，发达国家和地区已开始实现经济的恢复性增长，新兴经济体的强大旅游市场需求，仍将使旅游业成为世界上发展最快的几个重要产业之一。酒店行业作为旅游产业链中重要的一环，亦将受惠于国内外旅游业未来良好的发展。

3、交通设施愈发完善

根据国家的“十二五”规划，到 2015 年公路总里程达到 450 万公里，其中高速公路总里程达到 10.8 万公里；运输机场数量达到 230 个以上。交通设施的完善为个人旅游及商务出行的发展提供了重要保障，也是酒店行业未来发展的重要基础保

4、相关政策大力支持

2015 年 12 月，国家旅游局发布了《中国旅游业“十三五”发展规划纲要》，提出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。目前，全国已有 25 个省、市、自治区把旅游业确立为“支柱产业”或“先导产业”。国家和地方政府对旅游业的高度重视最终会惠及酒店行业，促进酒店行业整体向前发展。

（2）不利因素

1、分布区域不合理

酒店行业的区域结构不合理，空间分布结构不均衡，导致部分地区酒店行业竞争非常激烈。我国酒店行业经过 30 多年的不断发展，但是相对集中于东部地区，中西部地区分布较少，特别是高星级酒店主要分布在北京、上海、广东三省市，造成了部分区域出现结构过剩的局面。

2、外资酒店的进入

随着酒店行业逐步对外开放，国际知名酒店集团利用其品牌、营销、采购、管理等方面的优势，同国内酒店展开了激烈竞争。更多的国外酒店管理集团在进入中国后，积极招揽专业人才，扩大自身国内市场布局，大力开展营销，并逐步引导客户对酒店服务标准的判断，利用自身成熟的各项优势抢占了国内较多市场份额。

3、外部环境的不稳定

酒店行业受外部环境影响较大，极易受到不确定性因素和突发事件的干扰。例如传染性疫情、地震海啸等自然灾害、地区冲突、国际恐怖活动、全球或地区性金融动荡等，会对酒店行业的发展产生较大的负面影响。

三、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

1. 公司简介

公司名称: 深圳市宝利来投资有限公司(以下简称“宝利来投资”)

公司地址: 深圳市宝安区福永街道广深路酒店一栋负二层 002(办公场所)

法定代表人: 赖伟强

注册资本: 45800 万人民币元

类 型: 有限责任公司(法人独资)

成立日期: 2002 年 3 月 17 日

营业期限: 永续

经营范围: 投资兴办实业(具体项目另行审批); 国内商业及物资供销业(不含专控、专卖、专营商品); 经济信息咨询(不含国家限制项目)。

2. 历史沿革

宝利来投资由深圳市宝安宝利来实业有限公司(以下简称“宝利来实业”)与文宝宝共同投资设立, 于 2002 年 3 月 17 日领取了深圳市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》, 注册号为

4403012084569, 注册资本 1,000 万元, 其中: 宝利来实业认缴注册资本 900 万元, 占 90%; 文宝宝认缴注册资本 100 万元, 占 10%。

2008 年 2 月 25 日, 经深圳市宝安区公证处 (2008) 年深宝证字第 1812 号《公证书》公证, 文宝宝将其持有宝利来投资 10% 的股权转让给宝利来实业, 转让后宝利来实业持有宝利来投资 100% 股权。营业执照注册号变更为 440306103205056。

2009 年 3 月, 宝利来实业向宝利来投资增资 8,000 万元, 增资后, 宝利来投资注册资本增至 9,000 万元。

2009 年 4 月, 宝利来实业向宝利来投资增资 11,800 万元, 增资后, 宝利来投资注册资本增至 20,800 万元。

以上两次增资业经广东大华德律会计师事务所华德验字[2009]22 号、35 号《验字报告》验证。

2010 年 7 月, 宝利来实业向宝利来投资增资 7,000 万元, 增资后, 宝利来投资注册资本增至 27,800 万元。

2010 年 9 月, 宝利来实业向宝利来投资增资 5,000 万元, 增资后, 宝利来投资注册资本增至 32,800 万元。

2010 年 10 月, 宝利来实业向宝利来投资增资 5,000 万元, 增资后, 宝利来投资注册资本增至 37,800 万元。

2010 年 11 月, 宝利来实业向宝利来投资增资 5,000 万元, 增资后, 宝利来投资注册资本增至 42,800 万元。

2010 年 12 月, 公司新增注册资本 3,000 万元, 由自然人黄锐宁出资。增资后, 宝利来投资注册资本变更为 45,800 万元, 分别由宝利来实业和黄锐宁持有 93.45% 和 6.55% 股权。

以上五次增资业经深圳诚至信会计师事务所诚至信验报字[2010]042 号、053 号、061 号、070 号和 074 号《验资报告》验证。

2011 年 4 月, 黄锐宁将其持有宝利来投资 6.55% 的股权转让给宝利来实业, 转让后, 宝利来实业持有宝利来投资 100% 的股权。

2012 年 3 月 16 日, 广东宝利来投资股份有限公司 (以下简称“宝利来股份”) 与宝利来实业签署《发行股份购买资产框架协议》。根据协议, 宝利来股份拟向宝利来实业发行股份购买其持有的宝利来投

资 100%的股权。经中国证券监督管理委员会证监许可[2012] 1534 号文《关于核准广东宝利来投资股份有限公司向深圳市宝安宝利来实业有限公司发行股份购买资产的批复》的核准，宝利来股份于 2012 年 12 月 10 日向宝利来实业发行人民币普通股（A 股）78,147,612.00 股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价格为人民币 6.91 元，购买其持有宝利来投资 100%的股权。宝利来实业与宝利来股份于 2012 年 12 月 10 日就宝利来投资 100%的股权办妥过户手续。

2015 年 3 月 13 日，宝利来股份发布公告称，已于 3 月 10 日完成工商变更登记手续，公司名称由“广东宝利来投资股份有限公司”正式变更为“神州高铁技术股份有限公司”；公司证券简称则由“宝利来”正式变更为“神州高铁”。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司注册资本人民币 45800.00 万元，出资人民币 45800.00 万元，占注册资本的 100%。

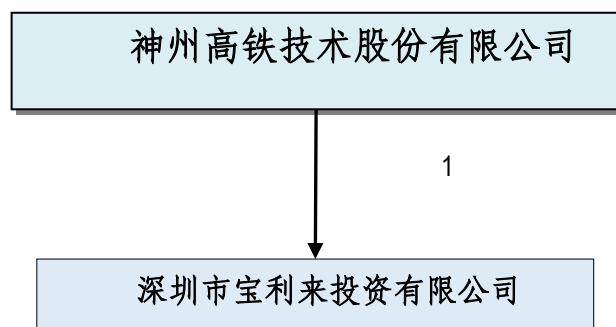
截至评估基准日，宝利来投资的股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	出资比例
神州高铁技术股份有限公司	45,800.00	100.00%
合计	45,800.00	100.00%

截至评估基准日，宝利来投资共有长期投资单位 1 家，其业务范围及注册资本如下表所示：

全称	注册资本	持股比例	经营范围
深圳市宝利来酒店管理有限公司	1,000 万元	100.00%	投资酒店项目；酒店管理（具体项目另行申报）；国内贸易（不含法律、行政法规、国务院决定禁止项目和需前置审批的项目）。

3. 企业产权和资本管理结构



宝利来投资公司的全资子公司—酒店管理公司概况

1. 公司简况

企业名称：深圳市宝利来酒店管理有限公司

法定住所：深圳市光明新区公明办事处建设中路 36 号 A 座六层

经营场所：深圳市光明新区公明办事处建设中路 36 号 A 座六层

法定代表人：文冰雪

注册资本：1,000 万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：为酒店提供管理服务（不含具体经营酒店项目）；投资酒店项目（具体项目另行申报）；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易。（不含法律、行政法规、国务院决定禁止项目和需前置审批的项目）

2. 历史沿革

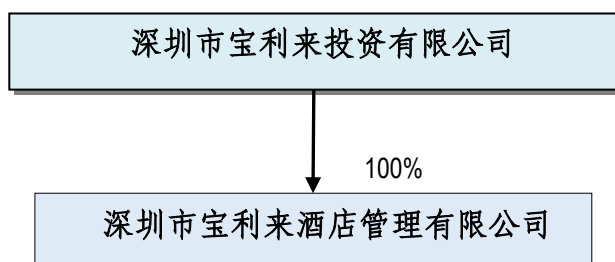
企业于 2011 年 1 月 11 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。取得注册号为 440301105158544 的营业执照。

截至评估基准日，产权单位的股权结构为：

金额单位：人民币元

股东	投资金额	持股比例
深圳市宝利来投资有限公司	10,000,000.00	100.00%

3. 企业产权和资本管理结构



(二) 被评估企业的主要产品或服务

宝利来投资核心资产为下属独立核算非法人单位——深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店经营的宝利来国际大酒店。

宝利来国际大酒店为五星级商务酒店，位于深圳市宝安区福永街道中心区，紧靠福永汽车站，与凤凰山隔桥相望，毗邻 107 国道及广深高速公路，距深圳国际机场仅五分钟车程，交通极为便捷。

酒店共拥有各式豪华客房 502 间,设有大型多功能宴会厅及会议室,中餐厅、西餐厅、日本料理、燕鲍翅餐厅、雪茄吧、大堂酒吧及旋转餐厅等;另设有超豪华 KTV、超大型水疗会所以及游泳池、健身房、棋牌、桌球、网球等配套齐全的康体设施。其中:酒店客房主要分布于 A 栋 6 层至 22 层、B 栋的 6 层到 17 层;A 栋 23 层为避难层、24 层为旋转餐厅;C 栋 6 层至 8 层为多功能休息房、SPA 房;5 层主要为水疗区、健身房、游泳池、桌球室;4 层为水疗休息厅、电影院、足球吧、棋牌室、多功能宴会厅、小宴会厅、会议室、及厨房、水果吧等;3 层主要为中餐包房、燕鲍翅包房、日本料理、厨房、备餐间、贵宾休息室等;酒店大堂位于 2 层,中餐大厅及厨房、西餐厅及厨、大堂吧、商务中心均位于 2 层,2 层还设有夜总会包房及部分对外出租商铺;1 层主要为对外出租商铺、夜总会包房、停车场及监控中心、办公室等;负 1 层主要为停车场、办公室、更衣室、仓库、员工餐厅及厨房;负 2 层主要为材料仓库、办公室、维修间等。

酒店管理公司的核心资产为下属独立核算非法人单位——深圳市宝利来酒店管理有限公司深圳宝利来商务酒店经营的宝利来商务酒店。

酒店位于深圳市光明新区公明街道,2011 年建成营业,共有客房 183 间。酒店类型为商务酒店,相较一般快捷酒店档次较高,定位于中高档酒店,客源定位为中外商务旅客。客房划分豪华单人房、豪华双人房、高级套房、商务套房、公寓套房五个房型。酒店还开展休闲保健业务,主要包括沐足、按摩、小工、香烟销售等;另外企业还涉足店面出租,停车场租赁和月饼销售等其他业务。

(三)被评估企业的经营模式及经营管理状况

1.经营模式

宝利来投资的经营模式为自营为主,出租为辅,自营和出租相结合的模式。自营部分包括客房、餐饮及水疗会、夜总会,出租部分为酒店名下的宝利来商城及临街商铺。

2.经营管理状况

从客源分析:住客来源从国籍上分析,国内客人约占 55%,海外

客人占 45%。从海外客人看，欧美客人占 50%，日韩客人占 10%，港澳台客占 15%，亚洲其他国家占 10%，其他洲及南美约占 15%。从销售渠道看，直销客人（商务协议、酒店官网、本地客预订、自来散客）占 80%，代理商销售约占 20%；从消费形式看，散客占 95%，团队客人占 5%。餐饮客源：餐饮客源可分为散点客以及团体消费。散点客人包括西餐、日餐及中餐的散点，团体消费包括西餐团队、中餐宴会消费。休闲娱乐客源：以本地客源为主。

酒店管理公司深圳宝利来商务酒店：

酒店的经营模式为自营为主，出租为辅，自营和出租相结合的模式。自营部分包括客房和休闲保健，出租部分为酒店大堂内的出租商铺和停车场外围的临时摊位。

从客户来源来看，酒店定位为商务客源为主，近年来，商务客源减少，散客增加。目前商务客源占比约 40%，散客约 30%，另外客源为团购、港澳台客人和外宾。

(四)被评估单位竞争环境与竞争优势

1.竞争环境

客户来源的不同决定了住房与餐饮业具有不尽相同的竞争环境。

客房的竞争环境：由于住客来自于世界各地及国内其他城市，因此竞争对手的距离半径较大，范围包括方圆 20 公里的其他酒店。符合此条件的竞争对手有沙井的维纳斯皇家酒店、希尔顿花园酒店，准备开业的深圳机场凯悦嘉轩酒店、西乡的登喜路国际酒店、恒丰海悦国际酒店、万悦格兰云天酒店，以及东莞长安国际酒店。

餐饮的竞争环境：餐饮的商务应酬消费，与客房生意息息相关，从这个角度看，客房的竞争对手亦为餐饮的竞争对手。除此之外，餐饮收入中占比重最大的宴会收入，则以本土化为主，这个本土化指的是距离酒店约 10 公里路程的客人为主。从这个角度看，餐饮业的竞争对手少于客房竞争对手。

商务酒店周边竞争较激烈，2015 年新增同档次同规模酒店 6 家，合计增加房间数 701 间。周边规模较小的酒店从酒店的装修风格和运营效率、灵活度来看也有一定的竞争力。

2.竞争优势

整体配套优势：由于本酒店的客房、餐饮、娱乐三大板块均可满足客户的不同需求，因此从市场细化的角度看，无论哪种市场，本酒店都具有相当的竞争力，所以酒店的整体竞争力均高于其他竞争对手。

地理位置优势：酒店位于 G107 国道旁，距高速公路出口、福永码头、深圳机场的距离，在所有竞争对手中，除了机场凯悦外，排在第二位，但机场凯悦配套单一，除了住宿外，其他诸如餐饮、宴会及会议等竞争水平无法与本酒店比拟。

运营优势：酒店开业近 8 年，日常运作成熟，酒店不存在沟通机制及磨合程度上的难题，其他竞争对手尤其是开业不久的酒店，短期内仍存在这种劣势。

市场占有率优势：酒店开业至今，接待了数以万计的海内外宾客，较高的住房率及最高的餐饮收入，说明本酒店处于本区域的领先地位。

商务酒店竞争优势：

地理位置优势：地处光明新区中心地带，周边为较繁华的商业圈，周边紧邻多个购物中心。

四、被评估企业的财务状况与经营业绩

被评估单位评估基准日及前两年资产负债表(母公司口径)如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	15,690.63	19,915.80	21,139.43
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	33,311.09	30,471.92	27,991.15
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	119.59	84.15	95.11
开发支出	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	5,039.79	3,078.63	2,198.53
递延所得税资产	247.17	280.20	237.60
其他非流动资产	0.00	0.00	3,929.82
资产总计	55,408.26	54,830.71	56,591.64

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债	5,704.47	6,440.60	6,160.85
非流动负债	0.00	69.25	0.37
负债合计	5,704.47	6,509.84	6,161.22
所有者权益	49,703.79	48,320.86	50,430.42

被评估单位评估基准日及前两年资产负债表(合并口径)如下:

单位: 万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	17,141.65	21,694.73	23,154.97
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	33,519.77	30,661.87	28,136.83
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	121.95	85.66	95.76
开发支出	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	5,039.79	3,078.63	2,198.53
递延所得税资产	270.63	313.85	269.75
其他非流动资产	0.00	0.00	3,929.82
资产总计	56,093.78	55,834.74	57,785.65
流动负债	5,961.40	6,754.18	6,443.68
非流动负债	0.00	69.25	0.37
负债合计	5,961.40	6,823.43	6,444.05
所有者权益	50,132.38	49,011.32	51,341.60

被评估单位评估基准日及前两年利润表(母公司口径)如下:

单位: 万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
一、营业收入	27,726.24	28,008.98	28,008.19
减: 营业成本	15,532.71	15,859.09	16,478.15
营业税金及附加	1,938.13	1,867.55	1,891.20
销售费用	325.37	405.23	343.04
管理费用	7,183.84	6,996.93	6,830.18
财务费用	182.76	191.58	248.45
资产减值损失	-3.86	60.97	-4.34
加: 公允价值变动收益	81.45	102.87	-166.05
投资收益	1.62	60.49	234.74
二、营业利润	2,650.35	2,791.00	2,290.22
加: 营业外收入	0.00	55.66	500.00
减: 营业外支出	26.74	11.56	12.51
三、利润总额	2,623.61	2,835.10	2,777.70
减: 所得税费用	636.36	718.03	668.15
四、净利润	1,987.25	2,117.07	2,109.56

被评估单位评估基准日及前两年利润表(合并口径)如下:

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
一、营业收入	29,965.51	30,257.77	30,178.89
减：营业成本	16,467.99	16,767.59	17,356.05
营业税金及附加	2,068.34	1,998.50	2,017.62
销售费用	325.37	405.23	343.04
管理费用	7,964.09	7,859.70	7,701.50
财务费用	188.56	196.67	253.36
资产减值损失	-3.83	64.16	-6.02
加：公允价值变动收益	81.45	102.87	-166.05
投资收益	1.62	60.49	234.74
二、营业利润	3,038.04	3,129.28	2,582.03
加：营业外收入	11.16	60.21	506.53
减：营业外支出	26.74	12.04	12.51
三、利润总额	3,022.47	3,177.45	3,076.04
减：所得税费用	736.31	798.52	745.76
四、净利润	2,286.15	2,378.94	2,330.28

被评估单位 2013 年度、2014 年度的会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

管理公司的财务状况如下：

评估基准日及前两年资产负债表如下：

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	1,602.11	1,786.40	2,022.27
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	208.68	189.95	145.68
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	2.36	1.50	0.64
开发支出	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	23.46	33.65	32.15
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
资产总计	1,836.62	2,011.50	2,200.74
流动负债	408.03	321.05	280.92
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	408.03	321.05	280.92
所有者权益	1,428.59	1,690.45	1,919.82

评估基准日及前两年利润表如下：

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
一、营业收入	2,331.63	2,347.75	2,266.54
减：营业成本	1,027.64	1,007.46	969.04

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

营业税金及附加	130.21	130.95	126.43
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	780.25	862.77	876.02
财务费用	5.81	5.09	4.92
资产减值损失	0.03	3.19	-1.68
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	387.69	338.28	291.81
加：营业外收入	11.16	4.55	6.53
减：营业外支出	0.00	0.48	0.00
三、利润总额	398.85	342.35	298.34
减：所得税费用	99.95	80.49	77.61
四、净利润	298.90	261.87	220.72

五、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、评估计算及分析过程

(一)收益法模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = F_0 \times (1+r)^{-0.25} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；
F0：评估基准日至2020年末预期自由现金流量
Fi：未来第i年预期的企业自由现金流量；
Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量；
r：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；
n：预测期；
i：预测期第i年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：ke：权益资本成本；
kd：付息债务资本成本；
E：权益的市场价值；
D：付息债务的市场价值；
t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；
MRP：市场风险溢价；
βL：权益的系统风险系数；
rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估

基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。截止评估基准日，被评估单位无有息负债。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2020 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2020 年底。

(三)预测期的收益预测

1.营业收入的预测

被评估单位营业收入主要包括房费收入、餐饮收入、其他收入和其他业务收入。

(1)房费收入

被评估单位共有客房 502 间，其中：高级客房 164 间，豪华客房 200 间，商务套房 20 间，高级套房 20 间，豪华套房 18 间，行政/日式客房 57 间，行政/日式套房 12 间，豪华行政/日式套房 10 间，总统套房 1 间。

房费收入=数量（间*夜）*单价（元/间）

对于数量（间*夜）的预测，评估人员对被评估单位市场人员进行了访谈，调查了解酒店的市场行情，未来年度的间夜数参考被评估

单位预算数并结合历史年度年实际发生数进行预测。

对于单价，评估人员参考历史年度平均单价，结合被评估单位对未来年度单价的预算进行预测。

(2)餐饮收入

被评估单位历史年度餐饮收入变动平稳，客户资源稳定，销售价格变化不大，未来年度餐饮收入以历史年度平均水平进行预测。

(3)其他收入

被评估单位历史年度自制品收入、日餐收入、健身房收入和泳池收入呈逐年增长趋势，其他收入较平稳，变动不大。对于呈增长趋势的收入，未来年度取历史年度平均增长水平进行预测；其余历史年度变动不大的收入，按历史年度平均水平进行预测。

(4)其他业务收入

其他业务收入的主要内容为洗衣房收入、月饼收入和租金收入等。

洗衣房收入以历史年度洗衣房收入占房费等收入的平均比率进行未来年度的收入预测；月饼收入参考历史年度收入增长水平进行未来年度月饼收入的预测；租金收入依据评估基准日已有的租赁合同结合未来年度租金水平的上涨水平进行未来年度租金收入的预测。

未来年度营业收入预测详见收益法预测表。

酒店管理公司：

营业收入主要包括房费收入、休闲保健收入和其他业务收入。

(1)房费收入

被评估单位共有客房 183 间，其中：豪华单人房 109 间，豪华双人房 42 间，高级套房 8 间，商务套房 15 间，公寓套房 9 间。

房费收入=实际间天数*单价（元/间）=房间数量*入住率*365

对于实际间天数的预测，评估人员对被评估单位市场人员进行了访谈，调查了解酒店的市场行情，未来年度房间数量按照目前 183 间不变，每个房型数量亦保持现状，入住率针对不同房型参考被评估单位预期入住率并结合各房型的历史年度年实际入住率进行预测。

对于单价，评估人员参考历史年度平均单价，结合被评估单位对

未来年度单价的预算进行预测。

(2)杂项

被评估单位历史年度杂项主要是早餐收入，变动平稳，客户资源稳定，销售价格变化不大，同房费收入直接相关，未来年度杂项收入以历史年度对房费收入的平均占比进行预测。

(3)休闲保健

被评估单位休闲保健收入主要为沐足、按摩、小工、香烟等。历史年度变动平稳，客户资源稳定，与住店客人有很大重叠，销售价格变化不大，从历史数据看，同房费收入呈现正相关关系，并且占比稳定，未来年度休闲保健收入以历史年度对房费收入的平均占比进行预测。

(4)其他业务收入

其他业务收入的主要内容停车场收入、月饼收入和租金收入等。

停车场收入历史年度稳定增长，停车场面积一定，企业预计停车场停车率接近饱和，未来增长幅度不大，按照 2016 年预算进行预测；月饼收入参考历史年度收入水平比较稳定，按照 2016 年企业的预算预测；租金收入据了解来源于酒店一楼室内的固定店面出租和酒店外围临时摊位出租，临时摊位出租有一定偶发性，不确定性，未来租金收入依据评估基准日已有的租金合同并结合公司 2016 年租金预测进行未来年度租金收入的预测。

未来年度营业收入预测详见收益法预测表。

2.营业成本的预测

主营业务成本主要由直接材料成本和各项费用成本及其他业务支出等构成。

直接材料成本主要包括厨部成本、自制品成本、香烟酒水成本等。对于这些能和收入相对应的直接材料成本，由于历史年度发生额较均衡，故未来年度直接材料成本按照历史年度占相关收入的平均比率进行预测。

各项费用成本主要包括工资薪酬及附加、营业用品、水电费、洗

涤费、办公用品等组成。根据各费用项目与收入的依存关系，工资费用将主要根据企业劳资部门确定的人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。工资以外的其他费用，依其与收入的比例计算确定预测数，即参考企业以前年度的该类费用项目与收入的比例并对其合理性进行分析后确定。

其他业务支出的各项费用成本预测方法同上。

未来年度营业成本预测详见收益法预测表。

3. 营业税金及附加的预测

营业税金及附加包括营业税(5%、15%)、城建税(7%)、教育费附加(3%)、地方教育费附加(2%)、文化专业建设税(3%)。由于酒店业涉及的营业税税率较多，且历史年度各项税费占收入的比率较均衡，故，2016年1-4月的各项税费的预测，以历史年度各税费占收入的平均比率进行未来年度的税费预测。2016年5-12月及以后年度依据《营业税改增值税试点实施办法》进行增值税及附加税税率的预测。其中：增值税涉及的主要税率如下所示：

(1) 纳税人发生应税行为，除规定外，税率为6%；

(2) 提供交通运输、邮政、基础电信、建筑(包含装修)、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%；

(3) 购进农产品，除取得增值税专用发票或者海关进口增值税专用缴款书外，按照农产品收购发票或者销售发票上注明的农产品买价和13%的扣除率计算的进项税额。

未来年度营业税金及附加的预测详见收益法预测表。

4. 营业费用的预测

企业销售费用的主要内容为工资薪酬及附加、佣金提成、广告宣传、交通费、营业用品等费用。

本次评估首先根据企业销售费用项目构成情况，根据各费用项目与收入的依存关系，工资费用将主要根据企业劳资部门确定的销售人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。固定资产折旧根据企业的固定资产总额和折旧政策，考虑未来资产的增加进行测算。其他费用，依其与收入的比率关系计算确定预测数，

即参考企业以前年度的该类销售费用项目与收入的比例并对其合理性进行分析后确定。

未来年度营业费用的预测详见收益法预测表。

5.管理费用的预测

管理费用主要包括工资薪酬及附加、设备维护费、电费、印刷费、保安费、折旧费、税费支出、摊销等。

工资薪酬及附加职工人数及工资水平，并考虑未来用工需求及工资增长预测。

固定资产折旧根据企业的固定资产总额和折旧政策，考虑未来资产的增加进行测算。

无形资产摊销根据企业未来无形资产的增减变化以及企业制定的摊销政策测算。

长期待摊费用为酒店装修费用摊销，根据企业未来长期待摊费用的增减变化以及企业制定的摊销政策测算。

其他费用，根据企业历史年度的平均发生额，并考虑未来年度的经营情况适当调整预测。

未来年度管理费用的预测详见收益法预测表。

6.财务费用的预测

本次评估采用企业自由现金流模型，负债在企业整体价值后扣除，不对财务费用进行预测。

7.营业外收支的预测

本次评估根据企业的实际情况，营业外收支属于零星收入和支出，故未来年度的营业外收支无预测。

8.所得税的预测

公司基准日所得税率为 25%，未来预测年度按现有政策持续不变考虑，因此预测年度所得税率按 25%考虑。

9.折旧与摊销的预测

(1)折旧的预测

公司按相应的折旧年限及折旧率，采用直线折旧法计提固定资产折旧。

预测年度新增固定资产的金额和资本性支出的发生额相对应，同时考虑转入固定资产的时间和金额。

根据上述思路与方法，预测的未来年份具体折旧详见收益法预测表。

(2)摊销的预测

企业无形资产主要为办公、经营用软件，未来年度预测按照现行摊销政策估算。具体预测数据详见收益法预测表。

长期待摊费用为酒店装修费用摊销，根据企业未来长期待摊费用的增减变化以及企业制定的摊销政策测算。

10.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要为房屋、运输车辆、通用办公设备的正常更新投资以及房屋的装修支出，本次评估资本性支出主要由三部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)、增量资产的正常更新支出(重置支出)。

根据企业设备更新支出计划及酒店装修支出预算，进行未来年度资本性支出的预测。

未来年度资本性支出预测详见收益法预测表。

11.营运资金增加额的预测

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债。

流动资产和流动负债的主要调整事项如下：

扣除非经营性往来款：非经营性往来款是指往来款中与正常经营无关的往来款项。

评估基准日后期间及未来年度的营运资金，通过测算流动资产和流动负债科目历史的周转次数，来预测未来的流动资产和流动负债，从而测算未来的营运资金。

营运资金追加额=当期所需营运资金-期初营运资金

(四)预测期后的收益确定

永续期现金流的考虑了企业的现有的投入及公司的现有的资质，所得税按 25%的预测。

(五)折现率确定

1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统查询的信息，10 年期国债基准日到期年收益率水平为 2.82%，以该收益率作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

根据 Wind 资讯查询的可比上市公司贝塔参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先选取了 9 家上市公司作为可比公司，通过 WIND 证券投资分析系统，查询出上述公司截止到评估基准日有财务杠杆的 β 系数。

$$\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T_c)] = 1.1005$$

式中：D/E：取可比上市公司债务与股权平均比率 5%

T_c ：所得税率取企业目前执行的所得税率 25%

3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性（存在非流通股），因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，可信度较差，国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场（美国市场）的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家补偿额

= 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家违约补偿额 $\times$ (σ 股票 / σ 国债)

根据上述测算思路和公式，计算确定 2016 年度市场风险溢价为 7.08%。

4.企业特定风险调整系数的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司，与同类上市公司比，

该类资产的权益风险与上市公司相当。结合企业生产规模、抗风险能力等因素，本次对特定风险调整系数取值为 1.5%。

5.折现率计算结果

(1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 12.11\%$$

(2)计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位无付息债务，按一年期贷款利率 4.35%作为付息债务成本，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} \\ = 11.67\%$$

(六)经营性资产评估结果

1.经营性资产价值

企业经营性资产价值详见下表：

金额单位：万元

科 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续
净利润	2,189.56	3,076.79	3,924.18	4,038.95	4,444.18	4,444.18
+财务费用(税后)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息前税后营业利润	2,189.56	3,076.79	3,924.18	4,038.95	4,444.18	4,444.18
+折旧	3,131.17	2,397.57	2,084.83	2,428.95	2,300.07	1,908.78
+摊销	561.83	562.04	562.04	562.04	49.76	730.86
-资本支出	120.00	200.00	6,350.00	4,350.00	560.00	2,232.27
-营运资本变动	28.39	-30.00	-58.80	-60.18	-47.33	0.00
-提取职工奖励及福利基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自由现金流量	5,734.17	5,866.41	279.85	2,740.13	6,281.35	4,851.55
折现率	11.67%	11.67%	11.67%	11.67%	11.67%	11.67%
折现期(年)	0.5000	1.5000	2.5000	3.5000	4.5000	
折现系数	0.9463	0.8474	0.7589	0.6796	0.6085	5.2145
折现值	5,426.28	4,971.27	212.37	1,862.06	3,822.42	25,298.54
经营性资产价值	41,592.95					

2.溢余资产价值的确定

评估基准日货币资金账面值为 6,626.12 万元，经测算营业性货币

资金为 1,811.67 万元，则，溢余资产价值为 4,814.45 万元。

3.非经营性资产及负债价值的确定

对于交易性金融资产、其他应收款中的关联方往来、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、递延所得税资产和其他非流动资产确认为非经营性资产，共计 19,221.44 万元；对于其他应付款中的关联方往来、递延所得税负债确认为非经营性负债，共计 65.07 万元。

(七)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$= 65,563.77 \text{ 万元}$$

2.付息债务价值的确定

截止评估基准日，被评估单位无有息负债。

3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，深圳市宝利来投资有限公司的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 65,563.77 \text{ 万元} \end{aligned}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受神州高铁技术股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对深圳市宝利来投资有限公司的股东全部权益价值在2015年12月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

深圳市宝利来投资有限公司评估基准日总资产账面价值为56,591.64万元，总负债账面价值为6,161.22万元，净资产账面价值为50,430.42万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为65,563.77万元，增值15,133.35万元，增值率30.01%。

(二)资产基础法评估结果

深圳市宝利来投资有限公司评估基准日总资产账面价值为56,591.64万元，评估价值为72,079.58万元，增值额为15,487.94万元，增值率为27.37%；总负债账面价值为6,161.22万元，评估价值为6,161.22万元；净资产账面价值为50,430.42万元，净资产评估价值为65,918.36万元，增值额为15,487.94万元，增值率为30.71%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015年12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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	21,139.43	20,158.69	-980.74	-4.64
非流动资产	2	35,452.21	51,920.88	16,468.67	46.45
其中：长期股权投资	3	1,000.00	1,917.25	917.25	91.72
投资性房地产	4	-	-	-	

神州高铁出售宝利来投资股权项目所涉及深圳市宝利来投资有限公司
股东全部权益价值项目评估说明

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产	5	27,991.15	45,585.93	17,594.78	62.86
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	95.11	250.29	155.18	163.15
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	6,365.95	4,167.42	-2,198.53	-34.54
资产总计	10	56,591.64	72,079.58	15,487.94	27.37
流动负债	11	6,160.85	6,160.85	-	-
非流动负债	12	0.37	0.37	-	-
负债总计	13	6,161.22	6,161.22	-	-
净资产	14	50,430.42	65,918.36	15,487.94	30.71

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 65,563.77 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 65,918.36 万元，两者相差 354.59 万元，差异率为 0.54%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

而收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，宝利来投资下属两家酒店经营受国家宏观经济及旅游环境影响较大，由于目前国内经济结构正处于调整过程期间，宝利来投资下属两家酒店经营受国家宏观经济及旅游环境影响较大。评估机构在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，因此评估机构认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法。

根据上述分析，同时酒店业属重资产行业，其主要资产为房地产，因此本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果较为合理，即：宝利来投资的股东全部权益价值评估结果为 65,918.36 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

各项资产增减值原因如下：

1.流动资产账面值为 21,139.43 万元，评估值为 20,158.69 万元，评估减值-980.74 万元，评估增值率-4.64%，评估减值的主要原因为流动资产中的一年内到期的非流动资产为酒店当年摊销的装修款，房产中对装修工程进行了评估，该部分价值已包含在房产中，造成流动资产评估减值。

2.房地产增值主要原因：

a.房屋建筑物：自 2009 年以来，除了钢筋价格下降，水泥混凝土价格平稳之外，其他建筑工程材料费、人工费、机械费的上涨导致建设工程成本上涨；自 2009 年以来，深圳的房地产交易市场价格涨了几年以后，于 2015 年更是上涨了近 30%。

b.装饰工程：由于酒店装饰工程一般的使用年限为 8-10 年，之后会根据实际情况进行翻新装修。自 2009 年以来，人工费和装饰材料费也有一定的涨幅；

c.土地使用权账面值含在房屋建筑物中，社会经济不断发展对土地的需求不断增加，加之土地资源的稀缺性导致土地价格上升，也是房地产增值原因之一。

综上所述，主要是深圳的房屋建筑物施工中的人工费用、建筑装饰材料的上涨和房地产市场销售价格大幅上涨造成评估增值的主要原因。

3.设备类评估增减值原因分析如下：

a.机器设备

机器设备：机器设备评估原值减值主要原因为：近两年原材料成本下降以及本次企业上报的设备明细中有一部分设备属于无实物状态，这部分设备评估值为零，故而造成评估原值减值。企业计提折旧年限短于设备经济耐用年限而造成了评估净值增值。

b.运输设备

评估原值减值主要原因是车辆市场价格整体呈现下降趋势所造成；评估净值增值主要原因一方面是本次评估有一些车辆是采用市

场法定价，评估净值高于账面净值。基于上述因素造成评估净值增值。

c.电子及其他设备

此科目中的设备类资产大多为电子设备、厨房设备、客房设备、及其个别机器设备，上述这些设备由于近年原材料成本的下降和产品的更新换代，造成这些设备基准日市场价格有所下滑，故而评估原值呈减值状态；评估净值减值的主要原因为企业相当一部分设备为报废或者为无实物状态，这部分设备评估时一部分是采用残值作为评估值，另一部分则没有评估值。上述因素造成评估净值减值。

3.长期股权价值

长期股权投资账面值 1,000.00 万元，评估值 1,917.25 万元，评估增值 917.25 万元，增值率 91.72 %。评估增值主要原因被投资企业整体评估价值高于按投资成本反映的长期股权投资账面价值。

评估说明附件

附件一：关于进行资产评估的有关事项说明

附件二：深圳市宝利来酒店管理有限公司评估说明

附件三：收益法明细表