

海南珠江控股股份有限公司
拟转让资产所涉及的部分资产价值项目

资产评估说明

中天华资评报字[2016]第1102号

北京中天华资产评估有限责任公司
2016年3月15日

评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实总体情况说明	3
第四部分 收益法评估说明	5
一、评估范围	5
二、资产概况	5
三、房地产评估技术说明	5
四、评估结果	10
第五部分 重置成本法评估说明	11
一、评估方法	11
二、土地评估说明	11
三、房屋建（构）筑物评估说明	18
四、评估结果	24
第六部分 评估结论及分析	25

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用。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。

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年3月15日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托方与被评估单位共同撰写，详见附件2）

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

评估对象是海南珠江控股股份有限公司的部分资产价值。

2. 评估范围

评估范围为海南珠江控股股份有限公司在基准日位于三亚的3栋别墅（详见评估明细表）。

房地产证编号分别为：别墅A为三土房（2009）字第00131号、别墅B为三土房（2009）字第00132号和别墅C为三土房（2009）字第00133号。

别墅A:511.52平方米、别墅B:499.23平方米和别墅C:502.36平方米。

评估基准日的账面原值为9,954,040.72元,账面净值为7,134,389.22元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3. 评估范围内的资产权属状况：

中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和被评估单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和被评估单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

本次评估范围资产均取得房地产证，产权持有人均为海南珠江控股股份有限公司。

（二）实物资产的分布情况及特点

本次评估范围资产位于三亚市三亚湾海坡开发区三亚万嘉截斯酒店院内，正常使用。

纳入本次评估范围的三套别墅在评估基准日时已抵押，抵押合同号为“2009年椰抵字第G004-2号、重庆信托[DY]字第2012344号”。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，组成资产评估小组，同时于2016年3月9日至2016年3月12日进行现场的核查工作。清查工作结束后，评估小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

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

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（二）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

第四部分 收益法评估说明

一、评估范围

评估范围具体包括：独栋别墅 A、独栋别墅 B 及独栋别墅 C，具体明细详见资产清查评估明细表。

二、资产概况

委估资产已取得房地产证。

房地产证编号分别为：别墅 A 为三土房（2009）字第 00131 号、别墅 B 为三土房（2009）字第 00132 号和别墅 C 为三土房（2009）字第 00133 号。

别墅 A:511.52 平方米、别墅 B:499.23 平方米和别墅 C:502.36 平方米。

评估基准日的账面原值为 9,954,040.72 元,账面净值为 7,134,389.22 元。

委估的 3 栋别墅所占用的土地为住宿餐饮用地，建成于 2008 年，中等装修，现正常使用。

三、房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物类资产主要为：房屋建筑物资产。截止评估基准日该资产具体情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	权证	房屋	结构	建成年 月	建筑面 积(m2)	他项 权利	账面价值	
	编号	名称					原值	净值
1	三土房（2009）字第 00131 号	别墅 A	钢混	2008 年	511.52	抵押	3,369,234.47	7,134,389.22
2	三土房（2009）字第 00132 号	别墅 B	钢混	2008 年	499.23	抵押	3,363,758.12	
3	三土房（2009）字第 00133 号	别墅 C	钢混	2008 年	502.36	抵押	3,221,048.13	

(二)房屋建筑物概况

1.房屋建筑物概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物共3项，总建筑面积1,513.11平方米。上述资产全部位于三亚市三亚湾路212号万嘉戴斯酒店院内。房屋建筑物主要是钢混结构的独栋别墅。

2.房屋建筑物及占用土地权属状况

评估范围内的房屋建筑物所占用土地已全部办理出让性质的住宿餐饮用地；全部房产已办理房屋所有权证（房地合一证书）。

(三)核实过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产明细表进行账表核对。

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察，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作详细的查看，除核实建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、板柱进行细心观测，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；消防设施是否完好灵敏，电梯等设施是否安全可靠。

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。

经现场勘察核实，企业本次申报的房产均可正常使用。

(四)评估方法

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用收益法进行评估。

(五)典型案例

案例：

1.评估对象概况

该三套房屋位于三亚市三亚湾路212号万嘉戴斯酒店院内，属于独栋别墅，现用途为住宿，房屋建于2008年，为钢筋混凝土混合结构，地上3层，层高3.3米，建筑面积为511.52平方米。基础采用钢筋混凝土独立基础，主体采用现浇钢筋混凝土梁、柱、板承重，墙体采用加气混凝土砌块，墙厚为240MM，屋面为四面坡屋面，钢筋混凝土屋面板，机制小平瓦防水。外墙面水泥砂浆防水涂料，内墙面刷涂料，大厅及楼梯地面铺花岗岩，卫生间地面铺300×300mm防滑地砖，其他地面均铺设600×600mm地砖地面。房屋楼门为装饰木门和木夹板门，窗为铝合金推拉窗。室内水、电等配套设施齐全。

至评估基准日，该房屋基础、梁、板、柱、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、水、电等均能正常使用。

2.房地产权属情况

房地产证编号分别为：别墅A为三土房（2009）字第00131号、别墅B为三土房（2009）字第00132号和别墅C为三土房（2009）字第00133号。

别墅A:511.52平方米、别墅B:499.23平方米和别墅C:502.36平方米。

证载权利人均均为海南珠江控股股份有限公司。

3.计算过程

根据被评估单位提供的相关资料以及评估人员现场勘察，采用收益法计算委估房产于评估基准日的市场价格。由于该别墅位于酒店内，别墅的土地性质为住宿与餐饮用地，别墅用做于酒店客房，此别墅主要用于内部接待，实现的收入非公允，另外别墅与酒店的收入与成本的匹配较困难，因此采用周边别墅整体出租收入的平均水平进行计算。收益法的计算过程如下：

A. 房地产租赁有效收入

B. 年客观经营成本

C. 年净收益

年净收益=房地产租赁有效收入-年客观经营成本

D. 折现率的确定

折现率按照无风险报酬率和风险报酬率综合确定。

E. 年增长率

F. 评估的收益价格

评估的收益价格= $C \div (D-E) \times (1-(1+E)^N / (1+r)^N)$

式中：C--年净收益

r--还原利率

N--剩余经营使用年限

（1）房地产潜在毛租金收入：是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入，包括潜在毛租金收入加上其他收入。

①租金的确定：根据我公司估价人员的市场调查及收集相关资料、信息，委估房产评估基准日，其租金按照市场客观租金确定。客观租金在相邻已出租商业网点房地产的租金的基础上进行交易情况、位置、装修程度、交易时间等因素修正后确定。选取临近区域出租案例见下表：

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称	万嘉戴斯酒店内别墅A栋	金牛别墅	圣巴巴拉	鲁能美丽三期
交易价格（元/月）	待估	60,000.00	70,000.00	50,000.00
交易时间	2015.12	2015.1	2015.7	2015.7
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	海景、偏、人口稀疏	海景、人口密集	海景、人口密集	非海景、偏、人口稀疏
个别因素	中档装修、	中档装修、	豪装、380m2、	豪装、780m2、

	511.52m2、环境较好、配套齐全	1050m2、环境一般、配套齐全	环境好、配套齐全	环境一般、配套齐全
--	--------------------	------------------	----------	-----------

以待估对象的因素条件指数为基数，直接比较分析待估宗地和比较案例的交易情况、位置、装修程度、交易时间等差别，进行待估房地产与比较实例在交易情况、位置、装修程度、交易时间等方面的修正，得到因素修正系数，见下表：

比较因素修正指数表

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称	万嘉戴斯酒店内别墅 A 栋	金牛别墅	圣巴巴拉	鲁能美丽三期
交易价格（元/月）	待估	金牛别墅	圣巴巴拉	鲁能美丽三期
交易时间	100	92	96	96
交易情况	100	100	100	100
区域因素	100	105	105	95
个别因素	100	94	104	96

将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数。

比较因素修正系数表

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
名称	金牛别墅	圣巴巴拉	鲁能美丽三期
交易价格（元/月）	60,000.00	70,000.00	50,000.00
交易时间	100/92	100/96	100/96
交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/105	100/105	100/95
个别因素	100/94	100/104	100/96
比准价格（元/月）	66,076.38	66,773.50	57,108.92
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/月）取整	63,300.00		

由此得出待估别墅A栋产市场客观租金约为63,300.00元/月。因为3栋别墅是紧挨着，建筑标准及整体装修同一标准，面积差异很小，因此3栋别墅的市场客观租金约为63,300.00元/月*3=2,278,800.00元/月

（2）房地产有效毛收入：是从潜在毛收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

①经评估人员调查，该区域房屋出租市场比较成熟，一般空置率较低，根据估价对象周边类似物业出租情况，并结合委估物业的自身情况，确定估价对象空置率为15%。

②经评估人员调查，该区域出租一般情况下按月或季付租，押金为1~2个月的租金，因此在收益期内未因拖欠租金造成收入损失很少，本次评估不考虑收租损失。

（3）运营费用：是维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房地产税（包括房产税、营业税及其附加、土地使用税）、保险费、房屋租赁管理费、维修费等。而物业管理费、水电费、通信等费用一般由承租人负担。

①房产税

根据企业实际缴税情况及依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）第四条规定，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%。

②营业税及其附加：

营业税为租赁收入的5%，城建税为营业税的7%，教育费附加为营业税的3%，地方教育费附加为营业税的2%。

③房屋租赁管理费

房屋租赁管理费一般为房产租赁毛收入的1%~3%。本次取中值，按3%计算管理费。

④房地产的保险费一般为建筑成本的0.08%~0.1%。本次按房产重置全价的0.1%计取保险费。

注：房屋建筑物为框架结构，结合当地的取费标准和建筑物的实际状况，取重置单价7500元/平方米。

⑤维修费一般为房产重置全价的1%~3%。本次按重置全价的1%计取维修费。

（4）房地产纯收益：为有效毛收益扣除运营费用后的余值与押金收益之和。

（5）报酬率确定

根据当地房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。参照市场客观租金进行计算，无风险报酬率取一年期定期存款利率即1.5%，再考虑一定的风险报酬率，报酬率取7%。

（6）变化趋势分析

经过市场调查，该片区属成熟区，交通方便，周边类似物业的年租金上涨比率在5%左右，我们预测其租金在租约期外平均每年环比递增率g为5%。

（7）收益年限

经现场勘查，待估物业尚可使用年限短于商业用地最高出让年限，土地剩余使用年限为29.58年。

（8）采用收益法确定房地产价格

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象土地未来各期的正常纯收益，折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象评估基准日的评估单价。

收益评估值V=33,149,400.00元。

详细计算过程见下表：

建筑面积(m ²)		1,513.11	
序号	项目名称	计算方法及说明	金额计算
1)	年潜在毛收益	房地产具体情况及周围同类水平	2,278,800.00
2)	空置率	根据市场调查并结合估价对象自身特点综合确定	15%

3)	年有效毛收益 A	$1) \times (1 - \text{空置率})$	1,936,980.00
4)	营业成本	3)	
5)	营业税	$3) \times 5\%$	96,849.00
6)	教育费附加与城市建设维护税	$5) \times 12\%$	11,621.88
7)	房产税	重置价值 $\times 0.7 \times 1.2\%$	95,325.93
8)	管理费	$3) \times 3\%$	58,109.40
9)	保险费	重置成本 $\times 0.1\%$	11,348.33
10)	维修费	重置成本 $\times 1\%$	113,483.25
11)	年纯收益 C	$3) - \{\Sigma[4) \sim 11)\}$	1,550,242.22
12)	报酬率 D	报酬率用无风险利率加风险报酬率得到	7%
13)	收益年递增比率 E	综合分析该区域房地产现状并结合区域城市规划估算	5%
14)	剩余使用年限 n	商业用地剩余出让年限	29.58
15)	折现后的评估值(取整)	$C \div (D - E) \times (1 - (1 + E)^N / (1 + r)^N)$	33,149,400.00

四、评估结果

房屋建筑物评估结果情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	评估价值
1	三土房 (2009) 字第00131号	别墅A	2008年	511.52	33,149,400.00
2	三土房 (2009) 字第00132号	别墅B	2008年	499.23	
3	三土房 (2009) 字第00133号	别墅C	2008年	502.36	
	合计			1,513.11	33,149,400.00

第五部分 重置成本法评估说明

一、评估方法

对于纳入本次评估范围内的房地产对应的土地使用权，本次采用市场比较法进行评估。

对于房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

二、土地评估说明

(一)评估方法

对于纳入本次评估范围内的房地产对应的土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，考虑到待估宗地周边交易案例较多，故本次评估采用市场比较法。

1.选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A、用途相同；
- 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；

本次评估，选择了三个已发生交易的案例，其用途与待估宗地相同或相似，以它们的价格作比较，结合影响商服用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

(二)具体计算公式

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

V——待估宗地价格

V_B ——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(三)案例

1.估价对象描述

(1) 土地登记状况

本次评估土地3宗，为房地产证，土地使用权人为海南珠江控股股份有限公司。土地登记信息如下：

地址均位于三亚湾的3栋别墅（详见评估明细表）。

房地产证编号分别为：别墅A为三土房（2009）字第00131号、别墅B为三土房（2009）字第00132号和别墅C为三土房（2009）字第00133号。

别墅A:建筑面积511.52平方米、分摊土地面积721.93平方米；别墅B:499.23平方米、分摊土地面积696.58平方米；别墅C:502.36平方米、分摊土地面积734.59平方米。

评估基准日的账面原值为9,954,040.72元,账面净值为7,134,389.22元。

（2）土地权利状况

估价对象的土地所有权为国家所有，海南珠江控股股份有限公司以出让方式取得待估宗地，根据委托方提供的房地产权证复印件，纳入本次评估范围的三套别墅在评估基准日时已抵押，抵押合同号为“2009年椰抵字第G004-2号、重庆信托[DY]字第2012344号”。

（3）土地利用状况

待估宗地内建（构）筑物状况详见本评估报告建筑物评估部分。待估宗地红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通（通路、通电、供水、排水、通讯），场地平整。由于待估宗地内市政建设设施已经纳入了建筑物评估范畴，故本次土地评估设定开发程度为宗地外五通，宗地内场地平整。

2.地价定义

本次评估地价设定待估宗地用途为工业用地，开发程度达到“五通一平”（宗地外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地内场地平整）的条件下，于估价基准日2015年12月31日的剩余年限下的无他项权利的出让土地使用权价格。

3.地价影响因素分析

（1）一般因素

①城市概况

三亚位于海南岛的最南端，是中国最南部的热带滨海旅游城市，中国海滨城市，是中国空气质量最好的城市、全国最长寿地区（平均寿命80岁）。三亚市别称鹿城，又被称为“东方夏威夷”，位居中国四大一线旅游城市“三威杭厦”之首，拥有全岛最美丽的海滨风光。三亚市东邻陵水县，西接乐东县，北毗保亭县，南临南海。陆地总面积1919.58km²，海域总面积6000km²，其中规划市区面积约37平方公里。东西长91.6公里，南北宽51公里，常住人口为74.19万人，聚居了汉、黎、苗、回等20多个民族。三亚是海南省南部的中心城市和交通通信枢纽，也是中国东南沿海对外开放黄金海岸线上最南端的对外贸易重要口岸之一。

②自然地理

三亚市地处海南岛最南端，位于北纬18° 09′ 34″ ~18° 37′ 27″、东经108° 56′ 30″ ~109° 48′ 28″ 之间。东邻陵水县，北依保亭县，西毗乐东县，南临南海。三亚地处低纬度，属热带海洋性季风气候区，年平均气温25.7℃，气温最高

月为6月，平均28.7°C；气温最低月为1月，平均21.4°C。全年日照时间2534小时。年平均降水量1347.5MM。素有“天然温室”之称。

③经济发展

2015年，全市实现生产总值435亿元（含农垦），同比增长8.1%；完成固定资产投资706亿元，增长12.1%；完成社会消费品零售总额181.7亿元，增长8%；地方一般公共预算收入达到88.9亿元，增长11.1%；城镇、农村常住居民人均可支配收入分别为28782元和12228元，分别增长7.2%、8.4%。

(2)区域因素

①区域概况

天涯区是三亚市四个市辖区之一，位于海南省三亚市中西部，2014年成立，原名天涯镇，因为地处天涯海角，故名天涯区。2015年1月，正式撤销河西区、凤凰镇、天涯镇、设立天涯区。天涯区管辖原河西管委会、凤凰镇、天涯镇行政区域，人口22万人（2014年），共计22个社区和20个行政村。

②基础设施状况

天涯区中心至三亚市10公里，至海口市283公里。三亚凤凰国际机场在天涯区域内。海榆西线（G225）、环岛西线高速公路、海南西环铁路从辖区北部东西向通过，环岛西线高铁规划从辖区北部穿过，南北向县道X827从镇区中间穿过。

3.个别因素

本次土地估价对象是三亚万嘉酒店管理有限公司所拥有的位于三亚市的1宗住宿餐饮用地，待估宗地状况详见本部分的估价对象描述部分。

4.估价依据

(1)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- ①《中华人民共和国土地管理法》
- ②《中华人民共和国房地产管理法》
- ③《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- ④《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- ⑤《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307号）

（1）本次估价采用的技术规程

- ①《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- ②《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）
- ③《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）

(3)委托估价方提供的有关资料

《海南省三亚市土地房屋权证》复印件

(4)受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取得资料等

5.估价原则

(1)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(2)需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

(3)变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(4)协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6.估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》，考虑到待估宗地周边交易案例较多，故本次评估采用市场比较法。

(1)比较实例选择

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

A、用途相同；

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；

本次评估，选择了三个已发生交易的案例，其用途与待估宗地相同或相似，以它们的价格作比较，结合影响商服用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

实例A：4602002014B00289

该地块位于迎宾路西段控规（荔枝沟片区）LZG5-2-2和LZG5-2-8地块内，土地用途为商务金融，土地面积为4913.56平方米，以“五通一平”的形式挂牌出让。于2014年8月21日，三亚富斯实业有限公司以楼面地价3469元/平方米获得土地使用权。

实例B：4602002014B00024

该地块位于月川片区控规YC4-18-5地块，土地用途为商务金融，土地面积为17111.39平方米，以“五通一平”的形式挂牌出让。于2014年1月4日，三亚中铁保丰置业有限公司以楼面地价3699.99元/平方米获得土地使用权。

实例C：4602002013B00490

该地块位于三亚市南边海控规NBH01-01-2地块，土地用途为住宿餐饮，土地面积为72686.70平方米，以“五通一平”的形式挂牌出让。于2013年11月21日，三亚小洲岛酒店投资管理有限公司以4079.74元/平方米获得土地使用权。

(2)比较因素选择

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

交易时间：确定地价指数

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易

区域因素：距市级商服中心距离、商业繁华度、距离机场距离、海景状况、临路状况、区域基础设施配套程度等。

个别因素：主要有宗地平整度、容积率、宗地形状等。

(3)编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表。

比 较 因 素 条 件 说 明 表

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
交易价格(元/平方米)		—	3469	3699.99	4079.74
用途		住宿餐饮	商务金融	商务金融	住宿餐饮
交易日期		2015.12	2014.8	2014.1	2013.11
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限		29.58	40	40	40
区域因素	距市级商服中心距离	14公里	7公里	1.5公里	0公里

	商业繁华度	较差	一般	好	好
	距离机场距离	9.5公里	13.5公里	14公里	16公里
	海景状况	好	差	差	差
	临路状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	区域基础设施 配套程度	五通	五通	五通	五通
个别因素	平整度	平整	平整	平整	平整
	容积率	0.833	2.2	4.5	1.36
	宗地形状	规则	规则	规则	规则

(4)编制比较因素条件指数表

根据待估宗地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：

A.待估宗地与三个实例的土地用途、交易情况等均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

B.交易期日修正，三亚市不属于国家地价动态监测范围城市，本次评估参照海口市监测数据，使用地价指数和地价增长率计算。

C.使用年限修正系数 根据土地使用年限修正系数公式：

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

式中：K——使用年限修正系数

r——土地还原利率为6%

m——待估宗地土地使用年限

n——比较实例宗地土地使用年限

D.区域因素修正系数

①距市级商服中心距离，以待估宗地的等级为100，每相差3公里修正1；

②商业繁华度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地的等级为100， 每相差一个等级修正2；

③距离机场距离，以待估宗地的等级为100，每相差3公里修正1；

④海景状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地的等级为100， 每相差一个等级修正2；

⑤临路状况分为主干道、区域主干道、次干道、支路、不临路五个等级，以待估宗地为100，每增减一个等级，相应修正2。

⑥区域基础设施配套程度，以待估宗地为100，每相增加一通，地价相应往上修正2；

e、个别因素：

①宗地平整度，分为平整、阶梯平整、局部平整和不平整，每级修正5%；

②容积率，以待估宗地为100，容积率每0.5，地价向下修正2；

③宗地形状，分为不规则、较不规则、较规则、规则四个等级，以待估宗地为100，每相差一个等级，地价相应修正2。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比 较 因 素 条 件 指 数 表

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
用途		100	100	100	100
交易日期		111.45	112.9	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		91.01	100	100	100
区域因素	距市级商服中心距离	100	102.33	104.17	104.67
	商业繁华度	100	102	106	106
	距离机场距离	100	99.2	99.1	98.7
	海景状况	100	92	92	92
	临路状况	100	100	100	100
	区域基础设施配套程度	100	100	100	100
个别因素	平整度	100	100	100	100
	容积率	100	94.53	85.33	97.89
	宗地形状	100	100	100	100

(5)编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

因 素 比 较 修 正 系 数 表

比较因素		案例一	案例二	案例三
交易价格		3469	3699.99	4079.74
用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		111.45/112.9	111.45/100	111.45/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		91.01/100	91.01/100	91.01/100
区域因素	距市级商服中心距离	100/102.33	100/104.17	100/104.67
	商业繁华度	100/102	100/106	100/106
	距离机场距离	100/99.2	100/99.1	100/98.7
	海景状况	100/92	100/92	100/92
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	区域基础设施配套程度	100/100	100/100	100/100
个别因素	平整度	100/100	100/100	100/100

	容积率	100/94.53	100/85.33	100/97.89
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
比准价格		3461.04	4368.76	4195.95
待估宗地单价		4009		

七、评估结果

经过上述评估程序，得待估宗地土地使用权价格为：

评估土地面积：2,153.10平方米

建筑面积：1513.11平方米

楼面单价：4009元/平方米（取整）

评估总价：6,066,057.99元

三、房屋建（构）筑物评估说明

（一）评估范围

列入本次评估范围内海南珠江控股股份有限公司的房屋建筑物账面原值为9,954,040.72元，账面净值7,134,389.22元。企业提取减值准备 0元。通过查阅企业有关财务资料和向相关人员了解到：纳入本次评估的房屋建筑物账面值为房地产价值，账面原值中包含了工程的勘察设计等前期及其他费用、工程建安费、土地出让金以及财务费用和有关税费等。

（二）资产状况介绍

1.资产概况

评估范围内房屋建筑物座落于三亚市三亚湾路212号万嘉戴斯酒店院内，总建筑面积1,513.11平方米。

纳入本次评估范围的房屋建筑物为该公司的别墅A、别墅B、别墅C。

该三套房屋位于三亚市三亚湾路212号万嘉戴斯酒店院内，属于独栋别墅，现用途为住宿，房屋建于2008年，为钢筋混凝土混合结构，地上3层，层高3.3米，建筑面积为511.52平方米。基础采用钢筋混凝土独立基础，主体采用现浇钢筋混凝土梁、柱、板承重，墙体采用加气混凝土砌块，墙厚为240MM，屋面为四面坡屋面，钢筋混凝土屋面板，机制小平瓦防水。外墙面水泥砂浆防水涂料，内墙面刷涂料，大厅及楼梯地面铺花岗岩，卫生间地面铺300×300mm防滑地砖，其他地面均铺设600×600mm地砖地面。房屋楼门为装饰木门和木夹板门，窗为铝合金推拉窗。室内水、电等配套设施齐全。

至评估基准日，该房屋基础、梁、板、柱、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、水、电等均能正常使用。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作了详细的查勘，主要查看：

（1）建筑物结构、面积、装修、设施配套情况、日常使用状况、大修状况、影响房屋价值的特殊因素如地形、地貌等，申报面积与实际面积是否一致；

（2）构筑物的结构形式、使用状况，日常管理和维护状况等，实际工程量和申报

表的数据是否一致等；

(3) 对管道和沟槽评估人员在企业申报的基础上，核实竣工图纸、竣工资料、设计图纸等相关资料，并向实物管理部门了解其使用状况及维修保养状况，以及安装工程内容、特殊工艺等。

2. 产权状况

房地产证编号分别为：别墅A为三土房（2009）字第00131号、别墅B为三土房（2009）字第00132号、别墅C为三土房（2009）字第00133号。证载权利人均均为海南珠江控股股份有限公司。

其中纳入本次评估范围的三套别墅在评估基准日时已抵押，抵押合同号为“2009年椰抵字第G004-2号、重庆信托[DY]字第2012344号”。

3. 房屋管理维修制度和大修情况：

企业日常管理维护制度健全，建筑物总体质量良好，主要表现在以下几方面：

建筑物基础稳固，未发现不均匀沉降。

建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形。

重大建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

4. 账面价值情况：

评估对象账面价值为建造时所发生的各项成本及费用，未进行调账。

（三）评估方法

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，采用重置成本法进行评估。

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价=工程造价+工程前期及其他费用+资金成本

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

（1）工程造价的确定

工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

①预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建(构)筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

②重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建(构)筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

(2) 工程前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按海南省、三亚市及国家相关部门有关规定计取。取费标准及依据见下表：

序号	费用名称	计算依据	费率
1	环境影响咨询费	工程造价	1.00
2	招标代理服务费	工程造价	0.70
3	建设单位管理费	工程造价	1.50
4	勘察设计费	工程造价	4.64
5	工程监理费	工程造价	2.66
6	建设项目前期工作咨询	建筑面积	1.43
	小计		11.93
7	新型墙体材料发展基金	建筑面积	8.00
8	白蚁防治费	建筑面积	4.00
	合计		

(3) 资金成本的确定

根据项目整体的合理建设周期考虑工程的资金成本，假设资金在建设周期内是均匀投入并按在评估基准日相应的银行贷款利率计算资金成本：

资金成本=（建安工程总造价+工程前期费用及其他费用）×合理工期÷2×利率

(4) 综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

(四) 评估步骤

在评估工作初期，先对被评估单位提供的资产评估清查申报表中的账面原值进行了分析，向有关人员了解账面价值的构成，查看有关房屋建（构）筑物的原始入账凭证，分析其各部分组成的合理性，同时查看主要建（构）筑物的竣工图和竣工决算资料，对账面原值异常的建（构）筑物向企业基建等部门询问了解其工程内容及异常原因，并核实建筑面积。

在了解了委估资产的账面价值构成后，在被评估单位有关人员的陪同下，对照申报表，对委估资产进行现场勘查，了解其施工、使用和保养的情况，以及功能、装修及日常管理情况，从结构、装修、设备三方面对委估资产进行仔细勘查、鉴定，对重要资产并做好现场勘查记录。同时参考委估对象的实际已使用年限和尚可使用年限，综合确定成新率。

确定建筑物重置全价和评估值：首先根据待估房屋建筑物的工程基础资料和自身特点选用适用的评估方法确定其工程造价。其次依据国家和地方政府及行业的有关规定，计算建设单位的前期及其他费用、资金成本。最后工程造价、前期及其他费用、资金成本相加得出重置全价，重置全价同综合成新率相乘，得出评估值。

对同类型建筑物根据类比法确定重置单价，在重置单价的基础上进而求出重置全价。

类比法是以有代表性的建筑物作参照物，在檐高、层高、层数、内外装修、用材等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置。

（五）评估案例

案例一：别墅A(固定资产—房屋建筑物清查评估明细表第1项)

1.房产证号：三土房（2009）第00130号

2.概况及特征：

房屋建为钢筋混凝土混合结构，地上3层，层高3.3米，建筑面积为511.52平方米。基础采用钢筋混凝土独立基础，主体采用现浇钢筋混凝土梁、柱、板承重，墙体采用加气混凝土砌块，墙厚为240MM，屋面为四面坡屋面，钢筋混凝土屋面板，机制小平瓦防水。外墙面水泥砂浆防水涂料，内墙面刷涂料，大厅及楼梯地面铺花岗岩，卫生间地面铺300×300mm防滑地砖，其他地面均铺设600×600mm地砖地面。房屋楼门为装饰木门和木夹板门，窗为铝合金推拉窗。室内水、电等配套设施齐全。

3.确定重置全价

根据被评估单位提供的审定的工程决算资料，本次评估采用重编预决算法测算工程造价。测算步骤如后：

(1)根据被评估单位提供的工程结算等资料，套用《海南省建筑工程计价定额》（2011版）计算该工程综合造价，根据《三亚市建筑工程造价信息》2015第12月的主材价格进行主要材料调差、根据琼建定〔2014〕280号进行人工费调整，并套用海南省建筑安装工程费用定额测算建筑工程造价。

详见下表：

建安工程计价顺序表

行号	序号	项目名称	取费说明	费率	金额（元）
----	----	------	------	----	-------

1	一	分部分项工程量清单费	分部分项合计		1999276.68
2	1	其中：人工费	分部分项人工费		299891.50
3	二	措施项目费	措施项目合计		129753.06
4	1	其中：人工费	技术措施项目人工费+组织措施人工费		0.00
5	2	施工技术措施项目费	技术措施项目合计		0.00
6	3	施工组织措施项目费	组织措施项目合计		129753.06
7	3.1	其中：安全防护、文明施工费	安全施工基本费+文明施工与环境保护基本费+安全文明施工费浮动部分		74972.88
8	3.2	其中：临时设施费	临时设施费		39985.53
9	3.3	其中：雨季施工增加费	雨季施工费		11995.66
10	3.4	其中：夜间施工增加费	夜间施工费		2798.99
11	三	其他项目费	其他项目合计		0.00
12	四	规费	其中：垃圾处置费+其中：社保费+其中：危险作业意外伤害保险费		98803.00
13	5	其中：垃圾处置费			
14	6	其中：社保费	(工日合计+技术措施项目工日合计+人工降效工日)*56.03	29.5	93178.45
15	7	其中：危险作业意外伤害保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施项目人工费	1	5624.55
16	五	价差	人工价差+材料价差+机械价差		-68179.86
17	8	人工价差	人工价差		0.00
18	9	材料价差	材料价差		-68179.86
19	10	机械价差	机械价差		0.00
20	六	不含税工程造价	分部分项工程量清单费+措施项目费+其他项目费+规费+价差		2159652.88
21	七	含税工程造价	不含税工程造价/(1-0.0336)		2234740.15

(2)建设工程行政事业性及其他费用：遵照国家及三亚市有关建设各项政策、规定，被评估对象需缴纳、支付的行政事业性及其他费用名称、计费标准、依据等列示下表。

序号	费用名称	计算依据	费率	金额
1	环境影响咨询费	工程造价	1.00	22,347.40
2	招标代理服务 fee	工程造价	0.70	15,643.18
3	建设单位管理费	工程造价	1.50	33,521.10
4	勘察设计费	工程造价	4.64	103,691.94
5	工程监理费	工程造价	2.66	59,444.09

6	建设项目前期工作咨询	建筑面积	1.43	31,934.44
	小计		11.93	
7	新型墙体材料发展基金	建筑面积	8.00	4,092.16
8	白蚁防治费	建筑面积	4.00	2,046.08
	合计			272,720.39

综合上表：前期及其他费用=11.93%×2,234,740.15+12×511.52
=272,720.39元

(3)资金成本：参照建设工程工期定额及被评估项目的整体完工投产周期，本工程合理施工期为0.5年，银行贷款利率4.35%。

资金成本=（2,234,740.15+272,720.39）×4.35%×0.5×1/2
=27,331.32元

(4)评估原值=基准日总造价+建设期行政事业性及其他费用+资金成本
=2,234,740.15+272,720.39+27,331.32
=2,534,800.00取整

(5)成新率：

①理论成新率：

该房屋建筑物为框架结构非生产用房，耐用年限为 60 年，该房屋于 2008 年 1 月竣工并投入使用，截止评估基准日已使用 8 年。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%
=（60-8） / 60×100%=87%

②现场勘查成新率：按工程的结构、建筑、装修、配套设施的使用功能及维护情况采用打分的方法确定成新率。经现场勘查的结果如下表所示：

评分对象	标准分	现状	评分
结构部分			
地基基础	25	有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定	23
承重结构	35	墙、柱、梁、板局部陈旧，屋架各部分、节点基本完好	33
维护结构	20	基本完好，轻微裂缝	18
屋面板	20	平屋面、防水层、隔热层基本正常，排水设施基本正常	18
小计	100		92
装修部分			
门窗	25	维修后基本完好，部分开关不灵	22
内墙装修	25	稍有脱灰、裂纹	20
外墙装修	25	部分裂缝、剥落，勒角一般侵蚀	18
楼地面	25	基本完好，轻度磨损	22
小计	100		82
安装部分			
给排水	45	上下水基本完好，部分零件缺损	40
电风扇、空调、照明	55	设备正常使用，稍显陈旧	50
小计	100		90

$$\begin{aligned}\text{现场勘察成新率} &= \text{结构部分} \times \text{修正系数} + \text{装饰装修部分} \times \text{修正系数} \\ &= 92\% \times 45\% + 82\% \times 48\% + 90\% \times 7\% \\ &= 87\%\end{aligned}$$

③综合成新率:

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 87\% \times 40\% + 87\% \times 60\% \\ &= 87\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

5.评估值的确定:

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,534,800.00 \times 87\% \\ &= 2,205,276.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

综上，三套别墅对应的房屋建筑物评估价值为6,523,347.00元。

四、评估结果

1.三套别墅房地产评估结果情况如下表:

评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	评估价值
1	三土房(2009)字第00131号	别墅A	2008年	511.52	12,589,404.99
2	三土房(2009)字第00132号	别墅B	2008年	499.23	
3	三土房(2009)字第00133号	别墅C	2008年	502.36	
	合计			1,513.11	12,589,404.99

2.评估增减值原因:

账面值为房地产价值，本次评估增值主要原因是企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而三亚市近年来土地价格持续上涨所致以及近年来人工和建材价格上涨所致。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对海南珠江控股股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察和评估计算，采用重置成本法和收益法进行了评估，得出评估结论如下：

（一）成本法评估结论

在评估基准日2015年12月31日，海南珠江控股股份有限公司科技有限公司的资产账面值为713.44万元，资产评估值为1,258.94万元，增值545.50万元，增值76.46%。

（二）收益法评估结论

在评估基准日2015年12月31日，海南珠江控股股份有限公司科技有限公司的资产账面值为713.44万元，资产评估值为3,314.94万元，增值2,601.50万元。增值364.64%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产				
非流动资产	713.44	3,314.94	2,601.50	364.64
其中：固定资产				
资产总计	713.44	3,314.94	2,601.50	364.64

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

（三）评估结论选取

重置成本法对应的评估结果虽包含土地价值，但房屋建筑物仅为基准日重新构建价格，而收益法评估结果则通过房产、土地所能给产权所有者所带来的未来收益情况所体现的市场价值，考虑到本次评估为资产转让，评估对象给产权所有者未来年度带来收益情况更能体现本次转让价值，故本次评估结论选择收益法评估结果。

二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能判定估算的有关事项：

（一）委托资产抵押事项

纳入本次评估范围的三套别墅在评估基准日时已抵押，抵押合同号为“2009年椰抵字第G004-2号、重庆信托[DY]字第2012344号”。

（二）评估程序受到限制

本次评估程序未受到限制。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

自2016年3月1日起，中国人民银行下调金融机构人民币存款准备金率0.5%，下降后大型金融机构存款准备金率为16.50%。

（五）其他需要说明的事项

本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

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

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

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起计算，至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。