

深圳市天健（集团）股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值

# 评估报告

鹏信资评报字[2016]第 S060 号  
评估基准日：2016 年 6 月 30 日  
评估报告日：2016 年 10 月 30 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

## 评估报告目录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 资产评估师声明 .....                        | 1  |
| 评估报告摘要 .....                         | 1  |
| 评估报告正文 .....                         | 1  |
| 一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者 ..... | 1  |
| 二、评估目的 .....                         | 3  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                    | 3  |
| 四、价值类型及其定义 .....                     | 5  |
| 五、评估基准日 .....                        | 5  |
| 六、评估依据 .....                         | 5  |
| 七、评估方法 .....                         | 7  |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                  | 10 |
| 九、评估假设 .....                         | 11 |
| 十、评估结论 .....                         | 12 |
| 十一、特别事项说明 .....                      | 12 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                  | 14 |
| 十三、评估报告日 .....                       | 14 |
| 评估报告附件 .....                         | 16 |

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

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

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

**深圳市天健（集团）股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值**

**评估报告摘要**

鹏信资评报字[2016]第 S060 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市天健（集团）股份有限公司的委托，为深圳市天健（集团）股份有限公司拟股权转让所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：深圳市天健（集团）股份有限公司拟转让其持有的海南天健威斯特酒店有限公司股权，本次评估为委托方该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象：海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益。与评估对象相对应的评估范围为海南天健威斯特酒店有限公司申报的、业经审计后的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法。

六、评估结论：

根据资产基础法评估结果，海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 3,205.80 万元，人民币大写叁仟贰佰零伍万捌仟元整。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果体现的是本次评估目的在评估基准日的市场价值，在资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日）有效。

**关于深圳市天健（集团）股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值  
评估报告正文**

鹏信资评报字[2016]第 S060 号

**深圳市天健（集团）股份有限公司：**

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值于 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位和其他报告使用者**

**(一)委托方**

公司名称：深圳市天健（集团）股份有限公司；（以下简称「深圳天健」）

统一社会信用代码：91440300192251874W；

主体类型：上市股份有限公司

住所：深圳市福田区滨河路 5020 号证券大厦 21 层；

法定代表人：辛杰；

成立日期：1993 年 12 月 06 日；

**(二)被评估单位、**

**1.被评估单位概况**

公司名称：海南天健威斯特酒店有限公司；（以下简称「海南天健」）

统一社会信用代码：91469006201486019T；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：万宁市兴隆温泉旅游区；

法定代表人：汪江；

注册资本：壹仟贰佰万元人民币；

成立日期：1998 年 01 月 12 日；

营业期限：1998 年 01 月 12 日至长期。

经营范围：客房、餐饮、美容头发、桑拿、游泳池、健身房、代客洗衣、停车场服务（仅

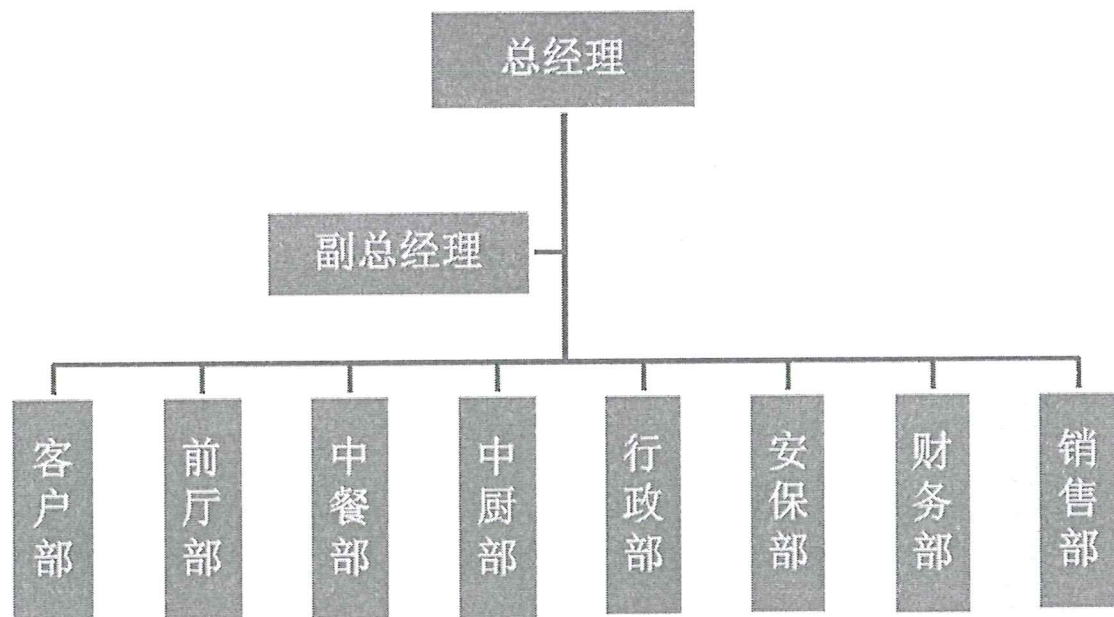
限于本酒店无偿提供服务)；泳装、糖烟酒、饮料销售。(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## 2.公司主要业务、所属行业及服务区域

公司主要业务为酒店管理与经营，属于酒店服务行业，服务区域为主要海南省万宁市。

## 3.组织架构

公司基本组织架构如下：



## 4.股权结构

至评估基准日，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东              | 出资额（万元）  | 出资比例    |
|----|-----------------|----------|---------|
| 1  | 深圳市天健（集团）股份有限公司 | 1,200.00 | 100.00% |
| 合计 |                 | 1,200.00 | 100.00% |

## 5.被评估企业资产、负债及财务状况

至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额为 490.33 万元，净资产为 177.78 万元。2016 年 1-6 月公司实现主营收入 141.73 万元，净利润-148.40 万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

金额单位：万元

| 项目     | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产    | 992.17           | 839.43           | 765.31           | 490.33          |
| 净资产    | 854.61           | 705.36           | 615.09           | 177.78          |
| 项目     | 2013 年度          | 2014 年度          | 2015 年度          | 2016 年 1-6 月    |
| 主营业务收入 | 457.40           | 377.11           | 325.36           | 141.73          |
| 利润总额   | -99.29           | -149.24          | -90.27           | -148.40         |
| 净利润    | -99.29           | -149.24          | -90.27           | -148.40         |

2013 年度、2014 年度、2015 年度数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，本次评估基准日会计数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大华核字 [2016]010140 号清产核资专项审计报告。

### (三)委托方与被评估单位关系

委托方系被评估单位股东。

### (四)资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是：深圳市天健（集团）股份有限公司拟转让其持有的海南天健威斯特酒店有限公司股权，本次评估为委托方该经济行为提供价值参考意见。

除法律法规、规章、其他规范性文件的有关规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

委托方该经济行为已经“天健集团 2016 年第 13 次领导班子办公会议纪要”批准。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为海南天健威斯特酒店有限公司的股东全部权益。

### (二)评估范围

评估范围为海南天健威斯特酒店有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。海南天健威斯特酒店有限公司申报评估的 2016 年 6 月 30 日账面资产总额 490.33 万元，账面负债总额 312.55 万元，账面净资产总额 177.78 万元。

具体如下表：

单位：人民币元

| 科目名称      | 账面价值         |
|-----------|--------------|
| 一、流动资产合计  | 593,841.25   |
| 货币资金      | 475,102.55   |
| 应收账款      | 40,757.56    |
| 其他应收款     | 3,600.00     |
| 存货        | 74,381.14    |
| 二、非流动资产合计 | 4,309,485.98 |
| 固定资产      | 3,583,407.22 |
| 无形资产      | 29,141.85    |
| 长期待摊费用    | 696,936.91   |
| 三、资产总计    | 4,903,327.23 |

| 科目名称         | 账面价值         |
|--------------|--------------|
| 四、流动负债合计     | 3,125,464.89 |
| 应付账款         | 155,234.01   |
| 预收款项         | 21,021.00    |
| 应付职工薪酬       | 422,827.76   |
| 应交税费         | 5,459.41     |
| 其他应付款        | 2,520,922.71 |
| 五、非流动负债合计    | -            |
| 六、负债总计       | 3,125,464.89 |
| 七、净资产（所有者权益） | 1,777,862.34 |

1.上述基准日会计数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大华核字[2016]010140号清产核资专项审计报告。本次评估在此基础上进行。

2.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。

(三)纳入评估范围的主要资产权属情况、使用状况和实物状况

「海南天健」申报评估的实物资产包括存货及固定资产。

存货包括原材料、产成品，原材较主要为粮油、肉菜及调味品，产成品主要为饮品及消耗品，均存放于公司厨房仓库内，保管较为规范完好，均可正常使用。

固定资产包括房屋建筑物、车辆、设备等。其中：

房屋建筑物包括大堂主楼、客房别墅及其他配套用房，大堂主楼及客房别墅建成于1994年，配套用房建成于1998年，均为钢混结构，位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，维护保养状况较好，均正常使用。

车辆包括依维柯客车1辆、普利马商务车1辆，其中依维柯客车实物已报废，普利马商务车可正常使用。

设备类资产主要为电脑、空调、打印机、电视机等，除部分设备已达到或接近报废状态外，大部分均可正常使用。

根据被评估单位提供的土地使用权证、房屋所有权证、车辆行驶证、设备购置合同及发票等资料显示，上述资产均属于海南天健威斯特酒店有限公司所有。

需特别说明的是房屋建筑物类资产中相关配套用房至评估基准日尚未办理产权证，被评估单位亦尚未提供相关规划及报建资料，相关建筑面积、结构、建成时间等数据由被评估单位提供，具体详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

固定资产中账外资产情况说明：本次评估企业申报的表外资产包括固定资产和低值易耗品两部分，固定资产主要为家电家具等，低值易耗品主要为小家电、工器具、餐厨具等，具体详见《固定资产—电子设备评估明细表》。

(四)申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

企业申报的账面未记录的无形资产为土地使用权1宗：土地使用权证号为万国用(2016)第500006号，位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，使用权类型为出让，用途为旅游用地，使用权面积为6666.66平方米，使用年限至2043年5月20日止，至评估基准日该土地使用权已开发完成，上盖建筑物包括前述的大堂主楼、客房别墅及其他配套用房。至评估

基准日，宗地已开发完成，实建计容建筑面积为 6,682.16 平方米，容积率约为 1.00，根据调查，该区域为旅游度假经济区，区内建筑基本限高 6 层，容积率基本限制在 1 以内，故本次评估设定宗地容积率为 1。

除上述资产外，不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

#### (五)申报评估的表外资产情况

企业申报的表外资产包括固定资产和低值易耗品两部分，固定资产主要为家电家具等，低值易耗品主要为小家电、工器具、餐厨具等，具体详见《固定资产—电子设备评估明细表》。

除上述外，不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

#### (六)引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

未涉及引用其他评估机构出具的报告结论情况。

### 四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

### 五、评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

### 六、评估依据

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

#### (一)行为依据

1. 天健集团 2016 年第 13 次领导班子办公会议纪要。
2. 委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

#### (二)法律依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；

- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 6、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
- 7、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）。《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 11、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
- 12、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布）；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过）；
- 15、其他相关法律、法规和规范性文件。

### （三）准则依据

- 1.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号文）；
- 2.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；
- 3.《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）。
- 4.《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）。
- 5.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）。
- 6.《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）。
- 7.《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）。
- 8.《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）。
- 9.《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）。
- 10.《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）。
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）。

- 12.《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
- 13.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)。
- 14.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
- 15.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三)权属依据

- 1、房屋建筑物：房屋所有权证复印件；
- 2、设备：购置合同及发票等复印件；
- 3、车辆：车辆机动车行驶证复印件；
- 4、股权：工商登记信息查询记录、公司章程、验资报告等；
- 5、无形资产：土地使用权证复印件；
- 6、委托方及被评估单位提供的相关声明及承诺。

### (四)取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率等有关资料。
- 3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 4.WIND 资讯金融终端。
- 5.有关价格目录或报价资料。
- 6.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 7.与本次评估有关的其他参考资料。

### (五)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

根据《资产评估准则—企业价值》，选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。截止本评估基准日，我们无法获得一定数量的具有可比性的交易案例，即使获得交易案例，其资产的规模、资产组成结构等影响交易结果的重要因素，也均不同；故本次评估不采用市场法评估。

根据被评估单位经营情况，企业近年来一直处于亏损状态，未来盈利能力难以判断，未来收益无法合理预测，所对应的风险无法量化处理，不宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位资产有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## (二)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

### 1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、及其他应收款。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2)应收款项：包括应收账款、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

### (3) 存货

存货均为企业从外部市场采购的粮油、肉菜及调味品、饮品及消耗品，均为快速消费品，且离评估基准日较近，本次评估以经核实后的账面值为评估值。

### 2.非流动资产

#### (1) 固定资产

##### ①房屋建筑物

对于可直接经营获取收益的房屋建筑物，先整体对房地产采用收益法，再分别对土地采用市场比较法、建筑物采用重置成本法，以二者之和做为房地产评估值，最后综合分析选取

最终评估结果；对属于配套设施性质的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

具体评估方法简介如下：

房地产收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期（通常为年）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房地产价格的一种估价方法。计算公式为  $V=A/(Y-r) \times [1-(1+r)^n / (1+Y)^n]$ ，公式中  $V$  为房地产价格、 $A$  为年净收益、 $Y$  为报酬率、 $r$  为每年收益递增率、 $n$  为收益期限。

土地市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成效价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为  $VB=VB \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$ ，式中： $VB$ --比较实例价格、 $K1$ --交易情况修正系数、 $K2$ --交易期日修正系数、 $K3$ --年期修正系数、 $K4$ --区域因素修正系数、 $K5$ --个别因素修正系数。

建筑物重置成本法即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用作为重置全价，并对估价对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出估价对象的评估值。采用重置成本法进行评估，其计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率。

关于未采用房地产市场比较法的说明：

经过市场调查，未能找到与评估对象类似的近期交易案例，存在交易行为的一、二手楼盘的用地类型、开发经营模式及物业特点与评估对象差异较大，二者之间的相互替代作用较小，可比性较低，故本次评估未采用市场比较法。

## ②各类设备

设备类资产采用成本法评估，重置成本法主要设备的评估值计算公式如下：

某项设备的评估值 = 该设备的重置全价 × 综合成新率

### A 重置全价的确定

根据当地市场信息资料，确定评估基准日的价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价：重置全价=购置价。

### B 成新率的确定

成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

或成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)] ×100%

对于车辆，依据现行的车辆强制报废标准，以年限法和里程法中较低者确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与年限法确定成新率差异不大的，则不调整。

对于办公用设备等一般小型设备主要按理论成新计算其成新率。

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均不包括增值税税款。

## (2)无形资产

### ①土地使用权

被评估企业的土地使用权至评估基准日已开发完成,其土地使用权价值已合并入地上房屋建筑一起评估,在此不再单独评估。

## ②其他无形资产

其他无形资产为外购办公软件,企业未来仍可正常使用受益,本次评估以经核实的摊余成本为评估值。

## (3)长期待摊费用

该费用为酒店装修费用,其价值已合并入房屋建筑物一起评估,在此不再单独评估。

## 3.各类负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### (一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案,明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定与委托方资产评估业务约定书。

### (三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### (四)现场调查

根据批准的评估计划,评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作,主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

### (五)收集评估资料

根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备(根据资产类型而定)的市场价格信息、行业信息等。

### (六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,制定各类资产的具体评估方法,对评估范围内的资产分别进行评估测算,确定评估价值。

### (七)编制和提交评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上撰写评估报告,并履行本

公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### (一)基本假设

#### 1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

#### 3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二)评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三)评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

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

4.评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

### (四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在海南天健威斯特酒店有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

通过采用资产基础法进行评估，海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 **3,205.80** 万元，人民币大写叁仟贰佰零伍万捌仟元整。

本次评估海南天健威斯特酒店有限公司的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

| 项 目 |            | 账面价值   | 评估价值     | 增减值      | 增值率%       |
|-----|------------|--------|----------|----------|------------|
|     |            | B      | C        | D=C-B    | E=D/B×100% |
| 1   | 流动资产       | 59.38  | 59.60    | 0.22     | 0.37       |
| 2   | 非流动资产      | 430.95 | 3,458.75 | 3,027.80 | 702.59     |
| 3   | 其中：长期股权投资  | -      | -        | -        |            |
| 4   | 投资性房地产     | -      | -        | -        |            |
| 5   | 固定资产       | 358.34 | 3,455.84 | 3,097.50 | 864.40     |
| 6   | 在建工程       | -      | -        | -        |            |
| 7   | 无形资产       | 2.91   | 2.91     | -        | -          |
| 8   | 其中：土地使用权   | -      | -        | -        |            |
| 9   | 其他非流动资产    | -      | -        | -        |            |
| 10  | 资产总计       | 490.33 | 3,518.35 | 3,028.02 | 617.55     |
| 11  | 流动负债       | 312.55 | 312.55   | -        | -          |
| 12  | 非流动负债      | -      | -        | -        |            |
| 13  | 负债总计       | 312.55 | 312.55   | -        | -          |
| 14  | 净资产（所有者权益） | 177.78 | 3,205.80 | 3,028.02 | 1,703.24   |

本次评估增值系由以下原因综合作用造成：

1. 应收账款：对企业计提的坏账准备评估为零形成增值；
2. 房屋建筑物：土地稀缺性及房地产市场价格上涨造成；
3. 设备类：评估所采用的经济使用年限长于企业折旧年限形成增值；
4. 长期待摊费用：长期待摊费用为装修费用，本次并入房屋建筑评估。

## 十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

本次评估涉及有关资料、数据均以委托方和被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准,委托方和被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责;评估机构及资产评估师在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(一)引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中,不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二)担保、抵押及其或有负债(或有资产)

本次评估中,未发现被评估企业存在担保、抵押及其或有负债(或有资产)。

(三)关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中,未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(四)重大合同、重大诉讼事项

本次评估,未发现重大合同、重大诉讼事项。

(五)产权瑕疵事项

1、评估对象房屋建筑物类资产中相关配套用房至评估基准日尚未办理产权证,被评估单位亦尚未提供相关规划及报建资料,相关建筑面积、结构、建成时间等数据由被评估单位提供,具体详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

2、其他纳入评估范围内的资产,不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(六)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中,未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七)重大期后事项

本次评估中,未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八)评估程序受到限制的情况

本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测,资产评估师假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(九)其他需要说明的事项

1、经委托方及被评单位同意,将被评估单位申报的表外资产包括固定资产和低值易耗品两部分纳入评估范围,固定资产主要为家电家具等,低值易耗品主要为小家电、工器具、餐厨具等,具体详见《固定资产—电子设备评估明细表》。

2、威斯特酒店于1998年10月14日与海南省万宁市兴隆华侨农场订立租赁土地合同书,租赁土地面积约390.00平方米,做为停车场使用,租期为1998年10月15日至2008年10月15日止。合同到期后未续签,至评估基准日威斯特酒店仍使用该土地做为停车场。威斯特酒店计提了从2008年10月16日至评估基准日的土地租金254,827.08元。被评估单位实际是否需支付租金及额度无法确认,是否需支付利息及额度亦无法确认,本次评估以被

评估单位账面计提的租金金额为评估值，提请本评估报告使用者关注该特别事项。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
- 3.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。
- 4.评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
- 5.评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。

## 十三、评估报告日

本公司资产评估师陆燕、聂竹青于 2016 年 10 月 30 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

(此页为签字页，无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人：



中国·深圳

资产评估师：



二〇一六年十月三十日

资产评估师：



## 评估报告附件

- 附件一：资产评估结果汇总表及明细表；
- 附件二：经济行为文件、委托方及被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件三：被评估企业于评估基准日专项审计报告；
- 附件四：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；
- 附件五：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件六：签字资产评估师承诺函；
- 附件七：评估机构企业法人营业执照(复印件)；
- 附件八：评估机构资产评估资格证书(复印件)；
- 附件九：评估机构证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十一：资产评估业务约定书。