

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

评估说明

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

评估说明目录

第一章	评估说明使用范围声明	2-3
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2-4
第三章	资产评估说明.....	3-4
第一节	资产评估说明有关释义	3-4
第二节	评估对象与评估范围说明	3-5
一、	评估对象与评估范围内容	3-5
二、	实物资产分布情况及特点	3-5
三、	企业申报的账面记录的无形资产情况	3-6
四、	企业申报的表外资产的类型和数量.....	3-6
五、	引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况	3-6
第三节	资产核实总体情况说明	3-7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	3-7
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	3-8
三、	核实结论	3-8
第四节	资产基础法评估技术说明	3-9
一、	流动资产评估技术说明	3-9
二、	固定资产	3-10
三、	无形资产的评估技术说明	3-28
四、	长期待摊费用的评估技术说明.....	3-28
五、	各类负债的评估技术说明	3-28
六、	资产基础法评估结果.....	3-29
第六节	评估结论及分析.....	3-31
	资产评估有关事项的说明	1

第一章 评估说明使用范围声明

一、根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号、2008年11月28日中国资产评估协会发布；中评协[2011]230号、2011年12月30日中国资产评估协会修订），本公司编制《评估说明使用范围声明》和《资产评估说明》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。本公司将这三部分内容以章节的形式汇编成《评估说明》（以下简称“本说明”），即第一章《评估说明使用范围声明》（由本公司编制），第二章《企业关于进行资产评估有关事项的说明》（委托方和被评估企业或者产权持有单位共同编写），第三章《资产评估说明》（由本公司编制）。

二、本说明仅向企业国有资产监督管理机构或评估目的所对应的经济行为所涉及的国家有关监管机构或部门（以下统称“国家有关监管机构”）提供，并且仅限于国家有关监管机构使用。因此，委托方应当按照国家有关监管机构的要求及时向国家有关监管机构报送本说明。

三、除前款和法律法规另有特别规定外，本说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年十月三十日

第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

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

第三章 资产评估说明

本章由执行本评估项目的签字资产评估师编写。

第一节 资产评估说明有关释义

以下释义仅针对本章即《资产评估说明》有关词条之简称或说明或解释。

委托方、「深圳天健」	指：	深圳市天健（集团）股份有限公司。
被评估企业、「海南天健」	指：	海南天健威斯特酒店有限公司。
评估对象	指：	海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益。
评估基准日	指：	2016 年 6 月 30 日。
财政部	指：	中华人民共和国财政部。
同花顺 iFind	指：	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司提供的 iFind 资讯金融终端和经济/金融数据或资讯。
评估人员、我们	指：	执行本次评估业务的资产评估师及相关工作人员的统称。
本公司	指：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。
万元、元	指：	人民币万元、人民币元（特别注明除外）。

第二节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(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」于评估基准日的全部资产及相关负债。「海南天健」申报评估的账面资产总额 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。「海南天健」申报评估的资产负债表如下：

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
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。本次评估是在该基础上进行的。

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。

二、实物资产分布情况及特点

「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》。

三、 企业申报的账面记录的无形资产情况

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。

四、 企业申报的表外资产的类型和数量

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。

五、 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

第三节 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

接受评估委托后,评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档,要求被评估企业按照本公司与委托方签订的《资产评估服务约定书》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料;然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组,根据制定的现场调查计划进行资产核查。现场调查过程大致分为三个阶段:第一阶段对评估申报明细表进行初步审核,了解委托评估资产的概况;第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作,对评估申报明细表中与实际不符的项目经被评估企业确认后进行现场修正完善;第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下:

(一) 流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行了核实。其中:对现金进行了监盘,并根据监盘的结果推算评估基准日的现金金额;取得银行存款余额调节表,或与会计师共同对银行存款和大额应收类账款进行函证或其他替代程序(如核对相关合同、抽查相关会计凭证等),在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

(二) 固定资产核实情况

根据被评估企业提供的各类固定资产评估申报明细表,对各项资产进行核实,对于漏填或填报信息不全的部分,要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括:建(构)筑物的建筑面积、工程规模、结构、建成时间,设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致;了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

(三) 土地使用权无形资产核实情况

对地使用权无形资产核实:主要到所属地国土部门查核土地使用权证权属情况及它项权利情况,并收集原始的土地出让合同、相关的土地地价款支付凭证等。

(四) 长期待摊费用的核实情况

对长期待摊费用,主要查阅了相关费用支出的原始凭证及相关文件,调查了解原始入账价值和相关的会计处理政策。

(五) 各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致,抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

(六) 损益类财务指标核实情况

1. 对于收入的核实,了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及各业务价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

2. 成本及费用的核实和了解,了解主营成本的构成项目,并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

(七) 业务和经营调查

主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查,收集了解的主要内容如下:

1. 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;
2. 了解企业历史年度各业务类型收入及其变化,分析销售收入变化的原因;
3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化;
4. 了解企业主要其他业务收入的构成,分析其对企业利润的贡献情况;
5. 了解企业历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因;
6. 收集了解企业各项收入指标、财务指标,分析各项指标变动原因;
7. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;
8. 了解企业的税收及其他优惠政策;
9. 收集被评估企业行业有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;
10. 了解企业的溢余资产(负债)和非经营性资产(负债)的内容及其资产状况。

二、 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响:

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异,未在本公司考虑的范围之内。

三、 核实结论

通过资产清查,本公司认为资产清查结果与「海南天健」提供的资产评估申报表基本相一致。

第四节 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 货币资金

货币资金账面价值为 475,102.55 元，包括库存现金、银行存款。

1、 库存现金

库存现金账面价值 7,966.47 元，存放于该公司的财务室。评估人员对库存现金进行了实地监盘。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额-评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金评估价值为 7,966.47 元。

2、 银行存款

银行存款账面价值为 467,136.08 元，币种为人民币。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款评估价值为 467,136.08 元，无增减值变动。

(二) 应收类账款

应收类账款包括应收账款、其他应收款。

1、 应收账款

应收账款账面余额为 42,902.70 元，坏账准备为 2,145.14 元，账面价值为 40,757.56 元，为应收客户的房费及餐费。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。应收账款原值部分本次以核实审定后账面价值为准。

应收账款账评估价值为 42,902.70 元，评估增值 2,145.14 元，增值原因为评估将按账龄计提的坏账准备评估为零所致。

2、 其他应收款

其他应收款账面余额为 3,600.00 元，坏账准备 0.00 元，账面价值为 3,600.00 元，主要是备用金。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

其他应收款评估值为 3,600.00 元，评估无增减值。

(三) 存货

存货账面价值为 74,381.14 元，包括原材料及库存商品。

1、 原材料

原材料账面价值为 9,046.60 元，主要为粮油、肉菜及调味品等。

原材料均为快速消费品，购进时间距离评估基准日较近，本次评估以经核实后的账面值为评估值。

原材料评估值为 3,600.00 元，评估无增减值。

2、 库存商品

库存商品账面价值为 65,334.54 元，主要为酒水、饮料、日用品等。

库存商品均为快速消费品，购进时间距离评估基准日较近，本次评估以经核实后的账面值为评估值。

库存商品评估值为 65,334.54 元，评估无增减值。

二、 固定资产

(一) 固定资产的基本情况

固定资产账面价值 3,583,407.22 元，包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。

(1) 房屋建筑物：

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。

按别墅风格设计建造，以度假酒店用途装修使用，外墙刷外墙漆，内墙涂乳胶漆，室内地面铺抛光砖，维护保养状况较好。

(2) 车辆：

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。

(3) 设备类资产:

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。

需特别说明的是: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,本次评估将期归入设备类资产进行评估,具体详见《固定资产—电子设备评估明细表》。

(二) 固定资产的评估方法

(1) 房屋建筑物

对于可直接经营获取收益的房屋建筑物,根据物业实际情况,采用两种方法对该委估物业进行评估:首先采用收益法对房地产进行评估,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。其次分别对土地采用市场比较法、建筑物采用重置成本法进行评估,加总后得出委估房地产价值。最后综合分析后选取一种方法的结果做为最终评估结果。

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。

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 $\text{比准价格} = VB \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$, 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: $\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$ 。

(2) 设备类资产

对于超过经济使用年限且市场上已停售的电子设备采用市场法评估,市场法系指通过已经在市场上成交的设备或正在交易的设备或报价为参照,对照被评估设备与参照设备,调整两者的差异对价格的影响而获得被评估设备市场价格的一种方法。

其余设备均采用成本法评估。

成本法公式为: $\text{评估值} = \text{重置完全价} \times \text{综合成新率}$

A.需要安装的大型机器设备的重置完全价和成新率的估算方法

重置完全价=设备购买价+设备运杂费用+设备安装费用-可以抵扣的增值税

其中：对于进口设备，其购买价以到岸价为基础，包括进口环节收取的海关关税。

综合成新率=理论成新率×50%+现场观察打分成新率×50%

B.不需要安装的关键机器设备的重置完全价和成新率的估算方法

重置完全价=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率×40%+现场观察打分成新率×60%

理论成新率和现场观察打分成新率的估算方法同上。

C.通用运输设备的重置完全价和成新率的估算方法

重置完全价=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率=理论成新率×50%+现场观察打分成新率×50%

D.除上述设备以外的其他设备的重置完全价和成新率的估算方法

重置完全价=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率

(三) 固定资产评估示例

案例一：房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 (2) 项：2 号别墅

房屋名称：2 号别墅

房产证号：兴隆字第 1201210 号

建筑面积：875.15 平方米

建筑结构：钢混，共 3 层

竣工日期：1994 年

证载权利人：海南天健威斯特酒店有限公司

共用土地证号：万国用(2016)第 500006 号

土地用途：旅游用地

土地性质：出让

使用年期：至 2043 年 5 月 20 日止

实物状况：

位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，按别墅风格设计建造，以度假酒店用途装修

使用，外墙刷外墙漆，内墙涂乳胶漆，室内地面铺抛光砖，维护保养状况较好。

区域状况：

评估对象所在兴隆旅游区所属的万宁市，位于海南省东南部，是著名的农业和旅游之乡，农业主要为经济作物咖啡、槟榔、橡胶等，旅游主要为海岸观光、温泉度假等。万宁市位于海南岛东南部沿海。南距三亚市 112 公里，北离海口市 139 公里。万宁站是海南东环铁路的一个客运站，位于海南省东南部。距万宁市中心 2 公里。

海南兴隆，创建于 1951 年，原名为海南兴隆华侨农场是中国最大的华侨农场，2007 年更名为海南兴隆华侨旅游经济区，位于海南岛东南部万宁市境内美丽的太阳河畔。是温泉和热带特色旅游度假重地。

万宁房地产也具有明显的旅游度假特点，沿海观光区及温泉度假区汇聚了较多的新建商品房楼盘，同时，面向旅游度假人群的房屋租赁市场也较为活跃，众多物业营销方式均为销售和租赁并重，另外，受旅游淡旺季的影响十分突出，无论购房、租赁，还是酒店住宿，均有明显的淡旺季之分，一般 9 至次年 4 月为旺季，5 至 8 月为淡季。近年来房地产市场价格增长较为缓慢，不同区域情况相差较大，酒店及住宅平均空置率较高，总体房地产市场前景较好。

评估对象邻近区域主要道路温泉大道，相距约 100 米，距离万宁兴隆车站约 500 米，对外交通方便。附近有较多同类型度假酒店及温泉休闲度假中心，区内有亚洲风情园、热带雨林植物园等旅游景点，人气较旺。距离石梅湾、日月湾等海岸观光区约 13 至 18 公里。附近有购物中心、学校、银行等配套设施较完善。

A.收益法评估过程：

(1) 收益法思路

采用收益法评估房地产价格通常采用下列步骤：

①估算估价对象未来各年的潜在毛收入。即假设估价对象在充分利用、无空置时的年总收入。

②估算估价对象未来各年的有效毛收入。即在潜在毛收入的基础上，考虑商业物业在使用过程中的正常空置、拖欠租金等损失后，实际所能实际获得的年总收入。

③估算估价对象未来各年的运营费用。即在房地产的使用过程中为取得经营收益所花费的各种费用，包括：营业成本、营业费用、财务费用、管理费用、税金及附加费以及经营者利润。

④计算估价对象未来各年的净收益，即有效年收入中减去各种运营费用得到的，由使用房地产所产生的收益。

⑤确定收益年限。即估价对象自估价时点起至未来可获收益的年数。

⑥选择收益法的计算公式。即将各年净收益采用适当方式进行资本化还原的具体公式。本报告中假设估价对象在未来使用年限（有限年）内，每年可获得稳定的年净收益，且各年的报酬率保持不变，确定收益法的计算公式为：

$$V=A/(Y-r) \times [1-(1+r)^n / (1+Y)^n]$$

公式中 V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——报酬率；

r——每年收益递增率；

n——收益期限，自估价时点起至未来可获得收益时间。

(2) 收益法估价测算过程

①租约限制

评估对象为自营物业，未签订租赁合同，本次评估未考虑租约限制对评估价结果的影响。

②确定出租面积

根据委托方提供的房屋所有权证，确定有效出租面积为 875.15 平方米。

③确定月租金

调查结果显示，该区域受旅游淡旺季影响程度较高，房屋租赁市场亦有明显淡旺差别，租金价格相差可达 30%至 50%，经年度平均后，该类物业年平均租金情况为：月均租金为 10~30/平方米。租金年递增率为 2%至 5%左右，空置率 3 至 10%左右。租金水平因位置、格局、建筑新旧程度、租期长期及客户合作关系等因素不同有一定差异。

根据市场租金情况、区位优势、本体优劣势、市场因素以及估价对象现状，结合我们的估价经验，最终确定估价对象的客观合理月租金为 22.70 元/平方米。

④确定空置率和租金损失

根据周边物业出租情况，并结合委估物业的具体情况，考虑估价对象每年的内部调整和装修时间等，平均空置水平为 3 年空置 2 个月，则空置率为 5.56%。

⑤确定运营费用

根据相关房屋租赁管理规定，房屋的租赁税费包括：房产税、增值税、教育费附加、印花税、房屋租赁管理费、租赁手续费、保险费等，具体详见收益法测算表。

其中，保险费按房屋建造成本计算，房屋建造成本根据基准日建筑市场同类房屋建造成本水平确定，经调查评估对象所在区域内同类房屋建造成本约为 1600 元/平方米，不含室内非公共部位装修，则评估对象建造成本为：

建造成本=1600 元/平方米×875.15 平方米=1,400,240.00 元。

⑥确定押金收益

押金一般为 2 个月租金，利息按基准日一年期银行存款利率 1.50%计算，押金收益=月租金×2×年利率

⑦确定年净收益 A

A=月租金×12×(1-空置率)+押金收益-运营费用

⑧确定报酬率 Y

资本化率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法（累加法）、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用市场提取法确定报酬率。经过市场调查，近年来该区域住宅房产租售比约为 250 至 350，按照市场提取法测算报酬率合理区间为 3.43%至 4.80%，结合该区域历史租售数据及与附近案例比较，本次评估最终确定报酬率为 4.00%。

⑨确定租金递增率 g

根据市场调查，区域内与评估对象同类型住宅租金年正常增长平均水平为：3 年增长 10%，分析当地同类房地产租金趋势，并结合估价对象的具体情况，确定净收益每年递增率为 3.33%。

⑩确定收益年限 n

评估对象建筑物为钢混结构，经济寿命 60 年，建筑年代为 1994 年，至评估基准日剩余经济寿命 38 年。土地使用权为出让类型，终止日期为 2043 年 5 月 20 日，至评估基准日剩余使用年限为 27 年，短于建筑物剩余年限，本次评估取土地剩余使用年限为收益年限，即 27 年。

⑪测算评估结果

评估对象收益法具体测算过程如下表：

收益法测算表

单位：元

序号	基本信息和计算参数	建筑面积 (m ²)	875.15
		建造成本 (元)	1,400,240.00
		收益年限 (n)	27.00
		报酬率 (Y) [根据市场调查确定]	4.00%
		月租金(元/m ²) [根据市场调查确定]	22.70
		净收益年递增率(g) [根据市场调查确定]	3.33%
		空置率 [根据市场调查确定]	5.56%
1	年租金收益	(月租金收益-月租金损失) × 12	225,136
1.1	月租金收益	月租金 × 建筑面积	19,866
1.2	月租金损失	月租金收益 × 空置率	1,105
2	运营费用		50,030
2.1	房产税	年租金收益 × 12%	27,016
2.2	增值税	年租金收益 × 5%	11,257
2.3	教育费附加	增值税 × 3%	338
2.4	城市建设维护税	增值税 × 7%	788
2.5	印花税	年租金收益 × 0.1%	225
2.6	房屋租赁管理费	年租金收益 × 2%	4,503
2.7	维修管理费	年租金收益 × 1%	2,251
2.8	租赁手续费	年租金收益 × 1%	2,251
2.9	保险费	建造成本 × 0.1%	1,400
3	年押金收益	押金 × 年利率 (押金一般为2个月租金)	596
4	房地产第一年净收益A	年租金收益-运营费用+押金收益	175,703
5	收益价值V	$A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^n]$	4,199,223
6	收益单价 (元/ m ²)	收益价值 ÷ 建筑面积	4,798
7	评估单价 (取整至百位)	根据经验综合确定	4,800
8	评估总值 (元)	评估单价 × 建筑面积	4,200,720

经评估测算,最终确定估价对象的评估单价为人民币 4800 元/平方米,评估总值为人民币 4,200,720 元整。

B.重置成本测算过程

重置成本法是指将房屋和土地的价值分别评估,再以二者之和为房地产评估结果。

1、土地市场比较法评估过程

土地使用权概况:宗地位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测,使用权面积为 6,666.66 平方米,土地证号为万国用(2016)第 500006 号,使用权类型为出让,用途为旅游用地,使用期限为至 2043 年 5 月 20 日止,开发程度已达到一通一平,上盖别墅及配套用房等建(构)筑物。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。

根据《城镇土地估价规程》，现行土地估价方法有市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等。估价方法的选用取决于估价目的、估价对象的特点及当地房地产市场发育情况等。本次评估根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的，采用市场比较法进行评估。

(1)基本原理及计算公式

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：

$$\text{比准价格} = VB \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

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。

(2)可比实例选择

评估对象宗地证载用途为旅游用地，实际用途为做为酒店用地使用，所在区域为旅游度假经济区，近年来区内基本未有以旅游用地用途出让或转让土地使用权情况，交易案例均为住宅用地，二实为同样性质用地，具有较高的可比性，本次评估亦不对土地用途进行修正。在广泛收集交易实例的基础上，针对估价对象的实际情况，依照比较案例的选取标准和要求，从众多的市场资料中选取与估价对象属于同一供需圈、用途一致的三个交易实例作为比较案例，三个比较实例的详，细情况如下：

可比实例 A：

位于兴隆旅游度假区温泉大道北侧、正昊大酒店对面地段，宗地面积 2.6966 万平方米，用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地，使用年限 70 年，出让约定容积为 1 至 1.01，交易方式为挂牌出让，成交总价为 4380 万元，成交日期为 2016 年 3 月 21 日。

可比实例 B：

位于兴隆旅游度假区莲兴大道南侧、碑头水库北侧，宗地面积 6.7504 万平方米，用途为其他普通商品住房用地，使用年限 70 年，出让约定容积为 1 至 1.01，交易方式为挂牌出让，成交总价为 12752 万元，成交日期为 2016 年 2 月 26 日。

可比实例 C：

位于兴隆旅游区莲兴公路南侧，宗地面积 6.8641 万平方米，用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地，使用年限 70 年，出让约定容积为 1 至 1.01，交易方式为挂牌出让，成交总价为 12402 万元，成交日期为 2015 年 8 月 8 日。

(3)比较因素条件说明

根据待估地块与比较实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表：

比较因素	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
位置	工业大道西测	温泉大道北侧、正昊酒店对面	莲兴大道南侧、碑头水库北侧	莲兴公路南侧
用地面积 (㎡)	6666.66	26966.00	67504.00	68641.00
交易方式	-	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交总价 (元)	-	43,800,000	127,520,000	124,020,000
地面地价 (元/㎡)	-	1624.27	1889.07	1806.79
用途	旅游用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易情况	正常	正常	正常	正常
评估基准日/交易日期	2016/6/30	2016/3/21	2016/2/26	2015/8/8
土地剩余使用年限	26.90	70	70	70
区域因素	基础设施状况	宗地外“五通”	宗地外“五通”	宗地外“五通”
	商业繁华度	一般	较高	一般
	对外联系方便度 (距离县中心距离)	25KM	25KM	20KM
	道路通达度 (临路类型)	支路	次干道	支路
	公交便捷度	不便捷	不便捷	不便捷
	公共设施完善度	一般	一般	一般
	环境质量优劣度	优	优	优
个别因素	区域规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	宗地面积 (m ²)	面积较小, 只适合小规模开发	面积适中, 有利于开发利用	面积较大, 开发周期较长
	宗地形状	较规则	较规则	较不规则
	容积率	1.00	规划1.01	规划1.01
	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路
	土地开发程度	宗地内“五通一平”	宗地内“一平”	宗地内“一平”
	宗地规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

(4)确定比较因素条件指数

①交易情况修正:

估价对象与三个比较实例均为正常情况下的土地交易价格,因此,确定估价对象交易实例A、B、C的交易情况条件指数均为100。

②交易日期修正

三个比较实例的交易时间分别为2016年3月21日、2016年2月26日、2015年8月8日,与本次评估基准日为2016年6月30日相距较近。经查询中国城市地价动态监测系统相关数据及市场调查,评估对象及比较实例所在区域内基准日平均地价比2016年2、3月份约上涨2%,比2015年8月份约上涨5%,确定交易实例A、B、C的交易日期条件指数分别为98、98、95。

③土地使用年限修正

土地使用年限修正系数根据下列公式计算:

$$k=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中: k—土地使用年期修正系数; r—土地还原利率 (采用安全利率加风险值的方法, r 取 7%); m—估价对象使用年期 (为评估基准日至终止日期的年限); n—比较实例使用

年期（为交易时间至终止日期的年限）。

评估对象剩余使用年限为 26.90 年，可比实例出让年限均为 70 年，代出上式计算，以估价对象为 100，得出各比较实例的年期修正指数均为 118。

④区域因素修正

基础设施状况：指宗地外的基础设施建设状况，以估价对象“五通”（通上水、下水、通电、通路、通讯）为 100，基础设施条件每增加或减少“一通”，指数向上或向下修正 10。

商业繁华度：宗地所在区域商业活动要素聚集程度、居住人口密度、人流量、繁华程度、配套设施及管理等方面的成熟度。分为高、较高、较低、低四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

对外联系方便度：以宗地距离公共服务及生活中心的距离表示，以估价对象为 100，每增加或减少 5 公里，指数向上或向下修正 5。

道路通达度：以宗地临路类型表示，临路类型分为临高速公路、主干道、次干道、支路四个等级，以估价对象临路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 5。

公交便捷度：按宗地所在区域路网密度、路面宽度及畅通程度、公交线路多少、距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、一般、不便捷三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

公共设施完善度：指宗地周边的公共服务设施，分为完善、一般、不完善三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

环境质量优劣度：分为优、一般、劣三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

区域规划限制：指城市规划限制，为无限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

⑤个别因素修正

宗地面积：按宗地面积大小划分为“适合且有利于利用”、“较适合且较有利于利用”、“较不适合且较不利于利用”“不适合且不利于利用”四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

宗地形状：将宗地形状分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5；

容积率：评估对象及可比实例均为旅游用地或住宅用地，所在区域同类用地平均容积率水平及政府出让土地容积率要求经济指标均为 1，评估对象日前已开发完成，实际容积率约为 1，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，故本次评估不作容积率修正，评估对象及比较实例指数均为 100；

临路状况：分为不临路、一面临路、二面临路、三面临路、四面临路五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10；

土地开发程度：指宗地内的通水、通电、通路和土地平整等情况，以估价对象“五通一

平”（通上水、下水、通电、通路、通讯、通煤气、场地平整）为 100，基础设施条件每增加或减少“一通”或“一平”，指数向上或向下修正 5；

宗地规划限制：指宗地规划限制，为无限制、有一定限制、有较大限制，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

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	权重	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
可比实例价格（元/m ² ）	-	-	1,624	1,889	1,807
交易情况	100%	100	100	100	100
交易日期（价格指数）	100%	100	98	98	95
土地使用年限	100%	100	118	118	118
区域因素	基础设施状况	20%	100	100	100
	商业繁华度	20%	100	105	100
	对外联系方便度（距离县中心距离）	10%	100	105	105
	道路通达度（临路类型）	10%	100	105	100
	公交便捷度	10%	100	100	100
	公共设施完善度	10%	100	100	100
	环境质量优劣度	10%	100	100	100
	区域规划限制	10%	100	100	100
	小计	100%	-	101	100
个别因素	宗地面积（m ² ）	20%	100	105	95
	宗地形状	10%	100	100	95
	容积率	20%	100	100	100
	临路状况	20%	100	100	100
	土地开发程度	20%	100	95	95
	宗地规划限制	10%	100	100	100
	小计	100%	-	100	97

(5)确定比较因素修正系数，编制比较因素修正系数表如下：

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
可比实例价格（元/m ² ）	1,624	1,889	1,807
交易情况修正系数K1	(100)/100	(100)/100	(100)/100
交易日期修正系数K2	102/(100)	102/(100)	105/(100)
土地使用年限修正系数K3	(100)/118	(100)/118	(100)/118
区域因素修正系数K4	(100)/101	(100)/100	(100)/100
个别因素修正系数K5	(100)/100	(100)/97	(100)/97
综合修正系数	86%	89%	92%
比准价格（元/m ² ）	1,394	1,687	1,661

经比较分析,修正后的三个比准价格较为接近,符合所在区域实际市场情况,以三者的算术平均值作为最终比准价格,即:

比准价格= $(1394+1687+1661) \div 3=1600$ 元/平方米(取整至佰)

容积率为 1,故楼面地价为 1600 元/平方米。

2、房屋成本法评估过程

房屋概况:

房屋名称: 2 号别墅

房产证号: 兴隆字第 1201210 号

建筑面积: 875.15 平方米

建筑结构: 钢混,共 3 层

竣工日期: 1994 年

证载权利人: 海南天健威斯特酒店有限公司

共用土地证号: 万国用(2016)第 500006 号

土地用途: 旅游用地

土地性质: 出让

使用年期: 至 2043 年 5 月 20 日止

实物状况: 位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测,按别墅风格设计建造,以度假酒店用途装修使用,外墙刷外墙漆,内墙涂乳胶漆,室内地面铺抛光砖,维护保养状况较好。

(1)重置成本(不含地价)计算

①开发成本: 根据委估房屋建筑的结构、装饰特点,按海南省建筑技术结合《海南省建设工程造价管理办法》(自 2010 年 6 月 1 日起施行)和《海南省工程造价信息》,得出建筑物的开发成本约为 1940 元/平方米(含安装工程等费用),具体如下:

项目	单方造价(元/m ²)
一、建安工程费	1880
1. 基础工程(含土石方)	210
2. 主体工程	760
3. 安装工程(含水、电、消防)	140
4. 户外工程(给排水、电缆、管道、沟槽)	80
4. 装修工程	690
二、前期及其他费(取建安工程费的 3%)	56
合计(取整至拾)	1940

②管理费用：管理费是指企业为管理和组织经营活动而发生的各种费用，按海南省建筑技术结合《海南省建设工程造价管理办法》（自2010年6月1日起施行）和《海南省工程造价信息》，结合评估对象所在区域具体情况，本次取开发成本的3%，得：

$$\text{管理费用} = \text{开发成本} \times 3\%$$

$$= 1940 \times 3\%$$

$$= 58 \text{ 元/平方米}$$

③不可预见费用：不可预见费是指在项目的开发活动期内难以估计到或者偶尔发生的费用，按海南省建筑技术结合《海南省建设工程造价管理办法》（自2010年6月1日起施行）和《海南省工程造价信息》，结合评估对象所在区域具体情况，本次按开发成本的2%计，得：

$$\text{不可预见费用} = \text{开发成本} \times 2\%$$

$$= 1940 \times 2\%$$

$$= 39 \text{ 元/平方米}$$

④资金成本：以上述建筑物开发成本合计为基数，结合整体开发项目的投资规模，设定建设周期为2年，利息率按评估基准日中国人民银行公布的5年期以上贷款利率4.90%计，假设开发成本费用均匀投入，计息期为开发期的一半，按复利计息，则有：

$$\text{资金成本} = (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用}) \times [(1 + 4.9\%)^{1.0} - 1]$$

$$= (1940 + 58 + 39) \times [(1 + 4.9\%)^{1.0} - 1]$$

$$= 100 \text{ 元/平方米}$$

⑤开发利润：投资利润主要为企业在开发建设过程中应取得的平均利润率，本次按投资利润率10%计算，则有：

$$\text{投资利润} = (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用}) \times 10\%$$

$$= (1940 + 58 + 39) \times 10\%$$

=204 元/平方米

⑥销售税金及费用的确定

销售税金主要为增值税、城建税及附加，加其他费用综合测算费用率约为 8%，则：

销售税金及费用=（开发成本+管理费用+不可预见费用+投资利息+投资利润）×8%

$$= (1940+58+39+100+204) \times 8\%$$

=187 元/平方米

⑦重置单价（不含地价）的确定

重置单价（不含地价）=开发成本+管理费用+不可预见费用+投资利息+投资利润+销售税金及费用

$$=1940+58+39+100+204+187$$

=2530 元/平方米（取整至拾）

(2)成新率的确定

评估对象为钢混结构非生产性用房，经济寿命为 60 年，残值为 0，建成时间为 1994 年，故至评估基准日已使用年限为 20 年；则该建筑物采用年限法计算成新率=1-（20÷60）=63%。估价人员现场对结构、装修、设备的新旧破完损等级打分，并根据建筑物各部分的重要性确定比例进行加权计算得出观察法成新率为 68%。取年限法权重 0.4，观察法权重 0.6，则评估对象综合成新率为 66%。

(3)建筑物（不含地价）价值的确定

建筑物（不含地价）评估单价=2530 元/平方米×66%= 1700 元/平方米（取整至佰）

3、重置成本法房地产评估价值的确定

房地产评估单价=土地楼面地价+建筑物评估单价

$$=1600 \text{ 元/平方米}+1700 \text{ 元/平方米}=3300 \text{ 元/平方米}$$

房地产评估总价=房地产评估单价×建筑面积

$$=3300 \text{ 元/平方米} \times 875.15 \text{ 平方米}$$

$$= 2,887,995.00 \text{ 元}$$

C、评估对象最终评估结果的确定

估价对象的收益法评估单价为人民币 4800 元/平方米，评估总值为人民币 4,200,720 元整；重置成本法评估结果为评估单价为人民币 3300 元/平方米，评估总值为人民币 2,887,995.00 元整。由于评估对象为已开发完成物业，目前处理正常使用经营中，其市场价值的决定因素应为其使用收益能力，而非其建造成本，故本次评估以收益法评估结果为最终评估结果，即：评估单价为人民币 4800 元/平方米，评估总值为人民币 4,200,720 元整。

案例二：配套用房——厨房

房屋概况：

房屋名称：厨房

房产证号：未办证

建筑面积：475.20 平方米

建筑结构：钢混，共 3 层

竣工日期：1998 年

实物状况：位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，外墙刷外墙漆，内墙涂乳胶漆，室内地面铺耐磨砖，维护保养状况一般。

(1)重置成本（不含地价）计算

①开发成本：根据委估房屋建筑的结构、装饰特点，按海南省建筑技术结合《海南省建设工程造价管理办法》（自 2010 年 6 月 1 日起施行）和《海南省工程造价信息》，得出建筑物的开发成本约为 1390 元/平方米（含安装工程等费用），具体如下：

项目	单方造价(元/m ²)
一、建安工程费	1350
1. 基础工程(含土石方)	140
2. 主体工程	630
3. 安装工程(含水、电、消防)	110
4. 户外工程(给排水、电缆、管道、沟槽)	10
4. 装修工程	460
二、前期及其他费（取建安工程费的 3%）	41
合计（取整至拾）	1390

②管理费用：管理费是指企业为管理和组织经营活动而发生的各种费用，按海南省建筑技术结合《海南省建设工程造价管理办法》（自 2010 年 6 月 1 日起施行）和《海南省工程造价信息》，结合评估对象所在区域具体情况，本次取开发成本的 3%，得：

管理费用=开发成本×3%

=1390×3%

=42 元/平方米

③不可预见费用：不可预见费是指在项目的开发活动期内难以估计到或者偶尔发生的费用，按海南省建筑技术结合《海南省建设工程造价管理办法》（自 2010 年 6 月 1 日起施行）和《海南省工程造价信息》，结合评估对象所在区域具体情况，本次按开发成本的 2%计，得：

不可预见费用=开发成本×2%

=1390×2%

=28 元/平方米

④资金成本：以上述建筑物开发成本合计为基数，结合整体开发项目的投资规模，设定建设周期为 2 年，利息率按评估基准日中国人民银行公布的 5 年期以上贷款利率 4.90%计，假设开发成本费用均匀投入，计息期为开发期的一半，按复利计息，则有：

资金成本=（开发成本+管理费用+不可预见费用）× $[(1+4.9\%)^{1.0}-1]$

=（1390+42+28）× $[(1+4.9\%)^{1.0}-1]$

=72 元/平方米

⑤开发利润：投资利润主要为企业在开发建设过程中应取得的平均利润率，评估对象为配套设施性质用房，利润率水平略低于住宅物业，本次按投资利润率 8%计算，则有：

投资利润=（开发成本+管理费用+不可预见费用）×8%

=（1390+42+28）×8%

=102 元/平方米

⑥销售税金及费用的确定

销售税金主要为增值税、城建税及附加，评估对象为配套性质用房，不对外销售，本次评估未考虑销售税金及相关费用。

⑦重置单价（不含地价）的确定

重置单价(不含地价)=开发成本+管理费用+不可预见费用+投资利息+投资利润+销售税金及费用

$$=1390+42+28+72+102$$

$$=1600 \text{ 元/平方米 (取整至拾)}$$

(2)成新率的确定

评估对象为钢混结构非生产性用房,经济寿命为60年,残值为0,建成时间为1998年,故至评估基准日已使用年限为18年;则该建筑物采用年限法计算成新率 $=1-(18\div60)=70\%$ 。估价人员现场对结构、装修、设备的新旧破完损等级打分,并根据建筑物各部分的重要性确定比例进行加权计算得出观察法成新率为70%。取年限法权重0.4,观察法权重0.6,则评估对象综合成新率为70%。

(3)建筑物(不含地价)价值的确定

建筑物(不含地价)价值=重置单价×建筑面积×成新率

$$=1600 \text{ 元/平方米} \times 475.20 \text{ 平方米} \times 66\%$$

$$= 532,224.00 \text{ 元}$$

案例三：车辆

固定资产--车辆评估明细表序号2：普利马商务车

1)车辆概况：

车 牌 号：琼C81929

车辆类型：小型轿车

数量：1 辆

所 有 人：海南天健威斯特酒店有限公司

使用性质：非营运

购置日期：2003 年 8 月

启用日期：2003 年 8 月

账面原值：238,784.00 元

账面净值：7,163.52 元

行驶里程：由于车辆使用年份较久,历史累计里程无法完整统计,本次评估未能获知准确的行驶里程数。

至评估基准日止,车辆保养维护一般,可正常使用。

2)确定重置价值

评估人员通过市场调查,确定购买该型号车辆价格为229,000.00(含增值税车身价),

车辆购置附加税 10%，车牌上牌费取 500.00 元，计算重置全价：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 229,000.00 \div (1+17\%) \times (1+10\%) + 500.00 \\ &= 216,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

3)成新率的确定

根据 2013 年 5 月 1 日起实行的最新《机动车强制报废标准规定》的有关规定，该车辆经济使用年限为 15 年，不考虑残值，截至评估基准日已使用 12.9 年：

$$\text{年限法成新率} = [(15 - 12.9) \div 15] \times 100\% \approx 14\%$$

故理论成新率为 14%。

经评估人员与车辆驾驶员一起对该车进行现场勘察，按照车辆的实际技术状况分部位进行现场勘察。根据现场勘察情况，其车辆保养维护一般，车辆功能基本正常，对理论成新率修正为-1%。故此次评估确定该车辆的综合成新率为 13%。

4)评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} = 216,000.00 \times 13\% = 28,080.00 \text{ 元}$$

案例四：设备

固定资产—电子设备评估明细表序号一、24：小霸王彩电

1)设备概况：

设备名称：小霸王彩电 规格型号：液晶 32 寸

数量：2 台

购置日期：2015 年 4 月 启用日期：2015 年 4 月

账面原值：2,360.00 元 账面净值：1,442.16 元

至评估基准日，该设备保养维护良好，工作正常。

2)确定重置价值

经市场调查，基准日该型号电视机市场售价为 1,200.00 元/台（包安装），则设备的重置价值为 1,200.00 元/台 $\times 2 = 2400$ 元。

3)成新率的确定

该设备于 2015 年 4 月购置并启用，距评估基准日已使用 1.2 年，该设备的经济耐用年限为 6 年，不考虑残值，故尚可使用 4.8 个月，理论成新率 = (尚可使用年限 $\div$ 经济寿命年限) $\times 100\% = (4.8 \div 5) \times 100\% = 80\%$ 。根据现场勘察情况，设备保养维护良好，各方面功能正常，对理论成新率修正为 0%。故此次评估确定该车辆的综合成新率为 80%。

4)评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} = 2,400.00 \times 80\% = 1,920.00 \text{ 元}$$

（四） 固定资产的评估结果

固定资产评估值 34,558,389.30 元，评估增值 30,974,982.08 元，增值率 864.40%。

增值原因主要系：

1. 房屋建筑物：土地稀缺性及房地产市场价格上涨造成；
2. 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；

三、 无形资产的评估技术说明

（一） 无形资产的概况

无形资产账面价值 29,141.85 元，系其他无形资产。

土地使用权企业未单独入账，而是将其成本并入房屋建筑物入账，在无形资产科目无账面金额。

（二） 无形资产的评估方法

其他无形资产账面价值 29,141.85 元，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。

其他无形资产评估值为 29,141.85 元，评估无增减减值。

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。

四、 长期待摊费用的评估技术说明

长期待摊费用账面值为 696,936.91 元，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。

五、 各类负债的评估技术说明

本次评估范围内的负债均为流动负债，账面价值 3,125,464.89 元，包括应付账款、预收账款，应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（一） 应付账款、预收账款和其他应付款评估说明

应付账款主要为应付的肉菜采购款、水电、洗涤费等；

预收账款主要为预收的房费及餐费；

其他应付款主要为应付的总外部代发工资款、保证金、维护费、手续费等。

本次评估查阅了应付、预收账款及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。

以核实后的账面值作为评估值。

（二） 应付职工薪酬评估说明

对应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误。以核实后的账面值确认评估值。

（三） 应交税费和应付股利评估说明

应交税费主要为应交的企业所得税、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加以及应交地方教育附加费等。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

（四） 流动负债评估结果

流动负债评估值 3,125,464.89 元，评估无增减值。

六、 资产基础法评估结果

（一） 评估结论

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。

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

(二) 增减值分析

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。

第五节 评估结论及分析

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：

（一） 资产基础法评估结果

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。

（二） 股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估「海南天健」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。

资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估企业概况

(一) 委托方概况

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) 被评估企业概况

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。

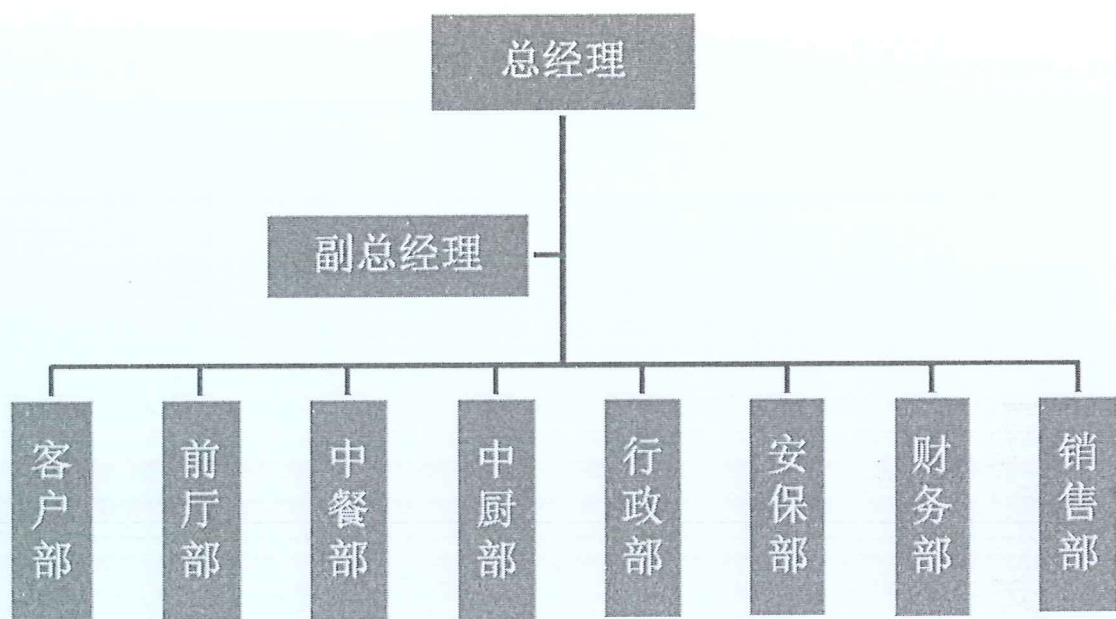
经营范围：客房、餐饮、美容美发、桑拿、游泳池、健身房、代客洗衣、停车场服务（仅限于本酒店无偿提供服务）；泳装、糖烟酒、饮料销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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。公司评估基准日及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

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。

二、关于经济行为的说明

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。

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、关于评估对象与评估范围的说明

（三） 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「海南天健」的股东全部权益。

（四） 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。

具体如下表所示：

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
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。本次评估是在该基础上进行的。

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。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。该基准日根据本次经济行为日期来确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、「海南天健」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。
- 2、「海南天健」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。
- 3、「海南天健」除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

六、资产负债情况说明

「海南天健」为配合此次资产评估，成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协助的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「海南天健」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1) 账实相符；2) 各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

七、资料清单

「海南天健」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料：

- 1、资产评估清查申报明细表。
- 2、「海南天健」的营业执照及简介，验资报告 and 公司章程等法律性文件。
- 3、「海南天健」的会计报表、审计报告及生产经营统计资料。
- 4、与本次资产评估相关的重点设备的购置发票、付款凭证、产权证等复印件。
- 5、「海南天健」出具的承诺函及声明书。
- 6、其他与资产评估相关的资料。

(本页无正文)

委托方：深圳市天健（集团）股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李" followed by a stylized surname, written over the "负责人：" label.

日期：2016年10月26日

(本页无正文)

被评估企业：海南天健威斯特酒店有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "罗子强" (Luo Ziqiang), written over a horizontal line.

日期：2016年10月26日