



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Appraisal Co Ltd.

巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆
房屋建筑物、在建工程及土地使用权
作价出资设立新公司评估项目
资产评估报告

评估报告编号：北京亚超评报字【2016】第 A140 号

报告日期：二零一六年十一月三十日

总公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201--22006 邮编：100036
电话：(010)51716866 传真：(010)51716800
云南分公司地址：云南省昆明市百富琪商业广场 B 座 3 层 邮编：650011
电话：(0871) 63140132 、 63131176 传真：(0871) 63184386

巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆
房屋建筑物、在建工程及土地使用权
作价出资设立新公司评估项目
资产评估报告
目 录

评估报告声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、绪言	6
二、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
三、评估目的	9
四、评估对象及评估范围	9
五、价值类型及其定义	10
六、评估基准日	11
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程 and 情况	16
十、评估假设	17
十一、评估结论	18
十二、特别事项说明	19
十三、评估报告使用限制说明	20
十四、评估报告日	21
资产评估报告附件	24
一、委托方、产权持有单位营业执照复印件；	
二、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；	
三、委托方、产权持有单位的承诺函；	
四、资产评估人员和评估机构的承诺函；	
五、资产评估机构资格证书复印件；	
六、评估机构营业执照复印件；	
七、签字注册评估师资格证书复印件；	
八、资产评估业务约定书复印件；	
九、评估明细表。	

**巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆
房屋建筑物、在建工程及土地使用权
作价出资设立新公司评估项目
评估报告声明**

本评估报告是本公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司的委托，注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，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、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，我们已对评估对象及其所涉及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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当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。

六、我们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。评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估报告使用者应当关注评估报告的使用限制说明。

巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆 房屋建筑物、在建工程及土地使用权 作价出资设立新公司评估项目 评估报告摘要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解评估项目的详细情况，合理理解和使用本评估报告，应当阅读资产评估报告书全文。

北京亚超资产评估有限公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，为丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以货币资金和雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权作价共同出资设立新公司事宜所涉及的相关资产，提供价值参考依据。

一、评估目的：

本次评估的目的是：因巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权作价出资设立新公司，需对雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权的市场价值进行评估，为雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

本次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。

1、评估对象

评估对象是雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权。

2、评估范围

评估范围是雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权，其中包括：房屋建筑物的建筑面积为 6464.82 平方米；土地使用权证载面积为 3,905.77 平方米；正在对雪域扎西宾馆进行改扩建的在建工程。

雪域扎西宾馆简介：

2004 年巴塘县雪域经贸有限责任公司投资建设了集旅游接待、住宿、餐饮、娱乐、会议于一体的雪域扎西宾馆，建筑面积 6464.82 平方米、占地面积 3,905.77 平方米。宾馆共有各类客房（单人间、标准间、豪华套房）87 间；不同风格（藏式、中式、欧式）特色包间（会议大厅）二十个，一次性可接纳 280 余人；可容纳 200 多人同时用餐的酒店餐厅，商用出租铺面 19 间，共 2110 平方米。2016 年初公司对雪域扎西宾馆在原有基础上扩建（2765.48 平方米）、重新进行装修，扩建后雪域扎西宾馆的建筑面积将达到 9230.30 平方米，客房 136 间，茶楼及餐厅面积在原有基础上扩建三分之一，其他商用铺面及占地面积不变。雪域经贸公司已于 2015 年 5 月 21 日取得了雪域扎西宾馆改扩建项目的建设工程规划许可证（巴建字第 513335201500009 号），并已在巴塘县住房和城乡建设局取得施工备案。目前宾馆扩建及装修主体工程已完成，附属工程正在进行中。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

五、评估方法：市场法和收益法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估及房地产价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用市场法、收益法对该公司资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

委估资产评估结论

通过市场比较法对纳入评估范围内的雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行评估，评估价值共计 9,257.23 万元；通过收益法对纳入评估范围内的雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行评估，评估价值共

计 9317.50 万元。两种方法分别从持续经营收益现值和市场销售价值角度反映物业公允价值，经过分析，我们认为市场法评估结论更能反映委估资产市场交易价值，因此采用市场法结论作为估值结果。雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的市场价值为 9,257.23 万元(大写：玖仟贰佰伍拾柒万贰仟叁佰元整)。

评估汇总情况详见下表：

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	-	9,257.23	9,257.23	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	7,512.04	7,512.04	-
9 在建工程	-	474.08	474.08	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	1,271.11	1,271.11	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	-	9,257.23	9,257.23	-
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	-	9,257.23	9,257.23	-

七、可能对评估结论产生影响的特别事项

1、本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权为一宗证载面积为 3,905.77 平方米的商服用地，其中雪域扎西宾馆的占地面积按照房地合一的价值进行评估，故该部分土地使用权价值包含于雪域扎西宾馆房屋建筑物中，其占地面积按

照 50% 的建筑密度计算。雪域扎西宾馆一层商铺的建筑面积为 1,146.00 m²，该部分土地占用面积为 2,292.00 m²。因此本次用市场比较法评估的土地使用权面积为 1,613.77 m²，评估价值 1,271.11 万元在无形资产-土地使用权评估明细表中列示。

2、雪域经贸公司将其所拥有的“巴房权证 2003 字第 036 号”房屋所有权证、“巴国用(2003)字第 012 号”土地使用权证向甘孜州农村信用联社股份有限公司巴塘信用社进行了抵押贷款，并取得了 3,080 万元的贷款金额。截止评估基准日，上述资产仍处于抵押状态。经委托方协商一致，雪域经贸公司承诺在新公司设立前先行偿还相关贷款，并解除上述资产的抵押权。

八、评估结论有效期：自评估基准日起一年内有效，即自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

九、评估报告日期：二零一六年十一月三十日。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆 房屋建筑物、在建工程及土地使用权 作价出资设立新公司评估项目 资产评估报告

北京亚超评报字【2016】第 A140 号

丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，为丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以货币资金和雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权作价共同出资设立新公司事宜所涉及的相关资产，提供价值参考依据。委托方及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2016 年 9 月 30 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是市场法和收益法，在评估过程中，北京亚超评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

委托方名称为丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司

委托方一：丽江玉龙旅游股份有限公司

1、企业名称：丽江玉龙旅游股份有限公司；

- 2、统一社会信用代码：91530700622954108K；
- 3、地址：丽江市古城区香格里拉大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼；
- 4、法定代表人：和献中；
- 5、公司类型：股份有限公司(上市)；
- 6、注册资本：42268.52 万人民币；
- 7、成立日期：2001 年 10 月 18 日；
- 8、经营期限：2001 年 10 月 18 日至长期；

9、经营范围：经营旅游索道及其他相关配套服务；对旅游、房地产、酒店、交通、餐饮等行业投资、建设；代理机动车辆险、企业财产险、货运险、建安工险、健康险、人身意外险、责任险。（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）。

委托方二：巴塘县雪域经贸有限责任公司

- 1、企业名称：巴塘县雪域经贸有限责任公司（以下简称“雪域经贸公司”）；
- 2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；
- 3、住所：巴塘县商贸街；
- 4、法定代表人：扎西；
- 5、注册资本：贰仟贰佰万元整；
- 6、成立日期：2003 年 06 月 24 日；
- 7、营业期限：2003 年 06 月 24 日至长期；
- 8、统一社会信用代码：5133350000000091；
- 9、经营范围：餐饮、住宿、茶楼【服务】。农副土特产品、野生菌类【收购、加工、销售】。

（二）产权持有单位概况

产权持有单位名称为巴塘县雪域经贸有限责任公司

- 1、企业名称：巴塘县雪域经贸有限责任公司（以下简称“雪域经贸公司”）；
- 2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；
- 3、住所：巴塘县商贸街；
- 4、法定代表人：扎西；
- 5、注册资本：贰仟贰佰万元整；

6、成立日期：2003 年 06 月 24 日；

7、营业期限：2003 年 06 月 24 日至长期；

8、统一社会信用代码：5133350000000091；

9、经营范围：餐饮、住宿、茶楼【服务】。农副土特产品、野生菌类【收购、加工、销售】。

10、公司简介：

巴塘县雪域经贸有限责任公司地址四川省巴塘县安康大道 3 号，于 2003 年 6 月经巴塘县工商局批准注册，公司股东由 2 位自然人组成（扎西、阿勉）。公司主要经营两大领域业务，其一为高原特色农副产品（冬虫夏草、野生菌类等）的收购、加工、销售；其二为酒店住宿、娱乐餐饮以及商用店面的建筑销售。

巴塘县雪域经贸有限责任公司地处川西高原，当地盛产冬虫夏草、各类野生食用菌以及川贝等特色高原经济作物。2003 年 6 月该公司成立伊始投资建设了农副产品加工厂，对各类农副产品进行收购、加工、销售，各类产品日处理量 8 吨，产品消费者遍布国内外。此后，巴塘县雪域经贸有限责任公司于 2012 年在巴塘县人民政府挂牌竞得 6000 多平方米的加工厂用地，用于提高产品的生产量，同时引进了先进生产设备最大限度提高产品质量。

2004 年巴塘县雪域经贸有限责任公司投资建设了集旅游接待、住宿、餐饮、娱乐、会议于一体的雪域扎西宾馆，是巴塘县第一个三星级酒店，建筑面积 6464.82 平方米。宾馆共有各类客房（单人间、标准间、豪华套房）87 间；不同风格（藏式、中式、欧式）特色包间（会议大厅）二十个，一次性可接纳 280 余人；可容纳 200 多人同时用餐的酒店餐厅。目前酒店经营已 12 年之久，2016 年初公司对雪域扎西宾馆重新进行装修、扩建,扩建后宾馆建筑面积达 9230.30 平方米。

2007 年巴塘县雪域经贸有限责任公司拓展了房地产业务，投资修建了面积 3000 平方米的商用店面，各大小店面目前均已出租。

11、企业股权结构：

截止至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，雪域经贸公司的股权结构具体情况如下：

股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	参股比例
扎西	人民币	1760.00	80.00%
阿勉	人民币	440.00	20.00%
合 计		2200.00	100%

（三）委托方和产权持有单位的关系

委托方为丽江玉龙旅游股份有限公司和巴塘县雪域经贸有限责任公司，产权持有单位为巴塘县雪域经贸有限责任公司，委托方拟以货币资金和雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权作价共同出资设立新公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者有：国有资产监督管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用者。

本评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者按照本评估目的内部使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

本次评估的目的是：因巴塘县雪域经贸有限责任公司拟以雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权作价出资设立新公司，需对雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权的市场价值进行评估，为雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

本次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。

1、评估对象

评估对象是雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权。

2、评估范围

评估范围是雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权，其中包括：房屋建筑物的建筑面积为 6464.82 平方米；土地使用权证载面积为 3,905.77 平方米；正在对雪域扎西宾馆进行改扩建的在建工程。

雪域扎西宾馆简介：

2004 年巴塘县雪域经贸有限责任公司投资建设了集旅游接待、住宿、餐饮、娱乐、会议于一体的雪域扎西宾馆，建筑面积 6464.82 平方米、占地面积 3,905.77 平方米。宾馆共有各类客房（单人间、标准间、豪华套房）87 间；不同风格（藏式、中式、欧式）特色包间（会议大厅）二十个，一次性可接纳 280 余人；可容纳 200 多人同时用餐的酒店餐厅，商用出租铺面 19 间，共 2110 平方米。2016 年初公司对雪域扎西宾馆在原有基础上扩建（2765.48 平方米）、重新进行装修，扩建后宾馆建筑面积将达到 9230.30 平方米，客房 136 间，茶楼及餐厅面积在原有基础上扩建三分之一，其他商用铺面及占地面积不变。雪域经贸公司已于 2015 年 5 月 21 日取得了雪域扎西宾馆改扩建项目的建设工程规划许可证（巴建字第 513335201500009 号），并已在巴塘县住房和城乡建设局取得施工备案。目前宾馆扩建及装修主体工程已完成，附属工程正在进行中。

3、待估资产情况

（1）房屋建筑物

本次纳入评估范围的房屋建筑物共计 2 项。一幢为雪域扎西宾馆，房屋所有权证号：巴房权证 2003 字第 036 号，建筑面积共计 6200 平方米，房屋坐落于巴塘县商贸街夏邛镇安康大道 3 号附 18 号，房屋为框架结构，总层数共 6 层（1-2 层为商铺、建筑面积 2110 m²；3-6 层为宾馆客房、建筑面积 4090 m²）。另一幢为商用库房，房屋为砖混结构，建筑面积共计 264.82 平方米。

（2）土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权为一宗位于巴塘县夏邛镇幸福街的土地。宗地土地证：《巴国用（2003）字第 012 号》，土地使用权人：巴塘县雪域经贸有限责任公司。证载面积 3,905.77 平方米，地类（用途）：商服用地，使用权年限：40 年，土地取得日期：2003 年 7 月 10 日，终止日期：2043 年 7 月 10 日，截至评估基准日宗地的剩余使用年限为：26.76 年。

（3）在建工程

雪域经贸公司对雪域扎西宾馆在原有基础上扩建（2765.48 平方米）、重新进行装修，扩建后宾馆建筑面积将达到 9230.30 平方米，客房 136 间，茶楼及餐厅面积在原有基础上扩建三分之一，其他商用铺面及占地面积不变。雪域经贸公

司已于 2015 年 5 月 21 日取得了雪域扎西宾馆改扩建项目的建设工程规划许可证（巴建字第 513335201500009 号），并已在巴塘县住房和城乡建设局取得施工备案。目前宾馆扩建及装修主体工程已完成，附属工程正在进行中。

（4）雪域经贸公司将其所拥有的“巴房权证 2003 字第 036 号”房屋所有权证、“巴国用（2003）字第 012 号”土地使用权证向甘孜州农村信用联社股份有限公司巴塘信用社进行了抵押贷款，并取得了 3,080 万元的贷款金额。截止评估基准日，上述资产仍处于抵押状态。经委托方协商一致，雪域经贸公司承诺在新公司设立前先行偿还相关贷款，并解除上述资产的抵押权。

五、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

该基准日为产权持有单位会计结算日，有利于资产的清查；该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。经与委托方和产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、中华人民共和国国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6、《中华人民共和国公司法》。

7、《中华人民共和国证券法》

8、《中华人民共和国土地管理法》

9、财政部工商总局《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》

10、国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》

11、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权〔2013〕64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知

12、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》

13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号）

（二）准则依据

1、中华人民共和国财政部财企【2004】20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

2、中国注册会计师协会关于印发协会【2003】18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知；

3、中国资产评估协会中评协【2007】189号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》；

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

5、中国资产评估协会中评协[2011]230号《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》；

6、《资产评估职业道德准则——独立性》；

7、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

8、《房地产估价规范》(GB_T50291-2015);

(三) 产权依据

- 1、产权持有单位营业执照;
- 2、土地使用证及房屋产权证复印件;

(四) 取价依据

- 1、国家统计局公布的房地产行业统计资料及其他有关资料;
- 2、同花顺 ifinD 资讯提供的房地产行业统计资料及其他有关资料;
- 3、评估人员现场勘察记录底稿;
- 4、评估人员收集的其他有关价格资料。

(五) 其他依据

- 1、委托方与北京亚超资产评估有限公司签订的“北京亚超评约字(2016)第 A140 号”评估业务约定书;
- 2、产权持有单位提供的《资产清查申报明细表》;
- 3、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 4、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

八、评估方法

(一) 评估基本方法及评估方法选择

1、评估基本方法

(1) 市场法

市场比较法 (market comparison approach, sales comparison approach): 将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 收益法

收益法 (income approach, income capitalization approach): 预计估价对象未来的正常收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(3) 成本法

成本法 (cost approach): 求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格,

扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、考虑到本次评估的以下特点：

(1) 本次评估目的是需对雪域经贸公司旗下雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权的市场价值进行评估，为雪域扎西宾馆的房屋建筑物、在建工程及土地使用权提供价值参考依据；

(2) 委估资产所在区域房地产交易情况活跃，能够收集到委估地产及周围可比地产的交易信息；

(3) 本次评估涉及的资产均为单项资产。

(4) 雪域经贸公司是餐住服务行业，企业具有稳定的营业收入且可计量可预测，其雪域扎西宾馆的经营成本可计量可预测，经营期限可确定，其宾馆经营的风险可预测且可计量，具备收益法评估的条件。

因此，我们采用市场比较法和收益法对委估资产进行评估。

(二) 评估的具体方法

根据委估资产特点以及评估人员的分析判断，对委估资产采用市场法进行评估。

➤ 市场比较法 (market comparison approach, sales comparison approach)：

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的评估计算基本公式如下：

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

式中：

V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例情况指数

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

评估人员通过对委估房地产相同或类似区域市场交易案例的调查、了解，

优先选取同一楼盘销售案例，同时对周边相同供需圈、相同用途、个别情况类似的楼盘的交易案例进行调查，选取了交易时间与估价时点相近并在同一供需圈的三个交易案例进行比较计算，通过成交日期修正、区域因素修正、个别因素修正，得到待估资产的评估价值。

➤ 收益法（income approach, income capitalization approach）：

预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P ----- 评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

（1）净收益的确定

选取委估楼盘已出租物业的租赁单价或周边可比案例租赁单价对委估房产净收益进行测算。

（2）收益期限确定：

根据委估房产土地证证载终止日期确定收益年期。

（3）报酬率

房地产报酬率应按下列方法分析确定：1 市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率。2 安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

（4）收益现值

根据收益法评估公式，带入上述参数计算收益现值：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P ----- 评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

➤ 评估值的确定

通过市场比较法对纳入评估范围内的雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行评估，评估价值共计 9,257.23 万元；通过收益法对纳入评估范围内的雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行评估，评估价值共计 9317.50 万元。两种方法分别从持续经营收益现值和市场销售价值角度反映物业公允价值，经过分析，我们认为市场法评估结论更能反映委估资产市场交易价值，因此采用市场法结论作为估值结果。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据企业国有资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，北京亚超对产权持有单位的资产进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托方及产权持有单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、北京亚超接受委托方委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京亚超根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托方相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2016 年 11 月 15 日对产权持有单位参与资产评估的配合人员进

行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，由两名注册资产评估师带领评估小组，对纳入本次评估范围的各项资产进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集和整理产权持有单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的市场交易价格信息。

（二）现场清查阶段

通过收集委估资产的产权证明确认其权属合法性，针对已出租的物业，收集相关租赁协议。

（三）评定估算及综合处理阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值。

3、评估结果的分析和评估报告的撰写。

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、宏观经济环境稳定的假设：假设国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。

2、持续经营的假设：假设按照目前的经营方式、目前的销售市场的网点分布，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持续经营。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，彼此都有获取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。

4、交易假设：是资产评估最基本的前提假设，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。一方面为资产评估得以进行创造了条件，另一方面限制了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中的。

5、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日2016年9月30日的市场价值的反映为假设条件；

6、列入评估范围的资产数量以委托方提供的房屋所有权证及国有土地使用证记载数量为依据。

7、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件，不作为预测该公司未来情况的相关因素。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估及房地产价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用市场法、收益法对该公司资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

委估资产评估结论

通过市场比较法对纳入评估范围内的雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行评估，评估价值共计 9,257.23 万元；通过收益法对纳入评估范围内的雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权进行评估，评估价值共计 9317.50 万元。两种方法分别从持续经营收益现值和市场销售价值角度反映物

业公允价值，经过分析，我们认为市场法评估结论更能反映委估资产市场交易价值，因此采用市场法结论作为估值结果。雪域扎西宾馆房屋建筑物、在建工程及土地使用权在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的市场价值为 9,257.23 万元(大写：玖仟贰佰伍拾柒万贰仟叁佰元整)。

评估汇总情况详见下表：

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	-	9,257.23	9,257.23	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	7,512.04	7,512.04	-
9 在建工程	-	474.08	474.08	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	1,271.11	1,271.11	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	-	9,257.23	9,257.23	-
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	-	9,257.23	9,257.23	-

十二、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评定估算的有关事项：

（一）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则

确定的现行公允价值，但未考虑以下因素：

- 1、将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2、特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及产权持有单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）本评估报告是在委托方及产权持有单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有单位负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

（四）本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和产权持有单位负责。

（五）本报告仅供委托方为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的；

（六）对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

（七）本次评估能影响资产评估结论的特别事项：

- 1、本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权为一宗证载面积为 3,905.77 平方米的商服用地，其中雪域扎西宾馆的占地面积按照房地合一的价值进行评估，

故该部分土地使用权价值包含于雪域扎西宾馆房屋建筑物中，其占地面积按照50%的建筑密度计算。雪域扎西宾馆一层商铺的建筑面积为1,146.00 m²，该部分土地占用面积为2,292.00 m²。因此本次用市场比较法评估的土地使用权面积为1,613.77 m²，评估价值1,271.11万元在无形资产-土地使用权评估明细表中列示。

2、雪域经贸公司将其所拥有的“巴房权证2003字第036号”房屋所有权证、“巴国用(2003)字第012号”土地使用权证向甘孜州农村信用联社股份有限公司巴塘信用社进行了抵押贷款，并取得了3,080万元的贷款金额。截止评估基准日，上述资产仍处于抵押状态。经委托方协商一致，雪域经贸公司承诺在新公司设立前先行偿还相关贷款，并解除上述资产的抵押权。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

(二) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估报告是一个完整的有机体，单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

(四) 本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力；

(五) 本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门的规定，评估结果使用的有效期为一年，即从2016年9月30日至2017年9月29日，超过一年，需重新进行资产评估。

(六) 评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(七) 本评估报告由北京亚超负责解释。

十四、评估报告日

本评估报告日期为二零一六年十一月三十日。

(此页无正文)

法定代表人: 李应峰

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



北京亚超资产评估有限公司

中国·北京

二〇一六年十一月三十日



(此页无正文)

法定代表人:

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

北京亚超资产评估有限公司

中国 北京

二〇一六年十一月三十日

资产评估报告附件

- 一、委托方、产权持有单位营业执照复印件；
- 二、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；
- 三、委托方、产权持有单位的承诺函；
- 四、资产评估人员和评估机构的承诺函；
- 五、资产评估机构资格证书复印件；
- 六、评估机构营业执照复印件；
- 七、签字注册评估师资格证书复印件；
- 八、资产评估业务约定书复印件；
- 九、评估明细表。

一、委托方、产权持有单位营业执照复印件；

二、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；

三、委托方、产权持有单位的承诺函；

四、资产评估人员和评估机构的承诺函；

五、资产评估机构资格证书复印件；

六、评估机构营业执照复印件；

七、签字注册评估师资格证书复印件；

八、资产评估业务约定书复印件；

九、评估明细表。

