
**国旅联合股份有限公司拟转让其所持有
南京国旅联合汤山温泉开发有限公司
股东全部权益项目**

评估报告

沪众评报字〔2017〕第 126 号

上海众华资产评估有限公司

2017 年 6 月 27 日

评估报告目录

资产评估师声明.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	8
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	8
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型和定义.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程 and 情况.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告日.....	33
附 件.....	35

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证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）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

（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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

国旅联合股份有限公司拟转让其所持有

南京国旅联合汤山温泉开发有限公司

股东全部权益项目

评估报告

沪众评报字〔2017〕第 126 号

摘 要

一、委托方：国旅联合股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：南京国旅联合汤山温泉开发有限公司

四、评估目的：为国旅联合股份有限公司拟转让所持有南京国旅联合汤山温泉开发有限公司全部股权提供价值参考。

五、评估基准日：2016 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为南京国旅联合汤山温泉开发有限公司于评估基准日的股东全部权益，评估范围为南京国旅联合汤山温泉开发有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法、收益法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：

经采用资产基础法评估，南京国旅联合汤山温泉开发有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的净资产账面价值 237,667,459.82 元，评估值 390,560,949.86 元（净资产评估值大写：人民币叁亿玖仟零伍拾陆万零玖佰肆拾玖元捌角陆分）。

十、评估结论使用有效期：自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、企业存在的可能影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承

担相关责任。

3、本公司对南京国旅联合汤山温泉开发有限公司的股东全部权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，被评估企业对所提供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。

4、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、本次评估，对于所涉被评估企业资产评估增值部分已按 25%企业所得税率计提递延所得税负债，提请报告使用者关注。

6、被评估单位对南京国旅联合旅行社有限责任公司的长期股权投资，2017 年 4 月 15 日，国旅联合股份有限公司和国旅联合汤山公司就该项投资达成协议，由国旅联合汤山公司将其持有的南京国旅联合旅行社有限责任公司 100%股权作价 30 万元转让给国旅联合。双方于 2017 年 5 月完成股权转让手续并办理完成工商变更登记手续。本次评估对上述期后同一控制下的内部转让行为未作考虑，以其股东全部权益评估值乘以被评估单位对其持股比例确定其长期股权投资评估值。

7、被评估单位与国旅联合股份有限公司 2014 年 5 月共同设立南京国旅联合颐尚酒店管理有限公司，其中国旅联合拟出资 90 万元，占比 90%；国旅联合汤山公司拟出资 10 万元，占比 10%，但两家出资方均未完成任何出资手续。2017 年 4 月 15 日国旅联合和国旅联合汤山公司就该项投资转让达成协议，由国旅联合汤山公司将该项投资作价 1 元转让给国旅联合。双方已于 2017 年 5 月完成股权转让并办理完成工商变更登记手续。对上述期后同一控制下的内部转让行为未作考虑，对南京国旅联合颐尚酒店管理有限公司，因未真正出资，也未开展经营活动，评估为零。

8、国旅联合汤山温泉公司持有的“宁江国用（2012）第 04237 号”土地使用权证使用权，证载面积为 142046.9 平方米，座落于南京市江宁区汤山街道温泉路 8 号，地类用途为住宿餐饮用地，使用权终止日期为 2043 年 3 月 2 日。土地使用权证书上载明证载面积内包含被汤山政府占用为沿山市政道路的面积，政府针对所占用面积已对企业进行价值补偿完毕。经 2014 年 12 月江宁国土资源信息中心数据校核部门测量，该地块内沿山大道占地面积为 32497.37 平方米。本次评估按国旅联合汤山温泉公司对本宗土

南京国旅联合汤山温泉开发有限公司评估报告
地实际可支配土地面积 109549.53 平方米进行评估;

9、截止评估基准日,南京国旅联合汤山温泉开发有限公司有如下抵押事项:

(1)土地使用权证“宁江国用(2012)第04237号”,面积142046.90平方米,土地用途住宿餐饮用地,实际抵押面积109549.53平方米,抵押权人建设银行江苏省新街口支行,抵押期限2014年12月29日-2019年12月25日,被抵押人为南京国旅联合汤山温泉开发有限公司。

(2)房屋所有权证“宁房权证江初字第JN00261075号”,面积10043.2平方米,房屋用途主题酒店;宁房权证江初字第JN00261073号,面积505.53平方米,房屋用途设备用房;宁江国用(2011)第29246号,面积25415.7平方米,土地用途住宿餐饮用地,抵押权人浙商银行股份有限公司南京秦淮支行,抵押期限2016年8月8日-2019年8月8日,被抵押人为国旅联合股份有限公司。

10、南京国旅联合汤山温泉开发有限公司纳入评估范围的少量配套用锅炉房、泵房等附属用房在评估基准日时尚未取得房屋所有权证,评估时以委托方提供的实测面积为准,实际办理房产证手续时以房产局测量面积为准。我们对南京国旅联合汤山温泉开发有限公司在办理产权过程中可能承担的手续费、工本费等费用未予考虑。

11、对于未取得房屋所有权证的房屋建筑物,评估时未考虑配套建设规费。

12、本次固定资产(包括房屋建筑物)的评估值为已扣除相应增值税后的价值。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告正文。



上海众华资产评估有限公司

2017年6月27日

国旅联合股份有限公司拟转让其所持有

南京国旅联合汤山温泉开发有限公司

股东全部权益项目

评估报告

沪众评报字〔2017〕第 126 号

正 文

国旅联合股份有限公司：

上海众华资产评估有限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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有南京国旅联合汤山温泉开发有限公司全部股权所涉及的南京国旅联合汤山温泉开发有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称： 国旅联合股份有限公司（简称：国旅联合）

住 所： 南京市江宁区汤山街道温泉 8 号 4 幢

法定代表人： 施亮

注册资本： 50493.666 万元人民币

公司类型： 股份有限公司（上市）

统一社会信用代码： 91320000249707722B

经营范围： 旅游产业投资，旅游信息咨询服务，酒店管理及度假区管理咨询，投资咨询，国内贸易，旅游电子商务，实物租赁，实业投资、股权投资和股权投资管理，体育运动项目经营（高危险性体育项目除外），体育赛事组织服务，文化、艺术活动策划，组织文化艺术交流活动（不含演出）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）

成立日期： 1998 年 12 月 29 日

(二) 被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：南京国旅联合汤山温泉开发有限公司（简称：国旅联合汤山公司）

住 所： 南京市江宁区汤山街道温泉路 8 号

法定代表人： 施亮

注册资本： 14000 万元人民币

公司类型： 有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码： 91320115730589136R

经营范围： 客房、餐饮、温泉浴服务、棋牌、卡拉 OK（限分支机构经营）。旅游区域开发、旅游产品、景点景区、温泉资源项目开发和经营；旅游配套服务；旅游、体育产业经营；会议展览的组织；旅游商品、体育商品的批发和零售出租；机电产品的批发和零售；旅游信息咨询服务、培训；旅游电子商务。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期： 2001 年 9 月 25 日

营业期限： 2001 年 9 月 25 日至 2051 年 9 月 9 日

2、公司概况及历史沿革

(1) 2001 年 9 月，汤山温泉设立

2001 年 9 月 21 日，江宁县工商行政管理局向南京国旅联合汤山温泉开发有限公司（以下简称“汤山温泉”）核发了 3201211003600 号《企业法人营业执照》。汤山温泉由国旅联合股份有限公司和上海国旅联合投资管理有限公司（以下简称“上海国旅”）共同出资设立，出资人签署了《南京国旅联合汤山温泉开发有限责任公司章程》，设立时注册资本为 14,000.00 万元。

2001 年 9 月 21 日，广东公信会计师事务所有限公司出具了（2001）广公会验字第 060 号《验资报告》，对汤山温泉设立时的注册资本进行了审验，确认截至 2001 年 9 月 21 日止，汤山温泉收到全体股东缴纳的注册资本合计 14,000.00 万元。

汤山温泉设立时的出资情况如下：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例
1	国旅联合	13,860.00	99.00%
2	上海国旅	140.00	1.00%

合计	14,000.00	100.00%
----	-----------	---------

(2) 2005 年 7 月，汤山温泉第一次股权转让

2005 年 7 月 18 日，上海国旅与金山船务签署了《出资转让协议书》，约定上海国旅将其持有的 140.00 万元出资转让给金山船务。

2005 年 7 月 18 日，汤山温泉召开股东会，会议决议同意上海国旅将其持有的 1% 股权转让给宜昌三峡金山船务有限公司（以下简称“金山船务”）。

2005 年 9 月，汤山温泉完成本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，汤山温泉的股权结构如下：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例
1	国旅联合	13,860.00	99.00%
2	金山船务	140.00	1.00%
合计		14,000.00	100.00%

(3) 2007 年 11 月，汤山温泉第二次股权转让

2007 年 10 月 18 日，金山船务与国旅联合签署了《股权转让协议》，约定金山船务将其持有的 1% 股权转让给国旅联合。

2007 年 11 月 5 日，汤山温泉召开股东会，会议决议同意金山船务将其持有的 1% 股权转让给国旅联合。

2007 年 11 月，汤山温泉完成本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，汤山温泉的股权结构如下：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例
1	国旅联合	14,000.00	100.00%
合计		14,000.00	100.00%

截至本预案签署日，汤山温泉的出资额及比例未发生变更。

3、公司主营业务情况

公司经营范围：客房、餐饮、温泉浴服务、棋牌、卡拉 OK（限分支机构经营）。旅游区域开发、旅游产品、景点景区、温泉资源项目开发和经营；旅游配套服务；旅游、体育产业经营；会议展览的组织；旅游商品、体育商品的批发和零售出租；机电产品的批发和零售；旅游信息咨询服务、培训；旅游电子商务。（依法须批准的项目，经相关

部门批准后方可开展经营活动)

南京国旅联合汤山温泉开发有限公司主要从事综合型温泉旅游度假休闲区的建设, 2001年3月启动以来重点投资开发颐尚·南京汤山温泉度假区项目, 温泉度假区位于全国四大温泉疗养地之一的南京汤山街道, 紧靠沪宁高速公路汤山出口, 距离南京市主城区仅有20余公里。

颐尚·南京汤山温泉度假区一期投资达3亿元, 占地13.14公顷, 已先后建成颐尚温泉酒店、温泉公园、会议楼、VIP别墅、私汤区落成开业。其中温泉度假酒店主营业务为客房、餐饮以及温泉洗浴。该项目由按五星级标准建设的度假酒店和大型温泉公园两部分组成。温泉是度假休闲的主体产品, 在露天温泉公园共设有山地温泉、林地温泉、浴足区、花草香浴区、华清池、土耳其浴区、巴厘岛风情SPA美容中心、芬兰浴区、泳池区、洞窟浴区、养生中药浴区、罗马大理石浴区、假山主景观区、休憩回廊等50余个各具特色、功能各异的温泉池和30间高档特色汤屋。除此之外, 酒店配有203间高中档的特色客房, 包括有标准客房, VIP房, 及景观房。

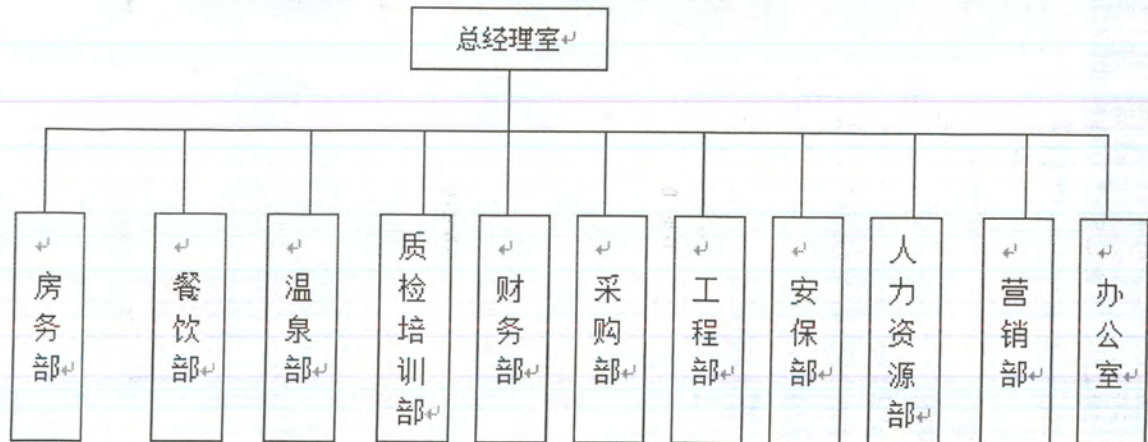
为了进一步完善温泉公园的服务配套, 公司又在2010年底投资数千万元进行第二期的开发建设, 营建区域内差异化经营的第二家酒店项目——颐和酒店, 该主题酒店拥有198间客房, 占地近40亩。

颐尚·南京汤山温泉度假区现有员工有410余人, 其中管理人员占30%; 大、中专以上人员占75%。

4、公司主要资产概况

南京国旅联合汤山温泉开发有限公司公司主要资产为货币资金、存货、固定资产、无形资产-土地使用权等, 纳入评估范围的货币资金账面值为34,197,879.02元, 主要是活期存款和保证金存款; 纳入评估范围的存货账面值为1,615,636.75元, 主要是库存的原材料和库存商品, 均基本完好; 纳入评估范围的固定资产账面值为355,050,927.48元, 主要包含房屋建筑物26项、构筑物97项、机器设备2,986项、车辆10辆及电子设备3,931项, 目前大部分均为正常使用; 纳入评估范围的无形资产账面值为9,169,717.85元, 主要包含土地使用权3项、各种办公管理类软件9项。

5、公司组织结构图



6、近年及评估基准日资产负债、经营状况

近年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

金额单位：元

项目	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
资产总额	527,846,480.79	529,576,200.28	507,376,140.05
负债总额	290,179,020.97	265,117,958.53	274,088,668.90
所有者权益	237,667,459.82	264,458,241.75	233,287,471.15

近年及评估基准日经营情况为：

金额单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	66,857,556.14	76,971,431.98	79,451,865.60
营业成本	6,961,687.34	8,120,993.77	7,284,690.36
营业税金及附加	4,094,364.32	4,261,756.74	4,433,210.63
减：资产减值损失	-116,447.31	86,707.25	-638,432.07
营业费用	53,940,046.62	57,208,677.52	55,763,264.28
管理费用	14,764,915.47	20,963,294.73	35,501,748.35
财务费用	13,489,710.73	14,630,492.85	1,170,936.14
加：投资收益		79,011,970.94	
营业利润	-26,276,721.03	50,711,480.06	-24,063,552.09
利润总额	-26,790,781.93	50,714,603.45	-23,988,888.44
净利润	-26,790,781.93	31,170,770.60	-24,266,221.79

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，其中 2016 年度、2015 年度、2014 年度的财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具的审计报告，审计报告文号为大信闽审字（2017）第 00082 号、大信闽审字（2016）第 00160 号和大信

宁审字(2015)第00013号。

7、执行的会计政策及相关税率

(1) 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。公司对关联方均不计提坏账准备。

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为100万元以上的应收账款、余额为100万元以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1年以内	1.00	1.00
1至2年	10.00	10.00
2至3年	20.00	20.00
3至4年	30.00	30.00

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
4 至 5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

4) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的,按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5) 存货

1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、库存商品、周转材料、物料用品、其他等。

2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制,存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价;低值易耗品领用时采用一次转销法摊销;周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备。本公司通常按照单个类别存货项目计提存货跌价准备,期末,以前减记存货价值的影响因素已经消失的,存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(6) 固定资产及其累计折旧

1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业,并且该固定资产的成本能够可靠地计量时,固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20~40 年	3.00	2.43~4.85
机器设备	8~15 年	3.00	6.47~12.13
运输设备	5~10 年	3.00	9.70~19.40
电子设备及其他	5~10 年	3.00	9.70~19.40

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

3) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(7) 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

(8) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支

出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(9) 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(10) 收入的确认原则

1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

公司收入确认政策：商品发货出库，运达客户指定地点，对方客户在公司发货单上签字，实现风险和报酬的转移，公司确认收入。

2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(11) 税项

1) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	6.00\17.00
城市维护建设税	流转税	7.00
教育费附加	流转税	3.00
地方教育附加费	流转税	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

2) 优惠税负及批文

无

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位母公司。

(四) 其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为国旅联合股份有限公司拟转让其所持有南京国旅联合汤山温泉开发有限公司全部股权。

根据委托方要求，本次评估目的是为满足国旅联合股份有限公司拟转让其所持有南京国旅联合汤山温泉开发有限公司全部股权的需要，对南京国旅联合汤山温泉开发有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是南京国旅联合汤山温泉开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为南京国旅联合汤山温泉开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 527,846,480.79 元，负债账面价值 290,179,020.97 元，净资产账面价值 237,667,459.82 元，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	147,068,423.29
2	货币资金	34,197,879.02
3	应收票据	15,000,000.00
4	应收账款	5,935,138.11
5	预付款项	185,155.19
6	其他应收款	90,134,614.22
7	存货	1,615,636.75
8	二、非流动资产合计	380,778,057.50
9	长期股权投资	2,100,000.00
10	固定资产	355,050,927.48
11	无形资产	9,169,717.85
12	长期待摊费用	14,457,412.17
13	三、资产总计	527,846,480.79
14	四、流动负债合计	176,479,020.97
15	短期借款	45,000,000.00
16	应付账款	17,585,822.90
17	预收款项	8,166,772.53
18	应付职工薪酬	1,333,095.53
19	应交税费	1,356,823.24
20	应付利息	301,604.20
21	其他应付款	61,934,902.57
22	一年内到期的非流动负债	40,800,000.00
23	五、非流动负债合计	113,700,000.00
24	长期借款	113,700,000.00
25	六、负债总计	290,179,020.97
26	七、净资产（所有者权益）	237,667,459.82

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表，上述数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计，审计报告文号为大信闽审字（2017）第 00082 号。

四、价值类型和定义

本次评估的资产价值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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是根据《资产评估业务约定书》中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

(一) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；

2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3、《中华人民共和国证券法》(2015 年 6 月 30 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

5、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年十届全国人大常委会第 11 次会议通过)；

- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年国务院令第 256 号);
- 8、《上市公司证券发行管理办法》(第 178 次主席办公会议审议通过);
- 9、《上市公司收购管理办法》(2006 年 5 月 17 日中国证券监督管理委员会第 180 次主席办公会议审议通过);
- 10、《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年修订,中国证券监督管理委员会令第 109 号);
- 11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号);
- 13、《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37 号);
- 14、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)
- 7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)
- 8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
- 9、《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217 号)
- 10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)
- 12、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)
- 13、《企业会计准则》(财会[2006]3 号)。

(三) 经济行为依据

- 1、评估委托协议书

(四) 权属依据

- 1、被评估单位提供的注册资料、企业法人营业执照;
- 2、被评估单位提供的房屋所有权证;
- 3、被评估单位提供的土地使用权证;
- 4、被评估单位提供的机动车辆行驶证;
- 5、被评估单位提供的资产购置发票、合同、入账凭证及其他相关权属证明文件。

(五) 取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布的金融机构存贷款基准利率;
- 2、近年来财政部发行的国债利率;
- 3、中国银行公布评估基准日人民币汇率;
- 4、四部委联合发布 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》国务院令 (第 294 号);
- 6、机械工业信息研究院 2016 年版《机电产品报价手册》;
- 7、2016 年中国机电数据报价网 (全球版);
- 8、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 9、江苏省住房和城乡建设厅颁发的《江苏省建筑与装饰工程计价定额 (2014)》;
- 10、江苏省住房和城乡建设厅关于颁发《江苏省建设工程费用定额》的通知 (苏建价【2014】299 号);
- 11、江苏省建设厅颁发的《江苏省建筑工程概算定额 (2005)》;
- 12、江苏省建设厅与物价局联合发布的《江苏工程建设材料价格信息》(2015 年第 10 期);
- 13、江苏省建设工程造价信息网;
- 14、江苏建设工程造价信息网;
- 15、建设部颁布的房屋完损等级评分标准;
- 16、江苏省及南京市有关工程建设前期费用、配套规费等收费标准;
- 17、被评估单位历年审计报告及会计报表;
- 18、被评估单位未来经营期的盈利预测;
- 19、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比企业，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为全部资产及负债的评估价值。

收益法适用的前提条件包括：（1）未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；（2）未来承担的风险也能用货币衡量；（3）资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

根据我们对被评估单位历史经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为被评估企业主营业务为酒店餐饮及温泉旅游业务，现时受到激烈的同质竞争影响，经营性损益连年有较大幅度亏损，对其未来进行盈利预测具有较大的不确定性，因此评估人员认为本次企业价值评估不适宜采用收益法。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，最后确定采用资产基础法进行评估，以资产基础法结果为最终评估结论。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：净资产评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和
资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程：

（1）关于流动资产的评估

1）对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2）对于应收票据，通过取得票据凭证予以核实后确认评估值。

3）对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4）对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

5）对于存货，包括原材料和库存商品，均为外购存货。评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。对属于报废、积压的物资，以估算的回收价

值作为评估值；属于正常周转的原材料及库存商品以基准日市场价加相关运费等计算评估值，对近期购入的存货，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

(2) 关于长期股权投资的评估

长期股权投资均为控股的长期股权投资。评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账和报表的金额是否一致，其次，收集各投资项目的合同、章程、验资报告、会计报表和审计报告，了解投资背景、原始投资金额、投资收益的分配方法、占被投资企业注册资本的比例等资料，了解评估基准日时的投资余额、经营情况及历史收益情况。

在清查核实的基础上，根据投资的具体情况，采用下述方法进行了评估：

采用成本法对被投资公司价值进行评估，按被投资公司净资产评估值和投资比例，计算确定控股长期股权投资的评估值。计算公式如下：

$$\text{长期股权投资的评估值} = \text{被投资企业净资产评估值} \times \text{投资比例}$$

(3) 关于固定资产-房屋建筑物的评估

列入本次评估范围的建筑物类资产主要为旅游及度假酒店类建筑，根据评估对象的特点，因其市场交易案例不易取得且收益难以单独预测，不适用市场比较法和收益法评估，本次采用重置成本法进行评估，所占用的土地使用权的价值在无形资产中评估。

重置成本法：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。公式如下：

$$\text{评估值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

1) 评估原值=建筑安装总造价+前期费用+配套规费+建设单位管理费+资金成本+投资利润

2) 成新率：采用综合成新率

综合成新率取年限成新率和现场鉴定成新率的加权算术平均值。公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场鉴定成新率} \times 0.6$$

①年限成新率的确定

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

上式中建筑物经济使用年限是根据房屋建筑物、构筑物的不同结构类型、使用用途以及土地使用年限综合考虑确定的。

②现场鉴定成新率的确定

现场鉴定成新率的确定主要分为以下步骤：

A、首先是评估人员进入现场后，对房屋建筑物逐一进行实地勘察，对建筑物各部

位使用情况作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位成新进行评分。

B、根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分部工程的权重，权重合计为 1，各分部工程的满分为 100。

C、以各分部的实际情况与标准情况相比较，得出该分部观察评定的评定分，再根据各分部工程的权重汇总后得出现场鉴定成新率。

(4) 关于固定资产-设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

国产机器设备的重置全价=设备购置价格（不含税价）+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

进口机器设备的重置全价=设备到岸价+税费+外贸手续费+银行手续费+国内运输费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的购置价格均为不含增值税价，即不计增值税。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：使用年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或：使用年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部于 2012 年 12 月 27 日颁布的 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中的规定，该车辆属于非营运性车

辆，没有强制报废年限，故以里程成新率确定理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

(5) 关于土地使用权的评估

被评估单位所占土地为住宿餐饮类商业用地，采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是在求取土地价值时，将评估对象土地使用权与近期内已发生的类似土地使用权交易案例加以比较，从已成交的类似土地价格，修正得出评估对象土地价值的评估方法。

计算公式：

委评土地评估值=可比案例价格×（正常交易情况因素/可比案例交易情况因素）×（委评土地评估时点指数/可比案例交易时间指数）×（委评土地区域因素/可比案例区域因素）×（委评土地个别因素/可比案例个别因素）

另按现行税率将契税计入土地使用权评估值。

(6) 关于其他无形资产的评估

被评估单位纳入评估的其他无形资产主要是管理办公类软件，评估人员了解了原始发生金额，核实了每期摊销金额，按照根据评估基准日其尚可收益年限确定的摊余价值进行评估。

(7) 关于长期待摊费用的评估

对长期待摊费用评估人员查阅了原始形成资产相关的合同及付款凭证，对于与主体资产相关的装修及改造费用，并入其对应的主体资产评估，对于其他长期待摊费用将现行重置价格，评估确定其评估值。

(8) 关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2017年6月2日，南京国旅联合汤山温泉开发有限公司正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2016年12月31日为评估基准日。之后我公司与

委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年6月2日至2017年6月10日。

资产清查过程如下：

- 1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。
- 2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。
- 3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。
- 4、收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆和房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。
- 5、请企业有关业务人员协助评估与审计机构共同对往来款及银行存款进行函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2017年06月11日至2017年06月23日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总师审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 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有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

1、资产基础法评估结果

运用资产基础法评估，南京国旅联合汤山温泉开发有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的资产总额账面价值 527,846,480.79 元，评估值 731,704,467.51 元；负债总额账面价值 290,179,020.97 元，评估值 341,143,517.65 元；净资产账面价值 237,667,459.82 元，评估值 390,560,949.86 元（净资产评估值大写：叁亿玖仟零伍拾陆万零玖佰肆拾玖元捌角陆分）（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	147,068,423.29	147,068,423.29	-	-
2	货币资金	34,197,879.02	34,197,879.02	-	-
3	应收票据	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-
4	应收账款	5,935,138.11	5,935,138.11	-	-
5	预付款项	185,155.19	185,155.19	-	-
6	其他应收款	90,134,614.22	90,134,614.22	-	-
7	存货	1,615,636.75	1,615,636.75	-	-
8	二、非流动资产合计	380,778,057.50	584,636,044.22	203,857,986.72	53.54
9	长期股权投资	2,100,000.00	5,733,490.04	3,633,490.04	173.02
10	固定资产	355,050,927.48	334,215,649.62	-20,835,277.86	-5.87
11	无形资产	9,169,717.85	228,948,404.56	219,778,686.71	2,396.79
12	长期待摊费用	14,457,412.17	15,738,500.00	1,281,087.83	8.86
13	三、资产总计	527,846,480.79	731,704,467.51	203,857,986.72	38.62
14	四、流动负债合计	176,479,020.97	176,479,020.97	-	-
15	短期借款	45,000,000.00	45,000,000.00	-	-
16	应付账款	17,585,822.90	17,585,822.90	-	-
17	预收款项	8,166,772.53	8,166,772.53	-	-
18	应付职工薪酬	1,333,095.53	1,333,095.53	-	-
19	应交税费	1,356,823.24	1,356,823.24	-	-
20	应付利息	301,604.20	301,604.20	-	-
21	其他应付款	61,934,902.57	61,934,902.57	-	-
22	一年内到期的非流动负债	40,800,000.00	40,800,000.00	-	-
23	五、非流动负债合计	113,700,000.00	164,664,496.68	50,964,496.68	44.82
24	长期借款	113,700,000.00	113,700,000.00	-	-
25	递延所得税负债	-	50,964,496.68	50,964,496.68	

26	六、负债总计	290,179,020.97	341,143,517.65	50,964,496.68	17.56
27	七、净资产(所有者权益)	237,667,459.82	390,560,949.86	152,893,490.04	64.33

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

- (1) 长期股权投资评估增值，主要因所投资企业资产评估增值所致；
- (2) 建筑物类固定资产评估减值，主要因部分房屋评估值已扣除增值税，及部分已拆除报废项目账面价值未清理所致；
- (3) 设备类固定资产评估减值，主要因设备降价及及部分设备已报废所致；
- (4) 土地使用权评估增值，主要因近年来工业土地使用权转让价上涨所致；
- (5) 递延所得税负债增值，系对本次评估增值资产部分所计提企业所得税。

十一、特别事项说明

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、企业存在的可能影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本公司对南京国旅联合汤山温泉开发有限公司的股东全部权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响。

响，被评估企业对所提供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。

4、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、本次评估，对于所涉被评估企业资产评估增值部分已按 25%企业所得税率计提递延所得税负债，提请报告使用者关注。

6、被评估单位对南京国旅联合旅行社有限责任公司的长期股权投资，2017 年 4 月 15 日，国旅联合股份有限公司和国旅联合汤山公司就该项投资达成协议，由国旅联合汤山公司将其持有的南京国旅联合旅行社有限责任公司 100%股权作价 30 万元转让给国旅联合。双方于 2017 年 5 月完成股权转让手续并办理完成工商变更登记手续。本次评估对上述同一控制下的内部转让行为未作考虑，以其股东全部权益评估值乘以被评估单位对其持股比例确定其长期股权投资评估值。

7、被评估单位与国旅联合股份有限公司 2014 年 5 月共同设立南京国旅联合颐尚酒店管理有限公司，其中国旅联合拟出资 90 万元，占比 90%；国旅联合汤山公司拟出资 10 万元，占比 10%，但两家出资方均未完成任何出资手续。2017 年 4 月 15 日国旅联合和国旅联合汤山公司就该项投资转让达成协议，由国旅联合汤山公司将该项投资作价 1 元转让给国旅联合。双方已于 2017 年 5 月完成股权转让并办理完成工商变更登记手续。对上述同一控制下的内部转让行为未作考虑，对南京国旅联合颐尚酒店管理有限公司，因未真正出资，也未开展经营活动，评估为零。

8、国旅联合汤山温泉公司持有的“宁江国用（2012）第 04237 号”土地使用权证使用权，证载面积为 142046.9 平方米，座落于南京市江宁区汤山街道温泉路 8 号，地类用途为住宿餐饮用地，使用权终止日期为 2043 年 3 月 2 日。土地使用权证书上载明证载面积内包含被汤山政府占用为沿山市政道路的面积，政府针对所占用面积已对企业进行价值补偿完毕。经 2014 年 12 月江宁国土资源信息中心数据校核部门测量，该地块内沿山大道占地面积为 32497.37 平方米。本次评估按国旅联合汤山温泉公司对本宗土地实际可支配土地面积 109549.53 平方米进行评估；

9、截止评估基准日，南京国旅联合汤山温泉开发有限公司有如下抵押事项：

（1）土地使用权证“宁江国用（2012）第 04237 号”，面积 142046.90 平方米，土地用途住宿餐饮用地，实际抵押面积 109549.53 平方米，抵押权人建设银行江苏省新街口支行，抵押期限 2014 年 12 月 29 日-2019 年 12 月 25 日，被抵押人为南京国旅联合汤

山温泉开发有限公司。

(2) 房屋所有权证“宁房权证江初字第 JN00261075 号”，面积 10043.2 平方米，房屋用途主题酒店；宁房权证江初字第 JN00261073 号，面积 505.53 平方米，房屋用途设备用房；宁江国用(2011)第 29246 号，面积 25415.7 平方米，土地用途住宿餐饮用地，抵押权人浙商银行股份有限公司南京秦淮支行，抵押期限 2016 年 8 月 8 日-2019 年 8 月 8 日，被抵押人为国旅联合股份有限公司。

10、南京国旅联合汤山温泉开发有限公司纳入评估范围的少量配套用锅炉房、泵房等附属用房在评估基准日时尚未取得房屋所有权证，评估时以委托方提供的实测面积为准，实际办理房产证手续时以房产局测量面积为准。我们对南京国旅联合汤山温泉开发有限公司在办理产权过程中可能承担的手续费、工本费等费用未予考虑。

11、对于未取得房屋所有权证的房屋建筑物，评估时未考虑配套建设规费。

12、本次固定资产（包括房屋建筑物）的评估值为已扣除相应增值税后的价值。

以上特别事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 6 月 27 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海众华资产评估有限公司



法定代表人：左英浩

左英浩

资产评估师：

左英浩



资产评估师：

钱进



2017年6月27日

联系地址：上海市宛平南路 381 号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、审计报告
- 二、主要权属证明
- 三、委托方暨被评估单位营业执照
- 四、委托方暨被评估单位承诺函
- 五、上海众华资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 六、上海众华资产评估有限公司资格证书
- 七、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 八、本项目评估人员资质证书
- 九、资产评估业务约定书