

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行
混合所有制改制所涉及的深圳橙果商务
酒店管理有限公司的股东全部权益价值
评估项目

资产评估报告

国众联评报字（2018）第 2-1181 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一八年十一月二十九日
中国·深圳

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	3
一、绪言.....	3
二、委托人、被评估单位概况及约定的其他评估报告使用人概况.....	7
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	13
五、价值类型.....	15
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	18
九、评估程序实施过程和情况.....	25
十、评估假设.....	27
十一、评估结论.....	28
十二、特别事项说明.....	28
十三、资产评估报告使用限制说明.....	31
十四、资产评估报告日.....	32
评估报告附件.....	33

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

五、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位 申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已经（或者未）对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十一、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十二、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十三、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所 涉及的深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价 值评估项目 (摘要)

国众联评报字(2018)第2-1181号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司及深圳橙果商务酒店管理有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的深圳橙果商务酒店管理有限公司股东全部权益在2018年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

二、委托人及被评估单位

委 托 人:深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司

深圳橙果商务酒店管理有限公司

被评估单位:深圳橙果商务酒店管理有限公司

三、评估目的

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制,本次评估系为混合所有制改制的经济行为提供价值参考依据。具体方案为,引进战略投资者及开展员工持股计划,其中,引进战略投资者方式为挂牌,员工持股计划的对象为深圳橙果商务酒店管理有限公司管理层及骨干员工。混改完成后,战略投资者占股不超过25%,员工持股计划占比

不超过 30%，赛格宝华持股占比不低于 45%。此次混合所有制改制已经深圳市国资委批复同意（文件号为深国资委函【2018】805 号）。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳橙果商务酒店管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。股东全部权益账面金额人民币 1,326.52 万元，无质押、冻结等情形。

具体评估范围为深圳橙果商务酒店管理有限公司申报的于评估基准日全部资产及负债以及账面未反映的表外资产及负债，其中资产总额账面值 3,218.77 万元，负债总额账面值 1,892.24 万元，所有者权益账面值 1,326.52 万元。评估前账面值已经大华会计师事务所深圳分所审计，并出具了大华核字【2018】004764 号的清产核资专项审计报告。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

六、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司及深圳橙果商务酒店管理有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估采用资产基础法和收益法。

（一）资产基础法评估结论

资产总额账面值 3,218.77 万元，评估值 3,251.68 万元，评估增值 32.91 万元，增值率 1.02%；

负债总额账面 1,892.24 万元，评估值 1,892.24 万元，评估值与账面值无差异；

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

股东全部权益账面值 1,326.52 万元,评估值 1,359.43 万元,评估增值 32.91 万元,增值率 2.48%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 8 月 31 日

被评估单位: 深圳橙果商务酒店管理有限公司

金额单位: 人民币万元

序号	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	1,370.12	1,414.52	44.40	3.24
2	非流动资产	1,848.65	1,837.16	-11.49	-0.62
3	其中: 长期股权投资	-	-	-	-
4	固定资产	451.82	442.73	-9.09	-2.01
5	长期应收款	-	-	-	-
6	无形资产	-	-	-	-
7	长期待摊费用	1,394.42	1,394.42	-	-
8	递延所得税资产	2.40	-	-2.40	-100.00
9	资产合计	3,218.77	3,251.68	32.91	1.02
10	流动负债	1,892.24	1,892.24	-	-
11	非流动负债	-	-	-	-
12	负债合计	1,892.24	1,892.24	-	-
13	股东全部权益	1,326.52	1,359.43	32.91	2.48

(二) 收益法评估结论

采用收益法对被评估单位股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 1,900.14 万元,评估增值 573.62 万元,增值率 43.24%。

综上所述,本次评估采用收益法评估结论,深圳橙果商务酒店管理有限公司股东全部权益价值为人民币 1,900.14 万元,大写金额为:壹仟玖佰万零壹仟肆佰元整。

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[此页以下无正文]

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所 涉及的深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价 值评估项目

国众联评报字（2018）第 2-1181 号

一、绪言

深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司、深圳橙果商务酒店管理有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司及深圳橙果商务酒店管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的深圳橙果商务酒店管理有限公司股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估内容报告如下。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概 况

1. 委托人与被评估单位概况

委托人 1

企业名称：深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司

住 所：深圳市福田区华强北路深南路口宝华大厦

法定代表人：陈亮余

注册资本：人民币 6161.760000 万人民币

实收资本：人民币 6161.760000 万人民币

公司类型：非上市股份有限公司

经营期限：1981-11-17 至 2031-11-17

统一社会信用代码：914403001921933448

经营范围：物业经营与管理；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

委托人 2

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

企业名称：深圳橙果商务酒店管理有限公司

住 所：深圳市福田区华强北路宝华大厦第 22 层

法定代表人：陈亮余

注册资本：人民币 1000.000000 万人民币

实收资本：人民币 1000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2009-09-27 至 2019-09-27

统一社会信用代码：91440300695563685Y

经营范围：酒店管理；信息咨询（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；物业服务（取得相关行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；投资兴办实业（由分支机构经营的具体项目另行申报，涉及许可项目凭相应许可证经营）；提供住宿服务（由分支机构经营）。中餐制售。

2.企业简介及历史沿革：

深圳橙果商务酒店管理有限公司系经深圳市市场监督管理局核准，由深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司于 2009 年 9 月 27 日独资设立的有限责任公司，深圳橙果商务酒店管理有限公司统一社会信用代码为 91440300695563685Y。截止 2018 年 8 月 31 日，注册资本 1,000 万元人民币，实收资本 1,000 万元人民币。

3.截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	占股比例
深圳市赛格宝华企业发展股份有限公司	1,000.00	100%
合 计	1,000.00	100%

4. 近年资产、损益状况

企业 2016 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的资产状况分别如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-8-31
流动资产	973.52	1,945.43	1,194.68	1,370.12
非流动资产	1,301.98	1,267.48	1,998.32	1,848.65
其中：可供出售金融资产				

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	378.19	374.83	508.03	451.82
无形资产				
递延所得税资产			2.40	2.40
长期待摊费用	861.51	892.65	1,487.88	1,394.42
资产总计	2,275.50	3,212.91	3,192.99	3,218.77
流动负债	695.23	1,471.56	2,017.73	1,892.24
非流动负债				
负债总计	695.23	1,471.56	2,017.73	1,892.24
净资产	1,580.27	1,741.35	1,175.27	1,326.52

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
营业收入	2,653.59	2,493.10	3,482.90	2,519.57
减：营业成本	2,228.57	2,162.49	3,226.56	2,240.83
税金及附加	149.02	54.98	9.01	5.96
营业利润	208.32	213.39	168.56	219.24
利润总额	208.32	214.28	167.97	220.04
减：所得税	52.35	53.19	41.99	55.45
净利润	155.96	161.08	125.98	164.60

注：表中2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-8月数据已经大华会计师事务所深圳分所审计。

5. 被评估单位分支机构概况

5.1 橙果酒店长沙店

企业名称：深圳橙果商务酒店管理有限公司长沙分公司

住 所：长沙市芙蓉区五一东路 001 号

法定代表人：王健懿

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营期限：2009-11-13 至永续

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

统一社会信用代码：91430102696241872Y

经营范围：在隶属企业经营范围开展下列经营活动；中餐服务；住宿。（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）

橙果酒店长沙店成立于2009年11月，位于长沙火车站附近，酒店位置较好，客流量较大，酒店面积为8,679.94平方米，酒店现有客房165间，主要房型为大床房及标间。

5.2橙果酒店星沙店

企业名称：深圳橙果商务酒店管理有限公司星沙分公司

住 所：湖南省长沙县湘龙街道中南汽车世界蒸湘路南侧 G41 栋

法定代表人：王健懿

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营期限：2014-09-09 至永续

统一社会信用代码：91430121394196412C

经营范围：在隶属企业经营范围开展下列经营活动；中餐服务；酒店管理；商业信息咨询。（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）

橙果酒店星沙店成立于2014年9月，位于长沙广电附近，酒店位置较好，客流量较大，酒店面积为6,700.00平方米，酒店现有客房103间，主要房型为大床房及标间。

5.3橙果酒店东门店

企业名称：深圳橙果商务酒店管理有限公司东门店

住 所：深圳市罗湖区东门街道湖贝路 2195 号东门酒店一层部分及三至八层

法定代表人：王健懿

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营期限：2016-05-06 至 2019-05-10

统一社会信用代码：91440300MA5DCM2G78

经营范围：信息咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其他限制类、禁止类项目）。；提供住宿服务；中餐制售。

橙果酒店星沙店成立于2016年5月，位于深圳东门附近，酒店位置较好，客流量较大，酒店面积为4,718平方米，酒店现有客房131间，主要房型为大床房及标间。

5.4 橙果酒店宝安店

企业名称：深圳橙果商务酒店管理有限公司宝安店

住 所：深圳市宝安区新安街道宝安区 42 区翻身路 81 号一层 106

法定代表人：王健懿

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营期限：2011-08-31 至 2019-08-31

统一社会信用代码：91440300581551010R

经营范围：提供住宿服务；中餐制售。

橙果酒店星沙店成立于2011年8月，位于地铁翻身站附近，酒店位置较好，客流量较大，酒店面积为7,140平方米，酒店现有客房150间，主要房型为大床房及标间。

6. 执行的主要会计政策

6.1 会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

6.2 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

6.3 应收款项

6.3.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：应收款项余额前五名。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

6.3.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据:

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计,参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
特定对象组合	不计提坏账准备	根据款项性质,不计提坏账准备,包括:租赁保证金、押金、关联方往来等

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

① 采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	---	---
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

6.3.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为: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款项。

6.4 固定资产

6.4.1 固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备及其他设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

6.4.2 与固定资产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入深圳橙果商务酒店管理有限公司且其成本能够可靠的计量时,计入固定资产成本;对于被替换的部分,终止确认其账面价值;所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

6.4.3 固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额;已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	4.75-2.38
机器设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

电子设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
其他设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50

6.5 税项

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	酒店住宿收入、应税服务收入	6
城市维护建设税	实缴流转税税额	7
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

7. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人 2 与被评估单位为同一单位，委托人 1 为被评估单位的母公司，委托人 1 即赛格宝华企业发展股份有限公司为赛格集团的控股子公司。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托人，使用方式为为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、评估目的

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制，本次评估系为混合所有制改制的经济行为提供价值参考依据。具体方案为，引进战略投资者及开展员工持股计划，其中，引进战略投资者方式为挂牌，员工持股计划的对象为深圳橙果商务酒店管理有限公司管理层及骨干员工。混改完成后，战略投资者占股不超过 25%，员工持股计划占比不超过 30%，赛格宝华持股占比不低于 45%。此次混合所有制改制已经深圳市国资委批复同意（文件号为深国资委函【2018】805 号）。

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为深圳橙果商务酒店管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 1,326.52 万元，无质押、冻结等情形。

具体评估范围为深圳橙果商务酒店管理有限公司申报的于评估基准日全部资产及负债以及账面未反映的表外资产及负债，其中资产总额账面值 3,218.77 万元，负债总额账面值 1,892.24 万元，所有者权益账面值 1,326.52 万元。评估前账面值已经大华会计师事务所深圳分所审计，并出具了大华核字【2018】004764 号的清产核资专项审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	1,370.12
2	非流动资产	1,848.65
3	其中：长期应收款	-
4	固定资产	451.82
5	在建工程	-
6	无形资产	-
7	递延所得税资产	-
8	长期待摊费用	1,394.42
9	资产合计	3,218.77
10	流动负债	1,892.24
11	非流动负债	
12	负债合计	1,892.24
13	股东全部权益	1,326.52

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

委托评估的实物资产包括固定资产等，截至评估基准日，具体分布情况如下：

1. 存货

存货主要为库存商品，主要为酒店客房用品，分布在橙果酒店长沙店以及橙果酒店星沙店前台及客房，存货保管良好。

2. 固定资产，包括电子办公设备与运输设备。

2.1 企业经营所用的电子办公设备，主要为各类显示器、电脑等，分布在橙果酒店管理公司及各酒店办公区域内，保养运行良好。

2.2 企业经营所用的运输设备，主要为一辆宝安店所使用东风牌银色商务车以及一辆长沙店所使用的江淮牌瑞风商务车，车辆分别在橙果酒店宝安店以及长沙店，保管状况良好，车况较好。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

企业无申报的账面无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中引用账面值均来自大华会计师事务所深圳分所出具的大华核字【2018】004764 号的清产核资专项审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托人及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳橙果商务酒店管理有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人及相关方进行混合所有制改制提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。评估基准日系由委托人确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,同时又为会计期末,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

(一) 主要法律法规

1. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》(2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布);
3. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号,自 2018 年 5 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正);
5. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日施行);
6. 《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 691 号公布
7. 《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 65 号修订和公布);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令)(1991 年 11 月 16 日起实施)
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日起实施)
10. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

1. 深圳市国资委关于深圳橙果商务酒店管理有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股工作立项的批复。“深国资委函【2018】805号”。

（四）权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 企业提交的财务会计经营资料及大华会计师事务所深圳分所提供的审计报告（报告号为大华核字【2018】004764号）；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；

6. 网站市场报价查询；
7. Wind 资讯金融终端等。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，在合理评估企业各项资产价值和负债及可识别的表外各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 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。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前公开市场酒店行业混合所有制改制不活跃，可比较案例较少，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟进行混合所有制改制的经济行为提供价值参考，要对深圳橙果商务酒店管理有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，酒店行业上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括银行存款和其他货币资金。对银行存款及其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

存货主要为储备的外购库存商品，一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。

1.4 其他流动资产

其他流动资产被评估单位除货币资金、存货、应收款项以外的流动资产。评估人员查看其会计凭证及相关合同，核实金额的准确性，以核实后的金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 设备类资产的评估

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.1.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托人提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

2.1.2 设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

2.1.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 长期待摊费用

评估人员抽查了各类费用的原始入账凭证、工程合同、发票等，以核实其核算内容的真实性和完整性。在清查核实账面值的基础上，对于不同性质的费用按照不同的方法进行评估。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

5. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（橙果酒店无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

4.1 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

4.2 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r(1+r)^n} + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率

i 为预测期

A_n 为永续年期的收益

N 为非经营性资产负债净额及溢余资产评估值

D 为付息债务

4.3 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2023 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

4.4 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-所得税率）-资本性支出-营运资金增加

4.5 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

$(Rm - Rf)$ 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

4.6 溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳橙果商务酒店管理有限公司及深圳市赛格宝华企业管理股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳橙果商务酒店管理有限公司及深圳市赛格宝华企业管理股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、信息系统维护、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备，与企业设备人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量

监管部审核,再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订,修订后提交总经理签发。
最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

(一) 基本假设

1. 公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的;

2. 持续使用假设:该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用;转用续用;移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现时的使用用途,调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现在的空间位置,转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用;

3. 持续经营假设:即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去;

4. 交易假设:即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二) 一般假设:

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化;
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外,在预期无其他重大变化;
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内;

4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间的均匀产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；

5. 假设深圳橙果商务酒店管理有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估采用资产基础法和收益法。

深圳橙果商务酒店管理有限公司拟进行混合所有制改制所涉及的
深圳橙果商务酒店管理有限公司的股东全部权益价值评估项目

(一) 资产基础法评估结论

资产总额账面值 3,218.77 万元, 评估值 3,251.68 万元, 评估增值 32.91 万元, 增值率 1.02%;

负债总额账面 1,892.24 万元, 评估值 1,892.24 万元, 评估值与账面值无差异;

股东全部权益账面值 1,326.52 万元, 评估值 1,359.43 万元, 评估增值 32.91 万元, 增值率 2.48%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 8 月 31 日

被评估单位: 深圳橙果商务酒店管理有限公司

金额单位: 人民币万元

序号	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	1,370.12	1,414.52	44.40	3.24
2	非流动资产	1,848.65	1,837.16	-11.49	-0.62
3	其中: 长期股权投资	-	-	-	-
4	固定资产	451.82	442.73	-9.09	-2.01
5	长期应收款	-	-	-	-
6	无形资产	-	-	-	-
7	长期待摊费用	1,394.42	1,394.42	-	-
8	递延所得税资产	2.40	-	-2.40	-100.00
9	资产合计	3,218.77	3,251.68	32.91	1.02
10	流动负债	1,892.24	1,892.24	-	-
11	非流动负债	-	-	-	-
12	负债合计	1,892.24	1,892.24	-	-
13	股东全部权益	1,326.52	1,359.43	32.91	2.48

(二) 收益法评估结论

采用收益法对被评估单位股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 1,900.14 万元，评估增值 573.62 万元，增值率 43.24%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法评估结果高于资产基础法评估结果 528.66 万元，差异率为 38.55%，差异的主要原因分析如下：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可产生的收益，进一步估算被评估单位未来的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值。收益法不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如销售网络、客户关系、公司的管理能力、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评估资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

综上所述，本次评估采用收益法评估结论，深圳橙果商务酒店管理有限公司股东全部权益价值为人民币 1,900.14 万元，大写金额为：壹仟玖佰万零壹仟肆佰元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 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资产评估师执业范围。

(四) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结果一般会失效。

(五) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素, 也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑; 委托人在使用本报告时, 应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(六) 我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(七) 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参数和性能做技术检测, 设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查判断得出的。

(八) 评估基准日后若资产数量发生变化, 评估报告使用人应当根据评估基准日后资产变化, 在资产实际作价时给予充分考虑, 进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(九) 本次评估结论为股东全部权益价值, 未考虑控股权溢价、少数股权折价及流动性折扣等因素对评估结论的影响, 提请报告使用人注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

(十) 遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 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人和相关当事方的责任; 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证;

(十一) 本次评估中引用的账面值均来自大华会计师事务所深圳分所出具的大华核字【2018】004764 号的清产核资专项审计报告。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(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；

(七) 本评估报告自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2018 年 11 月 29 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年十一月二十九日