

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行
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

资产评估说明

国众联评报字（2019）第 3-0049 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
二〇一九年十一月四日
中国·深圳

目 录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明.....	3
一、评估目的.....	3
二、评估对象和范围.....	3
第四部分：资产清查核实情况说明.....	6
一、资产清查核实内容.....	6
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、资产清查的过程与方法.....	7
四、资产清查结论.....	9
第五部分：资产基础法评估技术说明.....	10
一、流动资产评估技术说明.....	10
二、设备类评估技术说明.....	12
三、固定资产-房屋建筑物评估技术说明.....	18
四、其他无形资产评估说明.....	51
五、生产性生物资产评估说明.....	51
六、负债评估技术说明.....	52
第六部分：评估结论及其分析.....	54

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人——深圳市天健（集团）股份有限公司和被评估单位——海南天健威斯特酒店有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司于评估基准日的股东全部权益价值提供参考，该经济行为已获得天健集团领导班子会议纪要（2019 年第 27 次）批准。

二、评估对象和范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为海南天健威斯特酒店有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为海南天健威斯特酒店有限公司申报的截至 2019 年 7 月 31 日海南天健威斯特酒店有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 215.72 万元，负债总额账面值 485.02 万元，所有者权益账面值-269.29 万元。评估前账面值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并出具了大华核字[2019]010205 号的专项审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	13.03
非流动资产	2	202.70
其中：固定资产	3	201.44
生产性生物资产	4	-
无形资产	5	1.26
资产总计	6	215.72
流动负债	7	485.02
非流动负债	8	-
负债总计	9	485.02
净 资 产	10	-269.29

（二）主要资产的分布情况及特点

1. 账内存货、无形资产、电子办公设备、运输工具。

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

①房屋建筑物包括：酒店别墅 7 栋、配电房及办公用房、厨房、烧烤亭、游泳池、停车棚，酒店别墅建成于 1994 年，其他房屋建筑物建成于 1998 年，其中：已办理房屋所有权证的建筑面积合计 6,682.16 平方米，账面净值合计 744,899.93 元；未办理房屋所有权证的账面净值合计 945,701.09 元。明细如下：

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋名称	房屋结构	建成日期	面积	账面原值（元）	账面净值（元）
1	万宁市房权证兴隆字第 1201215 号	海南天健威斯特酒店有限公司	1 号别墅	钢混	1994 年	1,117.42 平方米	14,897,998.56	744,899.93
2	万宁市房权证兴隆字第 1201210 号	海南天健威斯特酒店有限公司	2 号别墅	钢混	1994 年	875.15 平方米		
3	万宁市房权证兴隆字第 1201209 号	海南天健威斯特酒店有限公司	3 号别墅	钢混	1994 年	875.15 平方米		
4	万宁市房权证兴隆字第 1201212 号	海南天健威斯特酒店有限公司	5 号别墅	钢混	1994 年	869.89 平方米		
5	万宁市房权证兴隆字第 1201213 号	海南天健威斯特酒店有限公司	6 号别墅	钢混	1994 年	875.15 平方米		
6	万宁市房权证兴隆字第 1201211 号	海南天健威斯特酒店有限公司	7 号别墅	钢混	1994 年	532.48 平方米		
7	万宁市房权证兴隆字第 1201214 号	海南天健威斯特酒店有限公司	8 号别墅	钢混	1994 年	1,536.92 平方米		
8	未办证	-	配电房及办公用房	钢混	1998 年	287.86 平方米	2,779,079.09	945,701.09
9	未办证	-	厨房	钢混	1998 年	475.20 平方米		
10	未办证	-	水泵房	钢混	1998 年	183.04 平方米		
11	未办证	-	烧烤亭	钢混	1998 年	135.78 平方米		
12	未办证	-	游泳池	砖混	1998 年	540.40 平方米	-	-
13	未办证	-	停车棚 1	简易铁皮房	1998 年	48.72 平方米	-	-
14	未办证	-	停车棚 2	简易铁皮房	2003 年	29.70 平方米	-	-
15	未办证	-	围栏更新改造	砖混+铁栏杆	2009 年	340.04 米	-	-
合计		-	-	-	-	-	17,677,077.65	1,690,601.02

②运输设备包括：1 辆依维柯客车、1 辆普利马商务车，账面原值合计 534,369.00 元，账面净值合计 16,031.07 元。目前依维柯客车 A4912 已报废，停在企业停车场；普利马商务车海马 HMC6432 截止至基准日仍在使用中。

③电子办公设备包括：打印机、电脑、交换机、路由器、电视机等，账面原值合计 1,066,438.54 元，账面净值合计 307,781.15 元。分布于酒店各个办公区域内，目前少数正常使用中，大部分均闲置。

④存货包括：原材料、库存商品。截止至基准日均存放在企业仓库内。

⑤其他无形资产为捷信达系统软件使用权，购置于 2011 年 12 月，账面价值 12,553.64 元。截止至基准日已停止使用。

2. 账外电子办公设备、低值易耗品、生产性生物资产：

①电子办公设备包括：电脑、椅子、电视机等，审计后原值合计 1,157,863.07 元，分布于酒店各个办公区域内，目前均闲置中。

②低值易耗品包括：酒店用品、厨房用具等，审计后原值合计 384,371.37 元，分布于酒店客房、厨房、仓库内，目前均闲置中。

③生产性生物资产包括：金椰子树、凤凰树，审计后原值合计 25,000.00 元，分布于酒店内和酒店外路旁，为成熟树木，金椰子树已挂果。

本次评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准，被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无其他表外资产。

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市天健（集团）股份有限公司的委托，对其纳入评估范围的资产及相关负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产（包括货币资金、其它应收款、存货）、非流动资产（包括固定资产（房屋建（构）筑物、车辆、电子办公设备）、生产性生物资产、无形资产）及流动负债（包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。

上述资产评估前账面金额如下：

		金额单位：人民币元
项	目	账面价值
1	流动资产	130,269.28
2	其中：货币资金	90,352.75
3	其它应收款	1,038.94
4	存货	38,877.59
5	非流动资产	2,026,966.88
6	其中：固定资产	2,014,413.24
7	生产性生物资产	-
8	无形资产	12,553.64
9	资产合计	2,157,236.16
10	流动负债	4,850,181.25
11	其中：应付账款	1,071,437.94
12	应付职工薪酬	337,717.39
13	应交税费	10,421.85
14	其它应付款	3,430,604.07
15	负债合计	4,850,181.25
16	净资产（所有者权益）	-2,692,945.09

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：

1. 本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。
2. 纳入本次清查范围的房屋建筑物有房屋所有权证的以《房屋所有权证》为准；未办理产权证的，评估人员只对较大面积的房屋进行了抽查复核，在抽查复核无误的基础上以被评估单位提供的数据为准。
3. 纳入本次评估范围的地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条

件限制，未对其进行实质性勘察。

4. 纳入本次清查范围的车辆以被评估单位所提供的行驶证为准。

5. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

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、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关法律规定和公司规范化的要求，按照资产评估合同所约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案。

（一）清查组织工作

2019年9月4日评估组各专业主要负责人3人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、填表单位数量及资产分布情况进行了解，针对资产分布分散等特点，和企业共同制定了详细的现场清查实施计划。根据企业的资产特点，资产清查分成流动资产小组、非流动资产小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产开展资产核实工作。

资产核实工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结，并提交资产核实及现场勘察作业的工作底稿。

（二）清查主要步骤

1. 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

先期指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报的账内及账外资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对电子办公设备资产，查阅了主要设备的购置合同、购置发票等资料和文件，填写设备现场勘察记录等。对生产性生物性资产，进行种类、数量、树高、及生长状况进行现场查勘；对房屋建（构）筑物进行现场勘察，主要了解其产权情况，房屋建（构）筑物的基本结构类型和使用状况，查阅产权资料，填写房屋现场勘察记录表。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 核实产权证明文件

对评估范围内的设备的产权进行调查，查验产权及使用权证明文件。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 固定资产的清查

1.1 对于账内账外的设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查价值比例超过 80%。评估人员查阅和复印了部分设备的采购合同。

1.2 对于房屋建（构）筑物，核查每一项房屋的房产证明文件，了解房产概况，对其面积、层高、结构、建造时间、账面值、是否抵押、出租等逐一落实，达到实物与明细表相符。

2. 非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、其他应收款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

3. 其它无形资产的清查

对于外购软件类无形资产，根据企业提供的合同、明细账，核实其准确性及真实性。

四、资产清查结论

海南天健威斯特酒店有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度，企业内部的固定资产调拨须经设备管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

经评估人员现场清查确认，清查结果如下：

①账内资产：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	13.03
非流动资产	2	202.70
其中：固定资产	3	201.44
无形资产	4	1.26
资产总计	5	215.72
流动负债	6	485.02
非流动负债	7	-
负债总计	8	485.02
净 资 产	9	-269.29

②账外资产：

金额单位：人民币元

项目	原值	备注
固定资产	1,157,863.07	部分资产无原值
低值易耗品	384,371.37	部分资产无原值
生产性生物资产	25,000.00	
合 计	1,608,434.44	

第五部分：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及海南天健威斯特酒店有限公司申报的各项流动资产，包括货币资金、其他应收款、存货等。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	90,352.75
其他应收款	1,038.94
存货	38,877.59
流动资产合计	130,269.28

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和实物台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，做到申报数真实可靠。

2. 现场查点：评估人员、企业财务处有关人员，对基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
2. 对各类资产，遵照资产评估准则的规定，有针对性地采用市场法、成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3. 提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的 2019 年 7 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

银行存款账面值 90,352.75 元，指企业存入中国建设银行股份有限公司万宁兴隆分理处的存款，为人民币存款。

评估人员采取对银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对银行存款进行了函证，回函无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

2. 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要为企业为员工代付的社保等。其他应收款评估基准日账面值为 1,038.94 元，企业提取的坏账准备 0.00 元，其他应收款净额 1,038.94 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确，未发现无法收回的证据，以核实后的账面值确认评估值。

3. 存货

纳入评估范围的存货为原材料、库存商品，存货账面值为 38,877.59 元，未计提存货跌价准备，存货净额为 38,877.59 元。

3.1 原材料

原材料评估基准日账面值 2,204.83 元，未计提存货跌价准备，净额为 2,204.83 元。主要是大米、面粉、棕油等。现场勘查日，原材料存放于企业的仓库内。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，

最后根据盘点结果进行了倒轧，评估倒轧结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，账面值主要由材料购置费、运杂费等构成。评估人查阅基准日前后采购合同、购置发票以及通过与企业留守人员的访谈和沟通，了解了相关原材料的交易价格等市场情况。基准日的市场价与账面单价基本一致，以清查核实后的账面值作为评估值。

3.2 库存商品

库存商品评估基准日账面值 36,672.76 元。主要是大米、面粉、棕油等。现场勘查日，库存商品存放于企业的仓库内。

库存商品企业按实际成本记账，其成本组成内容为进货价格，评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现产成品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	90,352.75	90,352.75	0.00	0.00
2	其他应收款	1,038.94	1,038.94	0.00	0.00
3	存货	38,877.59	38,877.59	0.00	0.00
4	流动资产合计	130,269.28	130,269.28	0.00	0.00

二、设备类评估技术说明

（一）评估范围

海南天健威斯特酒店有限公司评估的设备类资产分为电子办公设备和车辆，电子办公设备分布在企业的各个办公部门内，车辆存放于酒店停车场。此次申报评估的设备类资产账面原值合计 1,600,807.54 元，账面净值合计 323,812.22 元。

（二）设备概况

1. 车辆

车辆为企业日常经营所需使用的 2 辆公务用车，为依维柯客车 A4912、普利马商务车海马 HMC6432，行驶证证载使用人为海南兴隆天健花园酒店有限公司，目前依维

柯客车 A4912 已报废，停在企业停车场；普利马商务车海马 HMC6432 截止至基准日仍在使用中。

2. 电子办公设备

电子办公设备账内资产共 86 项，账外资产共 376 项，合计为 462 项。主要为电脑、打印机、交换机、办公桌椅等，分布于酒店各个办公区域内，目前少数正常使用中，大部分均闲置。

3. 设备的管理与维护保养

海南天健威斯特酒店有限公司于 2019 年 5 月 31 日停业，目前无专人管理及维护保养。

（三）评估过程

1. 清查核实工作

对海南天健威斯特酒店有限公司提供的账内及账外设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2. 现场勘察

2.1 现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

2.2 了解设备工作条件，现有技术状况、使用强度、运转情况以及维护、保养情况等。

3. 评定估算

3.1 根据本次评估目的，电子办公设备评估采用成本法，其中车辆采用市场法。

3.2 为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

3.3 由评估人员对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4. 评估汇总

4.1 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

4.2 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

5. 撰写报告

按财政部颁发的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估依据

1. 企业申报确认的《设备清查申报明细表》；
2. 车辆行驶证复印件；
3. 重要设备购买合同、发票以及其他产权证明文件等；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 《2019 年中国机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
6. 评估人员收集的其他资料。

（五）评估方法

本次评估对电子办公设备采用成本法进行测算，车辆采用市场法进行测算。

1. 成本法计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

评估人员根据被评估单位提供的设备评估申报表以及账外资产清单，在现场核实了设备实际情况，尽可能了解设备的现实状况后，逐项确定其重置全价及成新率，最后计算其评估值。

A. 重置成本的确定：

对于单位价值相对不大的电子办公设备，该类设备一般为送货上门、包安装调试，本次评估直接以市场价作为重置成本，不再考虑运杂费和安装调试等其他费用。

被评估单位为小规模纳税人，重置全价含增值税。

B. 成新率的确定：

对于电子办公设备，根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，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。

2. 市场法计算公式：

评估值= $P \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

式中：P：比较案例交易价格

K1：交易情况修正系数

K2：交易日期修正系数

K3：-区域因素修正系数

K4：个别因素修正系数

通过市场调查，寻得三个与被评估设备相类似的成交案例，按照上述计算公式求得比准价格，然后取算术平均数，作为评估值。

（六）典型案例

案例一、联想电脑主机（固定资产—电子办公设备评估明细表 35 项）

设备名称：联想电脑主机

启用日期：2018/9/29

账面原值：2,300.00 元

账面净值：1,341.70 元

设备数量：1 台

设备概况：截至评估基准日该设备使用情况正常。

1. 重置全价的确定：

经评估人员向相关销售商咨询及市场调查，基准日该设备 1 台单价为 1,800.00 元。

2. 成新率的确定

该设备于 2018 年 9 月 29 日投入使用，至评估基准日 2019 年 7 月 31 日已使用了 0.84 年，该设备的经济使用年限为 5 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (5 - 0.84) / 5 \times 100\% \\ &= 83.00\% (\text{取整})\end{aligned}$$

3. 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{不含税重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,800.00 \times 83.00\% \\ &= 1,494.00 (\text{元})\end{aligned}$$

案例二、别克牌小型轿车（固定资产-车辆评估明细表第 4 项）

1. 车辆概况：

车辆名称：普利马商务车

车辆型号：海马 HMC6432

车辆牌号：琼 C 81929

账面原值： 238,784.00 元

账面净值： 7,163.52 元

初次注册登记日期：2003 年 8 月 26 日

使用概况：该车是被评估单位的办公车辆，由公司统一管理。该车初次注册登记日期为 2003 年 8 月，汽油燃料，海马 HMC6432。截至现场勘查日期，车辆仍在使用中，仪表盘行驶里程约 367,525 公里，整体维护保养状况一般。

2. 评估测算过程

经向二手车之家查询，获得与待估车辆品牌型号及车系、行驶里程、使用年限等基本相同的二手车辆成交案例如下：

案例	车型	交易时间	用途	上牌日期	已行驶里程（公里）	不含税交易价格（元）	交易情况	使用情况
A	普利马 1.8 手动 5 座标准版 2006 款	2019 年 7 月	非营运	2006 年 10 月	230,000.00	15,00.00	正常	证件手续齐全，车辆状况良好，无事故车。
B	普利马 1.8 手动 5 座标准版 2006 款	2019 年 7 月	非营运	2006 年 12 月	210,000.00	10,400.00	正常	证件手续齐全，车辆状况良好，无事故车。
C	普利马 1.8 手动 5 座标准版 2006 款	2019 年 7 月	非营运	2007 年 3 月	200,000.00	13,300.00	正常	证件手续齐全，车辆状况良好，无事故车。

根据上述信息，我们对各项因素作出如下修正调整：

序号	待估车辆	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况修正	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100
里程修正	100	122.91	126.24	127.91
年限修正	100	108.03	109.09	110.64

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

序号	待估车辆	案例 A	案例 B	案例 C
车况修正	100	100.00	100.00	100.00
不含税交易价格（元）		15,000.00	10,400.00	13,300.00
比准价格（元）		11,300.00	7,600.00	9,400.00

根据上述比准价格，计算其算术平均数 = (11,300.00 + 7,600.00 + 9,400.00) / 3 = 9,400.00 元（取整至百位）。

3. 牌照及其他杂费

该车辆原值已含有牌照及其他杂费，市场查询得到的二手价格含有牌照及其他杂费，故此处不再另行考虑牌照及其他杂费。

4. 车辆的评估值

车辆评估值 = 9,400.00 元（取整至百位）。

（七）评估结果及分析

1. 设备评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输工具	534,369.00	16,031.07	13,400.00	13,400.00	-520,969.00	-2,631.07	-97.49	-16.41
电子办公设备	1,066,438.54	307,781.15	639,171.00	658,727.00	-427,267.54	350,945.85	-40.06	114.02
合计	1,600,807.54	323,812.22	652,571.00	672,127.00	-948,236.54	348,314.78	-59.23	107.57

2. 评估增减值原因分析

设备类资产评估原值减值 59.23%，评估净值增值 107.57%，其主要原因如下：

运输工具评估原值减值 97.49%，评估净值减值 16.41%。评估原值减值主要是因为近年车辆市场价格不断下降，同时评估原值直接采用二手车交易市场的价格，导致评估原值减值；评估净值减值是因为其中一车辆为报废车辆，故评估净值减值。

电子办公设备评估原值减值 40.06%，评估净值增值 114.02%。评估原值减值主要是因为技术进步引起设备价格减幅较大所致，同时评估所使用的经济年限长于企业会计折旧年限，以及增加的账外资产，导致评估净值增值。

三、固定资产-房屋建筑物评估技术说明

（一）评估范围

本次纳入评估范围的是位于海南省万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测海南天健威斯特酒店有限公司内的房屋建（构）筑物，合计 15 项；其中已办证房屋建筑物合计 7 项，账面原值为 14,897,998.56 元，账面净值为 744,899.93 元；未办证的房屋建筑物及构筑物合计 8 项，账面原值为 2,779,079.09 元，账面净值为 945,701.09 元。依据海南天健威斯特酒店有限公司提供的评估申报表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下表所示：

固定资产—房屋建筑物账面价值明细表：

房屋建筑物名称		账面原值（元）	账面净值（元）	备注
固定资产--房屋建筑物		14,897,998.56	744,899.93	-
1	1 号别墅	14,897,998.56	744,899.93	含地价
2	2 号别墅			含地价
3	3 号别墅			含地价
4	5 号别墅			含地价
5	6 号别墅			含地价
6	7 号别墅			含地价
7	8 号别墅			含地价

固定资产--构筑物账面价值明细表：

构筑物名称		账面原值（元）	账面净值（元）	备注
固定资产--构筑物		2,779,079.09	945,701.09	-
1	配电房及办公用房	2,779,079.09	945,701.09	不含地价
2	厨房			不含地价
3	水泵房			不含地价
4	烧烤亭			不含地价
5	游泳池			不含地价
6	停车棚 1			不含地价
7	停车棚 2			不含地价
8	围栏更新改造			不含地价

（二）资产概况

1、产权情况

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

截至评估基准日纳入评估范围的房屋建筑物大部分已取得《房地产权证》及《国有土地使用证》，有产权证的建筑面积合计为 6682.16 平方米，具体详见下表：

物业名称	建筑面积（m ² ）
1 号别墅	1117.42
2 号别墅	875.15
3 号别墅	875.15
5 号别墅	869.89
6 号别墅	875.15
7 号别墅	532.48
8 号别墅	1536.92
合计	6682.16

1.1 房屋建筑物登记明细表

序号	房屋建筑物名称	座落	房地产权证号	房屋使用权人	结构	总楼层	建筑面积（平方米）	填发日期
1	1 号别墅	海南省万宁市兴隆旅游度假区工业大道西侧	万宁市房权证兴隆字第 1201215 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	1117.42	2014-6-11
2	2 号别墅		万宁市房权证兴隆字第 1201210 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	875.15	2014-6-11
3	3 号别墅		万宁市房权证兴隆字第 1201209 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	875.15	2014-6-11
4	5 号别墅		万宁市房权证兴隆字第 1201212 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	869.89	2014-6-11
5	6 号别墅		万宁市房权证兴隆字第 1201213 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	875.15	2014-6-11
6	7 号别墅		万宁市房权证兴隆字第 1201211 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	532.48	2014-6-11
7	8 号别墅		万宁市房权证兴隆字第 1201214 号	海南天健威斯特酒店有限公司	钢混	3	1536.92	2014-6-11

1.2 所在土地登记情况

A. 《国有土地使用证》

国有土地使用证号	万国用（2016）第 500006 号
座落	海南省万宁市兴隆旅游度假区工业大道西侧
土地使用权人	海南天健威斯特酒店有限公司
地号	-
地类（用途）	旅游用地

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

国有土地使用证号	万国用（2016）第 500006 号
使用权类型	出让
使用权面积	6666.66 平方米
土地终止日期	2043 年 5 月 20 日
记事	2016 年 1 月 18 日根据万土环资用[2015]53 号文，该宗地为吸收合并海南香密房地产开发公司土地使用权变更登记，原证号：万国用（93）字第 845 号。

B. 1993 年 3 月 20 日，海南省万宁县计划委员会《关于兴建“海南兴隆香密山庄”立项的批复》（万计发（1993）083 号），同意海南省香密房地产开发公司兴建“海南兴隆香密山庄”，建设地址：万宁县兴隆华侨农场温泉旅游区，占地 10 亩。

C. 1993 年 5 月 8 日，海南省万宁县人民政府《关于同意办理兴隆华侨农场与海南香密房地产开发公司土地使用权转（受）让手续的批复》（万府函[1993]334 号），同意兴隆华侨农场将位于兴隆温泉旅游城规划范围内的划拨国有土地一十亩，转让给海南省香密房地产开发公司，作为兴建“海南兴隆香密山庄”项目用地。依照国有土地管理局 1992 年第 1 号令和《海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定》有关规定，由兴隆华侨农场按出让价款总额一十五万元的百分之三十补交地价款，即人民币四万五千元，给予办理土地使用权转让手续。土地使用权转让年限为五十年。

D. 1993 年 5 月 19 日，海南省万宁县土地管理局《关于同意办理兴隆华侨农场与海南香密房地产开发公司土地使用权转（受）让手续的通知》（万土管用[1993]127 号），土地使用权转让年限为五十年。自一九九三年五月二十日起至二〇四三年五月二十日止。

E. 1998 年 9 月 15 日，万宁市旅游局《万宁县人民政府旅游项目规划许可证》（编号：091），项目名称：兴隆天健花园酒店，建设单位：海南兴隆天健花园酒店有限公司，项目地址：兴隆旅游区，建设内容及规模：客房、餐厅、咖啡厅、商场、娱乐等建筑物，面积 6800 平方米。

2、实物状况

评估人员根据原城市建设环境保护部文件《房屋完损等级评定标准》，对委托评估房屋建筑物、构筑物做了较为详细的现场勘察，主要查看其基础、结构的稳定性、牢固性、装修的完好程度等。

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

房屋建筑物全部分布在海南省万宁市兴隆旅游度假区工业大道西侧，海南天健威斯特酒店内，建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称		1号别墅	2号别墅	3号别墅	5号别墅
房屋状况	使用现状	酒店大堂、宴会厅、会议厅	酒店住房	酒店住房	酒店住房
	建成时间	1994年			
	建筑层数	共3层	共3层	共3层	共3层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	1117.42 m ²	875.15 m ²	875.15 m ²	869.89 m ²
	层高	首层6m, 其他楼层4m	3m	3m	3m
装修标准	外墙	涂料粉刷			
	内墙	乳胶漆内墙			
	天花	石膏板吊顶			
	地面	1号别墅首层地面为大理石，其他为地砖			
	门窗	玻璃门（主入门）、木夹板门，铝合金窗			
	备注	酒店已于2019年5月31日停业			
配套设施		-			
备注		维护保养状况较好，能正常使用，但目前已停业			

建筑物名称		6号别墅	7号别墅	8号别墅
房屋状况	使用现状	酒店住房	酒店住房	酒店住房
	建成时间	1994年		
	建筑层数	共3层	共3层	共3层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	875.15 m ²	532.48 m ²	1536.92 m ²
	层高	3m	3m	3m
装修标准	外墙	涂料粉刷		
	内墙	乳胶漆内墙		
	天花	石膏板吊顶		
	地面	地砖		
	门窗	木夹板门，铝合金窗		
	备注	酒店已于2019年5月31日停业		

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

建筑物名称	6 号别墅	7 号别墅	8 号别墅
配套设施	-		
备注	维护保养状况较好，能正常使用，但目前已停业		

建筑物名称		配电房及办公用房	厨房	水泵房
房屋状况	使用现状	配电房及办公用房	酒店配套厨房	酒店配套水泵房
	建成时间	1998 年		
	建筑层数	共 2 层	共 3 层	共 2 层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	287.86 m ²	475.20 m ²	183.04 m ²
	层高	3m	3m	3m
装修标准	外 墙	涂料粉刷		
	内 墙	乳胶漆内墙		
	天 花	石膏板吊顶		
	地 面	地砖		
	门 窗	木夹板门，铝合金窗		
	备 注	酒店已于 2019 年 5 月 31 日停业		
配套设施		-		
备注		维护保养状况较好，能正常使用，但目前已停业		

本次纳入评估的烧烤亭、游泳池等均为海南天健威斯特酒店有限公司厂区内的配套构筑物，根据委托人提供的测量数据，构筑物的详细情况如下表所示：

序号	构筑物名称	结构	米/平方米	现状用途
1	烧烤亭	钢混	135.78 平方米	酒店内烧烤亭
2	游泳池	砖混	540.40 平方米	酒店内配套游泳池
3	停车棚 1	简易铁皮房	48.72 平方米	酒店内配套停车棚
4	停车棚 2	简易铁皮房	29.70 平方米	酒店内配套停车棚
5	围栏更新改造	砖混+铁栏杆	340.04 米	酒店四周围栏
以上构筑物维护保养状况较好，能正常使用，但目前已停业				

（三）评估程序

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，主要察看房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维护使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1.结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2.装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

3.设备：水电、排气、空气过滤、消防设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求，

4.维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

查阅了典型建（构）筑物、线路的有关图纸，要求企业提供预决算资料及相关合同协议，并根据评估基准日当地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估计算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

（四）评估依据

1. 委托人提供的房屋建筑物清查评估明细表；
2. 《国有土地使用证》；
3. 《房地产权证》；
4. 《关于兴建“海南兴隆香密山庄”立项的批复》（万计发（1993）083号）；
5. 《关于同意办理兴隆华侨农场与海南香密房地产开发公司土地使用权转（受）让手续的批复》（万府函[1993]334号）；
6. 《关于同意办理兴隆华侨农场与海南香密房地产开发公司土地使用权转（受）让手续的通知》（万土管用[1993]127号）；
7. 《万宁县人民政府旅游项目规划许可证》（编号：091）；
8. 相关合同及付款凭证；
9. 当地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》；
11. 评估人员现场收集的其他资料。

（五）评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。

①已办证的房屋建（构）筑物

评估对象作为酒店用房，所在区域同类型房地产转让案例多为股权交易的方式，且交易价格不公开，无法确定房地产转让的成交价格，故不宜采用市场法进行评估。

评估对象作为酒店用房，属于有潜在收益的房地产，考虑到其所在区域酒店用房租赁案例多采用酒店整体出租的方式，独栋房地产的租金水平不易取得，又因其所在区域酒店公寓租赁市场较活跃，本次评估可参照同区域的酒店公寓租金案例，通过酒店公寓的租金推导评估对象的租金水平，故采用收益法进行评估。

经评估人员走访海南省万宁市自然资源局与海南省万宁市建设工程造价站，取得评估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，建筑成本较为透明，且其所在区域土地市场较为活跃，土地取得成本较易得知，采用成本法进行房地分估。其中土地使用权所在区域存在同类型商业用地的招拍挂出让案例，适宜采用市场法进行评

估；评估人员能够收集到评估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，适宜采用成本法对房屋建筑物进行评估。

综上，本次评估对已办证的房屋建筑物先采用收益法评估房地合一的价值，再采用成本法评估房地分估下土地和房屋建筑物的价值之和，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

②未办证的房屋建（构）筑物

未办证的房屋建（构）筑物未包含土地使用权价值，通过收集到评估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，采用成本法进行评估。

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到评估基准日上的现值，求其和得出评估对象价格的一种方法。

$$V=a/(r-g) \times (1-((1+g)/(1+r))^n)/(1+r)^t$$

式中：V-房地产价格

a-房地产纯收益

r-资本化率

g-租金年递增率

t-收益有变化期限

n-剩余使用年限

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的评估对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比实例价格×交易方式修正系数×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×其他权益因素修正系数。

成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与评估对象建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值)，以此确定评估对象在评估基准日的评估值一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗，是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失；

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失；

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥，导致其价值贬损。各种贬值通过综合成新率来体现,其基本计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}。 \end{aligned}$$

重置成本的确定：重置成本由开发成本、管理费用、资金成本、销售费用、销售税费、投资利润部分组成。

$$\text{重置成本} = \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{资金成本} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{投资利润}。$$

（六）万宁市兴隆旅游度假区酒店市场分析

兴隆旅游度假区位于海南省万宁市，兴隆距离海口 168 公里，三亚 108 公里。受海南旅游市场的影响，兴隆旅游度假区一度成为海口与三亚的中转站，给当地的酒店市场带来发展机会，从 1998 年起至 2018 年，兴隆旅游度假区陆陆续续开发了酒店共 41 家（不含家庭旅馆），客房 8345 间，床位 16098 张，其中五星 1 家，四星 9 家，三星 12 家，未挂星 19 家。由于地理位置原因，兴隆的酒店市场经营收入主要为团队旅游接待收入，商务、散客极少；酒店房价完全由市场决定，旺淡季价格浮动很大，特别是淡季，去年房价低至 60 元/（含早、晚餐 5+12），甚至会出现无客人入住情况，酒店之间存在低价抢客恶性竞争；另外自然灾害对海南的整体旅游环境也造成极大的影响，比如台风等等，会造成客人预订取消入住。

经过 20 多年的发展，兴隆旅游度假区现有的酒店多存在酒店设施设备残旧的情况，特别是受这几年政府海南省房地产限购政策、整顿旅游市场，以及海南省环岛高铁的普及，兴隆不在是海口与三亚间的必经之地，失去了原有的位置优势。同时，海南省地处热带，吸引北方游客过冬，旺、淡季现象非常明显，旺季时间在每年第一、第四季度，淡季在第二、三季度，淡季时很多就定出现无客人入住现象。截至目前 41 家酒店，大部分其他已关停或者停业调整，实际经营的仅剩 7-8 家，从各大订房平台来看，在经营的酒店中入住率比较低，且价格也在 60-80 元/间/晚。

（七）评估案例

测算案例一：2 号别墅（固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 2）

建筑名称	《房地产权证》证号	建筑面积（m ² ）	建成年月	结构
2 号别墅	万宁市房权证兴隆字第 1201210 号	875.15	1994 年	钢混 3 层

2号别墅于1994年建成，钢混结构，建筑面积为875.15平方米，共1栋，总楼层为3层，用作酒店住房。经现场查勘，楼层层高为3米，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆、部分石膏板吊顶，地面为地砖；建筑物主体结构完好，无不均匀沉降，使用维护状况良好。

方法一：收益法测算过程

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到估价时点上的现值，求其和得出评估对象价格的一种方法。

$$V=a/(r-g) \times (1-((1+g)/(1+r))^{(n-t)})/(1+r)^t$$

式中：V-房地产价格

a-房地产纯收益

r-资本化率

g-租金年递增率

t-收益有变化期限

n-剩余使用年限

1. 估算有效毛收入

(1) 租金的确定：评估对象是旅馆用房，土地用途归属于旅馆用地（非产权式酒店用地），2号别墅已建成为一室一厅或者一室的酒店用房格局，适宜参照酒店公寓的租金案例。评估对象周边酒店公寓房地产市场租赁行为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁案例。经分析评估对象周边房地产市场状况、配套完善程度、交通通达情况、商业繁华程度及评估对象自身状况，我们选取了如下相类似且较具代表性的市场案例：

区域类似商业楼租金调查表

项目	房地产名称	所属商圈	建筑面积	月租金（元/m²）
1	万城春天酒店公寓	兴隆旅游度假区	52平方米	30-33
2	兴隆小区酒店公寓	兴隆旅游度假区	65平方米	30-32
3	万利隆花园酒店公寓	兴隆旅游度假区	68平方米	32-34

根据市场调查并结合评估对象具体位置及个体情况，本次评估确定租金水平为30

元/m²·月。

（2）增长率的确定：经市场调查，评估对象位于兴隆温泉度假区，房地产租金总体上呈平稳上涨趋势，经调查该片区现平均年租金增长率 5%~8%。参考万宁市近几年租赁价格行情分析、该市近几年物价水平变化情况分析，综合确定前十年单位租金增长率为每两年递增 5%，以后每年保持 2.5%增长。

（3）利息收入：押金产生衍生收益，押金一般不超过月租金的 3 倍，本次评估押金取月租金的 2 倍为准；根据中国人民银行一年定期存款年利率为 1.50%，则据此计算得出押金产生的利息收入：利息=押金×年利率。

（4）空置率与租金损失：根据市场调查，万宁市兴隆温泉旅游区同类型房地产出租的市场空置率约为 5%~10%，结合评估对象的区域因素、个别因素等情况，其出租空置率取 5%。

（5）估算有效毛收入：有效毛收入=客观租金×有效出租面积×（1-空置率）+利息收入。

2. 估算运营费用

（1）房产税：根据当地相关规定以及咨询万宁市地税局，房产税依照房产原值的 70%的 1.2%缴纳；

（2）增值税：按租金收入的 5%计算缴纳；

（3）城市维护建设税：按已纳增值税税额的 1%计算缴纳；

（4）教育费附加：按已纳增值税税额的 3%计算缴纳；

（5）地方教育费附加：按已纳增值税税额的 2%计算缴纳；

（6）印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同应按租赁合同的租金总金额 0.10%计算贴花；

（7）管理费：管理出租型房地产需要支付工作人员工资、办公费用等管理费用，一般为年租金的一定比例，本次评估取值 2%；

（8）维修管理费：管理出租型房屋需要支付维修费，一般为房产原值的 1%~2%，本次评估取值 1.0%；

（9）保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产原值的 0.1%；

（10）城镇土地使用税：根据调查，评估对象所在位置城镇土地使用税缴纳标准为每平方米年纳税额为 6 元，考虑宗地的实际容积率为 1.0，土地占地面积为 875.15 平方米。

3. 年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

4. 资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率我们选用评估基准日中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为 1.50%；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测，评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.50%	0-3%	1.50%-4.50%
中	1.50%	3%-6%	4.50%-7.50%
高	1.50%	6%-8%	7.50%-9.50%
投机	1.50%	>8%	>9.50%

系数取值考虑评估对象所处片区的租赁情况以及万宁市房地产市场的行情，结合此次评估对象具体情况，本次评估时风险系数取中低标准 4.50%，则：

资本化率=安全利率+风险调整值法=1.50%+4.50%=6.00%。

5. 收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2043 年 5 月 20 日，至评估基准日，剩余土地使用年期约为 23.82 年；房产建成于 1994 年，钢混结构，经济使用年限为 60 年，剩余使用年限为 35 年，根据孰短原则，确定委估物业的收益年限为 23.82 年。

6. 估算房地产价值（详见下表）

序号	项目内容	单价或税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	...	第 10 年以后
	建筑面积 (m ²)		875.15						
	分摊土地面积 (m ²)	1	875.15						

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

序号	项目内容	单价或税率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	...	第 10 年以后
	原建购价（元）		1,951,163.01						
	重置价格（元）	-	0						
	收益有变化期限(t)		10						
	收益期限（n）		23.82						
	资本化率（r）		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	...	6.00%
	租金年递增率(g)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	...	2.5%
	含税租金(元/m2)		30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	...	48.87
1	月租金收益	100%	26,255	27,567	28,946	30,393	31,913	...	42,766
2	空置损失收益		1,313	1,378	1,447	1,520	1,596	...	2,138
	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	...	5%
3	年租金收益		299,301	314,266	329,980	346,479	363,803	...	487,530
4	扣减项目		64,496	65,566	66,689	67,868	69,107	...	77,950
	A.房产税	1.20%	16,390	16,390	16,390	16,390	16,390	...	16,390
	A.房产税	0.0000%	0	0	0	0	0	...	0
	B.营业税	0%	0	0	0	0	0	...	0
	B.增值税	5%	14,252	14,965	15,713	16,499	17,324	...	23,216
	C.教育费附加	3%	428	449	471	495	520	...	696
	D.地方教育费附加	2%	285	299	314	330	346	...	464
	E.城市建设维护税	1%	143	150	157	165	173	...	232
	F.印花税	0.10%	299	314	330	346	364	...	488
	G.管理费	2.0%	5,986	6,285	6,600	6,930	7,276	...	9,751
	H.维修费	1.0%	19,512	19,512	19,512	19,512	19,512	...	19,512
	I.保险费	0.10%	1,951	1,951	1,951	1,951	1,951	...	1,951
	J.城镇土地使用税	6	5,251	5,251	5,251	5,251	5,251	...	5,251
5	押金年收益	1.50%	1,122	1,178	1,237	1,299	1,364	...	1,828
6	年租金纯收益		235,927	249,879	264,528	279,910	296,060	...	411,408
	年期		0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	...	13.8
	系数		0.97	0.92	0.86	0.82	0.77	...	6.10
7	年收益现值		229,153	228,966	228,669	228,269	227,774	...	2,508,810
8	收益合计		4,780,165						
9	收益单价（取整）		5,460						

由上述测算过程可得，评估对象的评估单价为 5,460 元/平方米。

方法二：成本法—土地采用市场法、房屋建筑物采用成本法测算过程

A. 土地使用权测算过程：

考虑到评估对象作为酒店用房，所在区域同类型房地产转让案例多为股权交易的方式，且交易价格不公开，无法确定房地产转让的成交价格，故不宜采用市场法进行评估；采用房地分估的方式，评估对象土地使用权所在区域存在同类型商业用地的招拍挂出让案例，适宜采用市场法进行土地使用权评估，评估对象房屋建筑物评估人员能够收集到评估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，适宜采用成本法对房屋建筑物进行评估。

市场法，是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：V-评估宗地价格；

VB-比较实例价格；

A-评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-评估对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

本次评估选择与评估对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属临近或类似区域的3个比较案例，进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正后，确定评估对象的市场价格。

1. 比较实例选择

i. 比较实例的选择标准

选择比较交易实例时，根据评估宗地情况，应符合以下标准：

- ①用途类型相同或相近；
- ②交易类型相同；
- ③属于正常交易；
- ④区域及个别条件相近；
- ⑤统一价格基础。

ii. 选择确定比较实例

在广泛收集交易实例的基础上，针对评估地块的实际情况，对照比较案例选取标准，在众多的市场资料中选取与评估对象同地区、同一供需圈、用途相同或相近的 3 个交易实例作为比较案例。

宗地序号	案例一	案例二	案例三
宗地位置	万宁市万城镇加神公路万安大道出口处东侧地段	万宁市日月湾另龙岭南侧，东环铁路西北侧地段	万宁市万城镇城西路西侧，环市二西路南侧地段
交易方式	招拍挂出让	招拍挂出让	招拍挂出让
成交日期	2019 年 3 月	2017 年 1 月	2016 年 10 月
宗地用途	零售商业用地	住宿餐饮用地	批发零售用地
容积率	2.00	1.00	0.80
土地面积 (平方米)	355480	25390	5523
土地使用年限	商业用地 40 年	商业用地 40 年	商业用地 40 年
开发状况	红线外“五通”，红线内场地平整	红线外“五通”，红线内场地平整	红线外“五通”，红线内场地平整
地面地价 (元/平方米)	1,900.00	1,526.00	2,048.00

评估对象与比较案例位置图

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

比较因素情况说明表

地块案例 比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置		万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测	万宁市万城镇加神公路万安大道出口处东侧地段	万宁市日月湾另龙岭南侧，东环铁路西北侧地段	万宁市万城镇城西路西侧，环市二西路南侧地段
地面单价(元/m ²)		待估	1,900.00	1,526.00	2,048.00
土地用途		旅游用地	零售商业用地	住宿餐饮用地	批发零售用地
交易方式		招拍挂出让	招拍挂出让	招拍挂出让	招拍挂出让
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 3 月	2017 年 1 月	2016 年 10 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
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	宗地外五通
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	对外联系和方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
	道路通达度	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
	商服繁华度	较高	较高	较高	较高
	公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	绿地覆盖率	一般	一般	一般	一般
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
个别因素	地形坡度状况	地势平坦，坡度小于 3%，坡度较小，对建筑物无影响	地势平坦，坡度小于 3%，坡度较小，对建筑物无影响	地势平坦，坡度小于 3%，坡度较小，对建筑物无影响	地势平坦，坡度小于 3%，坡度较小，对建筑物无影响
	地质条件	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大
	面积大小规模	6666.66 m ² 面积适中度一般	355480 m ² 面积较适中	25390 m ² 面积较适中	5523 m ² 面积适中度一般
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街（路）状况	单面临路	单面临路	单面临路	单面临路
	宗地开发程度	平整	平整	平整	平整
	其他权益因素				
其他权益因素	土地使用年限	剩余使用年限 24 年	商业用地 40 年	商业用地 40 年	商业用地 40 年
	规划（容积率）	1.00	2.00	1.00	0.80

4. 土地状况指数表编制

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制土地状况指数时，由评估师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

i. 土地用途：评估对象的土地用途为旅游用地，可比实例一的土地用途为零售商业用地、可比实例二的土地用途为住宿餐饮用地，可比实例三的土地用途为批发零售用地，按照《万宁市城镇土地定级及基准地价评估技术报告（2018年）》，评估对象所属旅游用地匹配为旅馆用地，与商业用地的用途修正系数为85%，可比实例一的用途修正系数为90%，可比实例二的用途修正系数为85%，可比实例三的用途修正系数为95%。

ii. 交易方式：评估对象与三个可比实例的交易方式均为招拍挂出让，故三个案例的交易方式不作修正，指数均为100。

iii. 交易日期：

根据中国城市地价动态监测网，海口市已公布近期地价增长率，由于万宁市未在地价监测系统，本次参照海口市的数据，海口市近3年的地价增长率如下表：

年度	季度	商服（%）
2019	2	0.86
2019	1	1.10
2018	4	1.39
2018	3	1.41
2018	2	1.75
2018	1	1.37
2017	4	1.20
2017	3	0.91
2017	2	1.32
2017	1	1.43
2016	4	1.09

根据上表，假定2019年2季度的交易日期指数为100，则2019年1季度的交易日期指数为 $100 \div (1+0.81\%) = 99.15$ ，2018年4季度的交易日期指数为 $99.15 \div (1+1.10\%) = 98.07$ ，以此类推，评估对象与可比实例的交易日期指数如下表所示：

评估对象	案例一	案例二	案例三
2019年7月	2019年3月	2017年1月	2016年10月
100	99.15	89.38	88.12

iv. 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；三个可比实例均为正常的交易，故不作修正，均为 100。

v. 区域因素：主要有基础设施状况、公共设施完善度、对外联系和方便程度、道路通达度、商服繁华度、公交便捷度、环境状况、绿地覆盖率、城市规划限制等。

A、基础设施状况

根据宗地红线外通给水、通排水、通电、通路、通讯、燃气等完善状况，分为五通、四通、三通、两通等四个等级，以评估对象基础设施状况为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

B、公共设施完善度

根据宗地附近学校、幼儿园、市场、医院、娱乐场所、商店、商场的分布情况及距离远近，分为完善、较完善、一般、不完善等四个等级，以评估对象公共设施完善度指数为 100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正 5%。

C、对外联系和方便程度

根据宗地对外联系和方便程度，分为方便、较方便、一般、较差、差等五个等级，以评估对象对外联系和方便程度指数为 100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正 3%。

D、道路通达度

根据宗地临路状况，将道路划分为主干道、次干道、临支路、不临路四个等级，以评估对象所临道路指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 3%。

E、商服繁华度

根据宗地所在区域商服繁华度分为好、较好、一般、较差、差等五个等级，以评估对象商服繁华度指数为 100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正 5%。

F、公交便捷度

根据宗地所处公交状况，分为好、较好、一般、较差、差等五个等级，以评估对象公交便捷度指数为 100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正 3%。

G、环境状况

根据宗地的环境状况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象环境状况指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

H、绿地覆盖率

根据宗地所处绿地覆盖程度，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象绿地覆盖率为 100，每增加或减少一个级别，地向上或向下价修正 2%。

I、城市规划限制

根据宗地所处区域城市规划限制情况，分为有限制、无限制等两个等级，以评估对象城市规划限制指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 2%。

vi. 个别因素：是指评估对象自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括地形坡度状况、地质条件、面积大小规模、宗地形状、临街（路）状况、宗地开发程度、回购面积比例等。具体如下：

A、地形坡度状况

地形坡度条件根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于 3%为较优，坡度在 3-5%为一般，坡度在 5-10%属较差，坡度大于 10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以评估对象地形坡度状况指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 2%。

B、地质条件

根据宗地的地质条件，分为好、较好、一般、较差、差等五个等级，以评估对象地形坡度状况地质条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 2%。

C、面积大小规模

根据宗地面积大小，分为面积适中，面积较适中、面积适中度一般、面积不适中等四个等级，以评估对象面积大小规模指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

D、宗地形状

根据宗地形状，分为不规则、较规则、规则三个等级，以评估对象宗地形状指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

E、临街（路）状况

根据宗地临街（路）状况，分为四面临路、三面临路、双面临路、单面临路、不临路五个等级，以评估对象临街（路）状况指数为 100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降 3%。

F、宗地开发程度

根据宗地开发程度，分为基本平整、未平整两个等级，以评估对象宗地开发程度指数为 100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降 3%。

vii. 其他权益因素

A、土地使用年期：评估对象于评估基准日土地剩余使用年期为 24 年，可比实例的土地使用年期为最高出让年期，按照《万宁市城镇土地定级及基准地价评估技术报告（2018 年）》，24 年对应的年期修正系数为 0.8739, 40 年对应的年期修正系数为 1.0000。

B、容积率：评估对象的容积率为 1.00，可比实例一的容积率为 2.00，可比实例二的容积率为 1.00，可比实例三的容积率为 0.80，容积率修正详见 5。

根据土地状况说明表中的待估土地与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表及因素条件系数表，见下表：

比较因素条件指数表

可比案例 比较因素		待估土地	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置		万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测	万宁市万城镇加神公路万安大道出口处东侧地段	万宁市日月湾另龙岭南侧，东环铁路西北侧地段	万宁市万城镇城西路西侧，环市二西路南侧地段
地面单价(元/m ²)		待估	1,900	1,526	2,048
土地用途		85	90	85	95
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	99.15	89.38	88.12
交易情况		100	100	100	100
区域因素修正	基础设施状况	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	对外联系和方便程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	商服繁华度	100	105	105	105
	公交便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	绿地覆盖率	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

可比案例 比较因素		待估土地	可比实例一	可比实例二	可比实例三
小计			0.9524	0.9524	0.9524
个别因素修正	地形坡度状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	面积大小规模	100	103	103	100
	宗地形状	100	100	100	100
	临街（路）状况	100	100	100	100
	宗地开发程度	100	100	100	100
	小计		0.9709	0.9709	1.0000
其他因素	土地使用年限	87.39	100.00	100.00	100.00
	容积率	100	100	100	100
小计			0.8739	0.8739	0.8739
总修正系数			0.7697	0.9041	0.8451
修正后单位地价			1462	1380	1731

5. 容积率修正

按照《万宁市城镇土地定级及基准地价评估技术报告（2018年）》，评估对象的容积率为1.00，对应修正系数为1.1574，可比实例一的容积率为2.00，对应修正系数为1.3772，可比实例二的容积率为1.00，对应修正系数为1.1574，可比实例三的容积率为0.80，对应修正系数为1.1002。假定评估对象容积率的修正指数为1.00，可比实例一的容积率修正指数为0.84，可比实例二的容积率修正系数为1.00，可比实例三的容积率修正系数为1.05，容积率的修正过程如下表所示：

	评估对象	案例一	案例二	案例三
容积率	1.00	2.00	1.00	0.80
修正系数	1.1574	1.3772	1.1574	1.1002
修正前单位地价		1,462	1,380	1,731
修正后单位地价		1,229	1,380	1,821
权重		35%	35%	30%
评估单价	-	1,459		

6. 评估单价确定

比准价格的确定方法有算术平均法和加权平均法。本次测算可比实例一、二与评估对象位于同一供需圈，与评估对象的实际情况相近，可比实例二与评估对象地理位置有一定距离，所处的区位因素、个别因素有些差异，故取加权平均法确定比准价格，其中可比实例一、二的权重取值为 35%，可比实例三的权重取值为 30%，即：

$$\text{比准价格} = (1,229 \times 35\% + 1,380 \times 35\% + 1,821 \times 30\%) \div 3 = 1,459 \text{（元/平方米）}。$$

B. 土地使用权二次开发测算过程：

i. 待开发土地成本

a. 待开发土地取得成本

经过上述测算，确定土地取得成本地面单价为 1,459 元/平方米。

b. 土地取得税费

根据《海南省契税实施办法》，在土地交易过程中，买方需缴付总地价的 3% 的契税；另根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，在土地交易过程中，买方需缴付总地价万分之五的印花税，即土地取得税费合计为土地取得成本的 3.05%。即：土地取得税费=土地取得成本×3.05%。

ii. 土地开发费用

指取得土地时至达到土地开发条件之间发生的相关开发投入。由于本次土地取得成本的比较案例开发程度均为“五通一平”，即测算的购置土地开发程度为“五通一平”，因此取得土地时已达到开发条件，因此，土地开发费用取 0。

iii. 管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发、建设过程中所发生的各种费用，包括开发公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析万宁市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合评估对象项目开发具体情况，管理费用取待开发土地取得费用（含土地取得成本及税费）及土地开发成本之和的 2%。即：

$$\text{管理费用} = (\text{待开发土地取得成本} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发成本}) \times 2\%。$$

iv. 销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项：广告宣传费，约为销售收入的 0.5%~1%；销售代理费，约为销售收入的 0.5%~2%；其他销售费用，约为销售收入的 0.5%~

1%。以上各项合计，销售费用约占销售收入的 1.5%~4%。结合本次评估对象实际情况，销售费用取销售收入的 1.5%。即：销售费用=销售收入（即土地重置成本价）×1.5%。

v. 投资利息

根据市场经验，结合项目体量，预测项目建设期为 1 年。依据中国人民银行最新公布的贷款利率，于评估基准日六个月至一年（含一年）的贷款利率为 4.35%。其中待开发土地取得费用及土地开发成本的计息周期为整个开发期，管理费用的计息期为整个开发期的一半；由于开发期较短，本次设定销售费用在开发建设期均匀投入，即销售费用的计息期为整个开发期的一半，根据复利计算利息。即：

投资利息=（待开发土地取得成本+土地取得税费）× $[(1+4.35\%)^1-1]$ +管理费用× $[(1+4.35\%)^{(1/2)}-1]$ +销售费用× $[(1+4.35\%)^{(1/2)}-1]$ 。

vi. 销售税费

销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税。

不动产自建的日期是 2016 年 4 月 30 日以前，选用简易计税的，说明如下：

①增值税：根据国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告，一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。因此，本次增值税测算采用简易计税方式，即增值税=销售额/（1+5%）×5%。

②城市维护建设税：是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、产品税（现为消费税）、增值税的单位和個人，就其实际缴纳的增值税、产品税（现为消费税）、增值税税额为计税依据而征收的一种税。按已纳增值税税额的 1% 计算缴纳；

③教育费附加：按已纳增值税税额的 3% 计算缴纳。

④地方教育附加：按已纳增值税税额的 2% 计算缴纳。

⑤印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，产权转移书据按销售收入 0.05% 计算贴花。

vii. 开发利润

开发利润是指进行房地产开发建设所获得的与行业投资回报相一致的投资回报。参考国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2018 年），

工业企业全行业的成本费用利润率良好值为 4.4%-19.7%，按评估对象实际情况并结合同类工程开发建设的平均利润水平取其直接成本利润率为 10%。

开发利润=（土地取得成本及税费+土地开发成本）×直接成本利润率。

viii. 测算土地价值

土地价值=土地取得成本+土地取得税费+土地开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

测算表格如下：

序号	项目名称		依据或费率及公式	费率参考取值	评估值
一	待开发土地成本	1.待开发土地取得成本	评估基准日的市场价值		1,459
		2.土地取得相关税费	买方应缴纳的税费包括契税、印花税及交易手续费等，土地购买价格×比率%	3.05%	44.5
		3.合计	1+2		1503.50
二	土地开发成本	取得土地时至达到土地开发条件之间发生的相关开发投入	按实际继续发生的情况测算		
三	管理费用	（待开发土地成本+土地开发成本）×管理费率	管理费率	2%	30.07
四	销售费用	费率*A（A为土地评估价格）	销售费用费率	1.5%	28.11
五	投资利息	（待开发土地成本+土地开发成本）×[(1+利息率)^计息期-1]+管理费用×[(1+利息率)^计息期-1]+销售费用×[(1+利息率)^计息期-1]	投资利息率	4.35%	66.65
六	销售税费		6.1+6.2+6.3+6.4+6.5		95.53
6.1	增值税	销售额/（1+税率）×税率	增值税简易征收率	5%	89.24
6.2	城市维护建设税	增值税额×城市维护建设税率	城市维护建设税率	1%	0.89
6.3	教育费附加	增值税额×教育费附加费率	教育费附加费率	3%	2.68
6.4	地方教育费附加	增值税额×地方教育费附加费率	地方教育费附加费率	2%	1.78
6.5	印花税	含税销售额/（1+税率）×税率 或：含税销售额×税率	印花税税率	0.05%	0.94

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

序号	项目名称		依据或费率及公式	费率参考取值	评估值
七	开发利润	(待开发土地成本+土地开发成本)×直接成本利润率		10%	150.35
八	土地重置成本	土地的重置成本全价 A		A=[一+二+三+四+五+六+七]	1,874
	土地面积 (m ²)	6,666.66	土地评估结果	重置成本单价*用地面积	20,071,600

经测算，房地分估中，土地考虑二次开发后的地面单价为 1,874 元/平方米，由于评估对象容积率为 1.0，故楼面单价为 1,874 元/平方米。

C. 房屋建筑物成本法测算过程

成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与评估对象建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗, 功能性贬值和经济性贬值)，以此确定评估对象在评估基准日的评估值一种评估方法。

评估值=重置成本×(1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率)

=重置成本×成新率。

重置成本=开发成本+管理费用+资金成本+销售费用+销售税费+投资利润。

1、重置成本计算（设重置全新价为 V）

A、开发成本取值

①建安工程费：采用单方造价法确定

建安工程费用主要包括结构工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水电安装应包括洁具和公用天线的费用，室外线管计至建筑物 2 米以内；水包括供水、排水、污水；消防包括烟感、温感、花洒等。

根据《2018 年海南省房屋建筑工程和市政工程典型案例技术经济指标》、建设工程技术经济指标等资料，以及评估对象的实际情况，确定评估对象建筑安装成本如下表：

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

建筑安装工程费明细表			
建筑安装工程费	2,240	-	1,969,088
基础工程	80	875.15	70,012
地下室土建工程	0	875.15	0
地上主体土建工程	1,300	875.15	1,137,695
空调通风系统	0	875.15	0
电气系统	180	875.15	157,527
弱电系统	40	875.15	35,006
给排水系统	200	875.15	175,030
消防系统	40	875.15	35,006
电梯系统	0	875.15	0
燃气系统	0	875.15	0
玻璃幕墙	0	875.15	0
装修装饰工程	400	875.15	350,060
室外附属工程	10	875.15	8,752

评估对象建筑安装成本单价为 2,240 元/平方米，建筑安装工程费为 1,969,088 元。

②专业费用

专业费用包括可行性研究、勘查设计、预决算、招投标及报建、监理等工程前期所发生的费用，根据国家及海南省相关文件规定，并结合当地实际情况，专业费一般取建筑安装工程费的 2%-4%。本次评估取 3%，即：

专业费用=建筑安装工程费×3%=1,969,088×3%=59,073 元。

③基础设施配套建设费

基础设施配套建设费指城市规划要求配套的道路以及宗地内入户前泵房给排水工程、电气、强弱电工程、室外配套的消防工程、室外燃气管道配套工程，环保节能等工程发生的费用。根据国家及海南省相关文件规定，并结合当地实际情况，基础设施配套建设费一般取建筑安装工程费的 2%-4%。本次评估取 3%，即：

基础设施配套建设费=建筑安装工程费×3%=1,969,088×3%=59,073 元。

④公共配套设施建设费

公共配套设施建设费指城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。根据国家及海南省相关文件规定，并结合当地实际情况，公共配套设施建设费一般取建筑安装工程费的 2%-4%。本次评估取 2%，即：

公共配套设施建设费=建筑安装工程费 $\times$ 2%=1,969,088 $\times$ 2%=39,382 元。

⑤开发期间税费

开发期间税费包含城市基础设施配套费及防空地下室易地建设费。根据《海南省物价局 省财政厅 省住房和城乡建设厅关于核定海南国际旅游岛先行试验区城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼价费管[2013]502 号），万宁市城市基础设施配套费为 185 元/平方米，以建筑面积为计算基数；防空地下室易地建设费根据万宁市的相关规定，工业厂房免征防空地下室易地建设费，故不计。

开发期间税费=185 $\times$ 875.15+0=161,903 元。

综上所述，评估对象开发成本

=1,969,088+59,073+59,073+39,382+161,903

=2,288,517 元。

B、管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发、建设过程中所发生的各种费用，包括建设（开发）公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析海南省同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合评估对象项目开发具体情况，管理费取开发成本的 2%。即：管理费用=2,288,517 $\times$ 2%=45,770 元。

C、销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项：广告宣传费，约为销售收入的 1%~2%；销售代理费，约为销售收入的 0.5%~2%；其他销售费用，约为销售收入的 0.5%~1%。以上各项合计，销售费用约占销售收入的 0.5%~3%。考虑本次评估对象为自营酒店，本次销售费用为广告宣传费，取销售收入的 1.5%。设销售收入（即重置全新价）为 V，因此，销售费用=V $\times$ 1.5%=2,771,413 $\times$ 1.5%=41,571 元。

D、资金成本

考虑到评估对象的建筑面积适中，根据市场经验，该项目预测建设期为 0.5 年，销售期为 0.5 年。依据中国人民银行最新公布的贷款利率，于评估基准日一年内的贷款利率为 4.35%。设定开发建设资金在施工期匀投入，因此其计息期为整个开发期的一半，根据复利计算利息；销售期为整个开发期的一半，根据复利计算利息；

$$\text{资金成本} = (2,288,517 + 45,770) \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] + 41,571 \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] = 24,981 + 445 = 25,426 \text{ 元。}$$

E、销售税费

销售税费包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税共计 5.65%；被评估单位属于一般纳税人，考虑到本次纳入评估范围的房地产于 2016 年 5 月前建成，适用简易计税，故增值税税率取 5%。

序号	税目	税基	税率	税费
1	增值税	销售收入	5%	131,972
2	城市维护建设税	增值税	1%	1,320
3	教育费附加	增值税	3%	3,959
4	地方教育费附加	增值税	2%	2,639
5	印花税	销售收入	0.05%	1,386

即销售税费为 141,276 元。

F、投资利润

投资利润是指进行建筑物开发建设所获得的与行业投资回报相一致的投资回报。按评估对象实际情况并结合同类房地产开发建设的平均利润水平取其直接成本利润率为 10.0%。

$$\text{投资利润} = \text{开发成本} \times \text{直接成本利润率}$$

$$= 2,288,517 \times 10.0\%$$

$$= 228,852 \text{ 元。}$$

G、重置价值计算：

$$\text{重置全价 } V = \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{资金成本} + \text{销售税费} + \text{投资利润}$$

$$V = 2,288,517 + 45,770 + 41,571 + 44,412 + 135,441 + 228,852$$

$$V = 2,771,413 \text{ 元（取整）}$$

$$\text{重置单价} = 2,771,413 \div 875.15 = 3,167 \text{（元/平方米）}$$

（2）成新率的计算

A、年限法成新率的确定

使用年限法是用建筑物的尚可使用年限占建筑物全部使用年限的比例作为建筑物的成新率。数学表达式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{建筑物的耐用年限} \times 100\%$$

该建筑物为砖混结构，建成于 1994 年，根据《房屋建筑物参考寿命年限》，截至土地使用权终止日期 2043 年 5 月 20 日，土地使用权年期为 49 年，截止评估基准日 2019 年 07 月 31 日，已使用 26 年，房屋的经济剩余使用年限为 23 年。

采用年限法计算该建筑物的成新率 = $23 \div 49 \times 100\% = 47\%$ 。

B、勘察成新率的确定

勘察成新率计算表

项目名称	权重	分项名称	状况	标准分	评定分
结构部分 (G)	60%	基础	有承载力，无不均匀下沉	25	20
		梁板柱	完好	25	20
		围护墙	完好	15	10
		屋面	基本完好，无渗漏	20	12
		承重墙	完好	15	12
		小计		100	74
装修部分(S)	20%	楼面	完好，个别部位稍有坏损	30	22
		内墙面	完好，局部脱落污浊	25	13
		外墙面	基本完好，无渗漏	25	13
		顶棚	完好，个别部位稍有坏损	20	8
		小计		100	56
安装部分(B)	20%	水卫	管道畅通、轻微锈蚀	50	22
		电照	线路装置基本完好，绝缘良好	50	25
		暖通	畅通、基本完好	0	0
		小计		100	47
勘察成新率			65%		

C、成新率的确定

根据两种方法所占权重的不同计算综合成新率，作为该建筑物的成新率。

$$\text{综合成新率} = 0.5 \times \text{年限法成新率} + 0.5 \times \text{勘察成新率}$$

$$=0.5 \times 47\% + 0.5 \times 65\% = 56\%$$

(3) 评估值的计算

评估单价 = 重置单价 × 综合成新率

$$= 3,167 \times 56\%$$

$$= 1,774 \text{ (元/平方米) (取整至个位)}$$

经过上述测算，房地分估后的房地产的测算单价 = $1,874 + 1,774 = 3,648$ 元/平方米。

本次采用收益法与房地分估的市场法及成本法进行测算，收益法是通过租金推导售价，租金为市场客观租金，考虑还原利率与租金增长比例，能较客观地反映评估对象的市场价值；而通过房地分估的方式，土地使用权采用市场法，所在区域的土地使用权招拍挂案例不多，通过土地用途、土地剩余年期及容积率修正后确定土地使用权价格，成本法中房屋建筑物的成新率低，建成年期较久，评估对象作为有潜在收益的房地产房地分估后的房地产价格与客观市场价值存在偏差。经过上述测算后，收益法与房地分估的测算结果差值大于 50%，本次取收益法的测算结果作为评估单价，即测算案例 2 号别墅的评估单价为 5,460 元/平方米。

测算案例二：烧烤亭（固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 11）

纳入本次评估范围的烧烤亭，钢混结构，位于游泳池旁自建的烧烤亭，建成于 1998 年，建筑面积 135.78 平方米。经现场勘察，该烧烤亭整体维护保养状况良好，目前闲置中。

(1) 重置成本计算（设重置全新价为 V）

A、开发成本取值

①建安工程费：采用单方造价法确定

建安工程费用主要包括结构工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水电安装应包括洁具和公用天线的费用，室外线管计至建筑物 2 米以内；水包括供水、排水、污水；消防包括烟感、温感、花洒等。

根据当地建筑工程价格信息、建设工程技术经济指标等资料，以及评估对象的实际情况，确定评估对象建筑安装成本如下表：

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

建筑安装工程费明细表			
建筑安装工程费	1,040		142,569
基础工程	80	135.78	10,862
地下室土建工程	0	135.78	0
地上主体土建工程	700	135.78	95,046
空调通风系统	0	135.78	0
电气系统	80	135.78	10,862
弱电系统	40	135.78	5,431
给排水系统	0	135.78	0
消防系统	40	135.78	5,431
电梯系统	0	135.78	0
燃气系统	0	135.78	0
玻璃幕墙	0	135.78	0
装修装饰工程	100	135.78	13,578
室外附属工程	10	135.78	1,358

B、管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发、建设过程中所发生的各种费用，包括建设（开发）公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析海南省同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合评估对象项目开发具体情况，管理费取建安工程费的 2%。即：管理费用=142,569×2%=2,851 元。

C、资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安造价、管理费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日同期银行贷款利率计算。根据评估对象具体情况及规模，确定建设工期约为 0.5 年，评估基准日银行半年期贷款利率 4.35%进行计算，则：

$$\text{资金成本} = (142,569 + 2,851) \times [(1 + 4.35\%) \times 0.5 / 2 - 1] = 1,556 \text{ 元}$$

D、投资利润

投资利润是指进行建筑物开发建设所获得的与行业投资回报相一致的投资回报。按评估对象实际情况并结合同类房地产开发建设的平均利润水平取其直接成本利润率为 5%。

$$\text{投资利润} = \text{开发成本} \times \text{直接成本利润率}$$

深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估说明

$$=142,569 \times 5\%$$

$$=7,128 \text{ 元。}$$

E、重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{管理费用} + \text{资金成本} + \text{投资利润}$$

$$=142,569 + 2,851 + 1,556 + 7,128$$

$$=154,105 \text{ 元}$$

$$\text{重置单价} = 154,105 \div 135.78 = 1,135 \text{ 元/平方米}$$

(2) 成新率的计算

烧烤亭建于1998年，已使用约22年，根据有关规定经济使用期为40年，按使用年限法计算成新率为45%，根据现场考察情况及结合道路通行使用情况，确定成新率为65%。即综合成新率为：现场查勘成新率 $\times$ 50%+年限法成新率 $\times$ 50%=55%。

(3) 评估值的计算

$$\text{评估单价} = \text{重置单价} \times \text{综合成新率}$$

$$=1,135 \times 55\%$$

$$=624 \text{ (元/平方米) (取整至个位) 。}$$

(七) 评估结果及分析

1. 评估结果

经评估测算，在评估基准日2019年07月31日，本次委估的房屋建筑物、构筑物的评估结论如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	17,677,077.65	1,690,601.02	38,380,515.00	37,431,184.00	117.12	2,114.08
房屋构筑物	-	-	548,404.00	270,972.00	-	-
合计	17,677,077.65	1,690,601.02	38,928,919.00	37,702,156.00	120.22	2,130.10

2. 增减值原因分析

建（构）筑物评估原值增值 21,251,841.35 元，增值率 120.22%；评估净值增值 36,011,554.98 元，增值率 2,130.10%。本次评估净值较账面增值的主要原因在于：①账面净值中，建（构）筑物的财务折旧年限与资产评估中的建（构）筑物参考使用年限不同且折旧开始时间根据实际情况可能不同，同时资产评估中还须根据现场考察情况进行调整；②本次评估对象为酒店用房，属于有增值性房地产，随着海南省万宁市的经济不断发展，房地产市场价格随着增长，故增值幅度较大。

四、其他无形资产评估说明

其他无形资产基准日账面值 12,553.64 元，主要为捷信达系统软件使用权。本次评估以核实后的账面值确认为评估值。

则其他无形资产评估值为 12,553.64 元。

五、生产性生物资产评估说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的生产性生物资产为金椰子树、凤凰树，共 16 棵，审计后原值为 28,000.00 元。

（二）评估过程

1、根据被评估单位提供的清查评估明细表，对种类、数量、树高及生长状况进行现场勘查。

2、搜集市场价格信息等资料，选择适宜方法，计算评估值。

（三）评估方法及结果

本次评估采用市场法，具体公式如下：

评估值 = 市场价 × 数量

案例：凤凰树（生产性生物资产评估明细表第 2 项）

1. 市场价的确定：

通过市场调查、相关网站询价及电话询价，同类型凤凰树报价为 5500 元/棵。

2. 评估值计算

评估值 = 市场价 × 数量

$$= 5,500.00 \times 1$$

$$= 5,500.00 \text{（元）}$$

六、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项 目	账 面 值
应付账款	1,071,437.94
应付职工薪酬	337,717.39
应交税费	10,421.85
其他应付款	3,430,604.07
负债合计	4,850,181.25

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2. 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3. 提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 1,071,437.94 元，主要核算企业各种工程装修款、豆腐河粉款、粮油杂货款等。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，均根据有关凭证（发票账单上记载的实际价款或暂估价值）记入本科目，并对金额大的项目进行函证，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 337,717.39 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴、工会经费等。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

3. 应交税费

应交税费账面值 10,421.85 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如房产税、土地使用税、所得税等。

评估人员查验了企业历年来所交税金的税种和金额，抽查企业的完税凭证、纳税申报表等资料，在核实基准日所应交或多交的税种和金额无误的基础上以其账面值确认评估值。

4. 其他应付款

其他应付款账面值为 3,430,604.07 元，是除主营业务以外，与外单位往来款项、个人往来款项等，主要内容为电话网络费、残疾人保证金、质保金等的款项。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，并对金额大的项目进行函证，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

第六部分：评估结论及其分析

一、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 7 月 31 日资产总额账面值 215.72 万元，评估值 3,854.51 万元，评估增值 3,638.78 万元，增值率 1,686.81 %；

负债总额账面值 485.02 万元，评估值 485.02 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值-269.29 万元，评估值 3,369.49 万元，评估增值 3,638.78 万元，增值率 1,351.25 %。

评估结论详细情况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：2019 年 7 月 31 日

被评估单位：海南天健威斯特酒店有限公司

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
流动资产	1	13.03	13.03	-	-
非流动资产	2	202.70	3,841.48	3,638.78	1,795.16
其中：固定资产	3	201.44	3,837.43	3,635.99	1,805.00
生产性生物资产	4	-	2.80	2.80	-
无形资产	5	1.26	1.26	-	-
资产总计	6	215.72	3,854.51	3,638.78	1,686.81
流动负债	7	485.02	485.02	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	485.02	485.02	-	-
净 资 产	10	-269.29	3,369.49	3,638.78	1,351.25

综上所述，海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值为人民币 3,369.49 万元，人民币大写金额：叁仟叁佰陆拾玖万肆仟玖佰元整。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 设备类评估增减值分析：

设备类资产评估原值减值 59.23%，评估净值增值 107.57%，其主要原因如下：

运输工具评估原值减值 97.49%，评估净值减值 16.41%。评估原值减值主要是因为

近年车辆市场价格不断下降，同时评估原值直接采用二手车交易市场的价格，导致评估原值减值；评估净值减值是因为其中一车辆为报废车辆，故评估净值减值。

电子办公设备评估原值减值 40.06%，评估净值增值 114.02%。评估原值减值主要是因为技术进步引起设备价格减幅较大所致，同时评估所使用的经济年限长于企业会计折旧年限，以及增加的账外资产，导致评估净值增值。

2. 房屋建（构）筑物评估增值分析：

建（构）筑物评估原值增值 21,251,841.35 元，增值率 120.22%；评估净值增值 36,011,554.98 元，增值率 2,130.10%。本次评估净值较账面增值的主要原因在于：①账面净值中，建（构）筑物的财务折旧年限与资产评估中的建（构）筑物参考使用年限不同且折旧开始时间根据实际情况可能不同，同时资产评估中还须根据现场考察情况进行调整；②本次评估对象为酒店用房，属于有增值性房地产，随着海南省万宁市的经济不断发展，房地产市场价格随着增长，故增值幅度较大。

三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。