

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市天健（集团）股份有限公司

拟股权转让所涉及的

海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S120 号

评估基准日：2021 年 03 月 31 日

资产评估报告日：2021 年 06 月 28 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号（彩田路口）福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话（Tel）：+86755-8240 6288

传真（Fax）：+86755-8242 0222

直线（Dir）：+86755-8240 3555

邮政编码（Postcode）：518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



## 资产评估报告目录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 声明 .....                        | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                  | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                  | 4  |
| 一、委托人、被评估企业和其他资产评估报告使用人概况 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                    | 6  |
| 三、评估对象和评估范围 .....               | 6  |
| 四、价值类型 .....                    | 10 |
| 五、评估基准日 .....                   | 10 |
| 六、评估依据 .....                    | 11 |
| 七、评估方法 .....                    | 14 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....         | 19 |
| 九、评估假设 .....                    | 20 |
| 十、评估结论 .....                    | 22 |
| 十一、特别事项说明 .....                 | 23 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....           | 25 |
| 十三、资产评估报告日 .....                | 26 |
| 资产评估报告附件 .....                  | 28 |

## 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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司资产评估明细表中的申报评估信息、财务报告和其他重要资料等由委托人及其关联方申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

深圳市天健（集团）股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益  
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S120 号

深圳市鹏信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（以下简称「天健集团」、贵公司）的委托，就「天健集团」拟股权转让之经济行为，所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司（以下简称：「威斯特酒店」）股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：根据委托人提供的《天健集团领导班子会议纪要》（2021 年第 10 次），「天健集团」拟股权转让。为此「天健集团」委托本公司对「威斯特酒店」股东全部权益于 2021 年 03 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：为「威斯特酒店」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「威斯特酒店」申报的，并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计截至评估基准日的「威斯特酒店」全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2021 年 03 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地勘查、市场调查、评定估算等评估程序，得出「威斯特酒店」股东全部权益在评估基准日 2021 年 03 月 31 日的市场价值为：**29,057,100.00 元（大写：人民币贰仟玖佰零伍万柒仟壹佰圆整）**。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 03 月 31 日至 2022 年 03 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要：

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）评估程序受到限制的情形

1.评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了实地查勘，但评估人员对房屋建（构）筑物的查勘仅限于其外观、装修和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认评估对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响房屋建（构）筑物价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑评估范围的房屋建（构）筑物存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋建（构）筑物能正常安全使用。

2.本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，评估人员假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

## （二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

「威斯特酒店」纳入评估范围的 5 项房屋建（构）筑物均未办理产权证明，其中水泵房和烧烤亭为「威斯特酒店」超红线建设的建筑物，配电房及办公用房与厨房属于超建物业。本次评估对未办理产权证明的房屋建（构）筑物面积由评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。如后期办理产权证登记的面积与本次评估申报的面积有差异，应按证载面积考虑对评估结论进行相应调整。未办理产权证房屋建（构）筑物具体如下表所示：

| 序号 | 名称       | 结构 | 建成年月     | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|----------|----|----------|-----------------------|
| 1  | 配电房及办公用房 | 钢混 | 1998/1/1 | 287.86                |
| 2  | 厨房       | 钢混 | 1998/1/1 | 475.2                 |
| 3  | 水泵房      | 钢混 | 1998/1/1 | 183.04                |
| 4  | 烧烤亭      | 钢混 | 1998/1/1 | 135.78                |
| 5  | 游泳池      | 混合 | 1998/1/1 | 540.4                 |

对上述事项，「威斯特酒店」已经出具声明，房屋建（构）筑物权属归其所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由被评估企业承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。本次评估也未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对评估值的影响。对于超红线建设的水泵房和烧烤亭、超建部分的配电房及办公用房与厨房，本次仅评估其建筑物的价值。

## （三）其他需要说明的事项

「威斯特酒店」停车场面积约 390.00 平方米，现状宗地内无建筑物及配套附属设施。其土地产权属海南省万宁市兴隆华侨农场。威斯特酒店于 1998 年 10 月 14 日与其订立租赁土地合同书，租期为 1998 年 10 月 15 日至 2008 年 10 月 15 日止。合同到期后因诸多原因，「威斯特酒店」一直未能与其续签合同，仅口头同意「威斯特酒店」继续使用该地块作为停车场。「威斯特酒店」未继续支付停车场租金。经向兴隆经济旅游区管理委员会相关人员咨询了解得知，政府已经对太阳河两岸进行了规划，拟进行改造，凡涉及改造范围土地已经停止办理出租或转让手续，停车场不再受理续租手续，亦否认「威斯特酒店」存在欠缴租金情况。本次评估未考虑或有未支付租金情况而形成的负债对被评估企业股权价值的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，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。



深圳市天健（集团）股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益  
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 S120 号

深圳市天健（集团）股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对「天健集团」拟股权转让之行为所涉及的「威斯特酒店」股东全部权益于 2021 年 03 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、委托人、被评估企业和其他资产评估报告使用人概况

（一） 委托人概况

委托人名称：深圳市天健(集团)股份有限公司（简称「天健集团」、贵公司）

统一社会信用代码：91440300192251874W；

主体类型：股份有限公司(上市)；

住所：深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼；

法定代表人：宋扬；

注册资本：186,854.5434 万元人民币；

成立日期：1993 年 12 月 06 日；

营业期限：1993 年 12 月 06 日至 2043 年 12 月 06 日；

主要经营范围：一般经营项目是：投资兴办工业实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；开展对外经济技术合作业务（按中华人民共和国对外贸易经济合作部[2000]外经贸发展审函字第 913 号文规定办理）；自有物业租赁。

（二） 被评估企业概况

公司名称：海南天健威斯特酒店有限公司；（以下简称「威斯特酒店」）

统一社会信用代码：91469006201486019T；

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

住所：万宁市兴隆温泉旅游区；

法定代表人：罗宗旋；

注册资本：1,200.00 万元人民币；

成立日期：1998 年 01 月 12 日；

营业期限：1998 年 01 月 12 日至无固定期限。

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

### 1. 企业简介

「威斯特酒店」位于海南岛东线中部万宁市兴隆华侨农场旅游城的太阳河畔，前身为深圳市市政总公司兴隆香密山庄，1998 年「天健集团」改建为酒店，包括：1 栋三层主楼、1 栋二层副楼、1 栋二层泵房、6 栋三层别墅；目前拥有别墅客房 142 间床位 268 张，主楼包括大堂、二楼餐厅和厨房、三楼会议厅。2011 年下半年投入资金进行装修改造，由于市场竞争激烈，酒店装修和设施设备老化较严重，客源不足，近几年均处于亏损状态，酒店自 2019 年 5 月 31 日开始停业。

### 2. 历史沿革

「威斯特酒店」成立于 1998 年 01 月 12 日，成立时公司名称为海南兴隆天健花园酒店有限责任公司，注册资本人民币壹仟贰佰万元整，由深圳市天健（集团）股份有限公司和深圳市市政工程总公司出资组建，各股东出资金额及出资比例如下：

| 序号  | 股东名称            | 认缴出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-----|-----------------|-----------|---------|
| 1   | 深圳市天健（集团）股份有限公司 | 840.00    | 70.00   |
| 2   | 深圳市市政工程总公司      | 360.00    | 30.00   |
| 合 计 |                 | 1,200.00  | 100.00  |

上述出资经海南海华会计师事务所出具的海华验字 (1999) 第 006 号验资报告验证。

2004 年 06 月 07 日，公司名称变更为海南兴隆天健花园酒店有限公司。

2009 年 06 月 18 日，公司股东深圳市市政工程总公司将其持有的公司 30.00% 股权转让给深圳市天健（集团）股份有限公司，股权转让后股东出资金额及出资比例如下：

| 序号 | 股东名称            | 认缴出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|-----------------|-----------|---------|
| 1  | 深圳市天健（集团）股份有限公司 | 1,200.00  | 100.00  |

2011 年 08 月 22 日，公司名称变更为海南天健威斯特酒店有限公司。

至评估基准日，被评估企业的股权结构未发生变化。

### 3. 被评估企业近三年及评估基准日的资产、财务、经营状况

#### 「威斯特酒店」财务状况

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 3 月 31 日 |
|----|------------------|------------------|------------------|-----------------|
|----|------------------|------------------|------------------|-----------------|

| 项目   | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 3 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产  | 456.17           | 359.48           | 269.24           | 187.40          |
| 总负债  | 463.95           | 583.79           | 595.99           | 520.80          |
| 净资产  | -7.78            | -224.30          | -326.75          | -333.40         |
| 项目   | 2018 年度          | 2019 年度          | 2020 年度          | 2021 年 1-3 月份   |
| 营业收入 | 271.64           | 72.87            | 0.00             | 0.00            |
| 营业成本 | 323.05           | 160.57           | 0.00             | 0.00            |
| 利润总额 | -187.20          | -216.52          | -102.45          | -24.77          |
| 净利润  | -187.20          | -216.52          | -102.45          | -24.77          |

资料来源：上述 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报表数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具了天健深审（2019）939 号、天健深审（2020）619 号、天健深审（2021）998 号无保留意见审计报告，2021 年 3 月 31 日财务报表数据业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[2021] 010154 号《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资专项审计报告》。

#### 4.委托人和被评估企业的关系

被评估企业为委托人的全资子公司，两者之间为关联关系。

#### （三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

根据委托人提供的《天健集团领导班子会议纪要》（2021 年第 10 次），「天健集团」拟转让「威斯特酒店」。为此，「天健集团」委托本公司对「威斯特酒店」股东全部权益于 2021 年 03 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为「威斯特酒店」于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，截至评估基准日 2021 年 03 月 31 日的「威斯特酒店」全部资产及相关负债。

#### （一）被评估企业申报评估的表内资产和负债

「威斯特酒店」申报评估的表内总资产的账面值为 1,874,033.05 元、总负债的账面值为 5,208,042.91 元、股东全部权益的账面值为 -3,334,009.86 元。表 3.1 系「威斯特酒店」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「威斯特酒店」申报评估的资产负债表

| 序号 | 科目名称     | 账面价值       |
|----|----------|------------|
| 1  | 一、流动资产合计 | 132,473.64 |
| 2  | 货币资金     | 109,197.19 |



| 序号 | 科目名称         | 账面价值          |
|----|--------------|---------------|
| 3  | 存货           | 23,276.45     |
| 4  | 二、非流动资产合计    | 1,741,559.41  |
| 5  | 固定资产         | 1,737,972.37  |
| 6  | 无形资产         | 3,587.04      |
| 7  | 三、资产总计       | 1,874,033.05  |
| 8  | 四、流动负债合计     | 5,208,042.91  |
| 9  | 应付账款         | 1,003,163.41  |
| 10 | 应交税费         | 31,222.17     |
| 11 | 其他应付款        | 4,173,657.33  |
| 12 | 五、非流动负债合计    | -             |
| 13 | 六、负债总计       | 5,208,042.91  |
| 14 | 七、净资产（所有者权益） | -3,334,009.86 |

资料来源：财务报表数据业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[2021]010154号《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资专项审计报告》。

## (二)主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产为存货、房屋建筑物及构筑物、车辆及电子设备等。

### 1.存货主要为原材料、库存商品。

原材料为外购的大米、面粉、味精等共计 13 项，由于原材料购置于 2019 年期间，酒店停业后未使用，均已过期，无法使用。

库存商品共计 130 项（实际库存 113 项、盘亏 17 项），主要为酒店经营使用的胶手套、应急灯、甘塘纯酿米酒、杀虫剂、白色小垃圾袋等，经实地盘点了解，共计 8 项产品已过期，尚未处置。

存货均存放于公司仓库内，保管情况一般。

2.房屋建（构）筑物包括大堂主楼、客房别墅及其他配套用房，大堂主楼及客房别墅建成于 1994 年，配套用房建成于 1998 年，均为钢混结构，位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西侧，维护保养状况较好，均正常使用。明细如下所示：

| 序号 | 权证编号                 | 记载权利人         | 建筑物名称 | 建成年月       | 建筑<br>面积m <sup>2</sup> | 账面价值（元）       |            |
|----|----------------------|---------------|-------|------------|------------------------|---------------|------------|
|    |                      |               |       |            |                        | 原值            | 净值         |
| 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 | 1994/12/31 | 1117.42                | 14,897,998.56 | 744,899.93 |
| 2  | 万宁市房权证兴隆字第 1201210 号 |               | 2 号别墅 | 1994/12/31 | 875.15                 |               |            |
| 3  | 万宁市房权证兴隆字第 1201209 号 |               | 3 号别墅 | 1994/12/31 | 875.15                 |               |            |
| 4  | 万宁市房权证兴隆字第 1201212 号 |               | 5 号别墅 | 1994/12/31 | 869.89                 |               |            |
| 5  | 万宁市房权证兴隆字第 1201213 号 |               | 6 号别墅 | 1994/12/31 | 875.15                 |               |            |
| 6  | 万宁市房权证兴隆字第 1201211 号 |               | 7 号别墅 | 1994/12/31 | 532.48                 |               |            |
| 7  | 万宁市房权证兴隆字第 1201214 号 |               | 8 号别墅 | 1994/12/31 | 1536.92                |               |            |

|    |     |   |         |          |        |               |              |
|----|-----|---|---------|----------|--------|---------------|--------------|
| 8  | 未办理 |   | 配电及办公用房 | 1998/1/1 | 287.86 |               |              |
| 9  | 未办理 |   | 厨房      | 1998/1/1 | 475.2  |               |              |
| 10 | 未办理 |   | 水泵房     | 1998/1/1 | 183.04 |               |              |
| 11 | 未办理 |   | 烧烤亭     | 1998/1/1 | 135.78 |               |              |
| 12 | 未办理 |   | 游泳池     | 1998/1/1 | 540.4  | 账外            | 账外           |
| -  | 合计  | - |         |          |        | 17,677,077.65 | 1,543,920.22 |

注：相关配套用房至评估基准日尚未办理产权证，被评估企业亦尚未提供相关规划及报建资料，本次评估对未办理产权证明的房屋建（构）筑物面积由评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。

房屋建筑物法律权属情况、经济状况和物理状况概况：

#### （1）法律权属情况

根据被评估企业提供的产权资料，纳入评估范围内的 1-7 项房屋建筑物均已办理产权登记，取得《房地产权证》，产权登记面积合计 6,682.16 m<sup>2</sup>，权利人均均为海南天健威斯特酒店有限公司。所分摊的土地使用权已取得《国有土地使用证》，土地使用权证号为万国用(2016)第 500006 号，土地使用权人为海南天健威斯特酒店有限公司，位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，使用权类型为出让，用途为旅游用地，使用权面积为 6,666.66 平方米，使用年限至 2043 年 5 月 20 日止。根据被评估企业提供的相关资料，未发现评估对象存在他项权利事项限制。

#### （2）经济状况

评估对象位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，共计 7 栋别墅，已改造为酒店经营利用，其中 1 号别墅为酒店接待大堂、餐厅、会议室及配套办公物业利用，其余别墅改造为酒店客房利用，共计 142 间客房。受市场行情影响，酒店于 2019 年 5 月停止经营，仅剩余部分人员进行管理维护。

#### （3）物理状况

评估对象均竣工于 1994 年，钢混结构，均为 3 层建筑，1 栋别墅首层高 6m、其余楼层高 4m，其余楼栋均为 3m 层高。大概装修情况为外墙涂料粉刷，内墙乳胶漆，天花石膏板吊顶，大理石、地砖地面，不锈钢玻璃门（主入门）、木夹板门，铝合金窗。酒店已于 2019 年 5 月停止经营，物业保养情况一般，可正常使用。

3.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。目前依维柯客车停止使用，处于待报废状态，停在企业停车场；普利马商务车截至基准日仍可使用。

4.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 178,021.08 元。分布于酒店经营及办公区域内，目前少数正常使用中，大部分均已闲置。

5.企业申报的账面无形资产为土地使用权 1 宗：土地使用权证号为万国用(2016)第 500006 号，土地使用权人为海南天健威斯特酒店有限公司，位于万宁市兴隆温泉旅游区工业大道西测，使用权类型为出让，用途为旅游用地，使用权

面积为 6,666.66 平方米，使用年限至 2043 年 5 月 20 日止，至评估基准日该土地使用权已开发完成，上盖建筑物包括前述的大堂主楼、客房别墅及其他配套用房。至评估基准日，宗地已开发完成，实际计容建筑面积为 6,682.16 平方米，容积率约为 1.0。土地使用权权属来源介绍如下所示：

|           |                                                                                    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                               |
| 使用权性质     | 出让                                                                                 |
| 使用权面积     | 6666.66 m <sup>2</sup>                                                             |
| 土地使用权终止日期 | 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 |

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，规划建筑面积 6800 平方米（现状建筑面积为 6,682.16 m<sup>2</sup>）。

6.其他无形资产为酒店系统(软件),购置于 2011 年 12 月,账面价值 3,587.04 元。截止至基准日已停止使用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

### （三）被评估企业申报评估的表外资产和负债

「威斯特酒店」申报评估的表外资产主要为电子办公设备、低值易耗品及其他辅助设施资产。

#### 1. 电子办公设备

电子办公设备包括：电脑、椅子、电视机等，分布于酒店各个办公区域内，目前均已闲置，共计 121 项。

#### 2. 低值易耗品

低值易耗品包括：酒店用品、厨房用具等，分布于酒店客房、厨房、仓库内，目前均已闲置，共计 230 项。

#### 3. 其他辅助设施资产

其他辅助设施资产包括：黄金椰子树、凤凰树以及两项铁皮顶停车棚，分布于酒店内和酒店外路旁，黄金椰子树、凤凰树为成熟树木，其中黄金椰子树共计 15 棵，凤凰树 1 棵；停车棚位于酒店内侧。

除上述外，不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司资产和负债情况

除引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具的大华核字[2021] 010154 号《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资专项审计报告》外，本次评估未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

## 四、价值类型

### （一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为持续经营条件下的市场价值。

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。

持续经营是指企业的经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

### （二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的股权转让，该经济行为的条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 03 月 31 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

### (一) 经济行为依据

《天健集团领导班子会议纪要》(2021 年第 10 次)。

### (二) 法律法规依据

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》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日,十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

4.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订,于 2020 年 3 月 1 日起施行);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修订,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,决定自 2020 年 1 月 1 日起施行);

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第四次修订,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,决定自 2020 年 1 月 1 日起施行);

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年 7 月 29 日修正版);

8.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议);

9.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过,2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布);

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

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)；

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日)；

14.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2009年5月1日起施行)；

15.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号令，2016年6月24日)；

16.《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；

17.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号)；

18.《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

19.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号)；

20.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号令)；

21.《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79号)；

22.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

23.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

24.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

25.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

26.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三) 评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财资[2017]43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 10.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
- 11.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 15.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 16.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 17.《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财政部 2006 年颁布)。

#### (四) 资产权属依据

- 1.被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议;
- 2.被评估企业的工商登记信息资料;
- 3.被评估企业提供的不动产权证、车辆行驶证等权属资料;
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

#### (五) 取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告;
- 2.评估基准日有效的贷款利率、国债收益率等有关资料;
- 3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料;
- 4.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版);
- 5.《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》及《海南省安装工程综合定额》(2017年);
- 6.海南省住房和城乡建设厅关于印发《2020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》的通知;
- 7.《海南省建设工程主要材料、园林绿化苗木、机械租赁市场信息价》(2021年3月);
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

## （六）其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表；
2. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具的大华核字[2021]010154 号《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资专项审计报告》及相关审计底稿；
- 3.其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

### （二）评估方法的选择理由

根据《资产评估准则—企业价值》，企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

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、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。由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比性较强的企业，在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大的差异，可比性较低，各比较指标难以修正。目前国内资本市场股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不采用市场法。

「威斯特酒店」所在的海南省万宁市兴隆镇华侨农场旅游区酒店市场竞争激烈，酒店装修和设施设备老化较严重，客源不足，近几年被评估企业均处于亏损状态，酒店自 2019 年 5 月开始停业。其次「威斯特酒店」股东正在筹划股权转让，酒店管理层未制定未来的经营计划和发展规划，未来收益无法预测，所对应的风险无法量化处理，故不宜采用收益法进行评估。

由于被评估企业资产有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

### （三）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项表内资产的价值之和-各项表内负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

#### 1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金及存货。

(1) 货币资金：对货币资金中银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 存货：存货包括原材料、库存商品、账外低值易耗品。

##### ①原材料

原材料为外购的大米、面粉、味精等共计 13 项，由于原材料购置于 2019 年期间，酒店停业后未使用，均已过期，无法使用。

由于原材料已过期，无法使用且无回收价值的原材料，本次按 0 确定评估值。

##### ②库存商品

库存商品主要为外购的酒店经营用的如酒水、消毒粉、线手套、白色小垃圾袋等共计 130 项。库存商品购置时间较长，现状维护情况一般，本次评估通过市场询价确定其市场价格，其次对于过期报废的存货，本次评估按 0 确定评估值。

##### ③账外低值易耗品

账外低值易耗品主要为酒店经营用的床单、被套、床头柜及餐具等共 230 项。低值易耗品购置时间较长，现状维护情况一般，本次评估通过市场询价确定其市场价格。

#### 2.非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产。

##### (1) 固定资产

固定资产主要为「威斯特酒店」持有房屋建筑物、构筑物、运输设备、电子设备。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

##### 1) 房屋建构筑物

##### ①已办理产权登记的房屋建筑物

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。

经评估人员查询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。

其次土地使用权所在区域存在同类型用地的招拍挂出让案例，适宜采用市场法进行评估；经评估人员对区域市场走访，类似土地的租金难以获取；评估对象作为旅游用地，现状已完成开发，不宜采用假设开发法进行评估；评估对象位于基准地价定级范围内，但基准地价具有平均性及滞后性，基准地价价格与区域内近期市场土地成交价格差异较大，不宜采用基准地价系数修正法进行测算；评估对象作为旅游用地，有较高的开发价值，成本法计算容易低估土地价值，故不宜采用成本法进行测算分析。

综上所述，本次评估采用收益法和成本法对已办理产权登记的房屋建筑物进行评估。

## ②未办理产权登记的房屋建构筑物

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。

## ③评估方法介绍

### A.收益法

收益法也叫收益还原法。即预计评估对象未来的客观净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出评估对象的客观合理价格或价值。

收益法的计算公式：

$$V = \sum_{t=1}^n \left[ \frac{A_t}{(1+R)^t} \right]$$

$A_t$ ：年纯收益按以下公式计算：

$A_t = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{营业税及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{土地使用税费} - \text{保险费}$ ；

### B.成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格。

房地产价值=建筑物价值+土地使用权价格

### a.房屋建筑物

根据委估房屋建筑物及构筑物的特点，本次对房屋建筑物及构筑物的评估采用重置成本法。

重置成本法：是基于房屋建筑物及构筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出房屋建筑物及构筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物及构筑物评估值＝重置全价×成新率

#### I.重置全价的确定

房屋建筑物：评估人员根据房屋建筑物的结构形式、规模、功能等方面与所选择参照的房屋建（构）筑物工程量进行分析比较调整确定其工程量。有关建材价格计算出建安直接费用，然后依据建安工程费用定额的计算程序计算出建安工程费用，又根据建安工程费用占综合造价的百分比计算出建筑综合造价，再加上工程建设过程中应摊入的工程费用，确定房屋建筑物的重置成本。

构筑物：重置成本＝单位市场价格×工程量

#### II.综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。对于价值大、重要的建筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率＝年限成新率×40%＋勘察成新率×60%

年限成新率：依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

勘察成新率：评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率＝结构部分评分×70%＋装修部分评分×20%＋设备部分评分×10%。

#### III.评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，求取评估基准日的房屋建筑物评估值。其计算公式为：评估值＝重置全价×成新率。

### b.土地使用权

市场法是根据替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象价格的方法。

市场法的计算公式：

$$P_i = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P—评估对象地价

A—交易情况修正系数

$P_i$ —评估对象比准地价

B—交易期日修正系数

P—比较实例单位地价

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

## 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，测算思路如上所述。

对于超红线建设的水泵房和烧烤亭、超建部分的配电房及办公用房与厨房，本次仅评估其建筑物的价值。

## ③其他辅助设施资产

纳入本次评估范围的账外其他辅助设施资产为金椰子树、凤凰树，共 16 棵。

根据被评估企业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。本次评估搜集市场价格信息等资料，采用市场法进行测算分析，具体公式如下：

$$\text{评估值} = \text{市场价} \times \text{数量}$$

## 2) 设备类资产

根据各类设备的特点、估算价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法及市场法进行估值。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### ①电子设备

#### A.重置全价的确定

根据当地市场信息及中关村网等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

#### B.综合成新率的确定

年限法成新率：根据查询机械设备的经济使用寿命年限参考资料，得出各机械设备的经济使用年限。

$$\text{综合成新率} = \text{现场观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%;$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

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

对于价值量小及超期使用的设备，本次评估根据二手市场价确认评估价值。

### C.评估价值的确定

将重置全价和成新率相乘得出评估价值。

评估价值=重置全价×综合成新率

#### ②运输车辆

根据企业提供的运输设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的法律权属证明、会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由评估人员对运输设备进行了必要的现场调查和核实。

对运输设备评估采用市场法，市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产的价值。

### (2) 无形资产

#### 1) 土地使用权

被评估企业的土地使用权至评估基准日已开发完成，其土地使用权价值已合并入地上房屋建筑一起评估，在此不再单独评估。

#### 2) 其他无形资产

其他无形资产为外购酒店办公软件（捷信达系统软件），是企业专门定制的，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，本次评估以经核实的摊余成本为评估值。

### 3.各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### （一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### （二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相

关人员审核批准。

#### （四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

#### （五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

#### （六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

#### （七）编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

#### （八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

#### （一）评估基准假设

##### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

##### 2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）

市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

### 3.持续经营假设/持续使用基准假设

持续经营在本报告中是指被评估企业的经营活动在其剩余经营期内会按其现状持续下去或对现有资产进行改造后继续使用下去，并在可预见的未来不会发生重大改变；持续使用基准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。（1）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。（2）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。（3）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。本次假设被评估资产使用方式为在用续用。

## （二）评估条件假设

### 1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### 2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围；③尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见且可察看部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

(4)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5)假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在海南天健威斯特酒店有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，通过采用资产基础法评估的「威斯特酒店」股东全部权益于评估基准日 2021 年 03 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 187.41 万元，评估值 3,426.51 万元，评估增值 3,239.10 万

元，增值率 1,728.35%。

总负债账面价值 520.80 万元，评估值 520.80 万元，评估无增减值。

净资产账面价值-333.69 万元，评估值 2,905.71 万元，评估增值 3,239.10 万元，增值率 971.56%。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 03 月 31 日

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%       |
|---------------|---------|----------|----------|------------|
|               | B       | C        | D=C-B    | E=D/B×100% |
| 1 流动资产        | 13.25   | 11.14    | -2.11    | -15.92     |
| 2 非流动资产       | 174.16  | 3,415.37 | 3,241.21 | 1,861.05   |
| 3 其中：长期股权投资   | -       | -        | -        | -          |
| 4 投资性房地产      | -       | -        | -        | -          |
| 5 固定资产        | 173.80  | 3,415.01 | 3,241.21 | 1,864.91   |
| 6 在建工程        | -       | -        | -        | -          |
| 7 无形资产        | 0.36    | 0.36     | -        | -          |
| 8 其中：土地使用权    | -       | -        | -        | -          |
| 9 递延所得税资产     | -       | -        | -        | -          |
| 10 其他非流动资产    | -       | -        | -        | -          |
| 11 资产总计       | 187.41  | 3,426.51 | 3,239.10 | 1,728.35   |
| 12 流动负债       | 520.80  | 520.80   | -        | -          |
| 13 非流动负债      | -       | -        | -        | -          |
| 14 负债总计       | 520.80  | 520.80   | -        | -          |
| 15 净资产（所有者权益） | -333.39 | 2,905.71 | 3,239.10 | 971.56     |

即：采用资产基础法评估的「威斯特酒店」股东全部权益于评估基准日 2021 年 03 月 31 日的市场价值为：2,905.71 万元。

评估增减值主要原因为：固定资产评估增值主要是被评估企业房屋建筑物及构筑物等构建时间较早，近几年房地产市场上升明显而引起的增值。

### 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

「威斯特酒店」纳入评估范围的 5 项房屋建（构）筑物均未办理产权证明，其中水泵房和烧烤亭为「威斯特酒店」超红线建设的建筑物，配电房及办公用房

与厨房属于超建物业。本次评估对未办理产权证明的房屋建（构）筑物面积由评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。如后期办理产权证登记的面积与本次评估申报的面积有差异，应按证载面积考虑对评估结论进行相应调整。未办理产权证房屋建（构）筑物具体如下表所示：

| 序号 | 名称       | 结构 | 建成年月     | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|----------|----|----------|-----------------------|
| 1  | 配电房及办公用房 | 钢混 | 1998/1/1 | 287.86                |
| 2  | 厨房       | 钢混 | 1998/1/1 | 475.2                 |
| 3  | 水泵房      | 钢混 | 1998/1/1 | 183.04                |
| 4  | 烧烤亭      | 钢混 | 1998/1/1 | 135.78                |
| 5  | 游泳池      | 混合 | 1998/1/1 | 540.4                 |

对上述事项，「威斯特酒店」已经出具声明，房屋建（构）筑物权属归其所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由被评估企业承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。本次评估也未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对评估值的影响。对于超红线建设的水泵房和烧烤亭、超建部分的配电房及办公用房与厨房，本次仅评估其建筑物的价值。

## （二）委托人未提供的其他关键资料情况

根据委托人及被评估企业提供的资料，本次评估不存在委托人未提供的其他关键资料情况。

## （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人及被评估企业提供的资料，本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

除引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具的大华核字[2021] 010154 号《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资专项审计报告》外，本次评估未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

## （五）重大期后事项

截止评估报告出具日期，本次评估未发现重大期后事项。

## （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了实地查勘，但评估人员对房屋建（构）筑物的查勘仅限于其外观、装修和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认评估对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响房屋建（构）筑物价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑评估范围的房屋建（构）筑物存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋建（构）筑物能正常安全使用。

2.本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，评估人员假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

## （七）其他需要说明的事项

1.「威斯特酒店」停车场面积约 390.00 平方米，现状宗地内无建筑物及配套附属设施。其土地权属海南省万宁市兴隆华侨农场。威斯特酒店于 1998 年 10 月 14 日与其订立租赁土地合同书，租期为 1998 年 10 月 15 日至 2008 年 10 月 15 日止。合同到期后因诸多原因，「威斯特酒店」一直未能与其续签合同，仅口头同意「威斯特酒店」继续使用该地块作为停车场。「威斯特酒店」未继续支付停车场租金。经向兴隆经济旅游区管理委员会相关人员咨询了解得知，政府已经对太阳河两岸进行了规划，拟进行改造，凡涉及改造范围土地已经停止办理出租或转让手续，停车场不再受理续租手续，亦否认「威斯特酒店」存在欠缴租金情况。本次评估未考虑或有未支付租金情况而形成的负债对被评估企业股权价值的影响。

2.本次评估中，应付深圳远鹏装饰设计工程有限公司的工程款和质量保证金合计 1,313,390.41 元，该公司长期以来一直未能提供上述工程款发票，被评估企业也未支付该笔工程款。该公司现已更名为“深圳远鹏装饰集团有限公司”，办公地址变更为“深圳市福田区福保街道福田保税区红柳道 1 号 A 座”，评估人员重新进行了函证，但仍未获回函，最终本次评估以审计后的账面值列示，提请报告使用人注意。

3.经实地盘点，被评估企业存货分为原材料、库存商品。原材料为外购的大米、面粉、味精等共计 13 项，由于原材料购置于 2019 年期间，酒店停业后未使用，均已过期，无法使用，评估中按报废处理；库存商品共计 130 项（实际库存 113 项、盘亏 17 项），主要为酒店经营使用的胶手套、应急灯、甘塘纯酿米酒、杀虫剂、白色小垃圾袋等，经实地盘点了解，共计 8 项产品已过期，尚未处置。本次评估对于已过期无法使用及盘亏物资，评估值按 0 确定。

4.纳入评估范围的 2 辆车辆，行驶证登记使用人均均为海南兴隆天健花园酒店有限公司（现更名为海南天健威斯特酒店有限公司），提醒报告使用人注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### （二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

### （三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师罗会兵、梁柱于 2021 年 06 月 28 日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国·深圳

二〇二一年六月二十八日

资产评估师：

## 资产评估报告附件

附件一：经济行为文件；

附件二：被评估企业 2021 年 03 月 31 日专项审计报告（复印件）；

附件三：委托人及被评估企业的营业执照（复印件）；

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；

附件五：委托人及被评估企业的承诺函；

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；

附件七：资产评估机构的营业执照（复印件）；

附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）；

附件九：资产评估结果明细表。