

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》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

资产评估说明

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, Fujing 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



评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围声明	1
第二部分 资产评估说明	1
第一章 评估对象与评估范围说明	2
一、评估对象与评估范围内容	2
二、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章 评估技术说明-资产基础法应用	10
一、流动资产评估技术说明	10
二、非流动资产评估技术说明	11
三、流动负债评估技术说明	36
第四章 评估结论及分析	37

第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告及相关监管机构和部门检查评估机构工作使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明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。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。

第二部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本评估说明仅供主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告及相关监管机构和部门检查评估机构工作使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明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。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

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
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，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。

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	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	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	2,779,079.09	799,020.29
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 m²，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侧，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 ²
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 m²）。

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 122 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。

二、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况

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。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托人签订的《资产评估委托合同》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产和负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2021 年 04 月 18 日至 2021 年 04 月 27 日。现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘和监盘工作，对评估申报明细表与实际不符的项目经被评估企业确认后进行修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

（一）流动资产核实情况

2021 年 04 月 18 日至 2021 年 04 月 20 日，通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：取得银行存款对账单，并对银行存款进行函证或其他替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款的账面余额；对于存货，取得企业的库存期间明细账，查阅相关会计凭证（如采购合同、进出库单等），对各类存货评估明细表进行核查。

（二）房屋建筑物清查情况

2021 年 04 月 19 日至 2021 年 04 月 23 日，根据被评估企业提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

（三）设备清查情况

2021 年 04 月 22 日至 2021 年 04 月 23 日，根据被评估企业提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：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；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

（四）土地使用权核实情况

2021 年 04 月 24 日至 2021 年 04 月 24 日，根据被评估企业提供的评估明细表，对土地使用权对应宗地进行了实地查勘。现场勘查的内容主要包括：现场核对宗地所处位置、宗地面积、实际用途等是否与评估明细表及土地使用权证书登记一致；了解宗地的开发程度情况及地上既有建筑物等情况，作为土地使用权价值评估的参考依据。

（五）其他无形资产的核实情况

2021 年 04 月 25 日至 2021 年 04 月 25 日，对被评估企业购置或开发的无形资产，评估人员经过对账簿，核查登记证书、账户、原始凭证等，验证其账账、账证是否相符，了解购置或开发时间、具体内容等进行审查核实。

（六）各项负债的核实情况

2021年04月26日至2021年04月27日，负债科目包括应付账款、应交税费、其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

「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建在「威斯特酒店」土地红线外。本次评估中对申报的房屋建构筑物面积按施工图纸和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。如实际面积与本次评估申报的面积有差异，应按实际面积考虑对评估结论进行调整。明细如下表所示：

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
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其评估值的影响。同时对于纳入评估范围的房屋建构筑物工程量的确定亦参考相关资料及结合实地勘察情况确定。

三、核实结论

（一）经评估人员清查核实，得到以下资产清查核实结论：

被评估企业财务及资产均由固定的专职人员负责管理，财务制度较健全，并对各项经营活动按会计准则及时记账。

1. 非存货流动资产

通过核对被评估企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。并对银行存款和大额应收类账款进行函证或其他替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额，被评估企业财务的账目较清楚，未发现异常情况。

2. 存货

评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业存货管理人员对库存的存货进行了清查和盘点，并推算到基准日与账面价值进行核对。

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。

3. 固定资产

固定资产账面原值 19,277,885.19 元，账面净值 1,737,972.37 元，主要为「威斯特酒店」持有的房屋建筑物、构筑物、运输设备及电子设备。其中：

房屋建筑物账面原值 14,897,998.56 元，账面净值 744,899.93 元，主要为客房别墅共计 7 项，合计建筑面积 6682.16 m²，于现场勘察日，房屋建筑物维护情况良好，均处于正常使用状态；构筑物类建筑账面原值 2,779,079.09 元，账面净值 799,020.29 元，主要包括配电房及办公用房、厨房、水泵房、烧烤亭共计 5 项，构建于 1998/1/1 年期间，于现场勘察日，构筑物类建筑维护情况良好，均处于正常使用状态。具体明细如下：

序号	权证编号	记载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	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	1117.4 2	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	1536.9 2		
8	未办理		配电及办公用房	1998/1/1	287.86	2,779,079.0 9	799,020.29
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

车辆账面原值 534,369.00 元，账面净值 16,031.07 元，主要为依维柯客车、普利马商务车。于现场勘察日，依维柯客车停止使用，处于待报废状态，普利马商务车正常使用中。

电子设备账面原值 1,066,438.54 元，账面净值为 178,021.08 元，主要包括电脑、打印机、空调及电视机等共计 91 项，大部分设备已达到或接近报废状态，小部分可正常使用。

4. 各项负债

对各项负债进行逐笔检查，通过核对被评估企业财务总账、各科目明细账、会计凭证等，查阅其形成、回收或支付的情况，并对应付账款等金额较大往来款项发询证函，经核实账实相符。

（二）资产清查核实结果

资产清查结论表

项 目	账面价值（元）	核实账面价值（元）	差异率（%）
流动资产	132,473.64	132,473.64	0.00
非流动资产	1,741,559.41	1,741,559.41	0.00
资产总计	1,874,033.05	1,874,033.05	0.00
流动负债	5,208,042.91	5,208,042.91	0.00
非流动负债	-	-	0.00
负债总计	5,208,042.91	5,208,042.91	0.00
所有者权益总计	-3,334,009.86	-3,334,009.86	0.00

（三）权属资料不完善的资产情况

「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建在「威斯特酒店」土地红线外。本次评估中对申报的房屋建构筑物面积按施工图纸和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。如实际面积与本次评估申报的面积有差异，应按实际面积考虑对评估结论进行调整。明细如下表所示：

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积（m²）
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其评估值的影响。同时对于纳入评估范围的房屋建构筑物工程量的确定亦参考相关资料及结合实地勘察情况确定。

（四）被评估企业申报的账外资产

「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。

第三章 评估技术说明-资产基础法应用

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「威斯特酒店」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产评估范围包括货币资金及存货。

(一)货币资金

货币资金账面价值为 109,197.19 元，为银行存款。

银行存款账面价值为 109,197.19 元，均为人民币。评估人员根据被评估企业提供的银行对账单及银行存款申报表，与银行对账单的评估基准日余额相核对，并对银行存款进行函证；银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 109,197.19 元，评估值为 109,197.19 元，评估无增减值。

(二)存货

存货包括原材料、库存商品及账外低值易耗品。

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。

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。

库存商品账面价值为 23,276.45 元。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；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。经实地盘点，由于企业停业多年，存货保管情况较一般，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。

即评估值=市场价×数量

经实施上述程序后得出存货的评估值为 2,177.00 元，评估减值 21,099.45 元，减值率 90.65%。减值原因在于本次评估房屋建筑物时，采用收益法、成本法进行评估，最终以收益法结果为最终结果。采用收益法评估时，选取的租金案例均为拎包入住的酒店式公寓，故该租金实际上已包含了客房中配套的家具家电及其他附属设施设备，而评估范围中的大部分库存商品、账外低值易耗品均为酒店式公寓配套的物件。故不在重复评估，由此而引起的减值。

案例：以存货—产成品（库存商品）评估明细表第 3 项“43 度蓝瓶大二锅”为例

“43 度蓝瓶大二锅”共计 7 瓶，账面价值 84.58 元。经实地盘点，实存数量共计 7 瓶。本次评估通过周边商店、便利店及网上收集资料显示该种酒的市场售价为 11 元/瓶。即评估结果=11×7=77 元。

二、非流动资产评估技术说明

非流动资产包括固定资产、无形资产。

(一) 固定资产

1. 固定资产的基本情况

固定资产主要为「威斯特酒店」持有的房屋建筑物、构筑物、运输设备及电子设备。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。

2. 评估方法

(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。

收益现值法的计算公式：

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

At：年纯收益按以下公式计算：

At=月租金×12×（1-租金损失率）×建筑面积+保证金利息收入-房产税-营业税及附加-印花税-管理费-维修费-土地使用税费-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

根据委估资产的特点，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，测算思路如上所述。

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：

评估值=市场价×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。

评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备

①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。

②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。

综合成新率=现场观察法成新率×60%+年限法成新率×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。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×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。

③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。

3.评估过程

（1）已办理产权登记的房屋建筑物

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测算分析，以“固定资产—房屋建筑物评估明细表”第2项“2号别墅”为例进行测算分析。

1) 评估对象概况

“2号别墅”物业已办理产权登记，取得万宁市房权证兴隆字第1201210号《房地产权证》，证载权利人为海南天健威斯特酒店有限公司，建筑面积为875.15 m²。所分摊的土地使用权类型为出让，用途为旅游用地，共用使用权面积为6,666.66平方米，使用年限至2043年5月20日止，剩余土地使用年限为22.15年。

“2号别墅”物业共3层楼高，钢混结构，层高约为3.0m，大致装修情况为外墙涂料粉刷，乳胶漆内墙，石膏板吊顶天花，首层大理石地面、其余楼层为地砖地面，入户门为玻璃防盗门、其余为木夹门，铝合金窗。酒店自2019年5月停业，有日常维护，能正常使用。

2) 收益法测算过程

①收益法计算方法

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：

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

At：年纯收益按以下公式计算：

At=月租金×12×（1-租金损失率）×建筑面积+保证金利息收入-房产税-营业税及附加-印花稅—管理费—维修费-土地使用税费-保险费；

②测算收益期

此次估价中，根据委托人提供的《国有土地使用证》复印件可知，评估对象土地使用年限至 2043 年 5 月 20 日止，剩余土地使用年限为 22.15 年；建筑物于 1994 年 12 月建成，建筑物结构为钢混结构，经济寿命为 60 年，剩余经济寿命约为 34 年。根据孰短原则，本次评估收益期按 22.15 年计算。

③测算未来收益

评估对象为出租型房地产，可根据租赁市场资料求取净收益，净收益为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用后的余额。

A.年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛收入减去空置和收租损失，加上租赁保证金或押金的利息等各种其他收入后的收入，或为租赁收入加上其他收入。

a.有效出租面积

根据估价人员的调查，周边同类房地产的出租面积均按建筑面积计算，因此评估对象按建筑面积计算可出租面积，即有效出租面积为评估对象规划的建筑面积。

b.年潜在毛收入

潜在毛收入是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入。通过估价人员对评估对象周边同类型房地产的租金调查，租金受其所处位置、临街（路）状况、房屋结构、层高、新旧程度的影响较大。

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进行比较，测算过程如下所示：

比较因素条件说明表

项目名称	评估对象	可比实例 A： 明珠温泉花园 公寓	可比实例 B： 太阳谷温泉 城公寓	可比实例 C：兴 隆温泉高尔夫 度假公寓
交易价格(元/平方米)	——	35	32	38
物业位置	兴隆度假区	兴隆度假区	兴隆度假区	兴隆度假区
物业用途	酒店	酒店公寓	酒店公寓	酒店公寓
交易情况	——	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月
区	区域规划	较好	较好	较好

位 状 况	区域繁华度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	景观	较好	较好	较好	较好
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	基础设施完备度	完备	完备	完备	完备
	外部配套设施完善度	完善	完善	完善	完善
	所在楼层/总楼层	低楼层	低楼层	低楼层	低楼层
实 物 状 况	建筑规模	建筑面积为 875.15 m ² ， 共 21 间房，单房平均面 积为 40-42 m ²	45-50 m ²	50-60 m ²	45-50 m ²
	新旧程度	一般	一般	一般	较新
	设施设备	水电、消防设施齐全	水电、消防设施 齐全	水电、消防设 施齐全	水电、消防设 施齐全
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	中等装修
	空间布局	布局结构较合理，实用率 较高	布局结构较合 理，实用率较高	布局结构较 合理，实用率 较高	布局结构较合 理，实用率较高
	外观	设计外观一般	设计外观一般	设计外观一 般	设计外观一般

通过上述对比分析，最后得出租金计算表如下所示：

比较因素修正系数表

项目名称		可比实例 A：明珠温泉 花园公寓			可比实例 B：太阳谷温 泉城公寓			可比实例 C：兴隆温泉高 尔夫度假公寓		
交易价格(元/平方米)		35			32			37		
物业用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区 位 状 况	区域规划	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	区域繁华度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完备度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	外部配套设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层/总楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实 物 状 况	建筑规模	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	105
	设施设备	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	105
	空间布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	外观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
综合修正系数		0.98			0.98			0.89		
比准价格（元/平方米）		34			31			33		
权重		1/3			1/3			1/3		

市场评估单价（元/平方米）

33

根据市场调查并结合评估对象具体位置，本次评估确定租金水平为 33 元/m².月。

B.空置率和租金损失

根据评估人员对评估对象周边同类型房地产的出租率情况的调查了解，空置率在 2%~6%，考虑评估对象需要一定的招租时间，结合片区发展规划及对未来市场的预测，预计评估对象在未来的空置和收租损失率前 5 年为 6%，以后为 3%。

C.其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。根据对评估对象类似物业的调查，结合该片区需求情况，确定评估对象房地产的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按价值时点时中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率 1.5%（2015 年 10 月 24 日起执行）计算。

D.年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入-空置率和租金损失+其他收入

=年租赁收入+其他收入

④年运营费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本（建筑物及相关场地的维护、维修费）、以及为承租人提供服务的费用（如清洁、保安）等。

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》的相关规定，按房产原值的 70%*1.2% 计算。

增值税及附加依照《中华人民共和国增值税暂行条例》、《营业税改征增值税试点实施办法》及其他文件规定计算；

印花税依照《中华人民共和国印花税暂行条例》规定，按合同金额（租金收入）的 0.1% 计算；

房屋出租管理费根据本项目实际情况和评估人员掌握的社会平均水平按年租金收入的 3.0% 计算；

城镇土地使用税，根据区域城镇土地使用税管理规定计算。

维修费根据行业平均水平并结合评估对象现状情况，按房屋重置价的 1% 计算。

保险费按不动产财产保险类，按房屋重置价的 0.1% 计算。

⑤报酬率的确定

采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行最近公布的一年定期存款年利率 1.5%（2015 年 10 月 24 日起执行）。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，根据经济发展现状、房地产市场发展状况及发展趋势、评估对象用途等因素，经综合评定。

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	1.5%	[0-3.0%]	[1.5%-4.5%]
中	1.5%	[3.0%-5%]	[4.5%-6.5%]
高	1.5%	[5%-7.5%]	[6.5%-9.0%]
投机	1.5%	$\geq 7.5\%$	$\geq 9.0\%$

综合分析后风险调整值取 4.5%，则报酬率为 $1.5\%+4.5\%=6.0\%$ 。

⑥测算收益价值

A.增长率的确定

我们根据前面的分析确认评估对象于价值时点时的客观的、合理的市场租金，且在其未来收益年限内租金保持一定比例的年均上涨。同时，我们结合评估对象所在区域同类物业的聚集度、成熟度以及未来的升值潜力综合确定评估对象未来收益年限内年净收益前 5 年保持 5% 的增长率，以后保持 3.0% 的增长率。

B.收益价值的测算

具体计算过程见下表：

项目内容		计算公式	第 1-5 年	第 6 年及以后
S	建筑面积(m ²)		1.00	1.00
N	使用年限		40.00	40.00
C	已使用年限		17.85	22.85
n	收益年限	$n=N-C$	5.00	17.15
r	资本化率		6.00%	6.00%
E	年收益(元/m ²)	$(1)\times(2)\times 12\times[1-(3)]$	372.24	490.25
1	月租金(元/m ²)	根据同类物业租赁水平及物业具体情况取值	33.00	42.12
2	可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%	100%
3	空置率		6.00%	3.00%
F	年经租成本	$(4)+(5)+\dots+(11)$	90.57	103.89
4	租赁管理费(元/m ²)	年租金 $\times 3.0\%$	11.17	14.71
5	维修费(元/m ²)	房屋重置价 $\times 1\%$	32.30	35.66
6	房产税(元/m ²)	房产原值 $\times 70\%\times 1.2\%$	18.73	18.73
7	增值税(元/m ²)	年租金 $\div (1+5\%)\times 5\%$	17.73	23.35
8	教育费附加(元/m ²)	增值税 $\times 3\%$	0.53	0.70
9	地方教育费附加(元/m ²)	增值税 $\times 2\%$	0.35	0.47
10	城建维护税(元/m ²)	增值税 $\times 1\%$	0.18	0.23
11	印花税(元/m ²)	年租金 $\times 0.1\%$	0.37	0.49

12	城镇土地使用税(元/m ²)	土地面积×土地等级适用税额标准÷建筑面积	5.99	5.99
13	保险费(元/m ²)	房屋重置价×0.2%	3.23	3.57
D	押金年收益(元/m ²)	押金×年利率（押金按二个月计算）	0.93	1.23
A	年纯收益(元/m ²)	E-F+D	282.60	387.58
	租金年递增率（%）	根据市场调查确定	5.00%	3.00%
PV	市场单价(元/m ²)	$A \times [1 - (1+g)^n] / [(1+r)^n] \div (r-g)$	1,310.00	3,750.00

即通过收益法测算得出评估对象的评估单价为 5,060.00 元/m²（1,310.00+3,750.00）。

2) 成本法计算过程

①成本法计算公式

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

②计算过程

A.土地使用权测算过程

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。故本次评估采用市场法对土地使用权进行测算分析。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

a. 比较案例的选取

根据委估对象的实际情况，参考委估对象所在区域的宗地市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择同一区域、用途相同的或相近宗地作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定三个比较实例。评估宗地选取的比较实例基本情况如下：

项目	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
位置	万宁市兴隆旅游度假区明珠路北侧、惠康路西侧地段（万让 2020-22 号地块）	万宁市石梅湾旅游度假区（石梅湾旅游度假区 54-1 号地块）	万宁市兴隆旅游度假区碑头水库南岸、安富雨林海项目东侧地段（万让 2015-36 号地块）
用途	旅馆用地	零售商业用地	零售商业用地
面积	22518.00 平方米	14949 平方米	246480.00 平方米
容积率	0.6	0.5	0.8

项目	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
土地利用情况	现状为空地	现状为空地	现状为空地
土地开发程度	宗地红线外五通，宗地红线内场地平整	宗地红线外五通，宗地红线内场地平整	宗地红线外五通，宗地红线内场地平整
交易时间	2021/2/22	2021/4/7	2021/4/14
交易情况	正常	正常	正常
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限	40 年	40 年	40 年
成交总价	人民币 38060000 元	人民币 115100000 元	人民币 381560000 元
地面单价（元/㎡）	1690	1749	1548
竞得人	卓骏（万宁）投资置业有限公司	海南顺万诚房地产有限公司	万宁可可家文旅发展有限公司

b.比较因素条件说明

根据委估宗地的宗地条件，影响委估宗地价格的主要因素有：

I.交易时间：确定地价指数。

II.交易情况和方式：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

III.土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。

IV.容积率修正：考虑宗地建筑容积率对地价的影响。

V.区域因素：主要有交通条件、距重要站点距离、区域规划、商服繁华度、基础设施完备度、外部配套完善度、环境质量状况等。

VI.个别因素：主要指地质条件、地形地势、宗地面积、宗地形状、土地开发程度、宗地规划限制、土地权利状况等。

评估对象的各因素条件与比较实例的各因素条件详见下表：

比较案例条件因素说明表

比较因素	评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
宗地位置	万宁市兴隆旅游度假区工业大道西侧	万宁市兴隆旅游度假区明珠路北侧、惠康路西侧地段（万让 2020-22 号地块）	万宁市石梅湾旅游度假区（石梅湾旅游度假区 54-1 号地块）	万宁市兴隆旅游度假区碑头水库南岸、安富雨林海项目东侧地段（万让 2015-36 号地块）
地面单价（元/㎡）	待估	1,690	1,749	1,548
交易日期	2021/3/31	2021/2/22	2021/4/7	2021/4/14
交易情况	公开市场价	公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	旅游用地	旅馆用地	零售商业用地	零售商业用地
土地使用年限	22.15 年	40 年	40 年	40 年
区域因素	商服繁华度	位于万宁市兴隆度假区，商服繁华度较高	位于万宁市石梅湾旅游度假区，商服繁华度较高	位于万宁市兴隆度假区，商服繁华度较高

比较因素	评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
素	交通条件	临交通干道，交通条件较优。	临交通干道，交通条件较优。	临交通干道，交通条件较优。
	距重要站点距离	距离医院，公交站点距离较近	距离医院，公交站点距离较近	距离医院，公交站点距离较近
	公共配套完善程度	区域内公共配套较完善	区域内公共配套较完善	区域内公共配套较完善
	基础设施完备度	宗地红线外五通，供给保障度达到 90%以上	宗地红线外五通，供给保障度达到 90%以上	宗地红线外五通，供给保障度达到 90%以上
	规划限制	以旅游业发展为主	以旅游业发展为主	以旅游业发展为主
	环境条件	较好	较好	较好
个别因素	地形地势	地势高低适中，地表平坦	地势高低适中，地表平坦	地势高低适中，地表平坦
	地质条件	对土地利用无不良影响	对土地利用无不良影响	对土地利用无不良影响
	宗地面积	6666.66 平方米，面积较小	22518.00 平方米，面积适中	14949 平方米，面积较小
	宗地形状	规则四边形，有利于布局	规则四边形，有利于布局	较规则多边形，较有利于布局
	临路状况	临路条件较好	临路条件较好	临路条件较好
	土地开发程度	宗地红线内场地平整	宗地红线内场地平整	宗地红线内场地平整
	容积率	容积率 1.0	容积率 0.6	容积率 0.5
	土地权利状况	无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制

c.确定比较因素条件指数说明

I.交易情况修正

评估对象与比较实例 A、B、C 均为正常交易情况下的土地交易价格，无需进行交易情况修正，即三个比较实例的交易情况条件指数均为 100。

II.交易方式修正

评估对象与比较实例 A、B、C 均为公开挂牌出让，故不做修正，即三个比较实例的交易方式条件指数均为 100。

III.交易日期修正

三个比较实例的交易时间位于 2021 年 1-4 月份，本次评估的评估基准日为 2021 年 03 月 31 日。比较案例交易时间与评估基准日接近，在该时间期限内，土地价格基本无波动。本次评估确定修正指数均为 100。

IV.剩余使用年限：使用年期修正系数根据下列公式计算：

$$k=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：k—将可比实例年期修正到委估宗地使用年期的年期修正系数

r—土地还原利率，采用安全利率加风险值的方法，r 取 7.64%。

m—可比实例使用年期

n—评估对象使用年期

以评估对象为基准，得出各可比实例的剩余使用年限修正指数为下表：

项目名称		评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
商服用地	土地剩余使用年限（年）	22.15	40.00	40.00	40.00
修正指数		0.8489	1.000	1.000	1.000

V.土地用途

评估对象土地用途为旅游用地，比较实例土地用途分别旅馆用地、零售商业用地、零售商业用地。参考相关基准地价体系，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 A 的用途修正系数为 85%，可比实例 B 的用途修正系数为 90%，可比实例 C 的用途修正系数为 90%。

VI.区域因素修正

商服繁华度：根据评估对象所在区位的商服繁华度情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个级别，指数向上或向下修正 5。

交通条件：根据宗地临路类型、道路级别、宽度、长度等状况，分为通达度高、通达度较高、通达度一般、通达度较差、通达度差五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

距重要站点距离：根据宗地距重要站点距离状况，分为远、较远、较近、近四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

公共配套完善程度：根据宗地周边的公共服务设施完善程度，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

基础设施状况：根据宗地红线外的基础设施建设状况（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通暖），以评估对象为 100，基础设施条件每增加或减少“一通”，指数向上或向下修正 5。

规划限制状况：根据宗地规划限制状况分为严格限制、较多限制、一般限制、较少限制、无特殊限制五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

环境质量：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

VII.个别因素修正

地形地势：分为坡度较大、坡度较小，平坦三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

地质条件：根据土地的土壤成分、承载能力等分为差、较差、一般、较好、好等五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 2。

宗地面积：按宗地面积大小划分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 2。

宗地形状：将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正 2。

临路状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

土地开发程度：指宗地红线内的通水、通电、通路和土地开发程度等情况，评估对象宗地内开发程度为场地平整，三个比较实例的开发状况均为宗地红线内场地平整；故，确定评估对象和比较实例 A、B、C 的修正指数均为 100。

容积率修正：本次评估对象的使用权面积为 6,666.66 平方米，实际计容建筑面积为 6,682.16 平方米，则容积率约为 1.0；而比较案例容积率分别为 0.6、0.5、0.8，容积率存在差异，需要进行修正。参考相关基准地价体系数据资料，本次评估最终确定容积率修正指数分别为 100、90、92、96。

土地权利状况：经估价人员收集到的相关资料，评估对象与比较案例均不存在他项权利限制，故修正指数均为 100。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
宗地位置		万宁市兴隆旅游度假区工业大道西侧	万宁市兴隆旅游度假区明珠路北侧、惠康路西侧地段（万让 2020-22 号地块）	万宁市石梅湾旅游度假区（石梅湾旅游度假区 54-1 号地块）	万宁市兴隆旅游度假区碑头水库南岸、安富雨林海项目东侧地段（万让 2015-36 号地块）
地面单价（元/㎡）		待估	1,690	1,749	1,548
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		85	85	90	90
土地使用年限		0.8489	1.000	1.000	1.000
区域因素	商服繁华度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	距重要站点距离	100	100	100	100
	公共配套完善度	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
个别因素	地形地势	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	102	100	100
	宗地形状	100	100	100	98
	临路状况	100	100	100	100
	土地开发程度	100	100	100	100
	容积率	100	92	90	96
	土地权利状况	100	100	100	100

d. 确定比较因素条件指数

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表详细如下：

比较因素修正系数表

比较因素		评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
宗地位置		万宁市兴隆旅游度假区工业大道西侧	万宁市兴隆旅游度假区明珠路北侧、惠康路西侧地段（万让 2020-22 号地块）	万宁市石梅湾旅游度假区（石梅湾旅游度假区 54-1 号地块）	万宁市兴隆旅游度假区碑头水库南岸、安富雨林海项目东侧地段（万让 2015-36 号地块）
地面单价（元/m ² ）		待估	1,690	1,749	1,548
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100	85/85	85/90	85/90
土地使用年限		0.8489	0.8489/1	0.8489/1	0.8489/1
区域因素	商服繁华度	100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100	100/100	100/100	100/100
	距重要站点距离	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套完善度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地形地势	100	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100	100/102	100/100	100/100
	宗地形状	100	100/100	100/100	100/98
	临路状况	100	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100	100/100	100/100	100/100
0	容积率	100	100/92	100/90	100/96
	土地权利状况	100	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/平方米)			1529	1558	1319
权重			33%	33%	33%
评估单价(元/平方米)			1470		

e. 求取比准价格（地面地价）

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较案例经因素修正后达到评估对象条件的比准价格，经过测算以上三个比较案例的比准价格差异不大，考虑到当地的实际情况并结合当地的地价水平，依据《城镇土地估价规程》取以上三个比较案例的比准价格的简单算术平均值作为评估对象的评估价格。即：

$$\text{比准价格} = (1529 + 1558 + 1319) \div 3 = 1470.00 \text{ 元/m}^2 \text{（取整至拾位）}$$

由于评估对象现状容积率为 1.0，即楼面地价=1470 元/m²

B.房屋建筑物成本法测算过程

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进行评估。

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

a.重置全价的确定

I.建安成本的确定

本次评估采用单方造价法确定项目建安成本。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《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》、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:

序号	子项目名称	取价依据	2#别墅(单位元/m²)
1	建安成本	2+3	2,370
2	建筑工程费	(1)+(2)	1,430
(1)	A.基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	80
(2)	B.主体工程	包括主体结构、内墙工程、外立面装饰、窗等	1,350
3	安装工程费	A+B+...+H	940
其中	A.给排水		200
	B.强电		80
	C.弱电		60
	D.消防		50
	F.空调工程		
	G.室外配套		50
	H.室内装饰		500

即通过上表得出项目的建安成本为 2,370 元/m²。

II.前期工程及专业费用

主要是指市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标,以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。根据建筑物所在地的有关规定,计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。根据国家及海南省相关文件规定,并结合当地实际情况,前期工程及专业费用一般取建安成本的 6%-10%,本次评估取 8%。

即前期工程及专业费用=2,370 元/m²×8%=189.60 元/m²

III.管理费用

管理费用是房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,根据收集的资料可知,房地产上市公司管理费用率在 2%-5%,结合项目情况,本次评估按建安成本与前期及其他费用之和的 3%计算。

$$\text{则管理费用} = (2,370 + 189.60) \times 3\% = 77.00 \text{ 元/m}^2$$

IV.不可预见费用

不可预见费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分费用;根据房地产市场状况、建筑市场的一般水平及本项目的实际情况,确定不可预见费用取建安成本与前期及其他费用之和的 2%。

$$\text{则不可预见费用} = (2,370 + 189.60) \times 2\% = 51.00 \text{ 元/m}^2$$

V.投资利息

该房屋建成的合理工期为 1 年,经中国人民银行货币政策司查询贷款市场报价利率(LPR)为 3.85%,本次评估在 LPR 的基础上考虑上浮 10%即 4.25%作为资金成本率,且假设建设资金按均匀投入计。

$$\text{投资利息} = (\text{建安成本} + \text{前期及其他费用} + \text{管理费用} + \text{不可预见费用}) \times [(1 + 4.25\%)^{1.0/2} - 1] = 57.00 \text{ 元/m}^2$$

VI.投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素,以固定资产方式投入发挥作用,因此投资利润应考虑以下因素综合确定:①行业投资回报水平;②所处区域社会经济发展水平;③评估对象实际利用方式。本次评估根据《企业绩效评价标准》(2020)平均利润率,确定直接成本利润率为 10%。

$$\text{即投资利润} = (\text{建安成本} + \text{前期及其他费用}) \times 10\% = 256.00 \text{ 元/m}^2$$

VII.销售税费及费用

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 2.0%。

销售税费:销售税费包括增值税(5%)、城建税(1%)、教育费附加(3%)、地方教育费附加(2%)、印花税(0.05%);

本次评估设定开发完成后的价值为 P,则销售税费及费用= 7.10%P。通过迭代计算最后得出销售税费及费用= 229.25 元/m²

即通过上述测算得出房屋建筑物重置成本如下所示:

房屋建筑物重置成本=建安成本+前期工程及专业费用+管理费用+不可预见费用+资金成本+成本利润+销售税费及费用

$$= 2,370.00 + 189.60 + 77.00 + 51.00 + 57.00 + 256.00 + 229.25$$

$$= 3,230.00 \text{ 元/m}^2 \text{（取整至十位）}$$

b. 综合成新率的确定

I. 理论成新率的确定

该房屋于 1994 年 12 月竣工并投入使用，截止评估基准日 2021 年 03 月 31 日，该房屋已使用 26.27 年，该房屋经济耐用年限为 60 年，尚可使用 33.73 年；根据委托人提供的《国有土地使用证》复印件可知，评估对象土地使用年限至 2043 年 5 月 20 日止，剩余土地使用年限为 22.15 年；根据孰短原则，房屋建筑物剩余经济寿命为 22.15 年。

则：年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

$$= 22.15 / (26.27 + 22.15) \times 100\% = 45.75\%$$

II. 现场鉴定成新率

评估人员对该房屋考评打分确定的现场鉴定成新率为 75%。

项目		结构作法	现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	条形基础	一般	30	25
	柱	空腹、实腹钢柱	一般	25	20
	梁	空腹、实腹钢梁	一般	20	16
	板	现浇混凝土板	一般	15	10
	承重墙	梁柱承重	一般	10	8
	小计	结构权重	0.7	100	79
装修及装饰部分	屋面	防水、保温、隔热、平屋面	一般	30	18
	门、窗	防盗门、铝合金玻璃窗	一般	20	17
	外墙	涂料	一般	10	6
	内墙	涂料	一般	15	9
	顶棚	涂料	一般	10	7
	楼地面	水磨石/涂料	一般	15	9
	小计	装修权重	0.2	100	66
设备部分	给排水	有	可以使用	35	25
	电器照明	有	可以使用	40	26
	通风	有	可以使用	25	18
	小计	设备权重	0.1	100	69
勘察成新率=结构得分×结构权重+装修得分×装修权重+设备得分×设备权重=					75

III. 综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

$$= 45.75\% \times 40\% + 75\% \times 60\% = 63\%$$

c. 评估值的确定

评估值 = 重置单价 × 成新率 = 3,230.00 × 63% = 2,035.00 元/m²（取整）

③ 成本法评估结果

房地价值=建筑物重新购建价格-建筑物折旧+土地重新购建价格

$$=3,230.00 \times 63\% + 1,470.00 = 3,500.00 \text{ 元/m}^2$$

3) “2#别墅”评估结果的确定

本次采用收益法与成本法对“2#别墅”物业进行测算分析，收益法测算结果为 4,850.00 元/m²，成本法测算结果为 3,500.00 元/m²，两者差异较大，差异率为 44.37%。

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；而通过成本法的方式，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。

成本法是房地产历史建造成本的反映，而收益法是房地产未来收益的表现，采用收益法测算结果可以更好的反映其价值。综上所述，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 5,060.00 元/平方米，评估总值为 4,428,260.00 元。

同理可得，通过测算分别得出其余已办理产权登记房屋建筑物的价值。

(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。

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

本次评估以“固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表”第 4 项“烧烤亭”为例进行测算说明

1) 评估对象概况

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

2) 计算过程

①建安成本

本次评估采用单方造价法确定项目建安成本。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《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》、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：

序号	子项目名称	取价依据	其他部分
----	-------	------	------

序号	子项目名称	取价依据	其他部分
1	建安成本	2+3	1,030
2	建筑工程费	(1) + (2)	750
(1)	A.基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	50
(2)	B.主体工程	包括主体结构、内墙工程、外立面装饰、窗等	700
3	安装工程费	A+B+...+H	280
其中	A.给排水		
	B.强电		80
	C.弱电		50
	D.消防		50
	F.空调工程		0
	G.室外配套		
	H.室内装饰		100

即通过上表得出项目的建安成本为 1,030 元/m²。

②前期工程及专业费用

主要是指市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标，以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。根据建筑物所在地的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。根据国家及海南省相关文件规定，并结合当地实际情况，前期工程及专业费用一般取建安成本的 6%-10%，本次评估取 8%。

即前期工程及专业费用=1,030 元/m²×8%= 82.40 元/m²

③管理费用

管理费用是房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，根据收集的资料可知，房地产上市公司管理费用率在 2%-5%，结合项目情况，本次评估按建安成本与前期及其他费用之和的 3%计算。

则管理费用=（1,030+82.40）×3%=33.00 元/m²

④不可预见费用

不可预见费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分费用；根据房地产市场状况、建筑市场的一般水平及本项目的实际情况，确定不可预见费用取建安成本与前期及其他费用之和的 2%。

则不可预见费用=（1,030+82.40）×2%=22.00 元/m²

⑤投资利息

该房屋建成的合理工期为 1 年，经中国人民银行货币政策司查询贷款市场报价利率（LPR）为 3.85%，本次评估在 LPR 的基础上考虑上浮 10%即 4.25%作为资金成本率，且假设建设资金按均匀投入计。

投资利息=（建安成本+前期及其他费用+管理费用+不可预见费用）×[(1+4.25%)^{1.0/2}-1]=

25.00 元/m²

⑥投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应考虑以下因素综合确定：①行业投资回报水平；②所处区域社会经济发展水平；③评估对象实际利用方式。本次评估根据《企业绩效评价标准》（2020）平均利润率，确定直接成本利润率为 10%。

即投资利润=（建安成本+前期及其他费用）×10%= 111.20 元/m²

⑦销售税费及费用

评估对象不含土地使用权价值，仅为建筑物价值。不得进行出售。故本次评估不考虑销售税费及费用。

即通过上述测算得出房屋建筑物重置成本如下所示：

房屋建筑物重置成本=建安成本+前期工程及专业费用+管理费用+不可预见费用+资金成本+成本利润+销售税费及费用

$$= 1,030+82.40+ 33.00+22.00+ 25.00+ 111.20$$

$$= 1,300.00 \text{ 元/m}^2 \text{（取整至十位）}$$

⑧综合成新率的确定

a.理论成新率的确定

该房屋于 1998 年 1 月竣工并投入使用，截止评估基准日 2021 年 03 月 31 日，该房屋已使用 23.26 年，该房屋经济耐用年限为 60 年，尚可使用 36.74 年；根据委托人提供的《国有土地使用证》复印件可知，评估对象土地使用年限至 2043 年 5 月 20 日止，剩余土地使用年限为 22.15 年；根据孰短原则，房屋建筑物剩余经济寿命为 22.15 年。

则：年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$= 22.15/(23.26+22.15) \times 100\% = 48.78\%$$

b.现场鉴定成新率

评估人员对该房屋考评打分确定的现场鉴定成新率为 75%。

项目		结构作法	现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	条形基础	一般	30	25
	柱	空腹、实腹钢柱	一般	25	20
	梁	空腹、实腹钢梁	一般	20	16
	板	现浇混凝土板	一般	15	10
	承重墙	梁柱承重	一般	10	8
	小计	结构权重	0.7	100	79
装修及装饰部分	屋面	防水、保温、隔热、平屋面	一般	30	18
	门、窗	防盗门、铝合金玻璃窗	一般	20	17
	外墙	涂料	一般	10	6
	内墙	涂料	一般	15	9

项目		结构作法	现状	标准分	勘察分
	顶棚	涂料	一般	10	7
	楼地面	水磨石/涂料	一般	15	9
	小计	装修权重	0.2	100	66
设备部分	给排水	有	可以使用	35	25
	电器照明	有	可以使用	40	26
	通风	有	可以使用	25	18
	小计	设备权重	0.1	100	69
勘察成新率=结构得分×结构权重+装修得分×装修权重+设备得分×设备权重=					75

c.综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%=48.78%×40%+75%×60%=65%

⑨评估值的确定

评估单价=重置单价×成新率=1,300.00×65%=850.00 元/m²（取整）

评估总值=评估单价×建筑面积=850.00×135.78=114,734.00 元

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。搜集市场价格信息等资料，选择适宜方法，计算评估值。

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（固定资产—构筑物及其他辅助设施资产评估明细表第 9 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 8000 元/棵。

②评估值计算

评估值=市场价×数量=8000 元/棵×1=8000 元

通过上述程序得出生产性生物资产的评估值为 29,000.00 元。

(3) 设备类资产评估

纳入评估范围内的设备类资产主要是运输设备及电子设备，具体如下：

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；普利马商务车截止至基准日仍可使用。

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。分布于酒店各个办公区域内，目前少数正常使用中，大部分均已闲置。

账外电子办公设备包括：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。

1) 评估方法

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。

评估值=重置全价×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。

综合成新率=现场观察法成新率×60%+min<年限法成新率，里程成新率>×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。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×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）评估过程

①运输车辆评估（以“固定资产—车辆评估明细表”第 2 项为例进行计算）

A.评估对象概况

车辆名称：普利马商务车

车辆型号：海马 HMC6432

车牌号码：琼 C 81929

购入日期：2003/8/26

启用日期：2003/8/26

账面原值：238,784.00 元

账面净值：7,163.52 元

行驶里程：由于车辆使用年份较久，历史累计里程无法完整统计，本次评估未能获知准确的行驶里程数。至评估基准日止，车辆保养维护一般，可正常使用。

B. 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，本次评估采用市场法对评估对象进行估值。

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。

a. 选取比较案例

根据评估人员从各大网站收集的相关资料，选取了以下三个成交案例作为本次评估比较案例。具体情况如下：

案例	车型	交易时间	上牌日期	已行驶里程	交易价格	交易状况	颜色
待估	普利马商务车（海马 HMC6432）	2021/3/31	2003/8/26	600,000			白色
A	金杯 阁瑞斯 MPV 2007 款 御领系列 2.4 手动 豪华型长轴 9 座	2021/3/31	2007/6/30	170,000	14,000.00	正常	黑色
B	江淮 和悦 RS 2012 款 1.5 手动 宜家舒适版	2021/3/31	2012/4/30	160,000	13,500.00	正常	银灰色
C	风行 菱智 2014 款 1.5 手动 豪华型	2021/3/31	2014/5/30	92,000	13,500.00	正常	黑色

b. 因素修正

根据评估对象与可比案例的差异情况，本次评估选取了地域修正、里程修正、年限修正、车况修正、交易日期修正及交易状况修正共 6 项修正因素；对比各因素对车辆价值影响大小，地域修正权重取 5%、里程修正权重取 20%、年限修正权重取 30%、车况修正权重取 30%、交易日期修正权重取 5%及交易状况修正权重取 10%。修正情况如下所示：

年限修正：年限修正是指车辆注册日期至交易日期的使用年限。以评估对象的已使用年限为基数，分别计算各案例的修正系数。计算结果如下：

案例	车型	上牌日期	交易日期	已使用年限（月）	修正系数	权重修正(30%)
待估	普利马商务车（海马 HMC6432）	2003/8/26	2021/3/31	211.00	1.00	0.3000
A	金杯 阁瑞斯 MPV 2007 款 御领系列 2.4 手动 豪华型长轴 9 座	2007/6/30	2021/3/31	165.00	0.78	0.2346
B	江淮 和悦 RS 2012 款 1.5 手动 宜家舒适版	2012/4/30	2021/3/31	107.00	0.51	0.1521
C	风行 菱智 2014 款 1.5 手动 豪华型	2014/5/30	2021/3/31	82.00	0.39	0.1166

里程修正：是指以车辆仪表盘确定的已行驶里程作为对比，对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，小型客车的规定行使

里程为 60 万 KM。以评估对象的为基数，与可比案例进行比较，确定修正系数。由于均属于二手车交易，且评估对象车辆里程无法合理确定。故里程修正均按 0.7 修正。

案例	车型	已行驶里程	尚可行驶里程 (公里)	修正系数	规定里程	权重修正(20%)
待估	普利马商务车（海马 HMC6432）	600,000	0	1.00	600,000	0.2000
A	金杯 阁瑞斯 MPV 2007 款 御领系列 2.4 手动 豪华型长轴 9 座	170,000	430,000	0.80	600,000	0.1600
B	江淮 和悦 RS 2012 款 1.5 手动 宜家舒适版	160,000	440,000	0.80	600,000	0.1600
C	风行 菱智 2014 款 1.5 手动 豪华型	92,000	508,000	0.80	600,000	0.1600

车况修正：评估对象车辆保养情况一般；而选取的可比案例均为二手车市场车辆，有一定保养，车况较好。通过对比分析，修正情况如下所示：

案例	车 型	车辆技术状况	修正系数	权重修正(30%)
待估	普利马商务车（海马 HMC6432）	状况一般	1	0.3000
A	金杯 阁瑞斯 MPV 2007 款 御领系列 2.4 手动 豪华型长轴 9 座	状况较好	0.80	0.2400
B	江淮 和悦 RS 2012 款 1.5 手动 宜家舒适版	状况较好	0.80	0.2400
C	风行 菱智 2014 款 1.5 手动 豪华型	状况较好	0.80	0.2400

交易状况修正：均为正常市场交易，故交易情况修正系数均取 0.1。

地域修正：地域情况修正是指车辆所在区域对车辆价格的影响，以及对购车者取车花费的成本影响。本次评估选择的案例均位于海南省内，本次评估地域修正系数均取 0.05。

交易日期修正：本项目评估基准日 2021 年 03 月 31 日，可比案例的交易日期与评估基准日接近。本次评估修正系数均取 0.05。

c. 评估结果的确定

根据上述修正分析，评估结果计算表如下所示：

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C
地域修正	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
里程修正	0.20	0.16	0.16	0.16
年限修正	0.30	0.23	0.15	0.12
车况修正	0.3000	0.2400	0.2400	0.2400
交易日期修正	0.0500	0.05	0.05	0.05
交易状况修正	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
修正系数合计	1.0000	0.8346	0.7521	0.7166
交易价格		14,000.00	13,500.00	13,500.00
比准价格		11,700.00	10,200.00	9,700.00
评估结果		10,500.00		

即通过比较法测算得出评估结果为 10,500 元。同理可得，计算得出其他车辆的价值。

③ 电子设备评估（以“固定资产—电子设备评估明细表”第 87 项为例）

A. 评估对象概况

设备名称：小天鹅分体空调

购入日期：2018/04/18

启用日期：2018/04/18

账面原值：4,398.00 元

账面净值：122.15 元

B.确定重置价值

评估人员通过市场调查，确定购买该型号电视价格为 1,800.00 元/台（含运费），计算重置全价=1,800.00 元

C.成新率的确定

该类设备的经济使用年限为 5 年，截至评估基准日，已使用 2.95 年，则：

成新率=(5- 2.95)÷5×100%= 41%

D.评估值的计算

评估值=重置全价×成新率= 1,800.00×41%= 738.00 元

4.固定资产评估结果及增减值原因分析

通过上述评估方法对固定资产进行评估计算，固定资产的评估值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	17,677,077.65	1,543,920.22	34,184,864.00	34,123,084.00	16,507,786.35	32,579,163.78	93.39	2,110.16
房屋建筑物	14,897,998.56	744,899.93	33,979,350.00	33,979,350.00	19,081,351.44	33,234,450.07	128.08	4,461.60
构筑物及其他辅助设施	2,779,079.09	799,020.29	205,514.00	143,734.00	-2,573,565.09	-655,286.29	-92.60	-82.01
设备类合计	1,600,807.54	194,052.15	32,310.00	26,981.00	-1,568,497.54	-167,071.15	-97.98	-86.10
车辆	534,369.00	16,031.07	15,500.00	15,500.00	-518,869.00	-531.07	-97.10	-3.31
电子设备	1,066,438.54	178,021.08	16,810.00	11,481.00	-1,049,628.54	-166,540.08	-98.42	-93.55
固定资产合计	19,277,885.19	1,737,972.37	34,217,174.00	34,150,065.00	14,939,288.81	32,412,092.63	77.49	1,864.94

房屋建筑物增值原因：本次评估对象为酒店用房，属于有增值性房地产，随着海南省万宁市经济的发展，房地产市场价格随着增长，故增值幅度较大。

构筑物及其他辅助设施及设备类资产减值原因：本次评估房屋建筑物时，采用收益法、成本法进行评估，最终以收益法结果为最终结果。采用收益法评估时，选取的租金案例均为拎包入住的酒店式公寓，故该租金实际上已包含了客房中配套的家具家电及其他附属设施设备，而评估范围中的大部分库存商品、账外低值易耗品均为酒店式公寓配套的物件。故不在重复评估，由此而引起的减值。

(二)无形资产

1.无形资产-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

其他无形资产基准日账面值 3,587.04 元，主要为捷信达系统软件使用权。

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。

则其他无形资产评估值为 3,587.04 元。

三、流动负债评估技术说明

流动负债包括「威斯特酒店」申报评估的应付账款、应交税费及其他应付款。

(一)应付账款

应付账款账面价值 1,003,163.41 元，主要为应付追加工程装修费及排污费。

对于应付账款，评估人员向被评估企业获取了相关票据明细表，调查了解应付账款形成的原因，核查了其原始凭证和账簿，并对公司欠款单位发函询证，回函证实该笔款项的真实性，以核实无误后的账面价值作为评估价值。

应付账款账面价值 1,003,163.41 元，评估价值 1,003,163.41 元，评估无增减值变化。

(二)应交税费

评估基准日账面价值 31,222.17 元，为应交房产税及土地使用税。

对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报表，了解被评估企业应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估价值。

应交税费账面价值 31,222.17 元，评估价值为 31,222.17 元，评估无增减值变化。

(三)其他应付款

其他应付款账面价值 4,173,657.33 元，主要为应付借款等。

对其他应付款，评估人员向被评估企业调查了解了其他应付款形成的原因，核查了其原始凭证和账簿，其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估价值。

其他应付款账面价值 4,173,657.33 元，评估价值为 4,173,657.33 元，评估无增减值。

第四章 评估结论及分析

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。

评估结论根据以上评估工作得出。