

华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店  
管理有限公司所涉及的深圳市华侨城国际酒店  
管理有限公司股东全部权益价值

**评估报告**

中企华评报字(2011)第 1187 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年六月二十六日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评估报告正文.....	5
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	18
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告使用限制说明.....	25
十三、 评估报告日.....	25
评估报告附件.....	26

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 摘 要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受华侨城集团公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

经济行为：华侨城集团公司党政联席会议纪要侨城党政纪字〔2010〕19号和深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东会关于同意华侨城集团公司注资酒店管理公司的决议(酒管公司股东会决议总第16号)。

评估目的：华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店管理有限公司，为此需对深圳市华侨城国际酒店管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：深圳市华侨城国际酒店管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、其他无形资产、长期待摊费用和流动负债。

评估基准日：2010年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截止评估基准日总资产账面价值为 21,972.00 万元，评估值为 29,699.71 万元，评估增值 7,727.71 万元，增值率 35.17 %。

负债账面价值为 6,029.31 万元，评估值为 6,021.71 万元，评估减值 7.60 万元，减值率 0.13 %。

净资产账面价值为 15,942.69 万元，评估值为 23,678.00 万元，评估增值 7,735.31 万元，增值率 48.52 %。深圳市华侨城国际酒店管理有限公司的股东全部权益价值的评估值为 23,678.00 万元。评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日： 2010 年 12 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	7,638.66	7,638.46	-0.20	-0.00
二、非流动资产	2	14,333.34	22,061.25	7,727.91	53.92
其中：长期股权投资	3	13,218.55	19,238.30	6,019.75	45.54
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	897.33	2,666.33	1,769.01	197.14
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	135.37	134.00	-1.38	-1.02
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	82.09	22.62	-59.47	-72.44
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>21,972.00</b>	<b>29,699.71</b>	<b>7,727.71</b>	<b>35.17</b>
三、流动负债	11	6,029.31	6,021.71	-7.60	-0.13
四、非流动负债	12	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>6,029.31</b>	<b>6,021.71</b>	<b>-7.60</b>	<b>-0.13</b>

华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店管理有限公司所涉及的深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益价值评估报告

净资产	14	15,942.6 9	23,678.0 0	7,735.31	48.52
-----	----	---------------	---------------	----------	-------

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 华侨城集团公司拟增资

### 深圳市华侨城国际酒店管理有限公司所涉及的

### 深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益价值

## 评估报告正文

华侨城集团公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华侨城集团公司拟实施的增资事宜涉及的深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益在 2010 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：华侨城集团公司，被评估单位为：深圳市华侨城国际酒店管理有限公司。

##### （一）委托方简介

企业名称：华侨城集团公司

法定住所：深圳市南山区华侨城

法定代表人：任克雷

注册资本：56 亿元

企业性质：全民所有制

主要经营范围：主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品，机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资；兼营本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务，旅游、仓库出租、文

化艺术、捐赠汽车保税仓、会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

## （二）被评估单位简介

企业名称：深圳市华侨城国际酒店管理有限公司（以下简称：“国酒管公司”）

法定住所：深圳市南山区华侨城光桥街新侨大厦三楼西

法定代表人：金阳

注册资本：15,000 万元

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：开办以劳务性为主的工业、修理业、商业、旅业、饮食业，开展职工培训。进出口贸易。酒店管理；物业租赁。

### 1. 公司主要概况

深圳市华侨城国际酒店管理有限公司原名深圳市华侨城劳动服务有限公司，系深圳市工商行政管理局批准，于 1985 年 6 月 28 日成立的国有企业，1998 年 8 月改制成为有限责任公司，领取深司字 N53132 号企业法人营业执照，注册资本 2,280 万元，由华侨城集团公司和华侨城集团总部工会委员会共同出资，出资比例分别为 80% 和 20%，营业期限为 30 年。2003 年 11 月 17 日，经三届十三次董事会会议决定，公司名称变更为“深圳市华侨城新侨实业发展有限公司”。2005 年 4 月 22 日，公司股东会决定公司更名为“深圳市华侨城国际酒店管理有限公司”。2005 年 9 月 15 日股东会决议决定，华侨城集团公司将其持有的公司 60% 的股份转让给深圳市华侨城酒店集团有限公司，华侨城集团总部工会委员会将其持有的公司 20% 的股份转让给深圳市华侨城酒店集团有限公司。转让完成后，深圳市华侨城酒店集团有限公司持有公司 80% 股份，华侨城集团持有公司 20% 股份，并于 2005 年 11 月 23 日分别签订了股权转让协议。公司股权转让事宜已于 2006 年 1 月 9 日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]14 号文批准，并于 2006 年 2 月 16 日变更后领取编号为 440301102770036 的《企业法人营业执照》，公司的法定代



表人为金阳，总部地址为深圳市南山区华侨城光桥街新侨大厦三楼西。

2007年10月经公司股东大会决议，深圳市华侨城国际酒店管理有限公司的注册资本由人民币2,280万元增加至人民币1.5亿元，增加注册资本后，各股东持股比例不变。

2009年5月8日，经公司股东会同意，华侨城集团公司将其持有的公司20%的股权转让予深圳华侨城股份有限公司，2009年10月21日，公司办理相应的工商变更登记手续。转让后，深圳市华侨城酒店集团有限公司和深圳华侨城股份有限公司分别持有深圳市华侨城国际酒店管理有限公司80%和20%的股权。

2010年6月，深圳华侨城股份有限公司第五届董事会执行委员会2010年第五次会议审议批准了深圳市华侨城酒店集团有限公司的重组方案，由深圳华侨城股份有限公司在收购华侨城房地产有限公司持有深圳市华侨城酒店集团有限公司18%的股权基础上吸收合并并注销深圳市华侨城酒店集团有限公司法人资格，2010年12月25日，深圳市华侨城酒店集团有限公司完成工商注销登记。2011年1月4日，公司进行了工商变更，变更后股东为深圳华侨城股份有限公司。

## 2. 近三年资产、财务、经营状况

国酒管公司近三年来的财务状况如下表：

金额单位：万元

	2008年	2009年	2010年
流动资产	8,599.86	5,516.10	7,638.66
非流动资产	14,607.91	14,455.84	14,333.34
资产合计	23,207.77	19,971.94	21,972.00
流动负债	7,201.07	4,033.18	6,029.31
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	7,201.07	4,033.18	6,029.31
所有者权益	16,006.70	15,938.76	15,942.69

国酒管公司近三年的经营业绩如下表：

华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店管理有限公司所涉及的深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益价值评估报告

金额单位：万元

	2008年	2009年	2010年
<b>营业收入</b>	1,483.44	1,402.23	1,641.89
<b>减：营业成本</b>	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	72.24	72.51	87.20
营业费用	316.40	48.81	49.42
管理费用	1,066.09	1,358.66	1,501.88
财务费用	-93.14	-2.27	-4.25
资产减值损失	0.00	3.70	0.00
加：投资收益			
<b>营业利润</b>	<b>121.85</b>	<b>-79.18</b>	<b>7.64</b>
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	2.13	0.43
<b>利润总额</b>	<b>121.85</b>	<b>-81.31</b>	<b>7.21</b>
所得税	24.10	0.00	3.28
<b>净利润</b>	<b>97.75</b>	<b>-81.31</b>	<b>3.93</b>

被评估单位 2008 年度至评估基准日会计报表均经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计。

### 3. 委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位的控股股东为深圳华侨城股份有限公司，而华侨城集团公司为深圳华侨城股份有限公司的控股股东。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店管理有限公司，为此需对深圳市华侨城国际酒店管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (1) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是国酒管公司的股东全部权益价值。

#### (2) 评估范围

评估范围是国酒管公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、其他无形资产、长期待摊费用等，总资产账面值为 21,972.00 万元；负债为流动负债，总负债账面值为 6,029.31 万元；净资产 15,942.69 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计。

### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2010 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

### 六、评估依据

#### (一) 经济行为依据

1. 华侨城集团公司党政联席会议纪要侨城党政纪字〔2010〕19 号；
2. 深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东会关于同意华侨城集团公司注资酒店管理公司的决议(酒管公司股东会决议总第 16 号)。

#### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);
3. 《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);
4. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);
5. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号);
8. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》(2005年8月25日);
9. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日);
10. 《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;
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;
12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日);
13. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
13. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
14. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号,2006年);
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(四) 权属依据

1. 房地产权证;
2. 机动车行驶证;
3. 主要设备购置合同及发票。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
5. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);
6. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);

7.国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号);

8.国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);

9.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

10.《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);

11.《深圳市建筑工程消耗量标准》(2003);

12.《深圳市建筑工程计价办法》(2003);

13.《深圳市建筑装饰工程计价办法》(2003);

14.《深圳市安装工程计价办法》(2003);

15.《深圳建设工程价格信息》(2010年12月);

16.《机电产品报价手册》(2010年);

17.企业提供的工程预决算资料;

18.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

19.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

20.企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;

21.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

22.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

23.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

24.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

1.国酒管公司提供的资产清单和评估申报表;

2.中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、 评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择成本法和收益法进行评估。

#### （一）收益法

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

在企业整体价值中的各项组成部分：

##### 1. 经营性资产价值

首先估算自由现金流。自由现金流为由公司经营活动产生的现金流减去对经营活动的再投资，是归属于包括股东和付息债务债权人在内的所有投资者的现金流，其计算公式为：

自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

其次估算企业终值。企业终值为明确预测期后的连续价值。企业终值可采用折现现金流法、倍数法、清算价值法、重置成本法等方法估算。如果预计企业在明确预测期后将会以一定的稳定的增长率发展，企业终值可采用永续增长模型进行计算。终值的计算公式为：

$$\text{企业终值} = \frac{\text{NOPLAT}_{T+1} \times (1 - g / \text{ROIC})}{(\text{WACC} - g)}$$

其中：NOPLAT<sub>T+1</sub> - 明确预测期后第一年息前税后营业利润

g - 明确预测期后息前税后营业利润年增长率

ROIC-新增投入资本收益率

WACC - 加权平均资本成本

最后将自由现金流、企业终值折现，将所得数值相加以确定经营价值。

其中现金流由加权平均资本成本(WACC)折现。加权平均资本成本是公司的资金机会成本，代表公司债务投资人和权益投资人对绩效回报的共同要求。

$$\text{WACC} = k_d (1 - T_c) (D/V) + k_e (E/V)$$

式中：k<sub>d</sub> - 债务成本

K<sub>e</sub> - 权益资本机会成本

T<sub>c</sub> - 所得税率

D - 债务市值

E - 权益市值

V - 被评估企业市值

估算权益筹资成本的常用方法是资本资产定价模型。

## 2.非经营性资产



未包含在经营折现现金流价值中的资产,作为非经营性资产单独估值。非经营资产主要包括富余现金和有价证券、非流动投资和非并表子公司,以及其他非经营性资产,如富余房地产等。

## (二) 资产基础法(成本法)

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款。

(1) 货币资金为现金和银行存款。对于现金,评估人员进行现场盘点并根据企业现金日记账倒推至评估基准日,在此基础上以核实后的账面值作为评估值;对于银行存款,主要通过核查银行对账单、余额调节表以及通过向银行函证等手段,核实银行存款的真实性及准确性,评估价值以核实后账面价值作为评估值。

(2) 对于应收款项(应收账款、其他应收款),评估人员通过核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,通过个别认定法及账龄分析法相结合,综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 预付账款,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应权益的预付账款,其评估值为零。对于待摊费用性质的 IP 电话机,评估人员按照固定资产评估方法进行了评估。

### 2. 长期股权投资

对于正常经营的各家控股长期投资,本次进行了整体评估。评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观的原则,并按照必要的评估程序,对此类公司的全部资产及相关负债实施了实地勘查、市场调查与询证,以被投资企业整体评估后的股东全部权益价值乘以国酒管公司对其持股比例后确定该项长期投资的评估值。

### 3. 房屋建构筑物

对房屋建筑物主要采用成本法和收益法进行评估。

#### (1) 成本法

### ①重置全价的确定

重置全价 = 建安造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

根据现行的当地及行业定额标准和有关取费文件，以经现场核实的工程竣工工程量为基础，结合当地及行业基准日近期工程造价信息，测算得出建安工程造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，计算确定前期费用及其他费用。

根据房屋建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

### ②成新率的确定

采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率 = 现场勘察成新率 × 权重 + 年限法成新率 × 权重

年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九大类别：结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中 9 类影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

### ③评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，得出评估值。

(2)收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left( 1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—评估价值(元)；

$a_i$ —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；  
t—纯收益有变化的年限；  
n—未来可获收益年期。

该公式适用于当 t 年以前(含第 t 年)纯收益有变化，其值为  $a_i$ ；t 年以后纯收益无变化，其值为  $a$ ；还原利率 r 每年不变且大于零；未来可获收益年限为 n 年时的情况。

#### 4. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

##### (1) 重置全价的确定

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格为准加运杂费、安装调试费等合理的费用来确定设备的重置价格。

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，加运杂费、安装调试费等合理费用来确定设备的重置全价。

对交通、运输车辆，通过查询《黑马汽车商情》等获取其评估基准日的市场销售价，加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。公式为：

车辆重置全价=车辆销售价+[车辆销售价/(1+增值税率)]×车辆购置税+合理费用

对于二手设备市场交易活跃的设备直接以市场可比价格作为评估值。

##### (2) 成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型办公设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

②对于车辆，依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

### (3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### 5.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为各种外购软件。

本次采用市场法进行评估。评估中按照软件类无形资产目前配置及升级换代情况，向软件经销商进行询价确定其市场价值；对已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

### 6.长期待摊费用

评估人员首先查阅长期待摊费用明细账中的有关记录及原始凭证，详细了解摘要内容，以查清长期待摊费用的具体款项。确定支付的实际业务内容，分析确定该业务内容的具体受益期限，看其是否超过一年，最后通过比较，证实长期待摊费用所列经济事项真实合理。对于其中的东部厂房 A-2 栋、东组团 16 栋等自有物业的装修费，由于已在房屋建筑物评估值中考虑了该因素的影响，因此评估值确定为零。其他长期待摊费用以经核实后账面值作为评估值。

### 7.负债

负债包括预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。

对各类负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业评估基准日后实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2011 年 5 月 23 日至 2011 年 5 月 31 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### (一)接受委托

接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托方和其他中介机构协商，拟定了相应的评估计划。

## (二) 资产核实及现场尽职调查

根据国酒管公司提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

### 1. 实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

(3) 评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(4) 现场实地勘察。

(5) 依据资产评估明细表，评估人员对申报的存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(6) 补充、修改和完善资产评估明细表。

(7) 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。

(8) 查验产权证明文件资料。

(9) 对评估范围内的设备、车辆和房产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(10)请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

## 2.现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1)了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5)了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

### (三) 评定估算

评估人员根据《评估操作方案》并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

### (四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终

审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

### 1. 一般假设

(1) 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(2) 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(3) 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

(4) 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。

### 2. 特殊假设

(1) 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(2) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 收益法评估结果

深圳市华侨城国际酒店管理有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 21,972.00 万元，总负债账面价值为 6,029.31 万元，净资产账面价值为 15,942.69 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 16,905.13 万元，增值额为 962.43 万元，增值率为 6.04 %。

(二) 资产基础法（成本法）评估结果

深圳市华侨城国际酒店管理有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 21,972.00 万元，评估值为 29,699.71 万元，评估增值 7,727.71 万元，增值率 35.17 %；总负债账面价值为 6,029.31 万元，评估值为 6,021.71 万元，评估减值 7.60 万元，减值率 0.13 %；净资产账面价值为 15,942.69 万元，评估值为 23,678.00 万元，评估增值 7,735.31 万元，增值率 48.52 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 12 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	7,638.66	7,638.46	-0.20	-0.00
二、非流动资产	2	14,333.34	22,061.25	7,727.91	53.92
其中：长期股权投资	3	13,218.55	19,238.30	6,019.75	45.54
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	897.33	2,666.33	1,769.01	197.14
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	135.37	134.00	-1.38	-1.02
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	82.09	22.62	-59.47	-72.44
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>21,972.00</b>	<b>29,699.71</b>	<b>7,727.71</b>	<b>35.17</b>
三、流动负债	11	6,029.31	6,021.71	-7.60	-0.13
四、非流动负债	12	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>6,029.31</b>	<b>6,021.71</b>	<b>-7.60</b>	<b>-0.13</b>



华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店管理有限公司所涉及的深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益价值评估报告

净资产	14	15,942.6 9	23,678.0 0	7,735.31	48.52
-----	----	---------------	---------------	----------	-------

### (三) 评估结论

收益法评估股东全部权益价值为 16,905.13 万元，成本法评估的净资产价值为 23,678.00 万元，两者相差 6772.87 万元，差异率为 28.60 %。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

国酒管公司的盈利来源主要是物业租赁收入和酒店管理收入。房租和出租率水平是影响物业租赁收入高低的两个直接因素，酒店管理收入则受制于酒店板块业务发展速度和发展规模的影响。而房租和出租率水平及酒店板块业务发展速度和发展规模则受到宏观经济、市场供求关系、市场竞争程度等多方面因素的影响。目前酒店管理行业之间的竞争十分激烈，从而使得整个行业的投资回报率相对偏低，从而导致收益法评估结果低于资产基础法评估结果。此外，国酒管的主要资产为长期股权投资，被投资单位采用资产基础法评估的股东全部权益价值高于采用收益法评估的股东全部权益价值是导致收益法评估结果低于资产基础法评估结果的主要因素。考虑到以上因素，本次评估采用资产基础法评估结论。即：

以持续经营为假设前提，在评估基准日 2010 年 12 月 31 日，国酒管公司评估后的净资产为 23,678.00 万元，增值 7,735.31 万元，增值率 48.52 %。

## 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结果一般会失效;

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

(三) 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任;

(四) 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见;

(五) 国酒管公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 9 项、建筑面积合计 8247.57 平方米, 其中 72.32 平方米的华侨城芳华苑-海棠阁办理了房地产权证, 房地产权证证载权利人为深圳特区华侨城劳动服务公司。国酒管公司已补交东组团 20 栋 4、5、6 层职工公寓的土地开发金及市政配套费, 评估基准日尚未取得房地产权证。新侨大厦、东组团 16 栋、东组团 18 栋、华侨城东部工业区 A-2 厂房的土地为华侨城集团公司所有, 评估基准日尚未取得房地产权证。湖北大厦评估基准日尚未取得房地产权证。

对于目前尚未办理完权证的项目, 被评估单位承诺其权属无争议且申报数据准确, 如因此发生相关法律纠纷和潜在负债, 均由被评估单位承担相关法律责任。

本次评估时存在基准日后新办房产证及进行房产证更名换证事宜, 对该部分房屋在评估时未考虑企业在完善权证时发生的相应成

本、费用对房屋评估价值的影响，即本次对该部分新办证、换证房屋是基于基准日产权归属明确的情况下进行评估的；

(六)对国酒管公司的长期投资单位股东权益价值的估值，本次评估未考虑股东控股溢价事宜，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；
- (四) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- (五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- (六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2011 年 6 月 26 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：郭罗生

注册资产评估师：要勇军

· 北京中企华资产评估有限责任公司

华侨城集团公司拟增资深圳市华侨城国际酒店管理有限公司所涉及的深圳市华侨城国际酒店管理有限公司股东全部权益价值评估报告

---

二〇一一年六月二十六日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件三、被评估单位权属证明资料；

附件四、委托方和相关当事方的承诺函；

附件五、签字注册评估师的承诺函；

附件一、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件二、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件三、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件四、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件五、资产评估业务约定书。