

中弘控股股份有限公司拟收购股权涉及的
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中瑞评报字〔2016〕第 000330 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年五月三十日

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

中弘控股股份有限公司拟收购股权涉及的 三亚小洲岛酒店投资管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中瑞评报字〔2016〕第 000330 号

摘要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中弘控股股份有限公司（以下简称“中弘控股”）

被评估单位为三亚小洲岛酒店投资管理有限公司（以下简称“三亚小洲岛公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为了满足中弘控股股份有限公司拟收购三亚小洲岛公司股权的需要。对其涉及的三亚小洲岛公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为三亚小洲岛公司的股东全部权益价值。评估范围为三亚小洲岛公司全部资产及相关负债。

四、价值类型及其定义

本次评估的评估结论的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，三亚小洲岛公司股东全部权益评估价值为 76,188.58 万元（大写：柒亿陆仟壹佰捌拾捌万伍仟捌佰元整）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

八、评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日止。

九、特别事项说明

1、纳入本次评估范围内的三土房（2012）字第 001355 号《海南省三亚市土地房屋权证》为小洲岛所在地块，证载土地面积 30,247.34 平方米，用途为综合用地。根据《国有土地使用权出让合同》第五条“本合同项下的宗地，按照批准的总体规划是建设海洋公园项目”，本次评估根据三亚市基准地用途修正系数参照工业用地基准地价及其修正体系进行评估，提请报告使用者注意。

2、纳入本次评估范围内的三土房（2012）字第 001355 号《海南省三亚市土地房屋权证》为小洲岛所在地块，证载土地面积 30,247.34 平方米，用途为综合用地。根据《国有土地使用权出让合同》土地利用条件第四条之二、三项之规定“该地块应在 2003 年 1 月 30 日以前竣工”，根据《闲置土地处置办法》（2012 修订）、海南省闲置土地认定和处置规定》和《海南省人民政府关于进一步做好闲置土地处置工作的通知》（琼府[2015]24 号）等规定，非因政府原因和不可抗力造成土地闲置，超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的或超过动工开发日期满 2 年未完成项目投资总额 25%，市、县、自治县人民政府可以无偿收回国有建设用地使用权。本次评估未考虑闲置土地被收回的影响，提请报告使用者注意。

3、纳入本次评估范围内的三土房（2015）字第 03418 号《海南省三亚市土地房屋权证》证载土地面积 72,642.12 平方米，用途为住宿餐饮用地。根据《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》“沿海区域自平均大潮高潮线起向陆地延伸最少 200 米范围内、特殊岸段 100 米范围内，不得新建、扩建、改建建筑物，具体界线由省人民政府确定”；《海南省人民政府办公厅关于解决海岸带 200 米范围内建设有关问题的通知》（琼府办〔2015〕197 号）的规定“已履行土地供应手续、签订土地使用合同，但未动工开发的重点建设项目，重新报请省政府批准后，依法开发建设。未重新报请省政府批准或者省政府不予批准的，不得开发建设，市县可以通过依法收回土地、处置闲置土地、土地置换等方式处理”。如该地块后续进行开发建设，须报海南省人民政府批准，如后期未获批准评估值应作相应调整。提请报告使用者注意。

4、本次评估建筑物面积一期主楼按照《三亚市规划局关于三亚小洲岛度假酒店项目主楼第 6-18 层部分建筑设计方案的技术审查意见》（〔2015〕131 号）确定建筑面积，最终的建筑物面积应以规划主管部门出具的数据为准，如该设计方案未获批准评估值应作相应调整，提请报告使用者注意。

5、根据评估人员现场勘查了解，本次评估范围内的小洲岛产权式酒店在建工程项目已于 2014 年 3 月份停工，本次评估结果未考虑该项目停工期间可能发生的相关工程欠款、利息费用等，提请报告使用者注意。

中弘控股股份有限公司拟收购股权涉及的 三亚小洲岛酒店投资管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中瑞评报字〔2016〕第 000330 号

中弘控股股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限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，按照必要的评估程序，对中弘控股股份有限公司拟收购股权所涉及的三亚小洲岛酒店投资管理有限公司的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日所表现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

本次资产评估的委托方为中弘控股股份有限公司，被评估单位为三亚小洲岛酒店投资管理有限公司。

（一）委托方概况

- 1、名称：中弘控股股份有限公司
- 2、住所：安徽省宿州市浍水路 271 号
- 3、法定代表人：王永红
- 4、注册资本：伍拾玖亿玖仟叁佰贰拾捌万陆仟伍佰柒拾壹元
- 5、企业性质：其他股份有限公司（上市）
- 6、成立日期：1995 年 01 月 28 日
- 7、营业期限：1995 年 01 月 28 日至长期
- 8、经营范围：房地产开发、实业投资、管理、经营及咨询，基础设施投资，商品房销售，物业管理及房屋出租，公寓酒店管理，装饰装潢，金属材料，建筑材料，机械电器设备销售，项目投资（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）。

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

- 1、企业名称：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司
- 2、住 所：三亚市新风路南侧海港大酒楼 4 楼
- 3、法定代表人：邓日安
- 4、注册资本：人民币壹亿元
- 5、企业性质：有限责任公司
- 6、成立日期： 2002 年 05 月 16 日
- 7、经营期限： 2002 年 05 月 16 日至 2052 年 05 月 15 日
- 8、酒店投资与管理，房地产开发经营、土地开发，商品房销售、租赁，国内商业贸易。（涉及许可证的项目凭许可证经营）（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。）

二) 公司历史沿革

三亚小洲岛公司前身系三亚小洲岛国际游艇俱乐有限公司（以下简称小洲岛游艇公司），成立于 2002 年 05 月 16 日，系由三亚海岸投资有限公司、三亚金港实业发展有限公司共同投资设立，注册资本 1,000 万元，其中三亚海岸投资有限公司出资 525 万元，占公司注册资本的 52.5%，出资方式为货币；三亚金港实业发展有限公司出资 475 万元，占公司注册资本的 47.5%，出资方式为土地使用权。公司设立时的注册资本实收情况业经三亚天涯会计师事务所审验，并由其出具《验资报告》（三涯会所验字[2002]第 1201 号）。

2002 年 9 月，根据三亚金港实业发展有限公司与三亚新风土石方工程有限公司（以下简称新风土石方公司）签订的《股权转让协议》，并经公司股东会审议通过，金港实业公司将其持有的 47.50%计 475 万元出资额作价 475 万元转让给称新风土石方公司。本次股权转让后，公司股权结构如下：

出资者名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
三亚海岸投资有限公司	525.00	52.50
三亚新风土石方工程有限公司	475.00	47.50
合计	1,000.00	100.00

2007年6月,根据三亚海岸投资有限公司、新风土石方公司与上海国之杰投资发展有限公司签订的《股权转让协议》,并经公司股东会审议通过,海岸投资公司将其持有的1.00%股权计10.00万元出资额作价100.00万元、新风土石方公司将持有25.00%股权计250.00万元作价2,500.00万元转让给上海国之杰投资发展有限公司。本次股权转让后,公司股权结构如下:

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
三亚海岸投资有限公司	515.00	51.50
三亚新风土石方工程有限公司	225.00	22.50
上海国之杰投资发展有限公司	260.00	26.00
合计	1,000.00	100.00

2007年7月,根据三亚海岸投资有限公司、新风土石方公司与上海国之杰投资发展有限公司签订的《股权转让协议》,并经公司股东会审议通过,三亚海岸投资有限公司将其持有的0.50%计5.00万元出资额,新风土石方公司将其持有的22.50%计225.00万元出资额转让给上海国之杰投资发展有限公司。本次股权转让后,公司股权结构如下:

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
三亚海岸投资有限公司	510.00	51.00
上海国之杰投资发展有限公司	490.00	49.00
合计	1,000.00	100.00

2009年8月,根据三亚海岸投资有限公司与上海国之杰投资发展有限公司签订的《股权转让协议》,并经公司股东会审议通过,三亚海岸投资有限公司将其持有的10.00%计100万元出资额作价5,000.00万元转让给上海国之杰投资发展有限公司。本次股权转让后,公司股权结构如下:

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
上海国之杰投资发展有限公司	590.00	59.00
三亚海岸投资有限公司	410.00	41.00
合计	1,000.00	100.00

2009年11月,经公司股东会决议,由上海国之杰投资发展有限公司、三亚海

岸投资有限公司向公司增加注册资本 3,000.00 万元,出资方式为货币。公司新增注册
资本的实收情况业经三亚天涯会计师事务所审验,并由其出具《验资报告》(三涯
会所验字[2009]1074号)。本次增资后,公司注册资本变更为 4,000.00 万元,股权
结构如下:

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
上海国之杰投资发展有限公司	2,360.00	59.00
三亚海岸投资有限公司	1,640.00	41.00
合计	4,000.00	100.00

2010年3月,经公司股东会决议,由上海国之杰投资发展有限公司、三亚海岸
投资有限公司向公司增加注册资本 1,000.00 万元,出资方式为货币。公司新增注册
资本的实收情况业经三亚天涯会计师事务所审验,并由其出具《验资报告》(三涯会
所验字[2010]1013号)。本次增资后,公司注册资本变更为 5,000.00 万元,股权结
构如下:

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
上海国之杰投资发展有限公司	2,950.00	59.00
三亚海岸投资有限公司	2,050.00	41.00
合计	5,000.00	100.00

2010年7月,经公司股东会决议,由上海国之杰投资发展有限公司、三亚海岸
投资有限公司向公司增加注册资本 5,000.00 万元,出资方式为货币。公司新增注册
资本的实收情况业经海南永信德威会计师事务所审验,并由其出具《验资报告》(永
信德威会验字[2010]36055号)。本次增资后,公司注册资本变更为 10,000.00 万元,
股权结构如下:

出资者名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
上海国之杰投资发展有限公司	5,900.00	59.00
三亚海岸投资有限公司	4,100.00	41.00
合计	10,000.00	100.00

2011年5月,经公司股东会决议,公司名称变更为三亚小洲岛酒店投资管理有
限公司,并办理相关变更登记。

截至本次评估基准日，该公司未发生股权变更。

三)被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年4月30日
流动资产	69,821.65	91,498.79	131,779.41	131,766.61
非流动资产	13.87	0.21	6.69	6.43
资产总计	69,835.52	91,499.00	131,786.11	131,773.04
流动负债	62,529.65	84,721.58	157,712.81	166,731.42
负债总计	62,529.65	84,721.58	157,712.81	166,731.42
净资产	7,305.87	6,777.42	-25,926.71	-34,958.38
项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1月-4月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-393.21	-528.45	-25,867.45	-9,031.67
净利润	-393.21	-528.45	-25,867.45	-9,031.67

以上年度及基准日的财务报表业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为了满足中弘控股股份有限公司拟收购三亚小洲岛公司股权的需要。对其涉及的三亚小洲岛公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的三亚小洲岛公司的股东全部权益。

评估范围为三亚小洲岛公司基准日报表反映的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。按照中弘控股提供的业经亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2016 年 4 月 30 日会计报表反映，资产、负债及资产净额的账面价值分别为 131,773.04 万元、166,731.42 万元和 -34,958.38 万元。具体内容如下：

金额单位：万元

资产类型	账面原值	账面净值
一、流动资产		131,766.61
二、非流动资产		6.43
其中：固定资产	114.10	6.43
资产总计		131,773.04
三、流动负债		166,731.42
负债合计		166,731.42
股东权益合计		-34,958.38

主要资产情况：

1、货币资金

货币资金账面价值 4.58 万元，由库存现金和银行存款构成。

2、其他应收款

其他应收款账面价值 3,899.59 万元，其中账面余额 4,259.57 万元，坏账准备 359.98 万元。

3、存货

存货系开发成本，其账面价值 127,787.29 万元，开发成本系被评估单位在开发的小洲岛产权式度假酒店房地产项目，该项目位于海南省三亚市天涯区南边海路小洲岛。该项目包括 4 宗土地和 1 项海域使用权。其中：

(1) 土地使用权

4 宗土地使用权，其中 3 宗已取得《国有土地使用权证》，1 宗未取得《国有土地使用权证》，该宗地由国海证 2011C46020000362 号 4.3877 公顷海域完成的填海工程，填海形成土地面积为 42,147.00 平方米，其海域使用权证尚未置换成土地使用

权证。土地面积合计 176,241.54 平方米，使用权人均为三亚小洲岛公司，项目用地情况如下表：

项目	权属证号	使用权类型	用途/用海类型	面积 (m ²)	终止日期
1	三土房(2012)字第 001355 号	出让	综合用地	30247.34	2051 年 11 月 01 日
2	三土房(2012)字第 001356 号	出让	综合用地	29475.08	2051 年 11 月 01 日
3	三土房(2015)字第 03418 号	出让	住宿餐饮用地	72642.12	2051 年 11 月 01 日
4	国海证 2011C46020000362 号		造地工程用海	43,877	2060 年 8 月 19 日
	合计			176,241.54	

(2) 海域使用权

该项目所占用的 1 项海域使用权证号为国海证 2011C46020000358 号，用海类型为旅游娱乐用海，面积 0.8759 公顷，项目性质为经营性，终止日期为 2020 年 8 月 19 日，证载海域使用权人为三亚小洲岛公司。

根据被评估单位提供的《建筑设计方案技术审查意见》、《建筑工程施工许可证》等相关文件，本次评估范围内的三亚小洲岛产权式度假酒店项目建设用地面积合计 102,117.2 平方米(三土房(2012)字第 001356 号、三土房(2015)字第 03418 号)，规划容积率 ≤ 1.36 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 70.1 米，绿地率 $\geq 50\%$ ，规划总建筑面积约 196,199.00 平方米，计容面积 138,879.39 平方米。三土房(2012)字第 001355 号小洲岛岛屿所处地块面积约 30,247.34 平方米，目前尚未办理相关规划报建。

截至本次评估基准日，三亚小洲岛产权式酒店项目主楼主体工程已封顶，建筑面积约 136,097.02 平方米，计容面积约 104,173.55 平方米，共 18 层。经评估人员现场调查了解，该项目已于 2014 年 3 月停工，目前仍处于停工状态。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托方确定本次评估基准日为 2016 年 4 月 30 日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2、本次评估以公开市场交易为假设前提；

3、本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4、本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6、本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）经济行为依据

中弘控股股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
- 2、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
- 2、《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）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230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[2011]230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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- 14、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 15、《海域评估技术指引》（国海管字[2013]708号）。
- 16、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 17、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（四）权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、国有土地使用权证、土地出让合同；
- 3、项目建设工程规划许可证；
- 4、项目建筑工程施工许可证；

- 5、海域使用权证；
- 6、重大资产购置发票、合同；
- 7、其他权属证明文件。

（五） 取值依据

- 1、被评估单位提供的评估申报表；
- 2、被评估单位前两年及截至评估基准日的审计报告；
- 3、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
- 4、《海南省建筑工程综合定额》（2012年）；
- 5、《海南工程造价信息》（2016年4月）；
- 6、《海南省建筑装饰装修工程综合定额》2011年版；
- 7、《海南省安装工程消耗量定额》2011年版；
- 8、企业提供的项目投资概算资料；
- 9、评估人员市场调查取得的资料；
- 10、建筑安装合同、协议，大型设备购置、安装合同、协议及发票；
- 11、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
- 12、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

八、 评估方法

（一） 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部

分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，经分析“三亚小洲岛公司”名下在开发的房地产处于建设阶段，未能形成销售收入，因此无法准确预测评估对象在未来所能产生的收益，所能创造的现金流亦难以预测，对应的风险也难以确定，故本次评估项目不适宜采用收益法。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估单位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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

一) 流动资产

1、货币资金

(1) 现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数。

(2) 银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、其他应收款和坏账准备

对于其他应收款评估人员在对其应收款项核实无误的基础上，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法。

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3、存货

存货系开发成本，为企业位于海南省三亚市天涯区南边海路小洲岛产权式度假酒店房地产项目。

本次评估根据房地分估原则，将项目占用土地使用权及在建的地上建筑物项目分别估算。其中，土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估；在建的地上建筑

物项目以经核实后的账面投入价值作为评估值；对于海域使用权以未来使用年限缴纳的海域使用金作为评估值，进行评估最终将各部分评估值汇总得出存货评估价值。

土地使用权评估方法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取得估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法的基本公式为：

(1) 宗地地价 = (基准地价 × 土地用途修正系数 × 期日修正系数 + 基础设施开发程度差异) × (1 + 区域影响因素总修正值) × 个别因素修正系数的乘积

(2) 本次委估土地使用权的评估价值按基准地价法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值 = 不含契税的土地使用权价值 × (1 + 契税税率)

二) 非流动资产

非流动资产系设备类固定资产。设备类固定资产评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

1、重置价值的确定

1) 车辆重置全价

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、查询《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 新车牌照手续费等。

2) 电子设备重置价值

根据网上近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

2、综合成新率的确定

1) 车辆综合成新率

①理论成新率的确定：根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率 } R1, \text{ 行驶里程成新率 } R2)$

②现场勘查技术鉴定成新率 $R4$ 的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

③综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率 } R4 \times \text{权数}$

2) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

三) 关于负债的评估

关于负债中应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等科目的评估，对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程

本项资产评估工作于 2016 年 4 月 8 日开始，评估报告日为 2016 年 5 月 30 日。

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

3、制定资产评估工作计划；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；

4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2、开展市场调研、询价工作；

3、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2、撰写评估报告；

3、征求有关各方意见；

4、内部复核，验证评估结果；

5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

征求委托方意见后，出具评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，三亚小洲岛公司的股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 131,773.04 万元，评估价值 242,920.00 万元，评估增值 111,146.96 万元，增值率为 84.35%；

负债账面价值 166,731.42 万元，评估价值 166,731.42 万元；

资产净额账面价值-34,958.38 万元，评估价值 76,188.58 万元（大写为人民币柒亿陆仟壹佰捌拾捌万伍仟捌佰元整），评估增值 111,146.96 万元，增值率为 317.94%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	1	131,766.61	242,903.42	111,136.81	84.34
非流动资产	2	6.43	16.58	10.15	157.85-
固定资产	3	6.43	16.58	10.15	157.85-
资产总计	4	131,773.04	242,920.00	111,146.96	84.35
流动负债	5	165,257.33	165,257.33	-	-
负债总计	6	166,731.42	166,731.42	-	-
净资产	7	-34,958.38	76,188.58	111,146.96	317.94

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、纳入本次评估范围内的三土房（2012）字第 001355 号《海南省三亚市土地房屋权证》为小洲岛所在地块，证载土地面积 30,247.34 平方米，用途为综合用地。根据《国有土地使用权出让合同》第五条“本合同项下的宗地，按照批准的总体规划是建设海洋公园项目”，本次评估根据三亚市基准地用途修正系数参照工业用地基准地价及其修正体系进行评估，提请报告使用者注意。

2、纳入本次评估范围内的三土房（2012）字第 001355 号《海南省三亚市土地房屋权证》为小洲岛所在地块，证载土地面积 30,247.34 平方米，用途为综合用地。根据《国有土地使用权出让合同》土地利用条件第四条之二、三项之规定“该地块应在 2003 年 1 月 30 日以前竣工”，根据《闲置土地处置办法》（2012 修订）、海南省闲置土地认定和处置规定》和《海南省人民政府关于进一步做好闲置土地处置工作的通知》（琼府[2015]24 号）等规定，非因政府原因和不可抗力造成土地闲置，超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的或超过动工开发日期满 2 年未完成项目投资总额 25%，市、县、自治县人民政府可以无偿收回国有建设用地使用权。本次评估未考虑闲置土地被收回的影响，提请报告使用者注意。

3、纳入本次评估范围内的三土房（2015）字第 03418 号《海南省三亚市土地房屋权证》证载土地面积 72,642.12 平方米，用途为住宿餐饮用地。根据《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》“沿海区域自平均大潮高潮线起向陆地延伸最少 200 米范围内、特殊岸段 100 米范围内，不得新建、扩建、改建建筑物，具体界线由省人民政府确定”；《海南省人民政府办公厅关于解决海岸带 200 米范围内建设有关问题的通知》（琼府办〔2015〕197 号）的规定“已履行土地供应手续、签订土地使用合同，但未动工开发的重点建设项目，重新报请省政府批准后，依法开发建设。未重新报请省政府批准或者省政府不予批准的，不得开发建设，市县可以通过依法收回土地、处置闲置土地、土地置换等方式处理”。如该地块后续进行开发建设，须报海南省人民政府批准，如后期未获批准评估值应作相应调整。提请报告使用者注意。

4、本次评估建筑物面积一期主楼按照《三亚市规划局关于三亚小洲岛度假酒店项目主楼第 6-18 层部分建筑设计方案的技术审查意见》（[2015]131 号）确定建筑面积，最终的建筑物面积应以规划主管部门出具的数据为准，如该设计方案未获批准评估值应作相应调整，提请报告使用者注意。

5、根据评估人员现场勘查了解，本次评估范围内的小洲岛产权式酒店在建工程项目已于 2014 年 3 月份停工，本次评估结果未考虑该项目停工期间可能发生的相关工程欠款、利息费用等，提请报告使用者注意。

6、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对

象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

7、对委托方和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

8、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

9、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

11、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

12、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日止。

(此页无正文)

中瑞国际资产评估(北京)有限公司

法定代表人:

(或被授权人):



注册资产评估师:



注册资产评估师:



报告日期: 二〇一六年五月三十日