

海南海航迎宾馆有限公司投资性房地产
公允价值计量评估项目
资产评估报告书

同致信德评咨字（2014）第008号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.
同致信德（北京）资产评估有限公司
二〇一四年二月十八日

目 录

声 明	3
资产评估报告书摘要	5
资产评估报告书正文	8
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况.....	9
二、评估目的	10
三、评估对象及范围	10
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
附 件	19

声 明

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清单由委托方、产权持有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。

资产评估报告书摘要

海南海航迎宾馆有限公司投资性房地产

公允价值计量评估项目

资产评估报告书

同致信德评咨字（2014）第008号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受海南施达商业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对海南海航迎宾馆有限公司投资性房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：

委托方：海南施达商业有限公司。

其他评估报告使用者：海南海岛建设股份有限公司、政府监管部门依照相关法律法规规定需向其披露的对象。

二、产权持有者：海南海航迎宾馆有限公司

三、评估目的：以财务报告为目的，为海南海航迎宾馆有限公司 6,705.20 平方米投资性房地产在评估基准日的公允价值提供价值参考。

四、评估对象及范围：海南海航迎宾馆有限公司所拥有的位于海口市美兰区大英山西三路 9 号 6,705.20 平方米投资性房地产。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及使用有效期：评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，使用有效期为一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日。

七、评估方法：收益法。

八、评估结论：海南海航迎宾馆有限公司所拥有的位于海口市美兰区大英山西三

路9号6,705.20平方米投资性房地产市场公允价值评估结论共计为**7,793.99万元**(大写:人民币柒仟柒佰玖拾叁万玖仟玖佰元整)。

注:参与本项目的注册资产评估师知晓,在运用收益法评估投资性房地产时,应当关注投资性房地产现有租约条款对公允价值的影响,包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件等。以上评估结论为参与本项目注册资产评估师经过对其租户、租约、现有管理和市场条件分析测算的结果,若以上条件发生较大变化,会对委估投资性房地产公允价值有一定影响。

本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用,未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

特别事项说明:报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

海南海航迎宾馆有限公司投资性房地产

公允价值计量评估项目

资产评估报告书

同致信德评咨字（2014）第008号

海南施达商业有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受海南施达商业有限公司（以下简称“施达公司”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对海南海航迎宾馆有限公司投资性房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方概况

企业名称：海南施达商业有限公司

住 所：海口市滨海大道南洋大厦 15 层

法定代表人：曾标志

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币肆仟万元

实收资本：人民币肆仟万元

经营范围：建筑材料、家具、电器、布草、日用百货、五金工具、交电商业、文体用品、玩具、纺织品、服装、鞋帽、钟表、眼镜、普通机械及配件的贸易业务；商场出租。

（二）产权持有者概况

企业名称：海南海航迎宾馆有限公司（以下简称“海航迎宾馆”）

注册地址：海南省海口市美兰区大英山西三路 9 号

法人代表：王程彬

注册资本：人民贰亿陆仟叁佰捌拾柒万伍仟元整

经营范围：酒店经营管理，写字楼出租服务，中西餐，美容美发，商务服务，打字，复印，传真，健身，工艺品、日用百货、文化用品、纺织品、家用电器、食品、

饮料、糖、烟（限零售）、酒的销售。

截止 2013 年 12 月 31 日，海南海岛建设股份有限公司持有海航迎宾馆 100% 股权。

委托方海南施达商业有限公司和产权持有者海航迎宾馆均为海南海岛建设股份有限公司全资子公司。

（三）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为政府监管部门、海南海岛建设股份有限公司依照相关法律法规规定需向其披露的对象。

二、评估目的

本次评估以财务报告为目的，为海航迎宾馆确定投资性房地产在评估基准日的公允价值提供价值参考。

三、评估对象及范围

（一）评估对象及范围

海南海航迎宾馆有限公司位于海口市美兰区大英山西三路 9 号 6,705.20 平方米投资性房地产。具体明细如下表：

序号	区域	面积(m ²)	用途	备注
1	商务中心旁电脑房	27.2	办公	
2	一楼商场服装店	35	商场	
3	II 花梨木店	135	商场	
4	二楼正道中医旁	96	办公	
5	正道中医（上下两层）	688	合作经营	
6	一楼大堂吧书画廊	88	字画展览售卖	
7	二楼北侧跑马廊	250	服装	
8	北区三楼夹层办公区	2470	办公	
9	一楼展厅	216	沙盘展厅	
10	机关食堂	2670	机关食堂	
11	二楼美式桌球	30	办公	
	合计	6705.20		

（二）评估对象基本情况

1、海航迎宾馆介绍

海航迎宾馆酒店定位为五星级政务及商务型接待酒店，现代风格与柔美元林式相结合的园林标准。海南迎宾馆设计为地下一层地上六层，楼高 27 米。

海航迎宾馆酒店地处国兴大道，毗邻新省政府大楼，西临新海航大厦。酒店按五星级标准建造，特设贵宾接待服务设施，是集商务、会议为一体的接待型酒店。从酒店乘车至海口美兰国际机场仅需 20 分钟，至大型购物超市仅 5 分钟，地理位置四通八达，是商务活动、会议举办的理想之地。迎宾馆四至：北临大英山西二街，东临大

英山西四街，南临国兴大道，东临海南省政府。

2、资产情况介绍

委估资产租赁情况如下表：

序号	承租人	区域	面积(m ²)	用途	备注
1	海口新城区建设开发有限公司	商务中心旁电脑房	27.2	办公	
2	海南宇辉贸易有限公司海口分公司	一楼商场服装店	35	商场	
3	李讷红	II 花梨木店	135	商场	
4	海南航空休闲汽车租赁有限公司	二楼正道中医旁	96	办公	
5	王秀琴	正道中医（上下两层）	688	合作经营	
6	黄承恩	一楼大堂吧书画廊	88	字画展览售卖	
7	海口柏利狮服装贸易有限公司	二楼北侧跑马廊	250	服装	
8	海南省证监局、海南上市公司协会、海南证券期货业协会	北区三楼夹层办公区	2470	办公	
9	高和房地产	一楼展厅	216	沙盘展厅	
10	海南海岛欧铂物业管理有限公司	机关食堂	2670	机关食堂	
11	Club Vac 悦逸度假俱乐部	二楼美式桌球	30	办公	
		合计	6705.20		

3、产权情况及抵押情况

委估资产位于海口市美兰区大英山西三路9号海南海航迎宾馆酒店内，酒店办理了房屋产权证，证号为海口市房权证海房字第 HK368458 号，建筑面积为 34291.10 平方米，规划用途为酒店，使用权取得方式为出让，土地使用权证证号为海口市国用 2012 第 009580 号，证载土地面积为 34827.29 平方米，地类用途为住宿餐饮用地，使用权类型为出让，终止日期为 2064 年 8 月 11 日。

2013 年 7 月 25 日，海航迎宾馆与国民信托有限公司签订了贷款抵押担保合同，国民信托有限公司向海航商业控股有限公司提供 7.5 亿元贷款，贷款期限为 2013 年 7 月 25 日至 2015 年 1 月 22 日，海航迎宾馆以房产（含土地）为此贷款提供抵押担保。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是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。

参与本项目注册资产评估师知晓，当符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则中投资性房地产的公允价值一般等同于资产评估准则中的市场价值。

就资产评估而言，市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完

善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

(三) 价值类型选取的理由及依据: 根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况, 确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明:

(1) 本项目评估基准日确定的理由: 本次确定委估投资性房地产公允价值, 是为海岛建设 2013 年年报公允价值计量服务, 故基准日与年报日应保持一致。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(3) 本评估报告的有效期为一年, 即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、资产评估业务委托书;

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》;

2、《企业会计准则》、《企业会计制度》;

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令 29 号);

4、《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55 号令);

6、《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)。

(三) 评估准则依据

1、财政部财企[2004]20 号《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》;

2、中国资产评估协会中评协[2007]189 号文《资产评估准则 - 评估报告》、《资产评估准则 - 评估程序》、《资产评估准则 - 不动产》、《资产评估价值类型指导意见》;

3、中国资产评估协会[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

- 4、中国资产评估协会《以财务报告为目的的评估指南（试行）》；
- 5、中国资产评估协会《投资性房地产评估指导意见（试行）》。

（四）权属依据

- 1、评估对象房屋产权证；
- 2、评估对象国有土地使用权证；

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、评估人员搜集、调查取得的资料和数据；
- 4、企业财务会计、租赁合同等资料；
- 5、市场调查、海口市工程造价信息及询价资料；
- 6、互联网信息资料；
- 7、现场勘察记录。

（六）其他参考依据

- 1、评估人员对委估房产周边区域租赁情况的市场调查；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、其他相关资料。

七、评估方法

依据本次资产评估的目的，根据国家资产评估的有关法规，结合评估机构掌握的有关资料、评估目的以及评估对象房地产市场具体特点，遵循客观、独立、公正的原则及替代性、公开市场等评估原则来确定的。由于评估对象可用于租赁经营，租金的求取可分租约期内和租约期外两部分，而租约期内的租金采用租约所确定的租金标准；租约期外的租金可根据同区域类似房地产租金通过市场调查取得，评估对象的未来客观收益可以预测，故可采用收益法进行评估。在同一供求圈内类似房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，但是很难取得受租约限制的类似房地产交易案例，所以本次评估选择收益法，未采用市场法进行评估。

收益法就是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = a \div r \times [1 - (1 + r)^{-n}]$$

式中：V — 房地产收益价格

a — 年纯收益

r — 报酬率

n — 收益年期

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，产权持有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅产权持有者填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托方及产权持有者提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本项目的评估结论是以委托方和资产经营方签订的租赁合同真实、合法、有效为前提，且租赁合同中约定的租约已实际履行，评估对象投资性房地产的经营业态保持正常，无重大改变为假设前提。
- 3、本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

海南海航迎宾馆有限公司所拥有的位于海口市美兰区大英山西三路 9 号 6,705.20 平方米投资性房地产市场公允价值评估结论共计为 **7,793.99 万元**（大写：人民币柒仟柒佰玖拾叁万玖仟玖佰元整）。

评估减值原因分析：委估投资性房地产账面值为 6,788.56 万元，评估值 7,793.99 万元，增值 1,005.43 万元，增值率为 14.81%，评估增值主要原因为房地产价格有所上涨，同时 2013 年评估范围新增一项投资性房地产，其账面值为原始构建成本。

注：参与本项目的注册资产评估师知晓，在运用收益法评估投资性房地产时，应当关注投资性房地产现有租约条款对公允价值的影响，包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件等。以上评估结论为参与本项目注册资产评估师经过对其租户、租约、现有管理和市场条件分析测算的结果，若以上条件发生较大变化，会对委估投资性房地产公允价值有一定影响。

十一、特别事项说明

(一)对产权持有者存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,产权持有者未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二)本评估公司未对委托方和产权持有者提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

(三)在评估基准日后、报告有效期之内,资产数量及作价标准发生明显变化时,委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(四)海南海航迎宾馆有限公司与国民信托有限公司签订了 NT 字 12-010-03-003 号贷款抵押担保合同,海航迎宾馆将位于大英山西三路 9 号海南迎宾馆房产(含土地)进行抵押,为海航商业控股有限公司贷款提供担保,贷款金额 7.5 亿元,贷款期限为 2013 年 7 月 25 日至 2015 年 1 月 22 日,抵押财产价值为人民币 1,329,162,570.00 元。

(五)报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策,本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(六)除非特别说明,本报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完全的权利为基础。

(七)评估报告基准日期后重大事项: 评估人员没有发现本次评估基准日至评估报告提出日发生的可能影响评估结论的重大事项。当出现下列情况时,不能直接使用评估结论。

- 1、若是资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估值进行相应调整;
- 2、若是资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值;
- 3、若资产价格的调整方法简单、易于操作时,也可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二)资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)根据有关规定,本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用, 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2014 年 2 月 18 日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一四年二月十八日

附 件

附件目录:

- 附件一：委托方和产权所有者营业执照
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三：委托方和产权所有者承诺函
- 附件四：评估机构资格证书复印件
- 附件五：评估机构证券资格证书复印件
- 附件六：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件七：签字注册资产评估师资格证书复印件