

三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让
三亚金银岛海景大酒店房产及附属物评估项目
资产评估说明

湘资国际评字【2012】第 000号

北京湘资国际资产评估有限公司

二〇一二年二月十八日

目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 关于资产清查核实情况说明	6
第四部分 关于评估依据的说明	10
第五部分 关于资产的评估技术说明	12
第六部分 评估结论及其分析	24

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京湘资国际资产评估有限公司

2012年2月18日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及资产占有方简介

(一)委托方简介

委托方为海南高速公路股份有限公司。

2、营业热照注册号：460000000140480

3、营业场所：海口市蓝天路 16 号高速公路大楼

4、法定代表人：温国明

5、经营范围：高等级公路勘测、设计、施工、建设、收费、养护、管理服务；房地产开发经营；建材、普通机械、电子产品、农副产品、日用百货、饮食业、金属材料、化工原料及产品(专营外)、矿产品、纺织品、文体用品、汽车配件、摩托车配件、饮料、酒、副食品、家具、橡胶制品的经营；旅游业。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

(二)被评估单位简介

被评估单位为三亚金银岛海景大酒店有限公司

注册号：460200000019240

成立日期：2002 年 1 月 17 日

住所：三亚市海坡开发区 16 横路

法定代表人：黄循环

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：经营酒店客房、餐馆（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品），游乐项目（不含有奖电子游戏），商务服务，打字、复印、传真，健身、桑拿，工艺品、日用百货销售，食品、饮料、糖、烟、酒销售（仅供办证使用）。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

(三)委托方和被评估单位之间的关系

三亚金银岛海景大酒店有限公司为委托方海南高速公路股份有限公司的全资子公司。

二、关于评估目的说明

评定估算三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的三亚金银岛海景大酒店房产及附属

物于评估基准日的市场价值，为海南高速公路股份有限公司全资子公司三亚金银岛海景大酒店有限公司拟转让上述资产提供市场价值依据。

三、关于评估范围的说明

（一）评估对象

本次评估对象为三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的三亚金银岛海景大酒店房产及附属物（不含土地使用权和厨房设备、客房设备及办公设备等酒店内可移动资产）。

（二）评估范围

评估范围为三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的固定资产——房屋建筑物及附属物（不含土地使用权和厨房设备、客房设备及办公设备等酒店内可移动资产）。截止 2012 年 1 月 31 日酒店房屋建筑物及附属物账面原值约为 152,888,673.67 元，账面净值约为 39,369,469.77 元。

目前上述委估房屋建筑物尚未办理房产证。

（三）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要包括房屋建（构）筑物及附属物。

1. 建（构）筑物包括房屋建筑物主体工程和酒店装修工程，审计后账面原值 127,298,771.52 元，账面净值 38,089,974.66 元。

酒店房屋建筑物为八层框架结构，室外配套工程主要包括游泳池、网球场、高尔夫球练习场及绿化工程等。

上述建（构）筑物位于三亚市海坡度假区，使用状况一般，维护保养基本正常。据了解，上述建筑物未办理房产证。

2、酒店附属设备主要包括中央空调工程、发电机组、电梯、电气动力系统、烟感预报及消防系统等，审计后账面原值 25,589,902.15 元，账面净值 1,279,495.11 元。

上述附属设备大部分购置于 1999 年左右，2002 年 4 月正式使用，目前使用状况基本正常，维护保养一般。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2012 年 1 月 31 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估

目的服务。

2. 评估基准日选定会计期末，能够较全面地反映委估资产的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、关于可能影响评估结果的重大事项说明

1、三亚金银岛酒店房屋建筑物已办理竣工验收，但尚未办理房产证，若后期办理的房产证载明面积与目前申报的面积有出入，会对资产的评估结果产生影响。

2、三亚金银岛酒店所占土地不在酒店公司名下，未列入本次评估范围内。

除上述事项外，不存在影响经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项以及其他抵押、质押、担保和或有负债、或有资产等。

六、资产清查情况的说明

列入本次清查范围的资产，是以三亚金银岛海景大酒店有限公司申报的部分固定资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

本次评估的资产清查工作是从2月10日开始的。

首先，由三亚金银岛海景大酒店有限公司财务部有关人员牵头，会同经营部等部门的管理人员，按评估机构申报表所要求的内容对房屋建筑物和附属设施等进行盘点和清查。在评估机构有关人员的指导下，清查核实后填写评估申报表。

从2月13日起，对资产进行清查。在海南高速公路股份有限公司和三亚金银岛海景大酒店有限公司领导的统一安排下，公司财务部、经营部等部门，对酒店房屋建筑物及附属设施进行了盘点。评估人员在现场对各类实物资产进行了重点监盘。

通过清查发现，实物资产和账面值相符，为进一步明确评估对象和范围，三亚金银岛海景大酒店有限公司以实际情况在资产清查评估明细表上进行反映，并作了相应的调整。在此基础上，对资产清查评估明细表盖章、确认，并于2012年2月13日，向评估机构——北京湘资产国际评估有限公司正式提交。

七、资料清单：

根据资产评估工作的要求，我们已向评估机构提供以下资料：

- 1、《企业法人营业执照》
- 2、被评估单位出具的《被评估单位承诺函》；

3、经中准会计师事务所有限公司审计的三亚金银岛海景大酒店有限公司前三年会计报表；

4、三亚金银岛海景大酒店有限公司填写、申报的资产清查评估申报表；

6、相关房屋建筑物工程合同、竣工验收报告等资料；

7、重大设备购建合同等；

8、评估机构要求的其他资料。

被评估单位：三亚金银岛海景大酒店有限公司

法定代表人：

2012年2月13日

第三部分 关于资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

根据资产评估工作的要求，我们对三亚金银岛海景大酒店有限公司所涉及的相关资产进行了清查复核，列入清查范围的资产类型主要为固定资产。

专业小组根据不同的资产类型，要求资产占有单位提供相应的原始会计记录、产权证明，并了解其形成分布情况，分析是否存在可能影响清查评估的因素。

二、实物资产的分布情况及特点

本次清查核实的实物资产主要包括房屋建筑物和机器设备（不含厨房设备、客房设备及办公设备等可移动设备）。其中：

房屋建筑物：主要为位于海南省三亚市海坡度假区的三亚金银岛海景大酒店的酒店用房，该房屋总层数为八层，地上七层、地下一层，总建筑面积 21300 平方米。室外配套工程主要包括游泳池、网球场、高尔夫球练习场及绿化工程等。

机器设备：主要为酒店中央空调工程、动力设备。

三、影响资产清查的事项

在资产清查核实中，没有发现存在资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的限制、资产性能的局限等情况。

四、资产清查过程和方法

（一）清查组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，对委估资产进行了全面而详细的核查，评估组清查核实工作从 2012 年 2 月 13 日至 2012 年 2 月 14 日止。清查工作结束后，提交了清查核实及现场勘察作业总结。

（二）清查主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員按照评估公司提供的“清查评估明细表”“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查资产占有方提供的评估清查明细表

评估人员通过翻阅有关设计资料及系统图，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资

料，检查明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。填写实物类资产现场勘察、鉴定表。

4、补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表。

5、核实产权证明文件

对评估范围的设备和房产的产权进行调查，以确认作到产权清晰。

6、调查设备运行状态和房屋使用状态

目的是通过调查，为确定房产及设备的成新率准备资料。房产及设备使用状态的调查方式，一是通过现场实地勘察，另外通过直接查阅有关资料获得。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。各类资产的清查核实情况如下：

1、机器设备的清查

清查内容：

本次的清查的机器设备为截至评估基准日企业申报的中央空调工程、动力设备（不含厨房设备、客房设备及办公设备等可移动设备），主要为分布在酒店内。

清查主要步骤：

（1）指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

公司先期派遣项目经理和清查小组负责人，指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估公司提供的“评估申报明细表”“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估设备的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

（2）初步审查资产占有方提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项等。

（3）现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，对申报设备进行现场勘察，查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛的交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况。

(4) 补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 抽查设备原始购买合同和凭证

对重点设备及价值较大设备的原始购买合同和凭证进行了抽查核实，收集了设备购置合同。

(6) 调查设备运行状态和使用状态。

目的是通过调查，为确定设备的成新率准备资料。设备运行状态和使用状态的调查方式，一是通过现场实地勘察，另外通过直接查阅有关资料获得。

清查的主要方法：

设备的清查主要以现场核实为主，并以现场核实的实存数量作为评估依据。

2、房屋建筑物的清查：

清查内容：

主要为位于海南省三亚市海坡度假区的三亚金银岛海景大酒店的酒店用房，该房屋总层数为八层，地上七层、地下一层，总建筑面积 21300 平方米。室外配套工程主要包括游泳池、网球场、高尔夫球练习场及绿化工程等。

清查主要步骤：

(1) 指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

公司派遣项目经理和清查小组负责人，指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估公司提供的“评估申报明细表”“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估房产的产权归属证明文件和有关规划报建、改扩建、购建合同和设计施工图纸等文件资料进行收集。

(2) 初步审查资产占有方提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项等。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，对申报房地产进行现场勘察，查阅了主要房地产的类型、面积及特点、日常管理状况和文件，并通过与房地产的管理人员广泛的交流，了解房地产的使用情况、装修改造情况及成新状况和影响房地产增贬值因素等。。

(4) 补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 抽查房地产原始购建合同和凭证

(6) 调查房地产使用状态等目的是通过调查，为确定房地产的各类评估参数准备资料。房地产使用状态的调查方式，一是通过现场实地勘察，另外通过直接查阅有关资料获得。

清查的主要方法：

房屋建筑物及土地的清查主要以现场核实为主，对本次评估范围内的建筑物及构筑物进行现场勘察、拍照。

五、委估资产清查情况

评估人员通过资产清查核实发现如下事项：

1、三亚金银岛酒店房屋建筑物已办理竣工验收，但尚未办理房产证，若后期办理的房产证载明面积与目前申报的面积有出入，会对资产的评估结果产生影响。

2、三亚金银岛酒店所占土地系以合作开发形式占用，目前该宗土地使用权权属关系在仍海南省交通运输厅名下，未列入本次评估范围内，故本评估结果中未包含酒店所占土地使用权的价值。

六、资产清查结论

通过资产清查核实，我们认为该公司资产管理基础较好，有比较完善的内部控制制度，纳入评估范围的各项资产账实相符，无调整事项。

第四部分 关于评估依据的说明

一、行为依据

资产评估业务约定书。

二、法律依据

- 1、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、国务院办公厅转发财政部《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意见的通知》(国办发[2001]102 号)及中华人民共和国财政部令(第 14 号)《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5、《企业国有资产法》(2008 年主席令第 5 号)；
- 6、《中华人民共和国公司法》(2005 年中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
- 8、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 9、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

三、准则依据

- 1、财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20 号)；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号)；
- 3、中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见(试行)》的通知(中评协[2004]134 号)；
- 4、中评协[2007]189 号《资产评估准则-评估报告》；
- 5、中评协[2007]189 号《资产评估准则-评估程序》；
- 6、中评协[2007]189 号《资产评估准则-业务约定书》；
- 7、中评协[2007]189 号《资产评估准则-工作底稿》；
- 8、中评协[2007]189 号《资产评估准则-不动产》；

- 9、中评协[2007]189号《资产评估准则-机器设备》；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218号)。

四、权属依据

- 1、三亚金银岛海景大酒店有限公司营业执照等产权证明文件；
- 2、房屋建筑物竣工验收报告、施工合同及发票；
- 3、其他产权证明文件等。

五、取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、《海南省建设工程费用定额》（2005年）和《海南省建筑工程概算定额》（2005年）；
- 4、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）；
- 5、国家发展改革委、建设部关于印发《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）；
- 6、原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
- 7、《三亚市工程造价信息》2012年1月；
- 8、国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
- 9、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
- 10、评估基准日国债收益率、贷款利率及外汇牌价信息；
- 11、评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

六、参考资料及其他

- 1、资产占有方提供的资料清单及评估申报表。

第五部分 三亚金银岛海景大酒店房产及附属物评估技术说明

一、三亚金银岛海景大酒店概况

1、评估对象区位状况

评估对象坐落于三亚市海坡度假区，南临三亚湾大道，距天涯海角风景区正门约 5 公里，距三亚凤凰国际机场约 30 分钟车距，地理位置较好。区域内基础配套设施完善，旅游景点众多，所在区域属享有“椰梦长廊”美称的三亚湾度假区。另外，三亚湾度假区紧挨三亚市区，绵延 22 公里。该湾湾长沙细，岸上绿树如带，构成三亚滨海旅游城市美丽动人的风景线。市内道路直通海边，已建成 3 个临海的广场和一个滨海公园。长长海湾，规划分为三段，紧连市区一段为游乐观光漫游区域，稍远为公共海边泳场和海上活动区域，再远是拥有一批度假村的休闲度假区域。由此可见，三亚金银岛大酒店占有极佳的地理位置。

2、评估对象实物状况

(1) 酒店的隶属关系及建造过程

三亚金银岛海景大酒店为八层框架结构，酒店外墙为土黄色和暗红色相间进口涂料和绿色玻璃幕墙。总建筑面积为 21300 平方米。其中，地上七层建筑面积 18650 平方米，地下一层建筑面积 2650 平方米。该建筑物于 1996 年 2 月 8 日开工建设，先规划建设项目为海南省交通培训中心，后改为酒店，至 1998 年基本建成，最后于 2002 年 4 月 20 日竣工验收并投入试营业。

(2) 酒店概况

三亚金银岛海景大酒店位于海南三亚市海坡度假区，是海南高速股份有限公司下属的连锁酒店之一，酒店于 2002 年 9 月 26 日正式开业，占地面积 41400 平方米，建筑面积 21300 平方米，花园面积 37000 平方米，土地使用面积 12827.7 平方米（即省交通厅名下土地约 19.26 亩），酒店设施设备齐全，2004 年 9 月酒店经过星级委员会评定为四星级酒店。

酒店主楼高八层，采取内天井结构，酒店地下一层设有桑拿保健，美容美发。主楼一、二层为公共活动层，首层设有中餐厅及八个豪华宴会包厢，夜总会、KTV 包厢及多功能大型会议厅，三层以上为标准客房、行政套房、海景花园套房、海景豪华套房，共 150 间（套），可提供床位 266 张，酒店停车场拥有 100 个停车位，拥有可容纳 300

人的国际会议厅、3个可容纳80人的会议室，所有会议室均配有先进的会议设施。酒店户外设有大型游泳池、网球场、高尔夫练习场、儿童乐园、特色烧烤园以及美丽的园林。

酒店竣工于2002年4月，整个酒店的装修、设备、设施按四星级酒店配置。酒店楼身用乳黄色防水涂料，酒店的大堂富丽高雅，装修豪华。前厅地面、墙面贴进口大理石、乳白色大理石包圆柱，落地玻璃大门用手工精细的磨光黄铜饰面，门框贴进口紫红色印花石，大堂天花板上悬挂高档水晶吊灯。大堂背面的内天井设有中厅吧，天井屋顶为网架结构，铝合金龙骨玻璃密封顶，悬挂蔚蓝色进口意大利卡布龙，地面铺100CM×100CM大理石，中厅四周为酒店内廊，长廊为铁艺栏杆木扶手。

酒店的设备设施配套齐全，配有二部广日电梯，三套美国约克中央空调系统、一套1000KW康明斯发电机组、热水锅炉、电脑电话交换系统，还提供包括自动传呼、自动计时计费、定时叫人、多方通话等多功能服务；另外酒店的消防设施亦非常先进，配有烟感预报、消防系统，能及时预报、排除火灾等。酒店设有康乐中心、桑拿保健、美容美发、夜总会、KTV包厢、歌舞厅、网球场、高尔夫球练习场、淡水游泳池等，为客人提供了众多的健身娱乐场所。

酒店的客房主要有园景双人房、海景双人房、海景大床房、海景套房、高级海景套房、豪华海景套房、豪华海景花园套房、豪华行政套房。客房内设备齐全舒适，每个房间均备有25寸TCL彩电一台，写字台、布艺围椅、梳妆台、落地灯、挂衣柜、行李架，海尔小冰箱，保险柜，吹风机、电水壶等，客房电器开关也采用了当前酒店最先进的触摸式床头电器控制板，酒店接入宽带网络。

2、建筑物状况

(1) 地下一层：地下一层，规划建筑面积2650平方米，层高约3.7米。地下一层主要分布：工程部办公室、仓库、冷库、水泵房、员工餐厅、更衣室、布草房、桑拿房、中央空调房、动力房。

其中设备用房是无装修的水泥毛坯。办公室及员工餐厅、布草房等为简单装修，地面铺普通地砖，墙面刷白，天棚铝合金龙骨石膏吊顶，夹板门。桑拿房休闲中心对外承包。

(2) 地上一层：一层主要为酒店大堂、中厅吧、西餐厅、西厨房、后大堂、康乐中心、行政办公室、商务中心、市场营销部、商场、行李房等。除行政办公室为中档装修外，其他均为高档装修。

(3) 二层：二层主要设有中餐厅、中厨房、歌舞厅、会议室。二层公共通道地面贴大理石、墙面木板墙纸装饰墙，天棚石膏吊顶。

中餐厅：地面铺地毯、墙面木板墙纸装饰墙、大理石包柱，中餐厅大堂可容纳 170 人入席，8 个包厢软包装修，配电视、沙发，带带洗手间。

歌舞厅：设有大厅和 8 个包厢，大厅可容纳约 90 人。歌舞厅为豪华装修，地面铺地毯、墙为软包装、天棚配有高档音响、灯光设备。

会议室：二层有三个小会议室、一个中会议室和一个大会议室。

小会议室每个可容纳 50 人，中会议室可容纳 100 人，大会议室可容纳 300 人。

会议室均为豪华装修，地面铺地毯、墙为软包装。

(4) 三至七层：酒店三至七层为客房，酒店共有 150 间客房。

普通客房装修情况：

地面：地毯。

内墙面：乳白色涂料。

天棚面：石膏吊顶。

卫生间：地面铺防滑地砖，内墙瓷砖到顶，顶棚为白色铝扣板。内配三大美标级洁具，大理石洗脸台、化妆镜等。

客房采用美国约克中央空调制冷，热水器集中供热水。客房受损严重目前正处于初装修。

豪华行政套房装修情况：

夫人房：配红木渡金大床、床头柜、挂衣柜，卫生间配按摩浴缸、渡金五金、美标高级卫浴两大件，卫生间墙面贴大理石，其他装修和设备同普通房。

主人房：配豪华大床、床头柜，挂衣柜，布艺沙发，卫生间配按摩浴缸、渡金五金、美标高级卫浴两大件，卫生间墙面贴大理石，其他装修和设备同普通房。

客厅：配酒店吧，大理石餐桌、布衣沙发、装饰画等，其他装修和设备同普通房。

(3) 评估对象权属状况

三亚金银岛海景大酒店所占土地目前尚在海南省交通运输厅名下，未列入酒店帐内，地上建筑物已办理竣工验收，但尚未办理房产证。本次评估是在假设酒店地上建筑物产权完整的前提下，仅对地上建筑物的价值进行评估，酒店所占土地使用权未列入本次评估范围内。

二、市场背景分析

1、一般因素

①地理位置

三亚市位于中国海南省最南端，东经 108。56' 30" — 109。48' 28" ，北纬 18。09' 34" — 19。37' 27" 。东与陵水县相接，南临南海，西邻乐东县，北依保亭县。东西长 91.6 公里，南北宽 51 公里。

②气候条件

三亚市年平均气温为 26.5℃，年最高气温为 35.1℃，年最低气温为 14.6℃，年降水量为 1554.7 毫米，年日照时间为 2400.2 小时。

③自然资源

三亚市土地总面积为 1919.58 平方公里，山地占 33.4%，丘陵占 25.2%，台谷地占 18.1%，平原占 23.3%。全市耕地总面积 12127 公顷，其中水(旱)田 8210 公顷，旱地 3917 公顷。市内有大小山峰 200 多座，海拔高度大多在 300—1090 米之间，最高山峰是尖岭，海拔高度为 1090 米，三亚市市内有河流 10 条，最大河流是宁远河，干流 90.2 公里，流域面积 1073.81 平方公里，总落差 1100.6 米。全市海岸线长 209.1 公里。市内有大小港湾 19 个，较大的港有榆林港和三亚港，全市主要岛屿有 10 个，最大的岛是西瑁岛和东瑁岛。

④行政区划及人口

现三亚市行政区划为海棠湾镇，田独镇、凤凰镇、天涯镇、崖城镇，两个区管理委员会—河东区管委会和河西区管委会，另有南田农场、南新农场、南岛农场、立才农场、南滨农场；三亚市严格执行国家计划生育政策，进一步完善人口与计划生育管理责任制，人口出生率控制在计划生育目标的范围内。2010 年全市(含农垦)户籍人口 57.01 万人，比 2009 年末增加 1.3 万人。

⑤济发展状况

初步统计，2010 年全市生产总值完成 230.79 亿元（不含农垦，下同），按可比价格计算，增长 20.2%。按户籍平均人口计算，人均生产总值 46624 元，增长 17.7%；按当年平均汇率折算，人均生产总值约合 7040 美元。全市全口径财政收入 146.91 亿元，比 2009 年增长 86.9%，其中，地方财政收入 116.76 亿元，增长 101.3%。在地方财政收入中，一般预算收入 42.22 亿元，增长 58.0%；基金收入 74.54 亿元，比 2009 年增长 138.1%。全社会固定资产投资完成 305.24 亿元，比 2009 年增长 44.4%。金融形势

稳定，截止 2010 年底，全市金融机构本外币存款余额 277.18 亿元，比年初增长 20.8%；城乡居民储蓄存款余额 241.67 亿元，比年初增长 41.3%。

2010 年城镇居民人均可支配收入为 17758 元，增长 16.6%，其中，工资性收入 10673 元，增长 16.3%；经营性收入 2378 元，增长 9.8%；财产性收入 585 元，增长 1.0%；转移性收入 4122 元，增长 24.5%。城镇居民人均生活消费支出 13081 元，增长 14.1%。城镇居民恩格尔系数为 42.9%，比 2009 年下降 0.5 个百分点。

⑥旅游产业的发展

2010 年全市列入统计的旅游宾馆(酒店)226 家，比 2009 年增加 39 家，其中，五星级宾馆 11 家，四星级宾馆 22 家，三星级宾馆 24 家，待评五星级 24 家。拥有客房 39607 间，比 2009 年增加 7430 间；拥有床位 70710 张，比 2009 年增加 13500 张。全市接待旅游过夜人数 882.65 万人次，其中，旅游饭店接待游客人数 749.68 万人次，增长 12.3%。从客源看，接待国内旅游者 841.14 万人次；接待海外旅游者 41.51 万人次，比 2009 年增长 30.6%。全年旅游总收入 139.64 亿元，其中，境外旅游收入 24472 万美元，比 2009 年增长 25.5%。旅游饭店客房开房率 63.12%，比 2009 年提高 0.85 个百分点。

⑦房地产市场分析

2010 年房地产开发投资完成 132.84 亿元，比 2009 年增长 35.7%。从商品房建设用途看，住宅投资完成 124.40 亿元，增长 32.7%，占全部房地产开发投资的 93.6%。房屋施工面积 584.95 万平方米，增长 13.4%；房屋竣工面积 130.03 万平方米，增长 9.1%。

随着限购令等房地产调控政策的出台，近期房地产市场上涨趋势受到抑制，加之，目前中国房地产市场价格普遍过高、已具有相当成分的泡沫之状况将是房地产市场的较大隐患，因此，就长期走势而言，海南房地产市场行情与全国房地产行情一样存在较大不稳定因素，对于行情整体水平上涨不可过于乐观。

⑧城市规划

1988 年，三亚市政府委托中国城市规划设计研究院编制总规，将三亚定位为“重点发展旅游业和高新技术产业的热带海滨风景旅游城市”。

1999 年，为总结十年来城市建设的经验和教训，中规院受委托再次修编三亚总规，提出“国际性热带海滨风景旅游城市”，明确了走专业化旅游城市的发展道路。现行

的 1999 年版《三亚城市总体规划》，主要以消除九十年代初泡沫经济带来的影响，采取收缩紧凑式发展为主的路线，已经不能适应当前城市发展。

2005 年三亚市旅游发展总体规划年度从 2006 年延伸至 2020 年。总体目标为建成国际一流的热带滨海度假旅游目的地。分成三个阶段实现，近期(2006 ~ 2010 年)强化“大美三亚”旅游形象，实现中国最佳旅游城市和中国一流、亚洲知名的度假旅游目的地的发展目标；中期(2011 ~ 2015 年)三亚市建设“国际一流的热带滨海旅游目的地”的关键阶段。将有效整合“大三亚”旅游资源，重点提升旅游产品、旅游服务和旅游管理的国际化水平，实现亚洲一流、世界知名的度假旅游目的地的发展目标；远期(2016 ~ 2020 年)将三亚建成国际一流的热带滨海度假旅游目的地。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。根据估价对象所处的地理位置、规模以及其设计方案，根据最高最佳使用原则，本次评估将估价对象定位作为四星级酒店标准的物业使用为其最高最佳使用。

四、评估方法选用

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被评估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场法是根据替代原理，选取与评估对象类似的交易案例作为比较实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各个方面对比较实例进行修正，得出评估对象价格的评估思路。

收益法是将被评估资产在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折现为现值，然后累加求和得出评估价值的方法。

本次评估对象仅为三亚金银岛海景大酒店房产及附属物，不包括其占用的土地使用权。鉴于三亚市房地产市场上同类四星级酒店的市场实际交易案例很少，无法采用市场法进行估价。另外，三亚金银岛海景大酒店作为国家评定的四星级酒店，目前虽在正常经营，但经营状况极差。经查阅，截止 2011 年 12 月 31 日累计亏损（未经审计）

122,921,141.03元，净资产为-112,921,141.03元，其未来可持续经营能力存疑，故也无法采用收益法进行评估，为此，本次评估采用成本法进行评估。

五、成本法简述及评估价值估算

1、评估过程

①、根据被评估方提供的建筑物清查评估明细表及其他相关资料，界定产权归属、核实评估范围，以账对物，避免重复，防止遗漏，使基础资料真实、可靠、准确。

②、根据现场勘验情况，查阅建筑物技术档案资料，并与有关人员座谈，详细了解待估建筑物的设计、施工、使用等情况。

③、开展市场调研询价工作，了解当地工程预结算资料、了解市场上同类、类似建筑物的单方造价及现行市场主要建材价格和委托方附近地理情况。

④、在收集资料的基础上根据各种作价依据并结合待估建筑物的特点，按照评估目的，确定计价标准和评估方法，进行评估测算，得出评估结果。

2、成本法简述

鉴于本次评估的房屋建筑物为自建拥有，根据评估目的并依据《资产评估准则—不动产》的要求，本次评估采用重置成本法进行评估。所谓重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被评估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘得到的乘积作为评估值。重置成本法计算公式如下：

$$P=B \times A \times (1+K) \times (1+i) \times C$$

式中：P——建筑物评估价值；

A——建筑物面积或工程量；

B——建筑物单方工程造价；

K——建筑物附加费率（%）

i——资金成本（%）（即贷款利率）；

C——成新率（%）

（1）、建筑物工程造价的确定

①工程造价

房屋建筑物采用市场调查法进行测算。通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单方造价，根据待估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取建安工程造价。

②建设工程其他费用

包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。工程前期及其它费用费率依据见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
一	按投资比例计取的费用		费率%	
1	勘测设计费	工程投资×取费费率	2.32	国家计委、建设部计价格(2002)10号
2	建设工程招投标代理费	工程投资×取费费率	0.06	琼计价管(2003)94号
3	建设工程质量监督费	工程造价×取费费率	0.28	琼计价管(2001)1104号
4	建设工程监理费	工程造价×取费费率	1.38	发改价格[2007]670号
5	建设单位管理费	工程投资×取费费率	1.87	财建[2002]394号
6	小计	工程造价×取费费率	5.91(取整6)	
二	按建筑面积计取费用		元/m ²	
1	新型墙体材料专项基金	建筑面积×取费标准	10元/m ²	琼财非税2008)910号
2	城市基础设施配套费	建筑面积×取费标准	220元/m ²	琼价费管[2010]99号
3	防空地下室统建费	建筑面积×取费标准	26元/m ²	《海南实施〈人民防空法〉办法》
4	小计	建筑面积×取费标准	256	

③资金成本：根据委估建（构）筑物的结构形式及建设规模，评估人员依照国家建筑安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限一年期贷款利率（6.56%），并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（建筑安装工程造价+工程前期及其他费用）×[（1+贷款利率）建设工期/2-1]

故利息计算为： $(6.56\%+1)^{0.5}-1=0.0323$ 。

(2)、成新率的确定

原则上，成新率的测算分别按使用年限法、完损等级打分法综合判定，按不同权重进行折算，再加总求和确定成新率。

①年限法

计算公式：成新率 1=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②完损等级打分法

根据现场勘察记录的各分部分项工程评分测算出结构、装修、设备三部分成新率，按不同权重折算，再加总确定成新率。计算公式：

成新率₂=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定综合成新率。

六、建筑物现场勘验实况

评估人员根据建筑物评估明细表，在资产占有方有关人员的配合下，对现场实物进行认真仔细的核查，对每项建筑物现状、使用、维护、保养情况进行了全面勘验。

对房屋建筑物的基础、结构、内外装饰、附属设备进行核实，重点检查建筑物的基础、承重构件、梁、板、柱、墙面、屋面、地面、门、窗、水、暖、电等部分目前的现状、维修及使用情况。

从现场勘验的结果看，建筑物基础基本无下沉，有足够承载力，但建筑物装修工程因使用年代稍长，且受海边环境影响，墙体有少量裂缝等建筑隐患现象，部分屋面板个别部位微裂，砖墙墙面也存在少量风化剥落现象，木门、窗轻度变形，地面多处起砂、磨损，水电设施老化等。

七、评估估算过程

由于本次评估中，委托方没有提供委估工程的相关预决算资料，因此评估人员根据现场实际查勘并参照相关经验资料，房屋建（构）筑物单位平方米造价进行评估。

1、房屋建筑物及附属物的重置成本估算：

在本次评估中，评估人员依据目前我国四星、五星级酒店旅游涉外建筑设计、装饰装修、设备配置标准，同时查阅被评估单位提供的建筑安装工程结算汇总资料，套用现行的《海南省建筑工程综合定额》、《安装工程预算定额海南省基价本》，再结合现行的工程所在地建材价格，估算得出土建主体结构工程造价和土建主体结构工程单方造价，根据类似工程的装饰工程单方造价和安装工程单方造价的经验数据确定该工程的装饰工程单方造价和安装工程单方造价，计算出该工程的总造价之后，进一步计算出评估价值。由于评估对象建筑物酒店地上和地下室装修区别较大，故本次评估对地上一至七层和地下室分别进行估测。经测算，酒店一至七层土建结构工程造价取1,200.00元/平方米，地下室工程(基坑围护及支撑地下室工程)土建工程造价取2200元/平方米，安装工程的造价根据《资产评估数据手册》上的经验数据，结合三亚

金银岛海景大酒店的实际装修情况和三亚市工程造价水平，确定酒店一至七层的安装工程单方造价如下：

照明、动力、变配电单方造价	550 元/m ²
给排水工程单方造价	250 元/m ²
消防工程单方造价	300 元/m ²
空调工程单方造价	800 元/m ²
电梯工程单方造价	100 元/m ²
其他附属工程	250 元/m ²

酒店一至七层合计安装工程单方造价：2250 元/平方米。

装饰工程的单方造价根据当地同类资产、同类装修标准建筑物的经验数据确定，其中：酒店一至七层的装饰工程（即室内外精装修不含厨房设备、客房设备及办公设备等可移动设备）单方造价为 1800 元/m²；地下室工程的装饰工程单方造价为 200 元/m²。

综上，则

酒店一至七层单方造价=土建工程单方造价+安装工程单方造价+装饰工程单方造价

$$=1200+2250+1800=5250 \text{ (元/平方米)}$$

地下室工程单方造价=土建工程单方造价+安装工程单方造价+装饰工程单方造价

$$=2200+200=2400 \text{ (元/平方米)}$$

2、重置总价的确定

酒店一至七层重置总价=工程单方造价×建筑面积（1+其他费用）×（1+资金成本）

$$=[5250 \times (1+6\%)+256] \times 18650 \times (1+3.23\%)$$

$$=112,068,191.00 \text{ (元) (折 6009.00 元/m}^2\text{)}$$

地下室工程重置总价=工程单方造价×建筑面积（1+其他费用）×（1+资金成本）

$$=[2400 \times (1+6\%)+256] \times 2650 \times (1+3.23\%)$$

$$=7,659,666.00 \text{ (元) (折 2890.44 元/m}^2\text{)}$$

3、成新率的计算：

（1）酒店一至七层建筑物

①使用年限法

考虑酒店中装修和附属设备价值所占比例大，各部分折旧年限不同，我们在按照使用年限法计算折旧时，按照各部分所占成本比例计算出年限法综合成新率。根据四星级酒店的工程造价统计及委估酒店实际工程造价情况，本委估酒店装修工程约占建筑物总造价的 35%，设备安装造价约占总造价的 40%，结构工程约占总造价的 25%。

建筑物成新率：根据评估人员现场了解，委估建筑物于 2002 年下半年建成投入使用，截至本次估价时点已使用约 10 年，钢混结构非生产性用房总使用年限为 60 年，剩余寿命年限约 50 年。另，根据委估建筑物占有的土地使用权性质，其商服用地最高使用年限为 40 年，即土地使用权剩余使用年限为 40 年，根据孰短原则确定其剩余经济使用年限为 40 年，计算确定其成新率。则

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 40 / (10 + 40) \times 100\% \\ &= 80\% \end{aligned}$$

装修工程成新率：该建筑物的装修工程于开业前已装修完成，至评估基准日约已使用 10 年，酒店装修工程折旧一般按 10 年计，已过使用期限，经评估人员现场勘察，因酒店管理规范，维护保养较好，装修尚可使用，预计尚可使用年限为 2 年。则

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 2 \div (10 + 2) \times 100\% \\ &\approx 17\% \end{aligned}$$

附属设备成新率：该建筑物附属设备安装工程也是于开业前装修完成，至评估基准日约已使用 10 年，酒店附属设备安装工程折旧一般按 10 年计，已过使用期限，经评估人员现场勘察，因酒店管理规范，维护保养较好，附属设备尚可使用，预计尚可使用年限为 6 年。则

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 6 \div (10 + 6) \times 100\% \\ &\approx 38\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{综上所述，年限法综合成新率} &= 80\% \times 25\% + 17\% \times 35\% + 38\% \times 40\% \\ &\approx 41\% \end{aligned}$$

②完好分值法

地基基础 (7)	6	装 修	楼地面 (8)	1.5	设 备	电 气 (10)	3
承重构件 (8)	7		外 墙 (6)	1.5		给排水 (5)	1

结构部分	墙体 (6)	5	部分	内 墙 (6)	1	部分	空调 (15)	5
	屋 面 (4)	2		门 窗 (5)	1.5		消防 (6)	1.5
				其他 (10)	1		弱电 (4)	0.5
结构部分评分		20	装修部分评分		6.5	设备部分评分		11
结构部分标准分		25	装修部分标准分		35	设备部分标准分		40
结构部分成新率		80%	装修部分成新率		19%	设备部分成新率		28%

$$\begin{aligned} \text{完好分值法成新率} &= \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B \\ &= 80\% \times 25 + 19\% \times 35 + 28\% \times 40 \\ &\approx 38\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{③综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\% \\ &\approx 39\% \end{aligned}$$

(2) 地下一层

地下一层部分为普通装修，部分为毛坯房，成新率主要以结构部分的成新率来确定，取成新率为 80%。

4、评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{酒店一至七层评估价值} &= \text{重置价格} \times \text{成新率} \\ &= 112,068,191.00 \times 39\% \\ &= 43,706,594.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地下室评估价值} &= \text{重置价格} \times \text{成新率} \\ &= 7,659,666.00 \times 80\% \\ &= 6,127,733.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房屋建筑物及附属物总评估值} &= 43,706,594.00 + 6,127,733.00 \\ &= 49,834,327.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

八、评估结果

经评估，截止评估基准日 2012 年 1 月 31 日，三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的三亚金银岛海景大酒店房屋建筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）评估值为 49,834,327.00 元。

第六部分 评估结论及其分析

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法对三亚金银岛海景大酒店有限公司拟实施资产转让所涉及的三亚金银岛海景大酒店房屋建（构）筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）进行了评估，得出三亚金银岛海景大酒店有限公司委估资产在评估基准日 2012 年 1 月 31 日的评估结论。

经评估，纳入本次评估范围的三亚金银岛海景大酒店有限公司拥有的房屋建（构）筑物及附属物（不含土地使用权和酒店内可移动资产）账面值为 39,369,469.77 元，评估价值 49,834,327.00 元，增值 10,464,857.23 元，增值率 26.58%。

（二）评估结论成立的条件

- 1、被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。
- 2、本项目评估结论仅为本评估目的服务。
- 3、没有考虑现在承担的抵押、担保事宜，将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价值等对评估价值的影响，同时，报告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它不可抗力对资产价值的影响。
- 4、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

（三）评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

评估基准日后未发生重大事项。

评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请资产评估机构重新确定评估价值。

（四）评估结论的效力、使用范围、有效期

- 1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。
- 2、根据国家现行规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2012 年 1 月 31 日计算起，至 2013 年 1 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，该评估结果可为作价提供参考。
- 3、本项目评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。