

证券代码：600358

股票简称：国旅联合

编号：2009-临 007

## 国旅联合股份有限公司

### 转让国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司股权公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

#### 重要内容提示：

● 以 4400 万元向重庆上宏物业发展有限公司转让国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司 44% 股权；以 1100 万元向李海娜转让国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司 11% 股权。

● 本次交易不构成关联交易。

● 公司成功引进合作方，保证了重庆公司二期征地工作和后续项目开发的顺利进行。

#### 一、交易概述

1、国旅联合股份有限公司持有国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司 100% 股权，2009 年 5 月 16 日，国旅联合股份有限公司、重庆上宏物业发展有限公司、李海娜、国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司在重庆市达成了《股权转让和土地开发框架协议》，以 4400 万元向重庆上宏物业发展有限公司转让国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司 44% 股权；以 1100 万元向李海娜转让国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司 11% 股权。本次交易不构成关联交易。

2、国旅联合股份有限公司董事会 2009 年第 3 次会议于 2009 年 5 月 21 日在南京召开。经与会董事审议表决，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，通过关于《重庆颐尚温泉开发有限公司股权转让方案及二期征地合作方案》的决议。

#### 二、交易各方当事人情况介绍

##### （一）交易对方情况介绍

1、重庆上宏物业发展有限公司：注册地：重庆市南岸区江南大道 24 号（金信大厦）；法定代表人：徐志强；注册资本：2270 万元；主营业务：房地产开发、销售；税务登记证号码：渝地 税字 500108202833983 号。李海娜：自然人。

##### 2、主要业务最近三年发展状况。

重庆上宏物业发展有限公司成立于 1998 年 5 月 8 日，法人代表为徐志强。主营业务为城建和连锁医药批发零售业务。

在西部最有影响力的重庆解放碑商业区置有“赛格尔国际大厦”、重庆南坪紧连步行街商业区置有“金信大厦”、重庆江北中心区置有“围城国际公寓”、重庆南岸八公里置有“蔚蓝时光”等物业 166,000 余平方米，并组建重庆驰丰物业管理有限公司完善配套了上述楼盘的物业管理。

拥有“药上堂”连锁药房 200 多家，供货网点 1000 余家，经营品种及规格达到 20000 多个。2007 年，又注资 1800 万元成功收购了梁平县红十字会医院。

截至 2008 年 12 月底，公司资产总额达 5.94 亿元，银行短期借款 1.16 亿元，负债率仅为 19.53%。公司物业资产净值达 4.78 亿元，资产常年出租率 100%。

3、重庆上宏物业发展有限公司最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚；无涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

### 三、交易标的基本情况

国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司股东为国旅联合股份有限公司，持有 100% 股权；

主营业务为房地产开发、物业管理、销售建筑及装饰材料、旅游开发、会议展览的组织、销售工艺美术品、体育用品和日用百货、生态农业开发、花木种植和销售、住宿、中餐类制售、洗浴、温泉 SPA、棋牌、音乐厅、卷烟、雪茄烟、烟花爆竹。

注册资本：人民币 8000 万元。

注册地点：重庆市北碚区施家梁镇狮子坝村

2008 年财务数据(截至到 2008 年 12 月 31 日已经审计，详见《国旅联合股份有限公司 2008 年年度报告》)：资产总额 126,564,800.27 元，负债总额 53,238,357.18 元，应收款项总额 6,402,454.97 元(应收款项和其他应收款)，或有事项为本公司以重庆北碚区施家梁镇狮子坝村土地(107 房地证 D2007 字第 00173 号)为国旅联合股份有限公司向招商银行股份有限公司南京分行贷款 3000 万元作抵押，抵押期间自 2008 年 8 月 13 日至 2009 年 8 月 13 日止。净资产 73,326,443.09 元，主营业务收入 7,252,900.68 元，主营业务利润 -11,327,344.98 元，净利润 3,020,481.35 元。

09 年财务数据(截至到 4 月 30 日未经审计)：资产总额 142,133,781.21 元，负债总额 69,803,069.39 元，应收款项总额 6,426,983.49 元(应收款项和其他应收款)，净资产 72,330,711.82 元，主营业务收入 5,646,058.68 元，主营业务利润 -1,815,597.18 元，净利润 -1,808,903.03 元。

该交易标的经过评估，评估事务所为北京中和谊资产评估有限公司，具有从事证券业务资格；评估基准日：2009 年 4 月 30 日；评估方法：成本法。

### 四、交易合同的主要内容及定价情况

各方已于近日在重庆达成了《股权转让和土地开发框架协议》，自各方盖章签字且经甲方权力机构批准之日起生效。(协议各方分别为：甲方：国旅联合股份有限公司；乙方：重庆上宏物业发展有限公司；丙方：李海娜；丁方：国旅联

合重庆颐尚温泉开发有限公司)  
股权转让及安排

- 1、 乙方出资 4400 万元，向甲方购买丁方 44%的股权；丙方出资 1100 万元，向甲方购买丁方 11%的股权。
- 2、 在本协议签署后的 20 日内，各方共同确定交易日（交易日必须确定在 2009 年 6 月 10 日前），在交易日当天，乙方向甲方支付 3520 万元，丙方向甲方支付 880 万元。同时，甲方与丁方一起配合乙丙方办理前述 44%、11%的股权变更手续。
- 3、 在工商登记管理部门受理 44%和 11%股权变更登记后，乙方应在 30 日内支付 880 万元给甲方，丙方应在 30 日内支付 220 万元给甲方。
- 4、 在股权变更登记完成后，各方按照持股比例享有股东权利并承担股东义务。

截至 4 月 30 日，国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司净资产 7233 万元，调整后账面价值 7239 万元，评估后净资产为 8155 万元，增值额为 916 万元。经协商，国旅联合股份有限公司以 5500 万元转让国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司 55%股权。

董事会认为：根据协议，交易对方在支付全部股权转让款项 5500 万元的 80%，即 4400 万元后，方才办理股权变更手续，该等款项收回的或有风险较小。

#### 五、收购、出售资产的目的和对公司的影响

公司成功引进合作方，保证了重庆公司二期征地工作和后续项目开发的顺利进行。该项交易预计将给公司带来约 1500 万元投资收益。

国旅联合股份有限公司董事会  
2009 年 5 月 22 日

共壹册 第壹册

关于国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司  
价值咨询项目的资产评估报告书

中和谊评咨字（2009）第 21021 号

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：二〇〇九年五月二十日

地址：北京市西城区西长安街首都时代广场 4 层

邮编：100031 电话：010-83914468 传真：010-83914436

# 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司价值咨询项目 资产评估报告书目录

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书 .....	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	9
九、评估假设 .....	10
十、评估结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	11
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
十三、评估报告日 .....	14
资产评估报告书附件目录.....	15

# 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司价值咨询项目 资产评估报告书声明

## 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，对国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司（以下简称“重庆颐尚”）于评估基准日2009年4月30日的资产及负债进行评估，并作如下声明：

（一）在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

（二）评估机构和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也没有利益冲突；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和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；

（四）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；

（五）注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

（七）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对评估对象可实现价格的保证；

（八）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；

（九）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作任何形式的保证；

（十）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本评估机构无关。

北京中和谊资产评估有限公司

二〇〇九年五月二十日

# 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司价值咨询项目 资产评估报告书摘要

中和谊评咨字（2009）第 21021 号

## 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司价值咨询之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司于评估基准日2009年4月30日涉及到的资产及负债，在持续经营的前提下所表现的持续使用价值，采用成本法进行了评估。现发表评估专业意见如下：

于评估基准日，经我公司评估及汇总，委托评估的资产评估值为人民币151,309,104.31元，增值额为人民币9,159,320.75元，增值率为6.44%；负债评估值为人民币69,754,920.74元，无评估增减值；净资产评估后为人民币81,554,183.57元，增值额为人民币9,159,320.75元，增值率为12.65%。评估结论见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	9,653,754.68	9,669,757.03	10,490,437.03	820,680.00	8.49
长期投资	2					
固定资产	3	100,441,665.17	100,441,665.17	89,084,082.28	-11,357,582.89	-11.31
其中：在建工程	4	4,898,862.35	4,898,862.35	2,213,521.85	-2,685,340.50	-54.82
建筑物	5	89,495,425.21	89,495,425.21	75,642,262.00	-13,853,163.21	-15.48
设备	6	6,047,377.61	6,047,377.61	11,228,298.43	5,180,920.82	85.67
无形资产	7	30,218,651.38	30,218,651.38	51,734,585.00	21,515,933.62	71.20
其中：土地使用权	8	29,500,866.38	29,500,866.38	51,016,800.00	21,515,933.62	72.93
递延资产	9	1,819,709.98	1,819,709.98			
其它非流动资产	10					
非流动资产合计	11	132,480,026.53	132,480,026.53	140,818,667.28	8,338,640.75	6.29
资产总计	12	142,133,781.21	142,149,783.56	151,309,104.31	9,159,320.75	6.44

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动负债	13	69,803,069.39	69,754,920.74	69,754,920.74		
长期负债	14					
负债总计	15	69,803,069.39	69,754,920.74	69,754,920.74		
净 资 产	16	72,330,711.82	72,394,862.82	81,554,183.57	9,159,320.75	12.65

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本评估报告或其中全部内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上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，应当阅读评估报告正文。

评估机构法定代表人： \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： \_\_\_\_\_

北京中和谊资产评估有限公司

二〇〇九年五月二十日



# 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司价值咨询项目 资产评估报告书

中和谊评咨字（2009）第 21021 号

**国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司：**

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司（以下简称“重庆颐尚”）价值咨询之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司于评估基准日2009年4月30日涉及到的资产及负债，在持续经营的前提下所表现的持续使用价值，采用成本法进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

## **一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者**

本次资产评估项目的委托方与被评估企业均为国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为相关监管单位。

### **（一）委托方与被评估企业注册登记情况**

企业名称：国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司；

注册地址：重庆市北碚区施家梁镇狮子坝村；

法定代表人：金岩；

注册资本：人民币 8000 万元；

成立日期：2001 年 7 月；

经营范围：房地产开发；物业管理；销售建筑材料，装饰材料，化工产品（不含化学危险品），五金交电，金属材料（不含希贵金属）、机电产品；旅游开发（法律、行政法规禁止的不经营；法律、行政法规限制的取得相关许可或审批后方可经营）；会议展览的组织（不含对外经营技术展览会）；销售工艺美术品、体育用品、日用百货；生态农业开发；花木种植、销售。以下由具备经营权的分支机构从事经营：住宿、中餐类制售、洗浴、温泉 SPA、棋牌、音乐厅、卷烟、雪茄烟、烟花爆竹。

### **（二）委托方与被评估企业概况**

## 1、历史沿革

国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司，原名为重庆雅居物业有限公司，成立于 2001 年，并于 2001 年 7 月 12 日取得重庆市工商行政管理局北碚区分局核发的 500109210210749 号企业法人营业执照，经债务重组后，2007 年 4 月正式更名为国旅联合国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司，注册资金为 1100 万元（国旅联合股份有限公司控股 90%，重庆旭日房地产开发有限公司占股 10%）。2007 年 9 月 14 日重庆颐尚将注册资金增资至 8000 万元，同时重庆旭日房地产开发有限公司将持有的重庆颐尚股权转让给庄旭，国旅联合股份有限公司与庄旭持股比例分别为 98.63% 及 1.37%。本年国旅联合股份有限公司收购了庄旭持有的全部股份，持在重庆颐尚 100% 的股权。法定代表人：金岩，企业住所：重庆市北碚区施家梁镇狮子坝村。

## 2、形成企业主要经营优势的状况，正在或计划进行的投资项目简况

根据重庆市温泉资源的分布和市场格局，都市温泉按东、西、南、北、中划分为“五方”，每方温泉中规划 2 个温泉旅游重点项目纳入市级重点项目进行管理，简称“五方十泉”。市政府要求“五方十泉”项目建设要按照“高水平规划、高起点建设、高效率管理”的要求，突出特点，提升档次。重庆温泉旅游市场需要行业领头羊的企业来带动行业经济发展，政府希望利用产业集聚的模式树立标杆企业及温泉品牌，而国旅联合的股东背景及国旅联合的核心发展业务引发政府对颐尚温泉品牌的高度重视，并将重庆颐尚温泉定为重庆市重点温泉旅游建设项目，在项目建设和经营上给予了大力支持。而重庆颐尚温泉项目作为“五方十泉”重点项目，建设进展顺利，通过市政府“五方十泉”建设项目年度考核检查，并在“五方十泉”重点建设项目中名列前茅（07 年度温泉建设评比第一名）。

根据公司战略发展，将在重庆建立一家高品质、高质量的综合性和温泉度假休闲中心，力争打造西南温泉第一品牌。重庆颐尚温泉位于风景秀丽的嘉陵江观音峡畔，温泉水质优良、山泉甘甜、森林茂密、湖泊优美、四时花开、果蔬丰硕、富含离子氧气。水质为硫酸钙镁型，硫酸钙离子含量为 1.1~1.8 克/升，含钙量为

496.95 毫克/升，为川东温泉之首位。含有氟、锶等 11 种有利于人体健康的微量元素，氟含量约为 2.4 克/升，含微量氡，系全国罕见的氡温泉，有较高的医疗保健价值。开发环境控制面积约 1500 亩、建设占地约 550 亩，总投资 10 亿。是集温泉养生、森林健身、时尚品味、特色餐饮、休闲度假、文化气息、生活配套、设施齐全、国内一流的山地温泉小镇。重庆颐尚温泉一期投资 1.5 亿，占地约 100 亩，将建成以养生温泉、高档会所、特色餐饮、休闲度假、商务会议为一体的、依山傍水的天然温泉休闲中心。

根据公司的 5 年规划，一期工程建设内容有：颐乐园（动感露天温泉区）、颐养园（VIP 露天風呂）、金风玉露（情侣园）、原乡（海洋晶）温泉 SPA 会所、特色休闲温泉酒店、五星级温泉酒店、规划区内大环境整治及辅助配套工程。现在已完成了特色休闲温泉酒店的建设，并于 2007 年 10 月 25 日试营业，颐乐园项目于 2008 年 9 月 22 日开始营业。目前累计投资 1.5 亿元。

政府明确重庆颐尚温泉小镇开发环境控制面积为 1500 亩，五年后，将在此建成区域环境 1500 亩，建设占地 530 亩，集温泉养生、森林健身、时尚品味、特色餐饮、休闲度假、文化气息、生活配套、设施齐全、国内一流、独具特色的山地温泉小镇。目前公司拥有一期 90 亩土地合法使用权；二期 430 亩土地已取得政府批复，09 年将完成招拍挂和拆迁工作。拥有土地区域中，温泉资源为重庆温泉资源水质最优、出水量较高的板块；目前已取得采矿权证。

## 二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本次资产评估的目的为价值咨询，即为重庆颐尚委估的全部资产及负债进行评估，提供其咨询参考价值。

## 三、评估对象和评估范围

1、评估对象：重庆颐尚申报评估的资产及负债。

2、评估范围：重庆颐尚于 2009 年 4 月 30 日的申报的纳入价值咨询范围的资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及流动负债，其中流动资产 9,653,754.68

元；非流动资产132,480,026.53元，包括：固定资产100,441,665.17元、无形资产30,218,651.38元、递延资产（长期待摊费用）1,819,709.98元；流动负债69,803,069.39元。

具体评估范围详见重庆颐尚提供的资产清查评估明细表。凡列入申报表内并经过重庆颐尚确认的资产及负债均在本次评估范围内。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的持续使用价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

持续使用价值是指列入估价范围的资产按照评估基准日时的用途、经营方式、管理模式等继续经营下去所能实现的价值。

#### 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2009年4月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2009年4月30日作为评估基准日，主要是主要基于被评估企业2009年4月30日财务报表已经编制完毕，且被评估企业需要评估机构提供最近时点的全部资产及负债提供其咨询参考价值。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1. 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司与北京中和谊资产评估有限公司共同签订的《资产评估业务约定书》；
2. 资产评估委托方及被评估企业承诺函。

##### （二）法规依据

1. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日）；
2. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
3. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；

4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日);
5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日);
6. 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》(2006 年 12 月 12 日);
7. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》(1996 年 5 月 7 日);
8. 中华人民共和国财政部财评字[1999]91 号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》(1999 年 3 月 2 日);
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(2004 年 5 月 1 日);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004 年 5 月 1 日);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003 年 3 月 1 日);
4. 中国资产评估协会中评协[2004]134 号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉(试行)的通知》(2004 年 12 月 30 日);
5. 中国资产评估协会中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

### (四) 权属依据

1. 房地产证、土地证、车辆行驶证、采矿权证;
2. 未办理权属证明的房产产权声明;

### (五) 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;
2. “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);
3. “关于发布〈汽车报废标准〉的通知”(国经贸经[1997]456 号);
4. 中国机电产品销售网、汽车及办公电子产品报价网站;

5. 《2009年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
6. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；
7. 评估基准日银行贷款利率信息；
8. 被评估企业近期设备物资采购合同、发票；
9. 搜集的相关价格信息；

#### （六）其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估企业提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料；
3. 被评估企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

重庆颐尚的主要经营范围为温泉疗养及附属酒店住宿及餐饮服务，因受目前经济环境的影响，其主营业务收入存在较大的不确定性，无法对被评估企业未来收益进行较为准确的预测。故不宜采用收益法。另外根据被评估企业行业的特性，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

综上所述本次评估确定主要采用成本法进行评估。

#### （二）评估方法简介

成本法即资产基础法，是指在合理评估被评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估企业净资产价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业净资产价值的方法。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

#### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

## （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

## （四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

7. 评估范围仅以被评估企业申报的纳入评估范围并获得委托方确认的评估申报表为准;

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

于评估基准日, 经我公司评估及汇总, 委托评估的资产评估值为人民币151,309,104.31 元, 增值额为人民币9,159,320.75 元, 增值率为6.44%; 负债评估值为人民币69,754,920.74 元, 无评估增减值; 净资产评估后为人民币81,554,183.57 元, 增值额为人民币9,159,320.75 元, 增值率为12.65%。评估结论见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	9,653,754.68	9,669,757.03	10,490,437.03	820,680.00	8.49
长期投资	2					
固定资产	3	100,441,665.17	100,441,665.17	89,084,082.28	-11,357,582.89	-11.31
其中: 在建工程	4	4,898,862.35	4,898,862.35	2,213,521.85	-2,685,340.50	-54.82
建筑物	5	89,495,425.21	89,495,425.21	75,642,262.00	-13,853,163.21	-15.48
设备	6	6,047,377.61	6,047,377.61	11,228,298.43	5,180,920.82	85.67
无形资产	7	30,218,651.38	30,218,651.38	51,734,585.00	21,515,933.62	71.20
其中: 土地使用权	8	29,500,866.38	29,500,866.38	51,016,800.00	21,515,933.62	72.93
递延资产	9	1,819,709.98	1,819,709.98			
其它非流动资产	10					
非流动资产合计	11	132,480,026.53	132,480,026.53	140,818,667.28	8,338,640.75	6.29
资产总计	12	142,133,781.21	142,149,783.56	151,309,104.31	9,159,320.75	6.44
流动负债	13	69,803,069.39	69,754,920.74	69,754,920.74		
长期负债	14					
负债总计	15	69,803,069.39	69,754,920.74	69,754,920.74		
净 资 产	16	72,330,711.82	72,394,862.82	81,554,183.57	9,159,320.75	12.65

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项, 提请报告使用者予以关注:

(一) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营假设前提下, 于



评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的公允价值。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关瑕疵事项对评估结论的影响。

(六) 从评估基准日起一年的有效期内，若资产数量发生较大变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新进行评估。

(七) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 本报告以价值咨询为目的及在评估基准日的外部经济环境为前提，按原规划及现时之用途继续使用，并且可在一段合理的时间就该资产的性能及市况进行议价。

(九) 本报告评估结果是对委托评估资产在2009年4月30日这一基准日的价值的公允反映，我所对这一基准日以后资产发生的重大变化不负任何责任。

(十) 评估报告只能用于载明的评估目的，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任何责任

(十一) 资产评估人员是按公允的，法定的准则和规程进行评估的，与委托方不存在任何利益关系。

(十二) 本报告为咨询性报告。资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见。这个意见本身并无强制执行的效力，评估报告只对结论本身合乎职业规范

要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

(十三) 列入申报范围的颐乐园、售楼中心、辅助用房、锅炉房、配电房、中心库房（详见清查评估明细表）因系新建建筑等原因，尚未办理房产证。被评估企业就上述资产产权的完整性已出具相关权属声明。

(十四) 对于上条所述未办理房产证的委估房屋建筑物的建筑面积及构筑物的建筑（施工）面积，是基于评估人员通过施工图纸计算及会同被评估企业基建人员现场测量确认，这一面积可能与被评估企业未来办理权属证明时，经房产行政管理机关测绘核实后的面积不一致。

(十五) 委估的部分房屋建筑物（颐乐园、综合楼）及构筑物均已竣工并投入使用，但尚未办理竣工结算手续。被评估企业按照《企业会计准则》的要求，依据其母公司国旅联合股份有限公司基建中心对工程造价初步审核结果估转了固定资产，并相应估转了应付施工方款项。这一金额为估计的金额，固定资产最终的账面价值及应付施工方款项的实际金额，需待竣工决算完毕后方可最终确定。

(十六) 对于采矿权的评估，评估人员审核了原始核算资料及摊销情况。经审核，委估采矿权原始入账价值合理，摊销正确。因其系近期购置，占总资产比例很小，且因受评估条件所限，评估人员无法采用贴现现金流量法（收益法）、可比售价法（市场法）对其进行评估，故采用成本法，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

(十七) 应缴税费应以税务机关课税结果为准，税务机关课税结果可能会对净资产产生影响。

(十八) 本项目评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

以上特别事项可能对评估结论产生的影响，提示评估报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，即本评估报告只能为被评估企业无损检测机构核准证换证核查之需要使用。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用

报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为二〇〇九年五月二十日。

评估机构法定代表人： \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： \_\_\_\_\_

北京中和谊资产评估有限公司

二〇〇九年五月二十日

# 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司价值咨询项目 资产评估报告书附件目录

附件一：有关经济行为文件；

国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司与中和谊签订的《资产评估业务约定书》；

附件二：被评估企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证复印件；

附件三：评估基准日及被评估企业变更登记以来的会计报表；

附件四：主要权属证明

1. 房地产证、土地证、车辆行驶证、采矿权证；

2. 未办理权属证明的房产产权声明；

附件五：委托方、被评估企业承诺函；

附件八：评估机构企业法人营业执照复印件；

附件九：评估机构资格证书复印件；

附件十：签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十一：资产评估人员和评估机构承诺函；

附件十二：评估对象明细及资产汇总表。

# 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

**委托方全称： 国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司**

受贵公司委托，我们对贵公司因价值咨询事宜而涉及的国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司的资产及负债，于 2009年4月30日所表现的持续经营价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

1. 资产评估范围与国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司申报的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师： \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师： \_\_\_\_\_

北京中和谊资产评估有限公司

二〇〇九年五月二十日