

桂林台联酒店有限责任公司

资产评估报告书

北方亚事评报字[2006]320号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2006年12月4日

## 目 录

资产评估报告书 摘要 .....	2
资产评估报告书 正文 .....	4
一、 资产委托方及资产占有方概况 .....	4
二、 评估目的 .....	5
三、 评估范围和对象 .....	5
四、 评估基准日 .....	6
五、 评估假设与原则 .....	6
六、 评估依据 .....	6
(一) 主要法律法规 .....	6
(二) 经济行为文件 .....	7
(三) 重大合同协议、产权证明文件 .....	7
(四) 采用的取价标准 .....	7
(五) 参考资料及其他 .....	8
七、 评估方法 .....	9
八、 评估过程 .....	9
九、 评估结论 .....	10
十、 特别事项说明 .....	11
十一、 评估报告评估基准日期后重大事项 .....	12
十二、 评估报告法律效力 .....	13
十三、 评估报告提出日期 .....	14
十四、 备查文件 .....	16

# 桂林台联酒店有限责任公司

## 资产评估报告书 摘要

北方亚事评报字[2006]320号

北京北方亚事资产评估有限责任公司受贵方的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序对桂林台联酒店有限责任公司拟用于注入桂林集琦集团有限公司的全部资产及负债进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日2006年11月30日所表现的公允价值做出了反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**总资产：**账面值7,311.55万元，调整后账面值7,311.55万元，评估值8,831.83万元。增值额1,520.28万元，增值率20.79%。

**总负债：**账面值903.36万元，调整后账面值903.36万元，评估值903.36万元。无增值。

**净资产：**账面值6,408.19万元，调整后账面值6,408.19万元，评估值7,928.47万元。增值额1,520.28万元，增值率23.72%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2006年11月30日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	210.23	217.78	257.27	39.49	18.13
固定资产	2	4,684.99	4,677.43	5,627.27	949.84	20.31
其中：建筑物	3	4,260.53	4,260.53	5,174.34	913.81	21.45
设备	4	424.46	416.90	452.93	36.03	8.64
无形资产	5	2,413.90	2,413.90	2,947.29	533.39	22.10
其中：土地使用权	6	2,413.90	2,413.90	2,947.29	533.39	22.10
其他长期资产	7	2.44	2.44		-2.44	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>7,311.55</b>	<b>7,311.55</b>	<b>8,831.83</b>	<b>1,520.28</b>	<b>20.79</b>
流动负债	9	903.36	903.36	903.36	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>903.36</b>	<b>903.36</b>	<b>903.36</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>11</b>	<b>6,408.19</b>	<b>6,408.19</b>	<b>7,928.47</b>	<b>1,520.28</b>	<b>23.72</b>

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原

则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算。

本报告仅供委托方拟将桂林台联酒店有限责任公司的资产注入桂林集琦集团有限公司之目的使用，不得用于其它目的。

以上内容摘自北方亚事评报字[2006]320号《资产评估报告书》。

本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

法定 代 表 人：

项目负责人：

中国注册资产评估师：

项目复审人：

中国注册资产评估师：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇〇六年十二月四日

# 桂林台联酒店有限责任公司

## 资产评估报告书

北方亚事评报字[2006]320号

桂林台联酒店有限责任公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵方委托，根据国家有关资产评估的法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序，对桂林台联酒店有限责任公司拟用于注入桂林集琦集团有限公司的全部资产及负债进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2006 年 11 月 30 日所表现的公允价值做出了反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、资产委托方及资产占有方概况

本项目资产委托方及资产占有方均为桂林台联酒店有限责任公司

资产委托方及资产占有方基本情况：

- 1、公司名称：桂林台联酒店有限责任公司
- 2、注册地址：桂林市中山中路 12 号
- 3、法定代表人：邓世文
- 4、注册资本：人民币壹仟捌佰肆拾叁万叁仟玖佰元
- 5、公司类型：有限责任(国有独资)
- 6、经营范围：旅店、酒吧，咖啡厅，中餐制售，桑拿按摩，麻将娱乐，零售日用百货、工艺美术品、服装、家用电器、烟。
- 7、《企业法人营业执照》注册号：（企）4503001106276

公司概况：桂林台联酒店有限责任公司 2005 年 6 月改为国有独资公司，于 2006 年 1 月 1 日重新建账。建筑面积达一万二千平方米，拥有设备齐全并初步实现电子商务、企业上网、智能化的各式豪华商务客房：套房、标准房、夫妻房、三人房和单人

房共 170 间，是一家老字号的现代化“三星级”商务酒店。交通、购物及旅游都十分便利。环境温馨舒适、装饰优雅独特。一楼大堂设有一集小型会议、商务洽谈、公司联谊、产品推介和科教培训等业务为一体的，音响设备齐全的高档会议厅和大堂茶餐厅；二楼设有富有特色的花莲餐厅，以及豪华的贵宾包厢，可同时接纳 500 人进餐，由名厨主理烹调，迎合中外人士不同口味，拥有中西美食的本地风味 168 个品种的自助餐；酒店顶层设有多功能厅，可将桂林的湖光山色和城市风貌尽收眼底；酒店地下一层设有现代化的桑拿按摩中心，同时酒店还设有购物商场、洗衣服务、旅游购票、汽车出租、棋牌娱乐等一应俱全。

## 二、评估目的

为委托方拟将桂林台联酒店有限责任公司的资产注入桂林集琦集团有限公司提供价值参考依据。

## 三、评估范围和对象

评估范围是桂林台联酒店有限责任公司 2006 年 11 月 30 日所拥有的资产及负债(经东华会计师事务所有限责任公司审计后会计报表所列范围)，账面价值如下：

资产总计 73,115,467.61 元

其中：流动资产 2,102,294.41 元

    其中：货币资金 89,704.87 元

        应收账款 781,423.58 元

        其他应收款 819,551.94 元

        存    货 329,507.70 元

        待摊费用 185,967.44 元

        待处理流动资产净损失 3,128.25 元

    固定资产 46,849,826.90 元

    其中：建筑物类 42,605,266.36

        设备类 4,244,560.54 元

    无形资产 24,138,974.04 元

    递延资产 24,372.26 元

负债总计 9,033,564.58 元

其中：流动负债 9,033,564.58 元

具体范围以资产占有方提供的“资产负债表”和“资产清查评估明细表”为准。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 11 月 30 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为资产占有方会计结算日，有利于资产的清查。

该基准日前后 2~3 个月内，人民币存贷款利率无变动，汇率和国内物价指数平稳，国家政策或行业政策无大变动，国际国内政治经济形势基本稳定，因此确定该评估基准日对评估结果无明显影响。

评估中所采用的价格是 2006 年 11 月 30 日的标准。

#### 五、评估假设与原则

1、评估工作采用继续使用假设；

2、评估工作遵循贡献原则、替代原则和预期原则等经济原则。

3、本评估机构作为社会中介机构，遵循独立性原则。

4、本评估机构的评估人员遵循客观、公正的原则，坚持从客观实际出发，实事求是地确定被评估资产的价值。

5、评估机构的评估人员遵循科学性原则，根据特定评估目的，科学制定评估方案，依公认的评估程序、选择合理的标准和方法。

6、本评估机构及其评估人员对在评估过程中涉及到的委托方的机密资料，遵循保密性原则。

7、本评估机构的评估人员在评估中考虑到被评估资产所处的环境、用途和使用方式等条件，并以此按照统一性原则选择评估参数和依据。

#### 六、评估依据

##### (一)主要法律法规

1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

3、《资产评估操作规范意见》（试行）（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）；

4、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字[1999]91 号）；

- 5、《资产评估报告基本内容与格式的补充规定》（财评字[1999]302号）；
- 6、《中华人民共和国公司法》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《中华人民共和国税法》；
- 9、《企业会计制度》；
- 10、财政部财（2004）20号文件《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》；
- 11、《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 12、《企业价值评估指导意见》（试行）。

## （二）经济行为文件

1、桂林台联酒店有限责任公司与北京北方亚事资产评估有限责任公司订立的资产评估业务约定书。

## （三）重大合同协议、产权证明文件

- 1、企业营业执照复印件 1 份；
- 2、房屋所有权证复印件 2 份；
- 3、国有土地使用证复印件 1 份；
- 4、机动车辆行驶证复印件 2 份；
- 5、短期借款合同复印件 1 份；
- 6、设备购置发票复印件 8 份；
- 7、2003 年至 2005 年 12 月 31 日及评估基准日的资产负债表和利润表。

## （四）采用的取价标准

- 1、中国人民银行评估基准日公布的银行利率；
- 2、国家有关部门公布各类设备、车辆价格资料及有关价格工具书：如《中国机电产品报价目录》、《工程建设全国机电设备价格汇编》、《仪器仪表价格目录》、《全国汽贸商情》等；
- 3、98 版《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》、桂建价字[1998]第 8 号颁发的《广西壮族自治区土建工程费用定额》、桂建标字[1992]1 号文颁发的《广西建筑安装工程费用定额》桂建标字[1992]3 号文、7 号文、14 号文等规定的有关费率调整；

- 4、桂建标字[1992]1 号文《广西壮族自治区建筑安装工程费用定额》、[1995]7 号文《关于调整建筑安装工程有关费用的通知》、《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》；
- 5、《桂林市安装工程单位估价表》（91 版）；
- 6、桂林市现行安装工程费率标准；
- 7、《桂林市建设工程造价信息》（2006 年第 5 期）；
- 8、桂林市建设规划局报建费取费标准；
- 9、资产占有方填报的“评估申报清查评估明细表”和提供的部分图纸等有关资料；
- 10、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》等资料；
- 11、《工业厂房可靠性鉴定标准》国家标准 GBJ144-90；
- 12、《危险房屋鉴定标准》国家标准 CJ13—86；
- 13、《2006 中国机电产品报价手册》；
- 14、有关生产厂家的报价资料和评估机构自行收集的询价资料和参数资料。

#### **(五)参考资料及其他**

- 1、财政部财产评估司主编的《全国资产评估参数资料选编》；
- 2、《资产评估业务手册》；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、《最新房屋估价手册》；
- 5、资产占有方提供的会计原始凭证和资料；
- 6、资产占有方提供的其他合同或协议文本；
- 7、资产占有方提供的资产评估申报明细表、汇总表；
- 8、资产占有方提供的有关资产情况说明；
- 9、向资产占有方管理人员、工程技术人员、设备操作维修人员、财务人员了解的资料；
- 10、评估人员现场勘察记录、市场调查记录；
- 11、东华会计师事务所有限责任公司出具的东华桂审[2006]460 号审计报告；
- 12、广西立信土地评估有限责任公司出具的广西立信土估字（2006）第 017 号《土地估价报告》；
- 13、其他市场调查资料。

## 七、评估方法

对上述评估对象，评估人员采用下列评估方法进行评估：

### 1、成本法，公式为：

评估值=重置价值×成新率，

其中，重置价值为与被评估资产功能相同的全新资产在评估基准日的购置价格、运杂费和安装调试费及其他费用的总和。成新率为评估人员根据被评估资产的寿命、使用状况、损耗情况所确定。重置价值与成新率的乘积即为该项资产的评估价值。用此方法评估的资产有：固定资产，在用低值易耗品等。

2、货币资金、债权、债务，用盘点、清查账务、询证等方法进行核实，以经核实调整后的账面值作为其评估价值。

3、以加和法计算资产占有方的整体资产价值，即将各单项资产评估价值相加后得到委托方整体资产价值。

## 八、评估过程

评估起止时间：2006年11月16日至2006年12月4日。

本次资产评估工作分四个阶段进行：

### （一）前期准备阶段

1、向资产占有方提交有关评估准备资料清单和各类资产申报明细表，根据企业资产构成特点，按照我公司评估规范化要求指导企业填报各类资产申报清查评估明细表、汇总表和有关调查表；

2、收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划和操作方案。

### （二）现场评估阶段

资产评估人员进入现场。根据国有资产评估和管理的有关原则和规定，评估人员在现场评估阶段进行了下列工作：

1、听取企业有关人员对企业的历史及现状、企业目前的经营状况、和委估资产等情况的介绍；

2、根据评估清查明细表所列的资产，逐项分析、核实货币资金、应收账款等非实物资产及负债；

3、根据评估清查明细表，评估人员到现场对实物逐一进行清查核实。同时通过现场观察、与资产管理和使用人员座谈了解有关资产的使用、维护、管理等情况，并对重

点设备技术状况作了深入了解；

- 4、收集委估资产的产权证明文件、设备购置合同、发票资料和设备鉴定资料；
- 5、进行资产市场价格调查；
- 6、进行评估测算，撰写评估说明。

### （三）评估汇总阶段

- 1、汇总各类资产、负债的评估结果，对其进行综合分析，进行必要的调整；
- 2、撰写资产评估报告书和评估说明。

### （四）提交报告阶段

- 1、与委托方或资产占有方就初评结果交换意见；
- 2、对资产评估报告和评估说明进行审核、修改；
- 3、向委托方提交资产评估报告书正式文本。

## 九、评估结论

我们在实施了上述资产评估程序和方法后，最后得出桂林台联酒店有限责任公司应用于本报告所列评估目的在评估基准日 2006 年 11 月 30 日资产和负债情况如下：

**总资产：**账面值 7,311.55 万元，调整后账面值 7,311.55 万元，评估值 8,831.83 万元。增值额 1,520.28 万元，增值率 20.79%。

**总负债：**账面值 903.36 万元，调整后账面值 903.36 万元，评估值 903.36 万元。无增值 0.00。

**净资产：**账面值 6,408.19 万元，调整后账面值 6,408.19 万元，评估值 7,928.47 万元。增值额 1,520.28 万元，增值率 23.72%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2006年11月30日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	210.23	217.78	257.27	39.49	18.13
固定资产	2	4,684.99	4,677.43	5,627.27	949.84	20.31
其中：建筑物	3	4,260.53	4,260.53	5,174.34	913.81	21.45
设备	4	424.46	416.90	452.93	36.03	8.64
无形资产	5	2,413.90	2,413.90	2,947.29	533.39	22.10
其中：土地使用权	6	2,413.90	2,413.90	2,947.29	533.39	22.10
其他长期资产	7	2.44	2.44		-2.44	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>7,311.55</b>	<b>7,311.55</b>	<b>8,831.83</b>	<b>1,520.28</b>	<b>20.79</b>

流动负债	9	903.36	903.36	903.36	0.00	0.00
负债总计	10	903.36	903.36	903.36	0.00	0.00
净资产	11	6,408.19	6,408.19	7,928.47	1,520.28	23.72

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

本评估价值系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

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。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方或者其他当事人无任何利害关系。

## 十、特别事项说明

编制此评估报告的限制条件如下：

1、管理层和其他人员提供的全部或部分资料是此报告编制的基础，我们相信这些资料是可靠的。

2、我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。

3、企业的主要经营业务所涉及的国家地区的政治、法律、经济、财政和税收情况，为目前状况而无重大变化。

4、本次评估我们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评估结果的影响。

5、部分委估房产尚未办理房屋所有权证。房产的面积由于时间和委估方所能提供资料等方面的限制，本次评估以委托方的申报数量、面积并结合评估人员现场核实的数量、面积作为计算评估值的依据，该公司若进行产权变动，应以房地产主管部门核定的面积为准。

6、本评估结论中，土地使用权的评估价值是以广西立信土地评估有限责任公司出具的广西立信土估字（2006）第 017 号《土地估价报告》的评估结果作为评估值。本评估机构仅引用了该报告中的相关数据。

7、根据桂林市人民政府市政土批函[2006]305 号《桂林市人民政府关于同意桂林台联酒店有限责任公司办理国有土地使用权出让的批复》的文件，将位于中山中路 12 号桂林台联酒店的国有土地 2787.3 平方米以出让方式变更给桂林台联酒店有限责任公司使用，土地用途为商业用地，土地使用年限为四十年。土地使用权证尚在办理之中，本

次评估依据政府文件规定的土地用途及性质进行评估。

8、本次评估未完全考虑本评估目的实现对应交税金、其他应交款及其他有关项目评估价值的影响。

9、经核实，该公司未拥有专利技术、商标注册证等无形资产，也不具备评估商誉的条件。

10、经核实，截止评估基准日，没有发现影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项，亦不存在抵押、担保及其他或有事项。

11、评估报告所属的产权依据均为资产占有方提供，评估师按照评估行业规范执业的要求，对其产权证明文件等资料进行了收集和核实，未对其进行法律程序上的鉴定。对于因资产占有方不提供资料或提供资料不真实、不全面等造成评估结果失实的，评估机构和评估师不承担责任。

12、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差，请委托方和资产占有方通知本公司更正。

**我们提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十一、评估报告评估基准日期后重大事项

1、评估基准日后、评估报告有效期内，如资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方不能直接使用评估结论，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2、本评估结果是对 2006 年 11 月 30 日这一评估基准日委托评估资产提出的公允价值意见，对评估基准日以后资产发生的重大变化或资产发生灭失、毁损、短少等事项，评估机构不负任何责任。

3、此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公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

4、若在评估基准日至评估报告提出日期之间发生上述或其他重大事项，评估报告使用者不能直接使用该评估结论。

## 十二、评估报告法律效力

### (一) 评估报告成立的前提条件和假设条件

- 1、本次评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序提出的；
- 2、本次评估结论仅为评估目的服务；
- 3、评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映；
- 4、评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；
- 5、本次评估未有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；
- 6、本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 7、本次评估未考虑抵押、担保、诉讼等原因引起的或有负债对评估结论的影响；
- 8、由于评估工作本身性质所限，以及资产占有方提供的资料有限，评估中对房屋建筑物和机器设备主要以现场勘查时设备和房屋的外观直观现状以及评估人员的评估经验作为评定重置成本和成新率的主要依据，对其内在的结构性变化和质量变化未作技术测定。
- 9、本次评估的前提为所有结构工程均按其建设年代使用的国家规范设计施工，其工程质量达到合格。
- 10、房屋建筑物评估的前提为所有结构工程均按其建设年代使用的国家规范设计施工，其工程质量达到合格。
- 11、评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构评估人员的执业水平和能力的影响。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方或者其他当事人无任何利害关系。
- 12、当前述评估前提条件等发生变化时，评估结果一般会失效。

### (二) 评估报告的作用

- 1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。
- 2、本报告需经国资委核准，企业须按现行规定程序申报并待有关部门批准后，方可按批准文件要求实施账务处理。

### (三) 评估报告的有效使用期限

根据现行有关规定，本评估报告结果有效期为一年，自评估基准日 2006 年 11 月

30日至2007年11月29日，逾期需重新进行资产评估。

#### **(四) 评估报告的使用范围**

本评估报告结论仅供委托方为评估目的使用和上报资产评估主管机关审查使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方认可评估机构不得随意向他人提供或公开。

#### **十三、评估报告提出日期**

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受委托方桂林台联酒店有限责任公司的委托，于2006年12月4日向委托方提交评估报告。

(评估机构及注册评估师签章承后页)

评估机构及注册评估师签章

评估机构法人代表：

评估项目负责人：

中国注册资产评估师：

评估项目审核人：

中国注册资产评估师

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇〇六年十二月四日

#### 十四、备查文件

- 1、资产评估业务委托协议；
- 2、资产占有方承诺函；
- 3、评估机构及评估人员承诺函；
- 4、评估机构营业执照、资格证书复印件；
- 5、评估人员名单和注册评估师资格证书复印件；
- 6、审计报告及审定后 2006 年 11 月 30 日资产负债表；
- 7、企业营业执照复印件；
- 8、其他文件。