

杭州宋城旅游发展股份有限公司拟设立的全资子公司
拟收购三亚不夜城置业有限公司土地使用权价值

评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2011〕333号

坤元资产评估有限公司

二〇一一年八月二十三日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托方、产权持有单位及评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估假设	6
七、 评估依据	7
八、 评估方法	7
九、 评估过程	8
十、 评估结论	9
十一、 特别事项说明	9
十二、 评估报告使用限制说明	10
资产评估报告·附件	
一、 委托评估资产清单	12
二、 委托方和产权持有单位法人营业执照	13
三、 委托方和产权持有单位的承诺函	15
五、 签字注册评估师承诺函	17
六、 评估机构资格证书	18
七、 评估机构法人营业执照	20
八、 签字注册评估师资格证书	21
九、 评估业务约定书	23
评估结果明细表.....	27

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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等由委托方、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

杭州宋城旅游发展股份有限公司拟设立的全资子公司 拟收购三亚不夜城置业有限公司土地使用权价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2011〕333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解释评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方、产权持有单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州宋城旅游发展股份有限公司(以下简称“宋城旅游股份公司”),本次资产评估的产权持有单位为三亚不夜城置业有限公司(以下简称“三亚不夜城公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告使用者为委托方、产权持有单位和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

宋城旅游股份公司拟在三亚设立全资子公司(以下简称“拟设立公司”),该拟设立公司拟收购三亚不夜城置业有限公司的土地使用权,为此需要聘请评估机构对拟收购资产的价值进行评估,为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

本次评估目的是为该经济行为提供拟设立公司收购资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为拟设立公司拟收购的三亚不夜城公司的土地使用权。

评估范围系位于三亚市迎宾路北侧、荔枝沟加油站东侧的53,333平方米土地使用权(地块号为YC2-47-3)。按照三亚不夜城公司提供的委估资产清单反映,拟收购资

产的账面价值为 139,911,400.00 元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

评估基准日为 2011 年 8 月 22 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，对委估土地使用权采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，拟设立公司拟收购的土地使用权评估结果为：

账面价值 139,911,400.00 元，评估价值 139,999,000.00 元，评估增值 87,600.00 元，增值率为 0.06%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 8 月 22 日起至 2012 年 8 月 21 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

杭州宋城旅游发展股份有限公司拟设立的全资子公司 拟收购三亚不夜城置业有限公司土地使用权价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2011〕333号

杭州宋城旅游发展股份有限公司：

坤元资产评估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，对委估资产采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟设立的全资子公司拟收购三亚不夜城置业有限公司的土地使用权在2011年8月22日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、产权持有单位及评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 名称：杭州宋城旅游发展股份有限公司（以下简称“宋城旅游股份公司”）
2. 住所：杭州市之江路148号
3. 法定代表人：黄巧灵
4. 注册资本：叁亿陆仟玖佰陆拾万元
5. 实收资本：叁亿陆仟玖佰陆拾万元
6. 公司类型：股份有限公司（上市）
7. 企业法人营业执照注册号：330000000019888
8. 发照机关：浙江省工商行政管理局
9. 经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：旅游服务，主题公园开发经营，文化活动策划、组织，文化传播策划，动漫设计，会展组织，休闲产业投资开发，实业投资，旅游电子

商务；旅游用品及工艺美术品（不含金饰品）、百货、土特产品（不含食品）的销售；含下属分支机构的经营范围。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）产权持有单位概况

1. 名称：三亚不夜城置业有限公司(以下简称“三亚不夜城公司”)
2. 住所：三亚市解放路561号农行大楼8楼
3. 法定代表人：刘卫东
4. 注册资本：人民币肆亿捌仟柒佰万元
5. 实收资本：人民币肆亿捌仟柒佰万元
6. 公司类型：有限责任公司（法人独资）
7. 企业法人营业执照注册号：460200000109276
8. 发照机关：海南省三亚市工商行政管理局
9. 经营范围：实业投资，土地开发，房产销售及租赁，物业管理（凭许可证经营），酒店管理，工艺品，土特产品的销售，会务服务，工艺美术品的销售，室内装潢，咨询服务。（涉及行政许可的项目凭许可证经营）
10. 历史沿革：三亚不夜城公司成立于2011年7月26日，截至评估基准日，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
杭州宋城集团控股有限公司	48,700	100%
合计	48,700	100%

（三）委托方与产权持有单位的关系

宋城旅游股份公司与三亚不夜城公司为同一控制人所控制的企业。

（四）评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方、产权持有单位及法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

宋城旅游股份公司拟在三亚设立全资子公司（以下简称“拟设立公司”），该拟设立公司拟收购三亚不夜城置业有限公司的土地使用权，为此需要聘请评估机构对拟收购资产的价值进行评估，为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

本次评估目的是为该经济行为提供拟设立公司收购资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为拟设立公司拟收购的三亚不夜城公司的土地使用权。

评估范围系位于三亚市迎宾路北侧、荔枝沟加油站东侧的 53,333 平方米土地使用权（地块号为 YC2-47-3）。按照三亚不夜城公司提供的委估资产清单反映，拟收购资产的账面价值为 139,911,400.00 元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2011 年 8 月 22 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2011 年 8 月 22 日。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。
2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。
3. 合法产权假设：假设三亚不夜城公司在评估基准日时拥有委估资产合法完整的产权，转让后收购方可以依法办理《国有土地使用证》。
4. 产权持有单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

《公司法》、《合同法》。

(二) 评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20 号文发布的《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. 中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3. 中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《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—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》；

4. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

5. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001。

(三) 权属依据

1. 公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)及其他会计资料；

3. 《国有土地使用权出让合同》及其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 资产所在地的土地市场价格的调查资料；

2. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；

3. 三亚市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

4. 评估专业人员对资产核实、分析等所搜集的佐证资料；

5. 其他资料。

八、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，对委评的土地使用权采用市场法进行评估。

1. 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格定义为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下的文化娱乐用地于评估基准日 2011 年 8 月 22 日在剩余使用年限内的出让土地使用权的价格。

2. 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

由于评估对象系位于三亚市的文化娱乐用地，而近来该地区同类用地在市场上有交易，因此，本次选择市场法对待估宗地进行评估，确定其评估价值。

3. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

九、评估过程

(一) 评估准备阶段

2011年8月17日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定

出资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为 2011 年 8 月 17 日至 2011 年 8 月 23 日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员根据产权持有单位提供的评估申报明细表及其他资料，对土地的面积、用地性质、四至、土地出让条件等进行核对，通过对土地出让合同及相关付款凭证等进行产权归属核查。

对委估宗地，评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素。

再次，搜集价格资料。搜集当地土地市场的交易价格等资料，搜集有关管理部门对土地出让的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

(三) 出具报告阶段

2011 年 8 月 17 日至 2011 年 8 月 23 日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，拟设立公司拟收购的土地使用权评估结果为：

账面价值 139,911,400.00 元，评估价值 139,999,000.00 元，评估增值 87,600.00 元，增值率为 0.06%。

评估详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对委估土地使用权价值评估中，本公司对三亚不夜城公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现：截至评估基准日，三亚不夜城公司已签订《国有土地使用权出让合同》，《国有土地使用证》尚在办理中。三亚不夜城公司已提供《国有土地使用权出让合同》等资料，承诺拟转让资产属于三亚不夜城公司所有，且不存在应付未付款项。提供有关资产真实、合法、完整的法律权

属资料是三亚不夜城公司的责任，我们的责任是对三亚不夜城公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有委估土地的使用权，或对委估资产的使用权存在部分限制，则委估资产的评估结果会受到影响。

2. 产权持有单位承诺，截至评估基准日，委估资产不存在可能涉及的资产抵押、对外担保、未决诉讼等或有事项及租赁事项。

3. 本次评估以三亚不夜城公司在评估基准日时拥有委估资产合法完整的产权，并以满足转让条件为前提。

4. 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委估资产的现时市场价值，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。

5. 本次委估资产价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

6. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 8 月 22 日起至 2012 年 8 月 21 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



法定代表人:

注册资产评估师:

柴山



潘文夫



报告日期: 二〇一一年八月二十三日