

北京京西文化旅游股份有限公司拟转让其持有
北京龙泉宾馆有限公司 100%股权项目
评估报告

国融兴华评报字[2016]第 020213 号

(共三册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016 年 7 月 25 日

评估报告目录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日.....	30
十四、评估机构和注册资产评估师签章	31
附件	32

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、负债清单由委托方、被评估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，以及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，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。

北京京西文化旅游股份有限公司拟转让其持有 北京龙泉宾馆有限公司 100% 股权项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 020213 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京京西文化旅游股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京龙泉宾馆有限公司在评估基准日的全部股东权益市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京京西文化旅游股份有限公司拟转让北京龙泉宾馆有限公司 100% 股权所涉及的全部股东权益价值，为其股权转让事宜提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为北京龙泉宾馆有限公司于评估基准日的全部股东权益；资产评估范围为拟股权转让之目的所涉及、经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表中列示的所有资产、负债；具体包括：流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 4 月 30 日。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，在持续经营条件下，北京龙泉宾馆有限公司经审计的总资产账面价值 24,315.43 万元，总负债账面价值 3,411.61 万元，净资产账面价值 20,903.82 万元。经资产基础法评估，北京龙泉宾馆有限公司总资产评估价值 61,496.54 万元，增值 37,181.11 万元，增值率 152.91%；总负债评估价值 3,411.61 万元，无增减；净资产评估价值 58,084.93 万元，增值 37,181.11 万元，增值率 177.87%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日。

八、对评估结论产生影响的特别事项:

(一) 本次纳入评估范围内的房屋建筑物, 有部分房屋已取得《房屋所有权证》(市门中外字第 00180 号), 证载总建筑面积为 30,893.10 平方米。由于房屋在原有的基础上进行过多次改扩建, 产权证登记的房屋与实际使用的房屋建筑物的数量、面积和幢号无法对应, 北京天地鸿图测绘有限公司 2015 年 4 月 10 日出具的《房屋土地测绘技术报告书》实际现状使用的建筑面积为 50,468.14 平方米, 本次以实际使用的数量和测绘面积为基础作为评估依据。

本次评估值是依据被评估单位出具的《关于房屋建筑物的权属承诺书》假设所有房屋在资产购建合法的前提下; 并未来房产可取得合法手续, 完善产权的前提下做出的, 未考虑是否存在尚欠的负债及完善产权可能承担的税费的影响等。

(二) 本次土地使用权取得《国有土地使用证》(市门中外国用[97]字第 00339 号), 登记土地面积 65,494.40 平方米, 根据北京天地鸿图测绘有限公司 2015 年 4 月 10 日出具的《房屋土地测绘技术报告书》实际土地使用面积为 65,908.53 平方米, 本次以土地证登记的面积为计算基础。

(三) 房屋建筑中第 4 幢为会堂, 建筑面积为 4,349.72 平方米, 该房屋其中 1/2 的面积所占有的土地已超土地红线, 本次房屋按整体地上房屋建筑物进行评估。

(四) 房屋建筑中第 57 幢为水岸餐厅(原为秦淮楼餐厅, 后更名为水岸锦里餐厅), 建筑面积为 1,360.34 平方米, 该房屋土地坐落已超土地红线。本次按地上建筑物进行评估。

(五) 本次评估范围内房产和土地已设定抵押, 《房屋所有权证》(市门中外字第 00180 号) 证载总建筑面积为 30,893.10 平方米; 《国有土地使用证》(市门中外国用[97]字第 00339 号), 登记土地面积 65,494.40 平方米; 抵押期限为 2014 年 8 月 5 日至 2016 年 8 月 5 日在中国民生银行股份有限公司总行营业部抵押。抵押贷款用于股东北京京西文化旅游股份有限公司使用。

(六) 本次评估范围内, 有部分购置时间较长, 账面净值为残值, 清查该设备类资产时, 无法核实到实物资产, 已经为无实物状态, 其中: 机器设备中无实物的共 322 项, 账面原值为 19,965,379.33 元, 账面净值为 1,189,850.85 元; 电子设备中无实物资产共 177 项, 账面原值为 24,134,478.22 元, 账面净值为 676,889.21

元；本次评估按无实物评估为零。

(七) 设备中由于部分设备购置时间较长，部分设备无法核实型号及生产厂家，设备管理部门对现状使用的资产与申报明细无法对应，本次暂按被评估单位申报数据保留；其中机器设备无型号生产厂家的设备共 194 项，账面原值为 7,002,711.90 元，账面净值为 2,240,028.04 元；电子设备无型号、生产厂家的设备共 52 项，账面原值为 9,651,285.08 元，账面净值为 6,091,931.43 元，本次按被评估单位申报的账面净值列示，报废资产共 6 项，账面原值为 78,523.00 元，账面净值为 9,636.27 元，本次评估为零。

(八) 本次评估范围内固定资产-车辆中的一辆本田汽车，车牌为京 N53B26，账面原值为 620,889.00 元，账面净值 62,088.90 元，由于 2011 年 8 月已经过户到龙泉宾馆子公司北京双恒投资发展有限公司，但因该车已提完折旧，且实际使用人仍为龙泉宾馆，资产并未实际转移，故仍在龙泉资产账目列示。财务未处置，未能提供车辆转让协议及转让款支付的相关凭证，此次评估按正常二手车价格评估。

(九) 在建工程-设备安装工程主要是煤改气项目环评报告编制费、锅炉设计费等前期费用以及煤改气室外管网工程的相关款项，该项目目前因铺设管道时需要跨越铁路线，工程铺设线路还在跟铁路等相关部门沟通，工程暂停，故暂按账面值列示。

详见特别事项说明。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 7 月 25 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

北京京西文化旅游股份有限公司拟转让其持有 北京龙泉宾馆有限公司 100% 股权项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2016]第 020213 号

北京京西文化旅游股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京龙泉宾馆有限公司拟转让 100% 股权事宜涉及的该公司股东全部权益，在二〇一六年四月三十日所表现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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为北京京西文化旅游股份有限公司；被评估单位为北京龙泉宾馆有限公司。委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：北京京西文化旅游股份有限公司（以下简称“北京文化”）

住所：北京市门头沟区水闸北路 21 号 12 幢

法定代表人：宋歌

注册资本：70625.0255 万元整

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 11 月 18 日

经营期限：1997 年 11 月 18 日至 2047 年 11 月 17 日

经营范围：旅游项目开发、投资及管理；旅游信息咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；广播电视节目制作；从事文化经纪业务；组织文化艺术交流活动；影视策划；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示；会议服务；舞台灯光、音箱设计；图文设计制作；信息咨询（不含中介服务）；翻译服务；编辑服务；经济贸易咨询；企业策划；市场调查；产品设计；电脑动

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

画设计；以下限分公司经营：器械健身；停车服务；电器修理；出租柜台、场地出租；园林景观设计、咨询；种植花卉、苗木、盆景；销售包装食品、酒、饮料、冷热饮；工艺美术品、五金交电、化工产品、家具、劳保用品、针纺织品、日用杂品、日用百货、水泥、旅游产品、旅游纪念品、花卉、苗木、盆景、园艺用品、园林机具、建筑材料、电气设备、文化用品；零售内销黄金饰品；出租汽车客运、住宿、中餐、西餐、歌舞厅、音乐茶座、洗浴、美容美发；制造水泥；零售国产卷烟，进口卷烟、雪茄烟；零售国家正式出版的国内版书刊、国家正式出版的音像制品；零售西药制剂、中成药、医疗器械；生产旅游产品、旅游纪念品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；广播电视节目制作以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

营业执照注册号：91110000633694436R

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：北京龙泉宾馆有限公司（以下简称“龙泉宾馆”）

住所：北京市门头沟区水闸北路 21 号

法定代表人：邓勇

注册资本：10000.00 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1986 年 3 月 17 日

经营期限：1986 年 3 月 17 日至 2031 年 3 月 16 日

营业执照注册号：110000009048087

2、经营范围

出租客房；中西餐厅、风味餐厅、重庆火锅餐厅、酒吧、咖啡厅、美容美发、歌舞厅、健身房、洗浴、按摩(异性按摩除外)、洗衣房、室内游泳池、棋牌室、茶室、三轮车服务；向接受本公司服务的客人零售包装食品、饮料、烟、酒、国内版图书；电子游艺；保龄球；网球馆；羽毛球；乒乓球；台球；向接受本公司服务的客人零售工艺美术品、日用百货；会议服务；计算机技术培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。

3、历史沿革

龙泉宾馆成立于 1986 年 5 月 1 日，由北京市对外经济贸易委员会和北京市计划委员会批准成立；注册资本 1269.00 万美元，由北京京西经济开发公司与香港德荣建筑(集团)有限公司合资经营，其中京西经济开发总公司投资 869.00 万美元，占投资比例为 68.50%，香港德荣建筑(集团)有限公司投资 400.00 万美元，占投资比例为 31.50%。

1998 年 1 月 28 日，根据《转让股份合同》香港德荣建筑(集团)有限公司将 31.50% 股权转让给香港德尧投资有限公司；1998 年 8 月 4 日经北京市对外经济贸易委员会批复，同意北京京西经济开发公司将 68.50% 的股权转让给北京京西风光旅游开发股份有限公司，龙泉宾馆注册资本变更为 900.00 万美元，合资期限为 25 年。

2005 年度龙泉宾馆原股东香港德尧投资有限公司将其拥有的对本公司 30.50% 股权转让给本公司控股股东北京京西文化旅游股份有限公司，将另外 1% 的股权转让给北京昆仑琨投资有限公司。至此，龙泉宾馆企业类型变更为有限责任公司。

2009 年度北京文化对龙泉宾馆增资 25,377,290.65 元，其中 6,200,000.00 元以货币资金增加实收资本，其余 19,177,290.65 元以龙泉宾馆对北京文化的债务增加资本公积。此次增资使北京文化对龙泉宾馆持股比例由 99% 增加到 99.18%。

2009 年 6 月 23 日，根据章程修正案，原注册资本(按 1985 年历史汇率计算) 2880.00 万人民币，增加至 3500.00 万元人民币；股东北京京西风光旅游开发股份有限公司出资 3471.20 万元人民币，占投资比例为 99.18%；北京昆仑琨投资有限公司出资 28.80 万元，占投资比例 0.82%。

2011 年度北京文化以 1,148,000.00 收购北京昆仑琨投资有限公司持有的龙泉 1% 的股权，使北京文化持龙泉宾馆股权比例由 99% 增加到 100%。同年北京文化对龙泉宾馆增资 120,000,000.00 元，其中 65,000,000.00 元以货币资金增加实收资本，其余 55,000,000.00 元以龙泉宾馆对北京文化的债务增加资本公积。

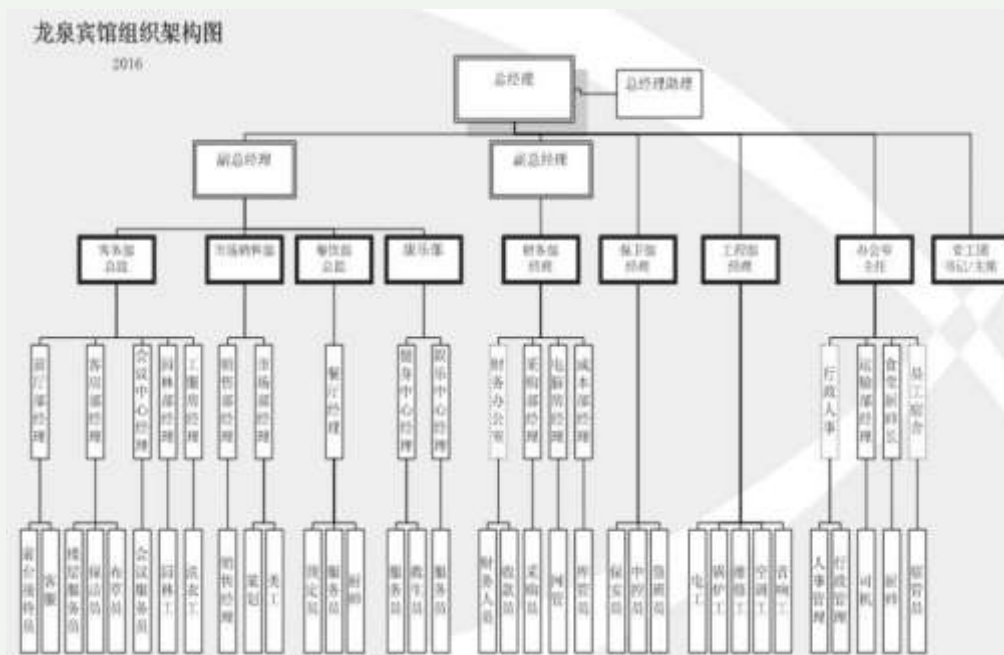
2011 年 8 月 26 日，注册资本变更为 10000.00 万元人民币。

截至评估基准日，龙泉宾馆股东出资情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
北京京西文化旅游股份有限公司	10000.00	100	货币
合计	10000.00	100	

4、公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构



(2) 人力资源状况

员工学历构成	人数	比例(%)
本科	11	2.61%
大专	54	12.83%
高中	118	28.03%
中专	40	9.50%
初中及以下	198	47.03%
小计	421	100%
员工部门构成	人数	比例(%)
客务部	98	23.28%
市场销售部	14	3.32%
餐饮部	134	31.83%
康乐部	39	9.26%

财务部	30	7.13%
工程部	41	9.74%
保卫部	24	5.7%
行政人事部	41	9.74%
小计	421	100%

5、财务状况

近三年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

单位：人民币元

财务指标	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年4月30日
总资产（元）	287,438,232.81	415,651,665.94	304,724,999.84	243,154,369.97
总负债（元）	117,195,366.74	254,922,922.86	98,433,323.37	34,116,131.75
股东权益（元）	170,242,866.07	160,728,743.08	206,291,676.47	209,038,238.22
经营业绩	2013年	2014年	2015年	2016年4月
营业收入（元）	77,258,500.45	58,741,629.84	54,921,678.07	15,956,992.11
利润总额（元）	109,855.66	-9,573,346.65	31,098,913.96	-10,020,105.84
净利润（元）	94,686.75	-9,576,594.14	26,526,866.87	-10,020,498.83

注：2013年至2016年4月份数据是经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中喜审字（2016）第1432号标准无保留意见审计报告。

龙泉宾馆取得的资质证书：

《中国四星级饭店证书》（证书号码 1140118）

《餐饮服务许可证》（京食药餐证字 2015110109000470）有效期 2015 年 1 月 23 日至 2018 年 1 月 22 日

《餐饮服务许可证》—风味餐厅（京食药餐证字 2014110109000189）有效期 2014 年 5 月 29 日至 2017 年 5 月 28 日

《餐饮服务许可证》—中餐厅（京食药餐证字 2013110109000034）有效期 2013 年 12 月 3 日至 2016 年 12 月 2 日

《餐饮服务许可证》—西餐厅（京食药餐证字 2013110109000033）有效期 2013 年 12 月 3 日至 2016 年 12 月 2 日

《餐饮服务许可证》—秦淮楼餐厅[原为秦淮楼餐厅，后更名为水岸锦里餐厅]（京食药餐证字 2013110109000032）有效期 2013 年 12 月 3 日至 2016 年 12 月 2 日

《特种行业许可证》（公特京旅字第 A0062 号）

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

《公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证》（门公消安检字[2015]第 0002 号）

《卫生许可证》（门卫环监字[2015]第 00003 号、门卫环监字[2015]第 00004 号、门卫环监字[2016]第 00004 号）

《烟草专卖零售许可证》许可证号：110109200749 号

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位的股东。

（五）长期投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	经营情况
1	北京龙泉酒店管理有限公司	2007/02/26	80%	未经营

1) 注册登记情况

名称：北京龙泉酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理”）

住所：北京市门头沟区水闸北路 21 号 1 层行政区 106 室

法定代表人：李忠

注册资本：人民币 50.00 万元整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2007 年 02 月 15 日

经营期限：2007 年 2 月 15 日至 2027 年 2 月 14 日

经营范围：酒店管理；酒店管理技术培训；酒店电器设备维修；酒店业务顾问和咨询、客房预定。

营业执照注册号：110109010014328

2) 历史沿革

酒店管理成立于 2007 年 2 月 15 日，由北京龙泉宾馆有限公司和北京京西风光旅游开发股份有限公司以货币形式出资成立。

截至评估基准日，股东出资情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
北京龙泉宾馆有限公司	40.00	80

北京京西风光旅游开发股份有限公司	10.00	20
合计	50.00	100.00

北京京西风光旅游开发股份有限公司 2014 年 10 月更名为北京京西文化旅游股份有限公司, 至评估基准日工商未进行变更; 期后距出具报告日, 工商已变更。

3) 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
总资产 (元)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	499,760.00
总负债 (元)	0.00	0.00	0.00	0.00
股东权益 (元)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	499,760.00
经营业绩	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 4 月
营业收入 (元)	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额 (元)	0.00	0.00	0.00	-240.00
净利润 (元)	0.00	0.00	0.00	-240.00

注: 1、2013 年至 2016 年 1-4 月份数据是经过中喜会计师事务所 (特殊普通合伙) 进行审计, 并出具了中喜审字 (2016) 第 1557 号标准无保留意见审计报告。

二、评估目的

根据北京京西文化旅游股份有限公司关于对龙泉宾馆股权转让进行评估的相关事项《会议纪要》, 对拟转让股权事宜涉及的北京龙泉宾馆有限公司以 2016 年 4 月 30 日为评估基准日的全部股东权益价值进行资产评估, 为其拟股权转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为北京龙泉宾馆有限公司于评估基准日的股东全部权益价值, 截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日经审计后的净资产账面价值为 209,038,238.22 元。

评估范围为截止 2016 年 4 月 30 日资产负债表所列的全部资产及负债。资产总额为 243,154,369.97 元, 其中: 流动资产为 90,416,125.76 元, 非流动资产为 152,738,244.21 元; 负债总额为 34,116,131.75 元, 其中: 流动负债为 32,513,702.28 元, 非流动负债为 1,602,429.47 元; 所有者权益总额为 209,038,238.22 元。详见下表:

2016 年 4 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	7,693,141.35	短期借款	
交易性金融资产	418,751.04	应付票据	
应收账款	2,394,475.56	应付账款	8,060,620.59
减：坏账准备	185,184.06	预收款项	20,993,990.88
应收款净额	2,209,291.50	其他应付款	2,076,592.66
其它应收款	75,442,067.86	应付职工薪酬	1,082,680.54
预付款项	1,570,130.00	应交税费	299,817.61
存货	2,721,750.25	应付利息	
		其他流动负债	
其它流动资产	360,993.76	流动负债合计	32,513,702.28
流动资产合计	90,416,125.76	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
可供出售金融资产	200,000.00	专项应付款	1,560,000.00
长期股权投资	400,000.00	长期应付款	
固定资产原价	373,349,624.16	递延所得税负债	42,429.47
其中：设备类	79,131,161.73	非流动负债合计	1,602,429.47
建（构）筑物类	294,218,462.43	负债合计	34,116,131.75
减：累计折旧	232,581,922.40	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	140,767,701.76	实收资本	100,000,000.00
其中：设备类	16,201,501.63	资本公积	111,937,474.90
建（构）筑物类	124,566,200.13	盈余公积	858,451.03
在建工程	1,053,118.40		
无形资产	5,239,412.56	一般风险准备	
长期待摊费用	5,078,011.49	未分配利润	-3,757,687.71
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	152,738,244.21	所有者（股东）权益合计	209,038,238.22
三、资产总计	243,154,369.97	负债和所有者权益总计	243,154,369.97

注：以上数据已经中喜会计事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产为存货中的原材料和在库周转材料、设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1、存货中的原材料主要是宾馆日常使用的食材和消耗品，如调料和冷冻肉

食；在库周转材料主要是日常消费的酒类、饮料及香烟，主要存放在北京市门头沟区水闸北路 21 号龙泉宾馆内。

2、房屋建筑物、构筑物、管道及沟槽共计 242 项，包括房屋建筑物共计 81 项主要为南村、中村、北村客房、游泳馆、员工食堂、会议中心、中餐厅、前台大堂等；构筑物共计 139 项主要为包括机井、烟囱、蓄水池、道路、围墙、石桥、凉亭等；管道及沟槽共计 22 项主要为包括热力管道、排水管道、供水管、管沟等，分别位于北京市门头沟区水闸北路 21 号内。

3、机器设备共计 2091 项，主要为酒店客房家具、厨房用具、冰箱、吸尘器等；电子设备共计 483 项，主要为办公用电脑、网络服务器及电视机等，位于北京市门头沟区水闸北路 21 号龙泉宾馆内。

4、车辆共计 7 辆，主要为办公用车。其中 1 辆本田汽车车牌为京 N53B26，账面原值为 620,889.00 元，账面净值 62,088.90 元，由于 2011 年 8 月已经过户到龙泉宾馆子公司北京双恒投资发展有限公司，但因该车已提完折旧，且实际使用人仍为龙泉宾馆，资产并未实际转移，故仍在龙泉资产账目列示。财务未处置。

5、无形资产—土地使用权，评估范围内的土地使用权共 1 宗，面积共计 65,495.40 平方米，土地使用权取得方式为出让，用途旅游，位于门头沟区水闸北路 21 号。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估委托方未申报评估表外资产

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中, 评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等, 均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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、北京京西文化旅游股份有限公司《会议纪要》;
- 2、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议修订);
- 2、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员第 3 次修订);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修订);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议通过);
- 5、《中华人民共和国城市规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员第三十次会议通过);
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 7、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
- 8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
- 9、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
- 10、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 11、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 12、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 13、国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术

规范（试行）的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）；

14、其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、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）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230号）；
- 15、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 17、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）；

（四）产权依据

- 1、设备购买合同或发票；
- 2、房产证和土地证；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
- 2、《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);
- 3、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 4、《国家发展改革委办公厅<关于招标代理服务收费有关问题的通知>》发改办价格 [2003] 857 号);
- 5、《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号);
- 6、《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);
- 7、北京市实施财政部、国家发展改革委《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》(京财经二[2009]82 号);
- 8、《北京市散装水泥专项资金管理实施细则》(京财经二(2003) 1427 号)
- 9、北京市 2003 年的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;
- 10、北京市现行的建设工程费用定额;
- 11、北京市 2016 年 4 月的工程造价信息;
- 12、《机电产品报价手册》2016 版;
- 13、电子设备市场网络报价价格信息;
- 14、《资产评估报告常用数据与参数手册》;
- 15、评估基准日银行贷款利率;
- 16、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 17、企业提供的主要产品销售价格资料;
- 18、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 19、被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

本报告被评估单位龙泉宾馆主要定位和经营管理体系是以大型会议为主的酒店，旅游和散客团队为辅。根据目前的政治因素，政府遏制会议及宴会公款消费支出导致传统酒店收入结构中 30-40% 的会议收入和餐饮收入大幅下降，龙泉宾馆酒店的会议接纳率也随之降低；随着目前国内经济减速导致酒店市场整体下滑，从平均房价和平均出租率来看传统三、四星级酒店指标都较低；从盈利能力来看，酒店餐饮行业原材料价格上涨且居高不下、人力成本上升，OTA 摊薄了酒店的利润，加上相关政策和外部大环境的影响，高星级酒店连续亏损，客房收入与餐饮收入全线下跌，导致饭店业绩始终在微利或亏损，龙泉宾馆在 2016 年 4 月亏损 -1,002.05 万元，2015 年盈利是当年确认的投资收益，2014 年亏损 -957.33 万元，2013 年盈利 9.46 万元；从历史财务数据分析，龙泉宾馆实际收入是下降，未来的收入也随着整体行业的发展存在较大的不确定性，因此本次评估不适合采用收益法进行评估。

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）交易性金融资产：对交易性金融资产-基金投资的账面金额进行核实，了解基金类型、基金名称、投资日期及成本，核对投资基金基准日对账单，以核实后的基金单位净值乘以企业持有的份额确定评估值。

（3）应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）存货：包括原材料、在库周转材料。对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值；对于在库周转材料，考虑到企业的实际情况，以核实后的账面价值确定评估价值；对于部分酒类库存时间较长的用市场法确定评估价值。

（5）其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产

对拥有非控制权且被投资单位已经非正常经营的长期股权投资，计入可供出售金融资产科目，按照投资成本核算；本次评估采用同一评估基准日以被投资单位基准日的报表净资产乘以持股比例确定可供出售金融资产的评估价值。

(2) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

(3) 房屋建筑物

1. 房屋建筑物、构筑物、管道沟槽的评估

采用重置成本法进行评估：

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

① 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用《全国统一建筑工程基础定额北京市综合估价表》(2003)、《全国统一安装工程预算定额北京市单位估价表》(2003年)及《北京市建筑安装工程费用定额》(2003年)及《北京市市工程造价管理信息》(2016年第1期)等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取

综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

北京市工程建设前期及其他费用表

序号	费用名称	按造价取费 (%)	按建筑面积取费 (元/m ²)	依据
1	建设单位管理费	1.22%		财建[2002]394 号
2	勘察设计费	3.27%		计价格[2002]10 号
3	工程建设监理费	2.42%		发改价格[2007]670 号
4	招标代理服务费	0.35%		发改办价格[2003]857 号
5	环境影响评价费	0.34%		计价格[2002]125 号
6	可行性研究费	0.70%		计价格[1999]1283 号
7	墙体材料专项基金		10	京财经二[2009]82 号
8	墙体材料专项基金		0.54	京财经二[2003]1427 号
	合计	8.30%	10.54	

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N_1 ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标

准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N_2 ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N_1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N_2 \times 40\%$

③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 \times 成新率

(4) 设备类：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值 = 重置价值 \times 成新率

I、机器设备

重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费、其他费用及资金成本组成，以设备安装工程的概算、竣工决算及有关图纸为基础，根据现场调查的设备及安装工程量的情况对概算中的安装工程量进行调整，结合机组后续的重大技改情况，根据维修行业相关取费、计价文件，计算该机组的重置全价。具体如下：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费 + 资金成本

设备购置价的确定主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

设备运杂费以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

设备安装费的确定根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等定额标准计算调整后确定。

资金成本的确定，工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费）×不同年期的
贷款利率×合理工期×1/2

对于被评估单位确定无实物的资产本次评估为零；对于无法核实规格型号、
生产厂家的，本次按账面价值确定评估值。

II、电子设备

①重置全价的确定

根据北京市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于
购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价
格确定其重置全价。对于被评估单位确定无实物的资产本次评估为零；对于无法
核实规格型号厂家的，本次按账面价值确定评估值。

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009
年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税
人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销
项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价
应扣除增值税，即：

重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用—增值税额

②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员
现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的
60%，综合确定。其中对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年
限法确定成新率，计算公式：：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

III、车辆

车辆采用市场法评估；在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供
求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例
的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响
二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算
公式如下：

比准价格=可比实例价格×100/（交易情况修正系数）×100/（行驶里程修正系数）×100/（上牌、维修、保养等修正系数）×100/（发动机、外观、内饰等情况修正系数）

平均比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3；即为市场价值。

3、在建工程

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。本次在建设设备安装主要是煤改气的设计费税费，本次按审计后账面值确认评估值。

4、无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权。

根据《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）和《城镇土地估价规程》，（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是旅游用途国有土地使用权价值，故此次评估采用了基准地价系数修正法进行评估，主要是估价对象位于北京市区基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法切实可行；

不采用其他方法的理由：

市场比较法：评估人员对评估对象进行分析并对实地勘察的情况及周边市场调查，估价对象地处北京市门头沟区，用途为旅游，由于待估宗地所在区域土地市场成交不活跃，与待估宗地相类似的交易案例较少，故未采用市场比较法评估。

成本逼近法：待估宗地是旅游用地，评估对象周边已经是很成熟的局居住区，基本没有从征地补偿取得土地的执行标准，不适宜采用成本逼近法进行评估对象的评估。

假设开发法：假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象属旅游用地并已建成，不宜采用假开法。

收益还原法：是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的方法，本次是旅游用地用于企业建设自用，无法出租产生收益，故不采用收益还原法。

5、长期待摊费用

企业长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括房屋的装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。评估人员核对了长期待摊费用的账面组成，查阅了相关会计入账凭证，对评估基准日各项资产的剩余权益做了了解和分析后，尚未完工建设的按账面值确认评估值；历年审计调整的相关，递延所得税资产及审计调整值，按账面确认；部分装修改造费用，房屋建筑物里统一考虑，本次评为零。

6、负债

(1)流动负债：企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(2)非流动负债：专项应付款主要为北京市门头沟区环境保护局根据《关于引发（北京市锅炉改造补助资金管理暂行办法）补充规定》发放补贴。经了解核实，对于企业技术改造锅炉（煤改气）项目，该项目尚在开展之中，尚未建设改造完成，项目余额可基本反映被评估企业未来递延的收益，本次按账面值确认为评估值。递延所得税负债，核算内容为审计师计算的公允价值变动计提递延所得税，本次按账面值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

3、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

4、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

十、评估结论

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，在持续经营条件下，北京龙泉宾馆有限公司经审计的总资产账面价值 24,315.43 万元，总负债账面价值 3,411.61 万元，净资产账面价值 20,903.82 万元。经资产基础法评估，北京龙泉宾馆有限公司总资产评估价值 61,496.54 万元，增值 37,181.11 万元，增值率 152.91%；总负债评估价值 3,411.61 万元，无增减；净资产评估价值 58,084.93 万元，增值 37,181.11 万元，增值率 177.87%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京龙泉宾馆有限公司 金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	9,041.61	9,043.56	1.95	0.02
非流动资产	15,273.82	52,452.98	37,179.16	243.42
其中：可供出售金融资产	20.00	17.30	-2.70	-13.50
长期股权投资	40.00	36.69	-0.31	-0.78
固定资产	14,076.77	10,620.80	-3,455.97	-24.55
在建工程	105.31	105.31	-	-
无形资产	523.94	41,458.59	40,934.65	7,812.85

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

长期待摊费用	507.80	211.29	-296.51	-58.39
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	24,315.43	61,496.54	37,181.11	152.91
流动负债	3,251.37	3,251.37	-	-
非流动负债	160.24	160.24	0.00	0.00
负债总计	3,411.61	3,411.61	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	20,903.82	58,084.93	37,181.11	177.87

经评估北京龙泉宾馆有限公司全部股东权益价值为 58,084.93 万元，其他评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（三）本次纳入评估范围内的房屋建筑物，有部分房屋已取得《房屋所有权证》（市门中外字第 00180 号），证载总建筑面积为 30,893.10 平方米。由于房屋在原有的基础上进行过多次改扩建，产权证登记的房屋与实际使用的房屋建筑物的数量、面积和幢号无法对应，北京天地鸿图测绘有限公司 2015 年 4 月 10 日出具的《房屋土地测绘技术报告书》实际现状使用的建筑面积为 50,468.14 平方米，本次以实际使用的数量和测绘面积为基础作为评估依据。

本次评估值是依据被评估单位出具的《关于房屋建筑物的权属承诺书》假设所有房屋在资产购建合法的前提下；并未来房产可取得合法手续，完善产权的前提下做出的，未考虑是否存在尚欠的负债及完善产权可能承担的税费的影响等。

（四）本次土地使用权取得《国有土地使用证》（市门中外国用[97]字第 00339 号），登记土地面积 65,494.40 平方米，根据北京天地鸿图测绘有限公司 2015 年 4

月 10 日出具的《房屋土地测绘技术报告书》实际土地使用面积为 65,908.53 平方米，本次以土地证登记的面积为计算基础。

(五) 房屋建筑中第 4 幢为会堂，建筑面积为 4,349.72 平方米，该房屋其中 1/2 的面积所占有的土地已超土地红线，本次房屋按整体地上房屋建筑物进行评估。提请注意。

(六) 房屋建筑中第 57 幢为水岸餐厅（原为秦淮楼餐厅，后更名为水岸锦里餐厅），建筑面积为 1,360.34 平方米，该房屋土地坐落已超土地红线。本次按地上建筑物进行评估。

(七) 本次评估范围内房产和土地已设定抵押，《房屋所有权证》（市门中外字第 00180 号）证载总建筑面积为 30,893.10 平方米；《国有土地使用证》（市门中外国用[97]字第 00339 号），登记土地面积 65,494.40 平方米；抵押期限为 2014 年 8 月 5 日至 2016 年 8 月 5 日在中国民生银行股份有限公司总行营业部抵押。抵押贷款用于股东北京京西文化旅游股份有限公司使用。

(八) 本次评估范围内，有部分购置时间较长，账面净值为残值，清查该设备类资产时，无法核实到实物资产，已经为无实物状态，其中：机器设备中无实物的共 322 项，账面原值为 19,965,379.33 元，账面净值为 1,189,850.85 元；电子设备中无实物资产共 177 项，账面原值为 24,134,478.22 元，账面净值为 676,889.21 元；本次评估按无实物评估为零。

(九) 设备中由于部分设备购置时间较长，部分设备无法核实型号及生产厂家，设备管理部门对现状使用的资产与申报明细无法对应，本次暂按被评估单位申报数据保留；其中机器设备无型号生产厂家的设备共 194 项，账面原值为 7,002,711.90 元，账面净值为 2,240,028.04 元；电子设备无型号、生产厂家的设备共 52 项，账面原值为 9,651,285.08 元，账面净值为 6,091,931.43 元，本次按被评估单位申报的账面净值列示，报废资产共 6 项，账面原值为 78,523.00 元，账面净值为 9,636.27 元，本次评估为零。

(十) 本次评估范围内固定资产-车辆中的一辆本田汽车，车牌为京 N53B26，账面原值为 620,889.00 元，账面净值 62,088.90 元，由于 2011 年 8 月已经过户到龙泉宾馆子公司北京双恒投资发展有限公司，但因该车已提完折旧，且实际使用人仍为龙泉宾馆，资产并未实际转移，故仍在龙泉资产账目列示。财务未处置，未

能提供车辆转让协议及转让款支付的相关凭证，此次评估按正常的车辆二手价评估。

(十一) 在建工程-设备安装工程主要是煤改气项目环评报告编制费、锅炉设计费等前期费用以及煤改气室外管网工程的相关款项，该项目目前因铺设管道时需要跨越铁路线，工程铺设线路还在跟相关部门沟通，工程暂停，故暂按账面值列示。

(十二) 由于被评估单位为酒店，房屋建筑物建成年代较早，历年对房屋的装修改造费用计入固定资产原值、长期待摊费用，原始建造成本较高，此次评估时按房屋建筑物现状评估。

(十三) 北京龙泉酒店管理有限公司的股东北京京西风光旅游开发股份有限公司，2014 年 10 月更名为北京京西文化旅游股份有限公司，截至评估基准日尚未进行工商变更；期后距出具报告日，工商已变更。

(十四) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(十五) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据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）的规定，注

册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 7 月 25 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

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：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016 年 7 月 25 日

附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 被评估单位审计报告
- 附件三： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件四： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件五： 产权证明文件及相关资产说明
- 附件六： 注册资产评估师承诺函
- 附件七： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件九： 资产评估机构营业执照复印件