

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國遠洋控股股份有限公司
China COSCO Holdings Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1919)

上海遠洋賓館有限公司股權擬轉讓評估報告

本公告乃中國遠洋控股股份有限公司(「本公司」)根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.10B條而作出。

隨附之文件乃本公司於中華人民共和國上海證券交易所發佈的《上海遠洋賓館有限公司股權擬轉讓評估報告》，僅供參閱。

承董事會命
中國遠洋控股股份有限公司
聯席公司秘書
郭華偉

中華人民共和國，北京

二零一四年十月三十日

於本公告日期，本公司董事為馬澤華先生²(董事長)、李雲鵬先生¹(副董事長)、孫月英女士²、孫家康先生¹、葉偉龍先生¹、王宇航先生²、姜立軍先生¹(總經理)、范徐麗泰博士³、鄺志強先生³、鮑毅先生³及楊良宜先生³。

¹ 執行董事

² 非執行董事

³ 獨立非執行董事

* 僅供識別

企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海远洋宾馆有限公司股权拟转让评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2014】第 0832249 号



上海东洲资产评估有限公司

2014 年 10 月 21 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海远洋宾馆有限公司股权拟转让评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2014】第 0832249 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
委托方（一）	4
委托方（二）	4
委托方（三）	5
I. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	5
三、 评估目的	8
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	10
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	11
III. 评估准则及规范	11
IV. 取价依据	12
V. 权属依据	12
VI. 其它参考资料	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论	13
八、 评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及说明	13
III. 资产基础法介绍	13
九、 评估程序实施过程 and 情况	17
十、 评估假设	18
十一、 评估结论	19
I. 概述	19
II. 结论及分析	20
III. 其它	20
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估报告使用有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	22
十四、 评估报告日	22
报告附件	24

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海远洋宾馆有限公司股权拟转让评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2014】第 0832249 号
委托方	上海地产(集团)有限公司、上海城投置地(集团)有限公司、上海远洋运输有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海远洋宾馆有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2014 年 8 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益,评估范围包括流动资产、非流动资产(包括固定资产、无形资产)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为-43,678,280.70 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。
评估结论	经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 682,548,031.42 元。 大写:陆亿捌仟贰佰伍拾肆万捌仟零叁拾壹元肆角贰分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2015 年 8 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位有抵押事项及房屋出租事项,具体请关注评估报告“特别事项说明”。

特别提示:本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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解释评估结论,应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司、上海远洋运输有限公司、上海远洋运输有限公司：

上海东洲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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司、上海远洋运输有限公司拟实施股权转让行为所涉及的上海远洋宾馆有限公司股东全部权益在 2014 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	上海远洋宾馆有限公司股权拟转让评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2014】第 0832249 号

一、委托方及其他报告使用者概况

委托方 (一)	企业名称：上海地产（集团）有限公司 注册地址：上海市浦东南路 500 号 18 楼 注册资本：人民币 420000 万 公司类型：有限责任公司（国内独资） 法定代表人：冯经明 经营范围：土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】
委托方 (二)	企业名称：上海城投置地（集团）有限公司 注册地址：上海市淞沪路 98 号 1605 室 注册资本：人民币 250000 万 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

**委托方
(三)**

法定代表人：俞卫中

经营范围：房地产开发、经营，物业管理。【以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营】

企业名称：上海远洋运输有限公司

注册地址：上海市东大名路 378 号

注册资本：人民币 32000 万

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：侯立平

经营范围：国际间的客货物运输，国际联运及储运，代运业务，沿海货物运输、船舶的供应、通讯、修理及其与海运有关的服务，船舶管理，劳务输出，船舶专业领域内“四技”服务，从事货物及技术进出口业务。销售船舶通讯导航设备及配件，船舶自动化设备，船舶安全控制设备，船舶配件，英国皇家海军海道测量局出版的海图与航海专业图书资料，医疗器械一类，以下限分支机构经营：船用救生消防设备销售、维修、检测、保洁；出版物印前、出版物印刷、其他印前、其他印刷、其他印后。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

被评估单位上海远洋宾馆有限公司是委托方的子公司。

I. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海远洋宾馆有限公司

注册地址：上海市东大名路 1171 号

注册资本：人民币 31372 万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：毛建良

经营范围：境内外旅客住宿，台球室、音乐茶座（小型）、大型饭店（含熟食卤味，含生食海产品，含裱花蛋糕），理发，美容，足浴，零售金银饰品及珠宝、烟，酒类商品（不含散装酒），附设商场、游

泳池，宾馆车队、旅游服务，停车场管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

1、企业历史沿革

上海远洋宾馆有限公司成立于 1985 年 1 月 16 日，系由上海远洋运输公司（后于 2005 年改制更改为上海远洋运输有限公司）出资设立，注册资本为 18,218.00 万元人民币。此次出资已经上海信光会计事务所有限公司审验，并由该所于 2004 年 7 月 14 日出具“沪信光会验（2004）第 091 号”验资报告。

2005 年由上海远洋运输公司、上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司共同出资进行重组，经上海市工商行政管理局虹口分局核准成立的国有控股有限责任公司，重组后取得的企业法人营业执照注册号为 310109000012551，注册资本 31,372.00 万元。此次重组增资已经上海汇中伟宏会计师事务所有限公司审验，并出具了“汇伟会司验（2006）第 31-65 号”验资报告。

截止基准日公司股东情况：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	上海地产（集团）有限公司	6,577.00	20.965%
2	上海城投置地（集团）有限公司	6,577.00	20.965%
3	上海远洋运输有限公司	18,218.00	58.070%
	合计	31,372.00	100.00%

截止评估基准日，无其他股权变动。

2、企业经营概况

上海远洋宾馆有限公司系由上海远洋运输有限公司、上海地产（集团）有限公司和上海城投置地（集团）有限公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本为 31,372.00 万元人民币。上海远洋宾馆有限公司位于上海市东大名路 1171 号，建筑面积 51634 平方米，拥有标准房、商务房、行政套房以及总统套房等各类房间共计 357 间。上海远洋宾馆有限公司主要经营酒店住宿、餐饮、场地租赁以及出租车运输等业务，业态明确。

公司的历年收入组成情况变化不大，主要由客房收入，餐饮收入，车队及卖品收入构成，主要业态收入情况如下：

单位：万元

	2012 年	2013 年	2014 年 1 月-8 月	平均业态比重

客房收入	2,189.83	2,820.32	2,032.27	40.36%
餐饮收入	3,167.32	3,140.25	1,502.30	44.75%
其他	1,112.06	988.18	498.26	14.89%
合计	6,469.21	6,948.76	4,032.83	100.00%

3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年8月31日
资产总额	43,098.06	38,167.03	37,397.42
负债总额	36,997.21	38,159.05	41,765.24
净资产	6,100.86	7.98	-4,367.83

项目	2012年	2013年	2014年1-8月
营业收入	6,469.21	6,948.76	4,032.83
利润总额	-6,467.62	-6,092.88	-4,375.81
净利润	-6,467.62	-6,092.88	-4,375.81

项目	2012年	2013年	2014年1-8月
经营活动产生的现金流量净额	-908.94	38.78	-1,161.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,588.06	-2,700.88	358.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,162.29	698.13	2,213.55
现金及现金等价物净增加额	-2,334.71	-1,963.97	1,410.36

上述数据，摘自于立信会计师事务所有限公司本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

公司的历年收入组成情况变化不大，主要由客房收入，餐饮收入，车队及卖品收入构成，分别占权重约 40%:45%:15%，因此公司经营主要依靠宾馆的高端餐饮宴会业务，由此带动商务差旅住宿及卖品销售等，其余出租车队占营业收入比重不大，公司 2012 年比 2011 年营业收入增长了约 1500 万元，2013 年营业收入基本与 2012 年持平，2014 年收入比同期水平略有下降。

客房情况方面，宾馆房间总数自重装修开业以来没有变化，但住房率逐年下降，2012 年度入驻率为 39.22%，2013 年及 2014 年也有小幅下降，平均房价也持续下降；餐饮收入方面，2012 年比 2011 年有较大的上涨，但自 2013 年以来，由于社会上整体高端宴请的环境热度持续下跌，公司的餐饮业务也有一定程度萎缩，没有保持增长力度，预计未来餐饮市场仍将较为低迷。

从营业成本、销售管理费用和财务费用来看，公司由于食品、卖品外

购成本率较高，员工人数较多造成工资福利负担较重，固定资产规模较大造成折旧摊销较大，因借款余额较大造成利息负担较重等原因，历年净利润均为负值，且历年现金流也持续流出，没有为股东带来利润收益，根据现有市场行情预测，未来也没有明确可预见的扭亏为盈方案，经营情况较不乐观。

公司执行企业会计准则，增值税率为 17%，营业税为 5%和 3%（旅店业收入按应税营业额的 5%缴纳；游泳收入按应税营业额的 3%缴纳），城建税、教育附加费分别为流转税的 7%、3%，所得税率为 25%。

三、评估目的

根据《上海远洋宾馆有限公司第九次股东会会议决议》，上海远洋宾馆有限公司同意股东方上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司转让各自所持有的上海远洋宾馆有限公司 20.965%股权；同意股东方上海远洋运输有限公司根据其上级公司的最终决定转让其所持上海远洋宾馆有限公司 48.07%股权，本次评估即对上述经济行为所涉及的上海远洋宾馆有限公司于基准日的股东全部权益价值提供参考。

该经济行为已经获得了上海地产（集团）有限公司关于上海远洋宾馆有限公司股权转让的决议、上海城投控股股份有限公司关于同意置地集团转让上海远洋宾馆有限公司 20.965%股权的批复、中国远洋控股股份有限公司关于上海远洋宾馆有限公司股权转让事宜的中国远洋战发[2014]62 号文件批复。

四、评估对象和评估范围

1. 本次资产评估对象为上海远洋宾馆有限公司的股东全部权益，评估范围系截止评估基准日上海远洋宾馆有限公司的全部资产及负债。评估前总资产 373,974,164.54 元，其中：流动资产 24,662,125.38 元，非流动资产 349,312,039.16 元，其中：固定资产 279,521,305.45 元，无形资产净额 69,790,733.71 元。负债 417,652,445.24 元，净资产 -43,678,280.70 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位存货主要包括食品仓的家乐鸡汁、双桥味精、家乐鸡精、糖水黄桃、1.5 升雪碧、冰露矿泉水、五粮液等；燕鲍翅仓的大勾翅、小勾翅、海虎翅、鱼翅样品、燕窝、窝麻鲍（12 头）、极品鲍（18 头）、天九翅等；员工饭堂的 10 千克南方大

米、10 千克的稻花香米、面粉、糯米、赤豆、黄豆等等未经加工的原材料，分别存放于企业 B1 楼、26 楼各个仓库。

3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 51634 平方米，房地坐落于东大名路 1151 号、1153、1161 号 5-13 层、1171 号 1-4 层、南、北辅楼、1171 号 14-25、26-29 层，房屋类型均为旅（宾）馆。其中，东大名路 1161 号 5-13 层、1171 号 1-4 层，南北辅楼、1171 号 14-15、26-29 层已抵押给华夏银行股份有限公司上海分行，抵押期限为 2009 年 7 月 16 日至 2019 年 7 月 16 日。

4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备包括中控设备（空调、燃机、电梯、消防等）、内装饰设备（石材、木饰、五金家具、洁具等）、通导设备（监控、电气、水管、锅炉等）以及厨房设备等，共 1733 台/套，均为与房屋配套的星级酒店标准的固定设备。

5. 根据评估申报资料，被评估单位电子设备包括电脑、打印机、点钞机、扫描识别设备、传真机、路由器、电子台秤、更衣柜、吸水机、保险箱等办公设备及其他设备，共计 137 台。

6. 根据评估申报资料，被评估单位共有运输设备 69 台，其中 53 台为出租客运使用，16 台为非营运使用，出租车主要为桑塔纳车型，自用车主要为奥迪 100 轿车、凯迪拉克轿车、帕萨特、桑塔纳轿车，以及金杯面包车、别克商务车、宇通和丰田大客车等其他车型。企业拥有上海市出租汽车经营资格证书，具有 61 个出租经营车辆额度（其中 53 个额度现正常在用，有 8 个额度尚未实际利用）。

7. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产包括土地使用权和酒店管理系统。该土地使用权宗地面积 5266 平方米，出让性质，旅游用途为出让获得，使用期限从 2008 年 7 月 23 日至 2048 年 7 月 22 日止，产证号为沪房地虹字（2008）第 014650 号。该酒店管理系统为公司于 2013 年 8 月外购取得，主要用于酒店的经营管理。

8. 另外，企业拥有上海市特种行业许可证（境内外旅客住宿）、上海市公共场所卫生许可证（宾馆、咖啡馆、理发店、美容店、游泳场（馆）、饭馆（餐厅）、足浴）、餐饮服务许可证（特大型饭店（含熟食卤味、含生食海产品和含裱花蛋糕））、高危险性体育项目经营许可证（游泳场所开发）、烟草专卖零售许可证和酒类商品零售许可证。

9. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过立信会计师事务所有限公司审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2014 年 8 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海远洋宾馆有限公司股东会决议；
2. 上海地产（集团）有限公司关于上海远洋宾馆有限公司股权转让的决议、上海城投控股股份有限公司的沪城投控股[2014]34 号文件、中国远洋控股股份有限公司的中国远洋战发[2014]62 号文件。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号；
11. 《中华人民共和国房地产管理法》；
12. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—利用专家工作；
9. 资产评估准则—企业价值；
10. 资产评估准则—机器设备；
11. 资产评估准则—不动产；
12. 资产评估准则—无形资产；
13. 资产评估价值类型指导意见；
14. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
15. 企业国有资产评估报告指南；
16. 评估机构业务质量控制指南；
17. 以财务报告为目的的评估指南（试行）；
18. 《资产评估职业道德准则—独立性》；

19. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
20. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
21. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
22. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》、《易车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 上海市建筑工程预算定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 上海国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 上海基准地价更新成果（2013 年）；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 立信会计师事务所有限公司审计报告；
12. 公司提供的部分合同、协议等；
13. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
14. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
15. 基准日近期国家贷款基准利率；
16. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 装修合同、协议；车辆行驶证；
3. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

VII. 引 用
其他机构
出具的评
估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方 法选取理 由及说明

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法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。

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分析：被评估企业前几年连续亏损，未来扭亏转盈具有很大的不确定性，所以不具备采用收益法和市场法的条件。本次企业价值仅适用成本法评估。

III. 资 产 基础法介 绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余

	<p>额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。</p>
应收款项	<p>对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
预付账款	<p>根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。</p>
存货	<p>对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料，按帐面单价作为重置单价。</p>
固定资产	<p>对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对经营性商铺或独栋办公楼采用房地合一评估，用收益法和市场比较法评估，结合企业经营模式合理确定评估价值。被评估单位是一家从事餐饮旅店服务的酒店，无生产用机器设备，其机器设备科目的设备多为各楼层吊灯、酒店房间前灯及吊顶、各宴会厅吊灯、办公区域格栅荧光灯、客房衣柜碰合电器开关、卫生洁具、保安图像监控系统、以及其他纳入建筑物装修装饰合同的设备。本次评估采用星级酒店造价估算指标进行类比法计算，将星级酒店标准的机器设备（包括酒店内装饰、厨房设备、中控系统等机器设备）均纳入房屋建筑物一并评估，机器设备不再重复评估。</p> <p>纳入本次固定资产—房屋建筑物及机器设备的评估对象为位于上海市东大名路 1171 号的远洋宾馆（不包括土地使用权），该处房产为特殊用途类型的房地产，一般均为企业自建持有或通过股权转让获得，很少有相同用途的二手市场成交案例或整体出租案例，不具备可比市场背景基础，同时该宾馆近年来经营持续亏损，其客房收入占营业收入的比重较低，且企业的各项实际销售、管理、财务费用比率也远高于行业平均水平，造成历年持续亏损和现金流出，不具备类比参照性，也不适宜采用收益法评估，因此本次采用成本法进行评估。</p> <p>对电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成</p>

本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

对于电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

对运输设备，通过查阅《太平洋汽车网》、《易车网》、《全国国产及进口汽车报价》取得重置现价，并加计车辆购置税、其他验车、固封费等综合费用，合计得到重置全价。

(2) 综合成新率的确定

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%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

对车辆成新率的确定，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行使里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

车辆牌照费的确定：为了缓解道路拥堵、控制机动车数量过快过猛的增长，近年来上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从 2004 年 9 月份起，对各企、事业单位的公务车牌照也实行拍卖取得。由于运用了市场化手段配置车辆牌照，从而使得车辆牌照商品化，所以企、事业单位在用的公务车（不包括客货二用车和黄牌照

的大客车、货运车等)之牌照均体现了其市场价值。据了解,根据上海市有关道路交通安全方面的法律法规和道路状况,“采用牌照拍卖、对部分车辆实行数量控制”的做法还将延续一个时期。故在车辆的评估中,拟参照市场行情,考虑公务用车牌照的价值。车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。车辆牌照不计成新率,直接加计入运输设备的评估值中。

出租车运营额度评估值得确定:上海的出租车行业是个限制性行业,企业进行出租车营运必须由管理部门核发出租车营运资质证书,而所进行出租营运的车辆必须持有由客运管理处核发的出租汽车营运证。近年来为了规范、发展壮大出租车行业,政府相关管理部门已停止核发企业出租车营运资质证书和出租汽车营运证。在总量控制的情况下,各大出租汽车公司迫于竞争压力,想要扩大企业规模,增加出租车数量只能通过不断的购并、重组,在购并、重组过程中,也就形成了出租汽车营运证的市场价值,故出租车营运证具有无形资产价值。由于出租车营运证由政府部门核发,一般除小额手续费外不收取其他费用,再则是近几年上海市出于总量控制出租车数量的原因已不再核发新的营运证,故无法采用重置成本法评估;而收益法是通过测算并假设未来其在一般客观情况下能取得的净营运收益的角度来考虑,但目前出租车行业收入的不确定性较大,很难对未来的收益做出相对合理的预测。本次采用市场比较法评估出租车营运证的无形资产价值。车辆出租车运营额度不计成新率,直接加计入车辆评估值中。

土地使用权

土地使用权的评估一般采用市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法。

由于委估地块位于上海市东大名路,地处北外滩商办聚集区,近年来上海北外滩区域商业用途成交案例较多,均具有较大的可比性,因此可以用市场比较法进行评估。另外,可查到上海市基准地价,因此可以用基准地价修正法进行评估。考虑到企业已在地上正常经营,预计未来不太可能重新开发该处地块,因此不适于假设开发法评估;同时该区域土地均为企业自用,没有空地出租情况,也不适于收益法评估。

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。
2. 市场比较法指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同若

	干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。
其他无形资产	其他无形资产系外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。对于市场上没有销售的软件，可以选择向原软件开发方询价。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信

息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过计算和判断,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设:该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化,评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其

他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 682,548,031.42 元；其中：总资产账面值 373,974,164.54 元，评估值 1,100,200,476.66 元，增值额 726,226,312.12 元，增值率 194.19%；总负债账面值 417,652,445.24 元，评估值 417,652,445.24 元，无增值；净资产账面值-43,678,280.70 元，评估值 682,548,031.42 元，增值额 726,226,312.12 元，增值率 1,662.67%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,466.21	2,466.21		
非流动资产	34,931.20	107,553.84	72,622.64	207.90
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	27,952.13	41,226.74	13,274.61	47.49
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	6,979.07	66,327.10	59,348.03	850.37
开发支出				

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2014 年 8 月 31 日

商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	37,397.41	110,020.05	72,622.64	194.19
流动负债	12,044.24	12,044.24		
非流动负债	29,721.00	29,721.00		
负债合计	41,765.24	41,765.24		
净资产(所有者权益)	-4,367.83	68,254.80	72,622.63	1,662.67

II. 结论及分析

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 682,548,031.42 元。
大写: 陆亿捌仟贰佰伍拾肆万捌仟零叁拾壹元肆角贰分。

III. 其它

无。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注:

1. 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估报告提出日期, 根据委托方及相关当事方的说明, 截止基准日, 企业存在向华夏银行上海分行的借款, 系上海远洋宾馆有限公司以公司自有建筑物远洋宾馆(权证编号: 沪房地虹字 2008 第 014650 号)的 1171 号 1-4 层, 南北辅楼、14-25、26-29 层、1161 号 5-13 层抵押所取得。企业尚存在向交通银行上海虹口支行提取不超过 5500 万元贷款的额度, 系上海远洋宾馆有限公司以公司自有建筑物远洋宾馆(权证编号: 沪房地虹字 2008 第 014650 号)的 1171 号 1-4 层, 南北辅楼、14-25、26-29 层、1161 号 5-13 层的余额抵押取得。除此之外, 委托评估的资产不存在其他抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。
4. 截止评估基准日, 上海远洋宾馆存在以自有房屋出租的情形, 现有租约情形如下:

承租单位	场地位置	租金	租约时间	实际用途
兰州东大地商贸 有限公司	宾馆一楼礼品店 位置	第 1 年:6400 元/ 月 第 2 年:6692 元/ 月 第 3 年:6790 元/ 月	2013. 5.29-201 6.6.28 其中, 第一个月 为装修期, 免租 金	日常生活用品, 画廊、服饰、工 艺术品展销
上海零纬度娱乐	宾馆五楼远洋国	20000 元/月	2012. 9.27-201	经营卡拉 OK

有限公司	际会所		6.5.10	
上海海力企业管理有限公司	宾馆三楼 SPA、美容美发室、棋牌室、桌球室、乒乓球室	43350 元/月	2010.10.1-2015.9.30	经营桑拿、SPA、美容美发
上海老丰阁品珍轩餐饮管理有限公司	宾馆二楼	2014-2017 年:营业收入的 7.5%每月, 但月营业收入低于 150 万元时, 月营业收入按 150 万元计算	2010.8.1-2017.7.31	餐饮

5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料, 与本报告具有同等法律效力, 及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效, 即自评估基准日 2014 年 8 月 31 日至 2015 年 8 月 30 日。超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国

如本评估项目涉及国有资产, 而本报告未经国有资产管理部门备案、核准

**有资产项目的
特殊约定** | 或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**IV. 评估报告
解释权** | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

| 本评估报告日为 2014 年 10 月 21 日。
| (本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

李启全

签字注册资产评估师

Tel:021-52402748

蔡晨波

Tel:021-52402690

王欣



其他主要评估人员

陆星忠

报告出具日期

2014 年 10 月 21 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海远洋宾馆有限公司股权拟转让评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2014】第 0832249 号

序号 附件名称

1. 上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司、上海远洋运输有限公司批复或决议
2. 上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司、上海远洋运输有限公司营业执照
3. 上海远洋宾馆有限公司营业执照
4. 上海远洋宾馆有限公司验资报告
5. 上海远洋宾馆有限公司专项审计报告
6. 上海远洋宾馆有限公司房地产权证及其其他权利证明
7. 上海地产（集团）有限公司、上海城投置地（集团）有限公司、上海远洋运输有限公司承诺函
8. 上海远洋宾馆有限公司承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
14. 资产清单或资产汇总表