

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江新和成股份有限公司拟进行股权转让涉及的琼海博鳌丽都置业有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2024〕491号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024年6月13日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202400545
合同编号:	H-HZ24-000635
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2024〕491号
报告名称:	浙江新和成股份有限公司拟进行股权转让涉及的琼海博鳌丽都置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	82,791,016.25元
评估报告日:	2024年06月13日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	周敏 (资产评估师) 会员编号: 33050007 袁满意 (资产评估师) 会员编号: 33100006
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年06月14日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	17
<b>资产评估报告·备查文件</b>	
一、被评估单位基准日财务报表 .....	18
二、委托人和被评估单位营业执照 .....	19
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	21
四、委托人和被评估单位的承诺函 .....	23
五、签名资产评估师的承诺函 .....	25
六、资产评估机构营业执照 .....	26
七、资产评估机构备案公告 .....	27
八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 .....	28
九、签名资产评估师执业会员证书 .....	29
<b>资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....</b>	<b>31</b>

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 浙江新和成股份有限公司拟进行股权转让 涉及的琼海博鳌丽都置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕491号

## 摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江新和成股份有限公司(以下简称新和成股份公司)，本次资产评估的被评估单位为琼海博鳌丽都置业有限公司(以下简称博鳌丽都公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

新和成股份公司拟转让博鳌丽都公司的股权，为此需要对博鳌丽都公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供博鳌丽都公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的博鳌丽都公司的股东全部权益。

评估范围为博鳌丽都公司申报截至2024年4月30日公司的全部资产及相关负债。按照博鳌丽都公司提供的2024年4月30日未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别185,529,548.15元、108,951,615.19元和76,577,932.96元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2024 年 4 月 30 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，本次采用资产基础法进行评估。

#### **七、评估结论**

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 82,791,016.25 元(大写为人民币捌仟贰佰柒拾玖万壹仟零壹拾陆元贰角伍分)，具体如下：资产账面价值 185,529,548.15 元，评估价值 191,742,631.44 元，评估增值 6,213,083.29 元，增值率 3.35%；负债账面价值为 108,951,615.19 元，评估价值为 108,951,615.19 元；所有者权益账面价值为 76,577,932.96 元，评估价值 82,791,016.25 元，评估增值 6,213,083.29 元，增值率 8.11%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对新和成股份公司拟转让博鳌丽都公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日止。

**资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。**

# 浙江新和成股份有限公司拟进行股权转让 涉及的琼海博鳌丽都置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕491号

浙江新和成股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让涉及的琼海博鳌丽都置业有限公司股东全部权益在2024年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江新和成股份有限公司，被评估单位为琼海博鳌丽都置业有限公司。

### （一）委托人概况

- 名称：浙江新和成股份有限公司（以下简称新和成股份公司）
- 住所：浙江省新昌县七星街道新昌大道西路418号
- 法定代表人：胡柏藩
- 注册资本：叁拾亿玖仟零玖拾万柒仟叁佰伍拾陆元
- 类型：其他股份有限公司（上市）
- 统一社会信用代码：91330000712560575G
- 登记机关：浙江省市场监督管理局
- 经营范围：原料药（范围详见《药品生产许可证》）、食品添加剂（生产凭有效许可证）、饲料及饲料添加剂的生产、销售，危险化学品的生产（范围详见《安全生产许可证》），危险化学品的批发（范围详见《危险化学品经营许可证》），非药品类易制毒化学品的销售（范围详见《非药品类易制毒化学品经营备案证明》）。有机化工产品（不含危险品及易制毒化学品）的生产销售，经营进出口业务，检验

检测技术服务。（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）

上述 1-8 项内容摘自新和成股份公司截至评估基准日的营业执照。

## （二）被评估单位概况

### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：琼海博鳌丽都置业有限公司(以下简称博鳌丽都公司)
2. 住所：海南省琼海市博鳌镇滨海大道中段和悦海景度假酒店 B 栋 2 楼 201 房
3. 法定代表人：胡志坚
4. 注册资本：伍仟万圆整
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91469002760389602E
7. 登记机关：琼海市市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发；商业贸易；进出口贸易；房屋租赁。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）(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。)

### 二）企业历史沿革

#### 1. 公司成立时情况

博鳌丽都公司成立于 2004 年 9 月 10 日，初始注册资本 1,000 万元，成立时股东和出资情况如下：俞晓刚出资 700 万元(占注册资本的 70%)，宋天章出资 300 万元(占注册资本的 30%)。

#### 2. 公司历次股权变更情况

##### (1) 股权转让

2004 年 10 月，根据公司股东会决议，公司股东俞晓刚和宋天章将其持有公司的 100%股权转让给新和成股份公司和浙江德力装备有限公司（原新昌德力石化设备有限公司，下同），转让后，新和成股份公司出资 900 万元(占注册资本的 90%)，浙江德力装备有限公司出资 100 万元(占注册资本的 10%)。

##### (2) 增资扩股

2005 年 8 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 1,500 元，其中：股东新和成股份公司新增出资 1,350 万元，股东浙江德力装备有限公司出资 150 万元。

##### (3) 股权转让并增资扩股



2008年10月，根据公司股东会决议，浙江德力装备有限公司将其持有公司的10%股权转让给新和成股份公司。同时，股东新和成股份公司新增出资2,500元。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，博鳌丽都公司的注册资本为5,000万元，实收资本为5,000万元，系新和成股份公司的全资子公司。

### 三) 被评估单位截至评估基准日及前两年的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年4月30日
资产	189,970,046.62	191,802,201.07	185,529,548.15
负债	98,647,033.63	107,185,040.48	108,951,615.19
股东权益合计	91,323,012.99	84,617,160.59	76,577,932.96
项目名称	2022年	2023年	2024年1-4月
营业收入	7,543,374.28	480,000.00	2,622,666.67
营业成本	4,913,064.89	0.00	3,163,023.34
利润总额	-5,146,116.20	-6,705,852.40	-2,968,952.41
净利润	-5,146,116.20	-6,705,852.40	-8,039,227.63

2022年度和2023年度财务报表业经注册会计师审计，评估基准日财务报表未经注册会计师审计。

### 四) 被评估单位经营情况等

博鳌丽都公司为房地产开发项目公司，其房地产开发项目为位于琼海市万泉河口海滨旅游区的博鳌新和成度假中心项目。整个项目分两期开发，合计土地使用权面积为133,922.80平方米，其中一期土地开发面积54,408.00平方米，于2010年4月开工建设，并于2012年12月完工并交付使用，二期土地开发面积79,514.80平方米，截至评估基准日尚未开工建设。

#### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的母公司。

#### (四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

新和成股份公司拟转让博鳌丽都公司的股权，为此需要对博鳌丽都公司的股东

全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供博鳌丽都公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的博鳌丽都公司的股东全部权益。

评估范围为博鳌丽都公司申报截至 2024 年 4 月 30 日公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照博鳌丽都公司提供的 2024 年 4 月 30 日未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别 185,529,548.15 元、108,951,615.19 元和 76,577,932.96 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		185,453,606.42
二、非流动资产		75,941.73
其中：固定资产	1,025,356.00	75,941.73
<b>资产总计</b>		185,529,548.15
三、流动负债		108,951,615.19
四、非流动负债		0.00
<b>负债合计</b>		108,951,615.19
<b>股东权益合计</b>		76,577,932.96

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (一) 评估范围内主要资产情况

##### 1. 存货

###### (1) 开发产品

开发产品系公司开发完成博鳌新和成度假中心一期的未售房源。

博鳌新和成度假中心一期为博鳌丽都公司 2012 年 12 月开发完成的项目。总建筑面积为 81,720.93 平方米，包括公寓 75,964.67 平方米、物业及配套用房 336.32 平方米，架空层 1,940.10 平方米和地下面积 3,479.84 平方米。未售房源面积为 14,263.08 平方米。

###### (2) 开发成本

开发成本包括博鳌新和成度假中心二期项目已发生的土地取得成本、前期工程费、建筑工程费和开发间接费用等。

博鳌新和成度假中心二期项目用地面积为 79,514.80 平方米，由于博鳌新和成度假中心二期项目所处区域，政府相关部门进行规划调整，博鳌丽都公司需要重新进行规划设计，故博鳌新和成度假中心二期项目尚未开工建设。

## 2. 设备类固定资产

设备类固定资产包括笔记本电脑、冰箱及视频设备等 29 台办公设备和轿车 2 辆，均分布于琼海市万泉河口海滨旅游区博鳌新和成度假中心项目内。

### **(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等**

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

### **(三) 企业申报的表外资产的类型、数量**

企业无申报表外资产。

## **四、价值类型**

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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**

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2024 年 4 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## **六、评估依据**

### **(一) 法律法规依据**

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## **(二) 评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

## **(三) 权属依据**

1. 博鳌丽都公司提供的《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合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证书、机动车行驶证、机动车登记证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

## **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的财务报表；
3. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

4. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
5. 《机电产品报价查询系统》及其他市场价格资料、询价记录；
6. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
8. 主要资产所在地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；
9. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
10. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
13. 其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内类似的股权交易案例相对较少且相关交易条件等也难以搜集，同时市场上也难以找到与博鳌丽都公司在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

由于政府相关部门计划对博鳌新和成度假中心二期项目所处区域进行规划调整，博鳌丽都公司需要重新进行规划设计，企业管理层无法对博鳌新和成度假中心二期项目未来开发成本和销售业绩进行合理预测，本次评估不宜采用收益法。

由于博鳌丽都公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的博鳌丽都公司的股东全部权益价值进行评估。

## （二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

对于银行存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 预付款项

预付款项为预付油卡，经核实期后能形成相应权利，以核实后的账面值为评估值。

#### 3. 存货

存货包括开发产品和开发成本，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

##### （1）开发产品

开发产品为公司博鳌新和成度假中心一期开发项目的未售房产，根据房源当前销售情况和当地房地产市场情况确定房源预计售价，按照预计售价（不含税）扣除税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、适当税后利润后的余额计算确定开发产品评估值。

##### （2）开发成本

开发成本为位于琼海市万泉河口海滨旅游区博鳌新和成度假中心二期项目的开发成本支出，由于政府相关部门计划对博鳌新和成度假中心二期项目所处区域进行规划调整，博鳌丽都公司需要重新进行规划设计，故截至评估基准日，该项目尚未办理相关规划许可证，未开工建设。基于谨慎性原则，本次评估将该地块视同现状下转让，采用市场价值倒扣法进行评估，即通过测算土地市场价值后，再扣减销售税金、土地增值税、所得税后确定评估值，其原设计方案产生的相关费用评估为零。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产系各项待抵扣税费，经核实相关资料，各项税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

### 二) 非流动资产

非流动资产为设备类固定资产。

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

#### (1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、前期及其它费用、资金成本等若干项组成。

#### (2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对于笔记本电脑、冰箱及视频设备等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

对于已使用年限超过经济耐用年限的委估设备，按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率 (K)} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

B. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

### 三) 负债

负债为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （四）编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。



## （五）出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

（2）本次评估以公开市场交易为假设前提。

（3）本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

（4）本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

（5）本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

（6）本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，博鳌丽都公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 185,529,548.15 元，评估价值 191,742,631.44 元，评估增值 6,213,083.29 元，增值率 3.35%；

负债账面价值 108,951,615.19 元，评估价值 108,951,615.19 元；

股东全部权益账面价值 76,577,932.96 元，评估价值 82,791,016.25 元，评估增值 6,213,083.29 元，增值率 8.11%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	185,453,606.42	191,548,911.44	6,095,305.02	3.29
二、非流动资产	75,941.73	193,720.00	117,778.27	155.09
其中： 固定资产	75,941.73	193,720.00	117,778.27	155.09
<b>资产总计</b>	185,529,548.15	191,742,631.44	6,213,083.29	3.35
三、流动负债	108,951,615.19	108,951,615.19	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	108,951,615.19	108,951,615.19	0.00	0.00
<b>股东全部权益</b>	76,577,932.96	82,791,016.25	6,213,083.29	8.11

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对博鳌丽都公司股东全部权益价值评估中，评估人员对博鳌丽都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，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是博鳌丽都公司的责任，评估人员的责任是对博鳌丽都公司提供的资料作必要的查验，资产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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和博鳌丽都公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产租赁事项，可能对相关资产产生影响，本次评估难以全面考虑：

根据博鳌丽都公司同琼海博鳌和悦酒店管理有限公司于2024年1月1日签订的《房屋租赁合同》显示：琼海博鳌和悦酒店管理有限公司租赁使用博鳌新和成度假中心项目B幢3-18层（建筑面积13,286.72平方米），租赁期自2024年1月1日至2024年12月31日。

博鳌丽都公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、

质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

3. 博鳌新和成度假中心二期项目用地面积为 79,514.80 平方米，容积率约为 0.22。由于政府相关部门计划对博鳌新和成度假中心二期项目所处区域进行规划调整，博鳌丽都公司需要重新进行规划设计，故截至评估基准日，该项目尚未办理相关规划许可证，未开工建设。对于上述事项博鳌丽都公司已出具相关说明，本次评估难以全面考虑上述事项对评估结果的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

6. 在资产基础法评估时，除存货外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 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股东全部权益的现时市场价值，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；同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员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。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。
8. 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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 6 月 13 日。

