

南方建材股份有限公司拟处置全资子公司
湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产评估项目
资产评估报告

(浙万评报[2011]18号)

浙江万邦资产评估有限公司

2011年2月28日

南方建材股份有限公司拟处置全资子公司
湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产
评估项目
资产评估报告

浙万评报〔2011〕18号



浙江万邦资产评估有限公司
ZHEJIANG WIDE-WORLD APPRAISAL CO.,LTD.

2011年2月28日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托方、资产占有单位和评估报告使用者	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	7
七、 评估依据	7
八、 评估方法	9
九、 评估程序实施过程和情况	9
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	15
十三、 评估报告日	16
资产评估报告附件	17

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由委托方、资产占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，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。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。

六、评估结论仅在评估报告上载明的评估基准日有效。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用的机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

八、资产占有单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、我们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，并不承担相关当事人决策的责任。本报告中的评估结论不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证，因使用不当造成的后果与我们无关。

**南方建材股份有限公司拟处置全资子公司
湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产评估项目
资产评估报告**

浙万评报（2011）18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。

浙江万邦资产评估有限公司接受南方建材股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则以及湖南南方明珠国际大酒店有限公司提供的有关资料，以2010年12月31日为评估基准日，对南方建材股份有限公司拟处置的全资子公司湖南南方明珠国际大酒店的部分资产价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下：

- 一、委托方：南方建材股份有限公司
- 二、资产占有单位：湖南南方明珠国际大酒店有限公司
- 三、评估报告使用者：委托方及法律法规规定的评估报告使用者。
- 四、评估基准日：2010年12月31日

五、评估目的：为南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店的部分资产提供价值参考依据

六、评估对象和评估范围：评估对象为南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店的部分资产。评估范围为评估对象所涉及的部分资产，包括房地产类资产和相关设备类资产。根据湖南南方明珠国际大酒店有限公司提供的资产评估申报明细表，委估资产的账面原值和账面净值分别为376,383,774.10元、300,643,527.59元。

七、价值类型：市场价值

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，本次对于房地产类资产采用市场法进行评估，对于设备类资产采用成本法评估，最终确定南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店的部分资产的评估值。

九、评估结论

南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店的部分资产在评估基准日 2010 年 12 月 31 日的评估值为 327,883,340.00 元(人民币叁亿贰仟柒佰捌拾捌万叁仟叁佰肆拾元整),比委估资产账面值 300,643,527.59 元增值 27,239,812.41 元,增值率 9.06 %。

十、评估结论使用有效期

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估结论使用有效期为 1 年,自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起,至 2011 年 12 月 30 日止。

十一、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 此次列入评估范围的房地产位于长沙市芙蓉中路 11 号,房屋总建筑面积 40,246.34 平方米,至评估基准日时有 37,687.96 平方米已办理房屋所有权证,另有 2,558.38 平方米尚未办理房屋所有权证。

上述已办理房屋所有权证的 37,687.96 平方米,其房产证上所登记的房屋所有权人为南方建材股份有限公司;该房地产坐落土地的土地使用权证上所登记的土地使用权人为南方建材股份有限公司,湖南南方明珠国际大酒店为南方建材股份有限公司的全资子公司。

对于上述未取得房屋所有权证的建筑物评估时以评估人员和资产占有单位工程人员实际测算面积为准,该面积如与实际办理产权证时的测绘面积存在差异,将影响评估结果。

2. 根据南方建材股份有限公司与中国银行湖南分行签订的“最高额抵押合同”,南方建材股份有限公司列入评估范围的已办理房屋所有权证的 37,687.96 平方米房产抵押给中国银行湖南分行,获得最高额 19900 万元的债权担保,截止评估基准日,此担保项下的借款余额为 9000 万元,评估时按正常情况评估,未考虑该抵押事项情况对评估结果的影响。

3. 列入评估范围的房地产存在部分出租的现象,此次评估未考虑租约对评估结果的影响。

评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

十二、评估报告日:2011 年 2 月 28 日

南方建材股份有限公司拟处置全资子公司 湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产评估项目

资产评估报告

浙万评报（2011）18号

南方建材股份有限公司：

浙江万邦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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产在2010年12月31日的市场价值进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性是委托方和资产占有单位的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、资产占有单位和评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 名称：南方建材股份有限公司（以下简称“南方建材”）
2. 住所：长沙市五一大道235号
3. 法定代表人：张国强
4. 企业性质：股份有限公司
5. 营业执照注册号：430000000036404
6. 发照机关：湖南省工商行政管理局

7. 经营范围：国家法律、法规允许的金属材料、钢铁炉料、铁合金、建筑材料（不含硅酮胶）、化工产品（不含危险品和监控品）、机械、电子设备、计算机软、硬件的生产、销售，玻璃、法律法规允许的化工原料、煤炭、矿产品（其中煤炭凭本企业许可证书、有效期至2011年7月30日）经营，环保科技产品的开发、生产、销售及相关技术转让，经营商品和技术的进出口业务（法律法规禁止和限制的除外），经营国家法律、法规允许的租赁服务业务和仓储服务，出租汽车业、餐饮娱乐业、汽车销售业的投资，提供经济信息咨询（不含金融、

证券、期货)。

(二) 资产占有单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

(1) 名称：湖南南方明珠国际大酒店有限公司(以下简称“南方明珠公司”)

(2) 住所：长沙市芙蓉中路 11 号

(3) 法定代表人：刘嘉玲

(4) 企业性质：有限责任公司

(5) 营业执照注册号：430000000046045

(6) 发照机关：湖南省工商行政管理局

(7) 经营范围：住宿、生活美容、理发、洗浴、酒吧服务(卫生许可证有效期限至 2010 年 6 月 2 日)；经营 KTV 包厢(限分支机构经营)；凭体育经营许可证从事体育健身；特大型餐馆(含凉菜、含生食海鲜产品，餐饮服务许可证有效期限至 2012 年 8 月 10 日)；卷烟，雪茄烟的零售(烟草专卖零售许可证有效期限至 2013 年 12 月 31 日)；日用百货、针纺织品的销售；提供陶艺、钓鱼服务。

(三) 评估报告使用者

根据本项目业务约定书，本评估报告的使用者为委托方，以及法律法规规定的评估报告使用者。

(四) 委托方与资产占有单位的关系：资产占有单位为委托方的全资子公司。

二、评估目的

根据南方建材股份有限公司 2011 年 1 月 12 日《关于处置芙蓉北路 11 号南方明珠大酒店资产的决议》，南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店有限公司的房地产及相关设备等资产，为此需要对所涉及的相关资产进行评估。

本次评估是为上述经济行为提供湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产在评估基准日的价值，为资产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产。

评估范围为湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产，包括房地产类资产和相关设备类资产。根据湖南南方明珠国际大酒店有限公司提供的资产评估申报明细表，委估资产的账面原值和账面净值分别为 376,383,774.10 元、300,643,527.59 元。具体内容如下：

1、房地产：

(1) 位置情况：委托评估的房地产位于长沙市芙蓉中路 11 号，位于芙蓉中路营盘路交叉口的东南侧，运达喜来登、财富中心等都坐落于其附近，处于芙蓉中路 cbd 核心地段。

(2) 结构、装修情况：委估房地产主楼为现浇混凝土框剪结构，外墙装修采用外墙砖，地面及过道为花岗岩，大厦备有多台电梯，备有中央空调系统、保安监视系统等，于 1991 年建成，2002 年改造扩建，层数为 15 层，另有三幢与主楼相连的附楼，房屋总建筑面积 40,246.34 平方米。

(3) 权属情况：委估房地产至评估基准日时有 37,687.96 平方米已办理房屋所有权证，另有 2,558.38 平方米于 2009 年扩建加层建成，尚未办理房屋所有权证，目前房屋所有权证正在办理中。其坐落土地的土地使用权证号为湘国用(2009)第 453 号，土地使用权面积为 9138.65 平方米，土地使用权终止日期为 2052 年 3 月 22 日，土地用途为综合用地(商服)。

(4) 使用情况：评估基准日时，南方明珠公司将委估资产作为酒店使用，其中主楼三层及临街裙楼一层、三层的 4016.93 平方米作为商铺出租，二层作为酒店的餐厅使用，位于五层的 1630.00 平方米作为会所、办公等出租，其余部分作为酒店自用。账面原值为 368,840,052.27 元，账面净值为 298,085,473.31 元。

2、机器设备：委托评估的设备主要为床、沙发、电视、冰箱等酒店家具，雪柜、不锈钢货架、台盆、炉灶等厨具，晶面处理机、地毯抽洗机、吸尘器等清洁工具，电脑、打印机等办公设备，以及锅炉、啤酒设备等生产设备，共 2812 台(套)，评估基准日时正常使用。账面原值为 7,543,721.83 元，账面净值为 2,558,054.28 元。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。其定义如下：

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

(一) 本项目评估基准日为 2010 年 12 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；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时间，由委托方确定本次评估基准日，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

（一）前提：

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. 本次评估以资产占有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、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

（二）基本假设：

1. 资产占有单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

2. 资产占有单位完全遵守所有有关的法律和法规，资产占有单位的所有资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件；

（三）特殊假设

1、假设委托评估的房地产类固定资产按最高最佳使用原则评估；

2、假设列入评估范围的在评估基准日尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物均能够正常办理手续，取得相应的房屋所有权证。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设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。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

南方建材股份有限公司 2011 年 1 月 12 日《关于处置芙蓉北路 11 号南方明珠大酒店资产的决议》。

（二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
3. 财政部（2001）第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4. 国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5. 国务院国资委产权（2006）274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》；

7. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《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。

（三）评估准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号《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》；

2. 中国注册会计师协会会协[2003]18 号《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》；

3. 中国资产评估协会中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》；

4. 中国资产评估协会中评协 [2008] 218 号《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》；

5. 中国资产评估协会中评协（1996）03 号《资产评估操作规范意见（试行）》。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证、房屋所有权证；

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）等资料。

（五）取价依据

（1）资产所在地的房地产市场价格的调查资料；

（2）《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《精实商情》等报价手册及淘宝网（www.taobao.com）、上海办公用品网（www.bk007.com.cn）、查价网（www.chajia.com）等网站及其他市场价格资料、询价记录；

（3）主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；

（4）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；

(5) 其他资料。

(六) 参考资料及其它

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)；
2. 中国统计出版社出版的《1998-2006 全国固定资产价值重(评)估系数最新标准目录》；
3. 资产占有单位相关部门及人员提供的相关材料；
4. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

八、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

本评估项目的评估对象主要为房地产及相关附属设备等。对于房地产类资产，根据并结合估价对象的具体特点及估价目的，委托评估房地产为对外处置资产，并需经拍卖，且因该地区类似房地产市场比较发达，评估人员能取得类似的比较案例，故采取市场法评估；对于设备类资产，由于可以确定重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，并能确定减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，故采用成本法评估。

根据上述分析，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对于房地产类资产采用市场法进行评估，对于设备类资产采用成本法评估。

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合资产占有单位的资产分布情况，组成评估项目组。于2011年2月10日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于2011年2月17日正式进驻现场开始评估工作，并于2011年2月28日出具正式资产评估报告书。整个评估工作分五个阶段进行：

(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、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定项目负责人和项目组成员，确定评估方法等；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产清查核实阶段

评估人员到南方明珠公司，对其有关人员进行了统一培训，指导其如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。

1. 对于实物性资产，依据申报表在有关人员的陪同下进行现场实物勘查，对实物性资产状况进行察看，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理状况，作出相应记录；

2. 收集资产的有关产权证明文件，其他有关证明文件等资料；

3. 收集资产评估需要的各种资料；

4. 及时与企业高管层进行沟通，协调现场评估中出现的有关问题。

（三）评定估算阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用市场法或成本法对委估资产进行评估，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 汇总分项资产的评估结果，汇集整理评估底稿；

2. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；

3. 内部复核，验证评估结果；

4. 评估报告征求委托方和各有关方意见；

5. 根据内部复核意见和委托方的反馈意见，对评估报告作必要的修改。

（五）出具评估报告阶段

评估报告最终审核、签发，出具评估报告。

本项目本次对于房地产类资产采用市场法进行评估，对于设备类资产采用成本法评估。下面说明评估方法的评估程序实施情况。

1. 房地产类资产

委托评估的房地产位于长沙市芙蓉中路 11 号，主楼为现浇混凝土框剪结构，房屋总建筑面积 40,246.34 平方米，至评估基准日时有 37,687.96 平方米已办理房屋所有权证，另有 2,558.38 平方米尚未办理房屋所有权证。其坐落土地的土地使用权证号为湘国用（2009）第 453 号，土地使用权面积为 9138.65 平方米，土地使用权终止日期为 2052 年 3 月 22 日，土地用途为综合用地（商服）。评估基准日时，南方明珠公司将委估资产作为酒店使用，其中部分区域作为商铺及办公楼出租。

评估人员对企业提供的建筑物类固定资产明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对房屋所有权证等产权证明材料的审查核实，对其权属进行了核实，评估人员进行了现场勘察

和核实，同时收集了相关取价资料。

委估资产评估基准日时主要作为南方明珠公司的酒店使用，但根据土地使用权证上所登记的土地用途及最高最佳使用原则假设，委估资产可以用作办公及商业，因该地区类似房地产市场比较发达，评估人员能取得类似的比较案例，故采取市场法评估。

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。应用公式如下：

待估房地产评估值 = 交易实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

(1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

(2) 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素主要为交易情况、交易日期、区域因素、个别因素。

(3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值，按算术平均值或加权平均值确定，本次评估按算术平均值确定。

2. 机器设备类资产

列入评估范围的设备主要为床、沙发、电视、冰箱等酒店家具，雪柜、不锈钢货架、台盆、炉灶等厨具，晶面处理机、地毯抽洗机、吸尘器等清洁工具，电脑、打印机等办公设备，以及锅炉、啤酒设备等生产设备。

评估人员对企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次评估的特定目的及设备特点，采用成本法进行评估，基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

考虑到本次列入评估范围的设备系与房地产一并处置，故本次假设设备转让后仍在原地使

用，因此设备重置价值中考虑设备安装运杂费等相关费用。

1) 设备重置价值

设备重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备重置价值。其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

2) 重置价值计算的相关参数

依据委托方提供的设备清查评估明细表所列的设备型号、规格，收集近期设备出厂购置价格资料，对重大设备进行电话或发函询价，确定出本评估设备的购置价格。根据设备类型按照《资产评估常用数据与参数手册》中相关数据确定出有关费率以确定重置成本，本评估中所选取的相关参数为：

a 设备原价或购置价格

(a) 各种电机产品可从机电产品报价手册上查阅或者网上询价，或向生产厂家和经销商直接电话或发函询价；同类别设备，也可通过分组解剖麻雀，在组内进行推算。

(b) 对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

b 设备国内运杂费

$$\text{设备的运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

参照《最新资产评估常用数据与参数手册》国内设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近（距离）、体积的大小（能否用集装箱、散装）、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

c 设备安装调试费

设备基础及安装调试费用参照《最新资产评估常用数据与参数手册》按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，以成本法重新测算设备的安装工程费。

d 资金成本

资金成本按设备购置费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费用} + \text{前期工程费及其他相关费}) \times (\text{合理建设工期} \div 2) \\ \times \text{同期贷款基准利率}$$

(2) 成新率的确定

A 重要设备成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、负荷大小、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平以及技术改造、大修、运行状况等因素加以分析研究，采用年限法与现场勘察法相结合方法最终确定其综合成新率：

综合成新率=现场勘察确定成新率×权重+年限法确定成新率×权重

①年限法成新率(η_1)的确定

η_1 =尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

②现场勘察法成新率(η_2)的确定

对大型设备进行现场勘察，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘察成新率 η_2 。

B 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，评估人员履行必要的评估程序，对南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产进行了评估，南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产在评估基准日2010年12月31日的评估价值为人民币327,883,340.00元（人民币叁亿贰仟柒佰捌拾捌万叁仟叁佰肆拾元整），比委估资产账面值300,643,527.59元增值27,239,812.41元，增值率9.06%。具体评估情况见下表：

金额单位：人民币元

资产项目		帐面净值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房地产类资产	1	298,085,473.31	324,767,500.00	26,682,026.69	8.95
机器设备类资产	2	2,558,054.28	3,115,840.00	557,785.72	21.81%
合计	3	300,643,527.59	327,883,340.00	27,239,812.41	9.06

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现价格的保证。

十一、特别事项说明

(一) 在对南方建材股份有限公司拟处置全资子公司湖南南方明珠国际大酒店有限公司的部分资产评估中，本公司对南方明珠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，并对查验情况予以披露。对评估对象法律权属的确认或发表意见超出了注册资产评估师的执业范围，注册资产评估师不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。若产权持有者不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和南方明珠公司拟处置资产价值的评估结果会受到影响。

(二) 评估人员对资产占有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，发现下述资产的权属存在瑕疵情况：

1. 委托评估的房地产位于长沙市芙蓉中路 11 号，房屋总建筑面积 40,246.34 平方米，至评估基准日时有 37,687.96 平方米已办理房屋所有权证，另有 2,558.38 平方米尚未办理房屋所有权证。

上述已办理房屋所有权证的 37,687.96 平方米，其房产证上所登记的房屋所有权人为南方建材股份有限公司；该房地产坐落土地的土地使用权证上所登记的土地使用权人为南方建材股份有限公司，湖南南方明珠国际大酒店为南方建材股份有限公司的全资子公司。

对于上述未取得房屋所有权证的建筑物评估时以评估人员和资产占有单位工程人员实际测算面积为准，该面积如与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

2. 根据南方建材股份有限公司与中国银行湖南分行签订的“最高额抵押合同”，南方建材股份有限公司列入评估范围的已办理房屋所有权证的 37,687.96 平方米房产抵押给中国银行湖南分行，获得最高额 19900 万元的债权担保，截止评估基准日，此担保项下的借款余额为 9000 万元，评估时按正常情况评估，未考虑该抵押事项情况对评估结果的影响。

3. 列入评估范围的房地产存在部分出租的现象，此次评估未考虑租约对评估结果的影响。租约明细详见下表：

出租位置	面积	出租期限
大堂主楼自然层三层	1966.68	2007-7-1 至 201-8-10
大堂东侧商场	61.25	2010-6-1 至 1013-5-31
大堂正门口	13.00	20106-1 至 2011-5-31

出租位置	面积	出租期限
大堂正门口	16.00	2008-3-10 至 2011-3-9
裙楼一层（临芙蓉中路）	420.00	2008-2-26 至 2013-8-10
裙楼一层（临芙蓉中路）	40.00	2008-3-20 至 2013-8-10
裙楼一层（临芙蓉中路）	105.00	2007-7-16 至 2013-8-10
裙楼一层（临芙蓉中路）	888.00	2008-11 至 2013-8-10
附楼三层	507.00	2008-1-1 至 2013-8-10
主楼五层	450.00	2008-3-4 至 2013-8-10
主楼五层	730.00	2007-11-1 至 2013-8-10
附楼五楼	450.00	2007-9-1 至 2013-8-10

（三） 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被构筑物或建筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘察；对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（四） 本次设备评估值中含增值税。

（五） 在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托方及产权持有者未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

（六） 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，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。

（七） 本次部分资产价值评估时，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。

（八） 本次评估对产权持有者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者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所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，在产权利益主体变动、委托评估资产有效使用的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时，本评估结论也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委估资产价值的影响。当前述条件以及评估原则等其他情况发生变化时，本评估结论一般会失效。按照国家有

关的法律规定，本公司不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除法律法规规定另有规定的以外，其他单位和个人不能因为获得本评估报告而成为本评估报告的使用者。

（四）本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（五）本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经本评估公司审阅，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本评估报告书评估结论的使用有效期限为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起计算，至 2011 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2011 年 2 月 28 日。

浙江万邦资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 资产占有单位有关财务报表复印件
- 附件三 委托方和资产占有单位企业法人营业执照复印件
- 附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 附件五 资产占有单位承诺函
- 附件六 签字注册资产评估师承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件九 评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件十 资产评估业务约定书复印件
- 附件十一 资产评估明细表