

股票代码：600258

股票简称：首旅股份

编号：临 2007-024

北京首都旅游股份有限公司

关于增发 A 股拟收购资产评估结果的公告

本公司、公司董事会、监事会及其董事、监事和高级管理人员保证公告内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

北京首都旅游股份有限公司本次公开增发 A 股，募集资金用于收购北京和平宾馆有限公司、北京新侨饭店有限公司、北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店，聘请了北京中恒信德威评估有限责任公司对上述三家酒店的资产和相关负债进行评估。本次评估的评估基准日为 2007 年 6 月 30 日。三家酒店的评估结果如下：

一、三家酒店的评估结果

1、北京和平宾馆有限公司的评估结果

根据北京中恒信德威评估有限责任公司出具的中恒信德威评报字(2007)第 113 号《资产评估报告》，北京和平宾馆有限公司采用成本法评估的评估结果为：总资产 42,743.58 万元，总负债 9,638.95 万元，净资产 33,104.63 万元。评估结论有效期自评估基准日起 1 年，即 2007 年 6 月 30 日—2008 年 6 月 29 日。

北京和平宾馆有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 6 月 30 日

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	2,167.21	2,167.21	2,193.88	26.67	1.23
固定资产	7,227.49	7,241.34	19,364.42	12,123.08	167.42
其中：在建工程	42.15	-	-	-	
建筑物	5,472.77	5,114.17	17,373.71	12,259.54	239.72
设备	1,712.56	2,127.17	1,990.72	-136.45	-6.41
无形资产	-	-	20,271.07	20,271.07	
其中：土地使用权	-	-	20,271.07	20,271.07	
其它资产	914.21	914.21	914.21	-	0.00
资产总计	10,308.91	10,322.76	42,743.58	32,420.82	314.07
流动负债	4,624.30	4,638.15	4,638.15	-	0.00

长期负债	5,000.80	5,000.80	5,000.80	-	0.00
负债总计	9,625.10	9,638.95	9,638.95	-	0.00
净资产	683.81	683.81	33,104.63	32,420.82	4,741.22

2、北京新侨饭店有限公司的评估结果

根据北京中恒信德威评估有限责任公司出具的中恒信德威评报字(2007)第114号《资产评估报告》，北京新侨饭店有限公司采用成本法评估的评估结果为：总资产 61,395.61 万元，总负债 38,981.08 万元，净资产 22,414.52 万元。评估结论有效期自评估基准日起1年，即2007年6月30日—2008年6月29日。

北京新侨饭店有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年6月30日

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	2,143.95	2,118.44	2,186.14	67.70	3.20
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	24,076.55	24,103.40	29,880.52	5,777.12	23.97
其中：在建工程	-	-	-	-	
建筑物	18,882.83	21,466.25	27,683.57	6,217.32	28.96
设备	5,193.72	2,637.15	2,196.95	-440.20	-16.69
无形资产	-	-	29,259.31	29,259.31	
其中：土地使用权	-	-	29,259.31	29,259.31	
其它资产	331.49	331.49	69.64	-261.85	-78.99
资产总计	26,551.99	26,553.33	61,395.61	34,842.28	131.22
流动负债	2,528.11	2,529.45	2,529.45	-	0.00
长期负债	36,451.63	36,451.63	36,451.63	-	0.00
负债总计	38,979.74	38,981.08	38,981.08	-	0.00
净资产	-12,427.75	-12,427.75	22,414.52	34,842.28	-280.36

3、北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店的评估结果

根据北京中恒信德威评估有限责任公司出具的中恒信德威评报字(2007)第115号《资产评估报告》，北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店采用成本法评估的评估结果为：总资产 29,717.75 万元，总负债 1,478.57 万元，净资产 28,239.18 万元。评估结论有效期自评估基准日起1年，即2007年6月30日—2008年6月29日。

北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店资产评估汇总表

评估基准日:2007年6月30日

单位:万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1,644.45	1,644.45	1,713.37	68.92	4.19
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	6,920.69	6,920.69	12,664.05	5,743.36	82.99
其中:在建工程	105.14	105.14	105.14	-	-
建筑物	5,319.92	5,497.32	11,614.66	6,117.33	111.28
设备	1,495.64	1,318.23	944.26	-373.97	-28.37
无形资产	-	-	15,317.39	15,317.39	
其中:土地使用权	-	-	15,317.39	15,317.39	
其它资产	22.94	22.94	22.94	-	-
资产总计	8,588.07	8,588.07	29,717.75	21,129.68	246.04
流动负债	1,478.57	1,478.57	1,478.57	-	-
长期负债	-	-	-	-	
负债总计	1,478.57	1,478.57	1,478.57	-	-
净资产	7,109.50	7,109.50	28,239.18	21,129.68	297.20

上述三家酒店（北京和平宾馆有限公司、北京新侨饭店有限公司、北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店）的评估结果均已取得北京市国有资产监督管理委员会的《国有资产评估项目备案表》，备案编号分别为：07147、07146、07148。

二、三家酒店评估报告书全文

1、北京和平宾馆有限公司资产评估报告[中恒信德威评报字(2007)第 113号]全文见上交所网站 <http://www.sse.com.cn>。

2、北京新侨饭店有限公司资产评估报告[中恒信德威评报字(2007)第 114号]全文见上交所网站 <http://www.sse.com.cn>。

3、北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店资产评估报告[中恒信德威评报字(2007)第 115号]全文见上交所网站 <http://www.sse.com.cn>。

特此公告。

北京首都旅游股份有限公司

2007年12月8日

北京和平宾馆有限公司
资产评估报告书

中恒信德威评报字(2007)第113号

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

目 录

1.资产评估报告书摘要

2.资产评估报告书

3.备查文件

 资产占有方营业执照复印件

 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都旅游集团有限责任公司资产重组的批复》（京国资改革字[2007]15号）复印件

 《北京首都旅游集团有限责任公司关于首旅股份利用公开增发募集资金与首旅集团进行部分酒店类资产重组的请示》（首旅文[2007]20号）复印件

 《北京首都旅游集团有限责任公司董事会决议》复印件

 资产占有方评估基准日资产负债表、利润表

 资产占有方三年一期审计报告复印件

 资产占有方土地估价报告

 资产占有方公司章程复印件

 资产占有方国有资产产权登记证书复印件

 资产占有方房产证及土地使用权证复印件

 资产占有方车辆行驶证复印件

 资产占有方的承诺函

 资产评估业务约定书复印件

 资产评估机构营业执照复印件

 资产评估机构资格证书复印件

 资产评估人员和评估机构的承诺函

 签字评估师资格证书复印件

北京和平宾馆有限公司

资产评估报告书摘要

中恒信德威评报字(2007)第113号

北京中恒信德威评估有限责任公司接受北京首都旅游集团有限责任公司委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京首都旅游集团有限责任公司拟转让股权涉及的北京和平宾馆有限公司的资产及负债进行了评估。本次评估主要采用成本法和收益法。评估基准日为2007年6月30日。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允的反映。经分析,采用成本法的评估结果:总资产42,743.58万元,总负债9,638.95万元,净资产33,104.63万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2007年6月30日-2008年6月29日。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2007年6月30日

单位:万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	2,167.21	2,167.21	2,193.88	26.67	1.23
固定资产	7,227.49	7,241.34	19,364.42	12,123.08	167.42
其中:在建工程	42.15	-	-	-	
建筑物	5,472.77	5,114.17	17,373.71	12,259.54	239.72
设备	1,712.56	2,127.17	1,990.72	-136.45	-6.41
无形资产	-	-	20,271.07	20,271.07	
其中:土地使用权	-	-	20,271.07	20,271.07	
其它资产	914.21	914.21	914.21	-	0.00
资产总计	10,308.91	10,322.76	42,743.58	32,420.82	314.07
流动负债	4,624.30	4,638.15	4,638.15	-	0.00
长期负债	5,000.80	5,000.80	5,000.80	-	0.00
负债总计	9,625.10	9,638.95	9,638.95	-	0.00
净资产	683.81	683.81	33,104.63	32,420.82	4,741.22

北京首都旅游集团有限责任公司持有的北京和平宾馆有限公司股权 28.68% 价值为 9494.41 万元。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

机构负责人：中国注册评估师 邓小丰

项目负责人：中国注册评估师 刘 铮

项目复核人：中国注册评估师 刘燕坤

北京中恒信德威评估有限责任公司
二〇〇七年七月十五日

北京和平宾馆有限公司 资产评估报告

中恒信德威评报字(2007)第113号

北京中恒信德威评估有限责任公司接受北京首都旅游集团有限责任公司委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京和平宾馆有限公司的资产及相关负债进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方和资产占有方简介

委托方:北京首都旅游集团有限责任公司

简称:首旅集团

住所:北京市朝阳区雅宝路10号3层

注册资本:236867万元

经济性质:有限责任公司(国有独资)

法定代表人:段强

经营范围:受市政府委托对国有资产进行经营管理;项目投资;饭店管理;信息咨询;旅游资源开发;旅游服务;房地产项目开发;商品房销售。

企业历史沿革:首旅集团,是1998年初经北京市政府批准成立并授权经营管理国有资产的大型集团公司。2006年,首旅集团实现营业收入185亿元,总资产达到199亿元。

首旅集团旗下拥有众多的知名企业,北京首旅建国酒店管理有限公司,是我国最著名的酒店管理品牌之一;首旅股份作为首旅集团控股的上市公司,在旅游板块业绩卓然;首旅集团控股四家大型全资旅行社——中国康辉旅行社、神舟国旅、中国海洋国际旅行社和中国民族旅行社;首旅集团控股的“首汽股份”是中国最大的旅游汽车公司之一;首旅集团所属的北京展览馆,是北京最早的大型多功能展览馆。

资产占有方:北京和平宾馆有限公司

简称:和平宾馆

注册地址:北京市东城区金鱼胡同3号

注册资本:832万美元

法定代表人:鲍民

经济性质:中外合资企业

经营范围:经营客房、中西餐厅、咖啡厅、酒吧、美容美发、按摩(异性按摩除外)。

康乐设施、歌舞厅、向接受本公司服务的客人零售烟酒、食品、日用小百货、化妆品、针纺织品、服装鞋帽、工艺美术品、金银饰品、地毯、照相器材、小型电器、中成药材、代销文物、字画、书刊；出租自行车和三轮车及为住本饭店散客在京旅游提供服务；出租写字间；机动车停车服务。

企业历史沿革：北京和平宾馆有限公司是北京首都旅游集团有限责任公司（原北京市饭店总公司）和香港紫大国际投资有限公司于 1984 年 9 月共同投资组建的中外合资企业，原注册资本 500 万美元，其中：北京首都旅游集团有限责任公司（原中国北京市饭店总公司）出资 255 万美元，占注册资本的 51%；香港紫大国际投资有限公司出资 245 万美元，占注册资本的 49%。1992 年经（90）外经贸资三字第 9 号批复，并经董事会决议公司增加注册资本 332 万美元，股权比例不变，其中：北京首都旅游集团有限责任公司（原北京市旅游公司）增加出资 169.32 万美元，香港紫大国际投资有限公司增加出资 162.68 万美元，注册资本变更为 832 万美元。2000 年北京首都旅游集团有限责任公司将其持有和平宾馆的 22.32% 股权转让给比利时雅高亚洲有限公司。至此，和平宾馆各股东的股权比例分别为北京首都旅游集团有限责任公司占注册资本的 28.68%、香港紫大国际投资有限公司占注册资本的 49%、比利时雅高亚洲有限公司占注册资本的 22.32%。

经营期限：自 1984 年 9 月至 2018 年 8 月。

企业执行的主要会计政策：《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

二、评估目的

本次评估为首旅集团拟转让所持有的和平宾馆股权提供估价意见。

三、评估范围和对象

本次评估对象为和平宾馆评估基准日经过审计后的资产负债表中的资产及负债，总资产 103,089,086.76 元，总负债 96,250,968.03 元，净资产 6,838,118.73 元。具体列示如下：

流动资产 21,672,114.84 元，其中货币资金 14,635,385.63 元，应收账款净值 4,316,476.43 元，预付账款 498,210.83 元，其他应收款净值 451,749.81 元，存货净值 1,770,292.14 元。

固定资产账面原值 162,548,648.08 元，账面净值 71,853,354.51 元，其中房屋建筑物原值 124,946,228.37 元，净值 54,727,731.65 元，设备原值 37,602,419.71 元，净值 17,125,622.86 元。在建工程账面值 421,507.13 元。

长期待摊费用账面值 8,858,911.16 元。

递延所得税资产账面值 283,199.12 元。

流动负债账面值 46,242,942.86 元，其中短期借款 20,000,000.00 元，应付账款 3,340,110.27 元，预收账款 1,271,965.91 元，应付工资 2,910,023.77 元，其他应付款 13,371,771.62 元，应交

税金 5,349,071.29 元。

长期应付款 50,008,025.17 元。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇七年六月三十日。

该评估基准日是委托方确定的。

评估采用评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

工作原则：以国家有关评估及管理的法律法规为依据，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则：替代原则。

公认原则：本次资产评估遵循国家及行业公认原则。

六、评估依据

1.行为依据

《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都旅游集团有限责任公司资产重组的批复》（京国资改革字[2007]15号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司关于首旅股份利用公开增发募集资金与首旅集团进行部分酒店类资产重组的请示》（首旅文[2007]20号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司董事会决议》复印件

资产评估业务约定书复印件

2.法规依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）

《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）

《资产评估报告基本内容及格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）

《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802号）

《国有资产评估项目核准管理办法》（财政部财企[2001]801号）

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委2005年第12号令）

《北京市财政局国有资产评估项目核准管理办法实施细则》（京财企[2002]659号）

《北京市财政局国有资产评估项目备案管理办法实施细则》（京财企[2002]660号）

《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）

《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）

《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）
《中国注册资产评估师职业道德规范》（财评协字[1999]6号）
《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）
《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）
《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）
《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）
其他与资产评估有关的法规、规定

3. 产权依据

房屋产权证复印件
土地使用权复印件
车辆行驶证复印件

4. 取价依据

房地产市场价格信息
《北京市建设工程概算定额》（2004）
《北京市建设工程费用定额》（2004）
《北京市工程造价信息》
国家及地方政府规定建设项目主要税费标准
资产占有方提供的有关资产评估所需的资料
《2006年机电产品报价手册》
《慧聪商情》
《联合商情》
评估人员掌握的其他价格信息资料

七、价值类型

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估选择的价值类型是依据评估目的确定的，基于本次评估的目的是股权转让，评估对象是首旅集团拟转让股权所涉及的和平宾馆资产价值，满足市场价值定义的基本条件，本次评估资产价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

八、评估方法

遵循国家关于资产评估的规定，对评估范围的资产，依照评估程序，在实施了对委托方

提供的法律性文件以及相关资料的验证审核、实地察看，必要的市场调查和交易价格比较的基础上，区别不同的资产，分别采用适当的评估方法进行评估。

流动资产：本次评估以流动资产清单及账面价值为依据，对库存现金、银行存款、银行对账单及调节表进行核实核对，对现金进行盘点，对银行存款进行函证；对应收账款、相关债权性资产进行经济内容及变现能力分析并函证；对存货进行核实，确定其数量及成本的真实性；对待摊费用进行受益期分析。在分析调整的基础上，货币资金按核实后的账面金额计入评估值；债权性资产在对其发生时间、经济内容、有关财务记录等资料综合分析的基础上，对正常债权性资产按核实后的账面金额计入评估值；存货中的原材料包括物料用品和食品等日常消耗较大，周转较快，存期较短，其账面值为实际购买价，与现行市价接近，此次评估在抽查盘点确定实际数量的基础上，以购买价与实际数量计算确定评估值；存货中的在库低值易耗品和库存商品为积压多年的待处理的存货，本次评估在抽查盘点确定数量的基础上按可变现价值确定评估值；待摊费用按分析核实后的原始发生额及受益期计算确定评估值。

房屋建筑物：本次评估的房屋建筑物采用成本法做出评定估算。所谓成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资乘综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

机器设备：此次评估采用成本法，对于国产标准设备，按其规格型号依据《2006年机电产品报价手册》、《慧聪商情》、《联合商情》以及评估人员收集的相关市场价格加计运安费等计算确定评估原值；车辆评估原值按市场价格加计车辆购置税确定。成新率主要依据设备和车辆的现时技术状态、已使用年限、利用率、工作环境、经济寿命以及管理和维修等情况，采用观察法和年限法综合确定。

土地使用权：估价对象具备划拨土地使用权条件下的土地使用权价值，即不包含土地使用权出让金。由熟地价扣减土地出让金（毛地价）得出划拨土地使用权价值。土地使用权（熟地价）的评估结果引用北京宝孚房地产评估有限公司出具的土地评估报告（A200711037-2007-0011号）。毛地价采用北京市国土资源局审定的土地使用权出让地价水平楼面地价（见《地价水平通知单》（京国土利通字（2007-6）第1号））。

长期待摊费用：为租赁房屋建筑物装修改造工程的摊余价值。了解形成原因、时间、原始发生额及受益期限以及费用摊销情况，查阅相关原始凭证和租赁合同等。经核实，长期待摊费用发生真实，摊销准确，按核实后的账面值确定评估值。

递延所得税资产：为审计按新会计准则调整数，评估在了解形成原因、合理性及可变现价值基础上确定按核实后的账面值确定评估值。

负债：主要通过逐一核对清单、财务记录、了解债务内容、金额，查看原始凭证，并收集核对相关合同，经核实，均为正常负债，按核实分析后的账面值计入本次负债核实结论。

九、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施:

项目的前期调查: 委托方有关负责人向北京中恒信德威评估有限责任公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围, 并根据特定的经济行为选定评估基准日。评估项目负责人据此拟定评估方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程, 签订评估协议。

资料的准备及项目申报: 资产占有方清查资产, 准备有关资料。

评估项目的现场调查实施: 评估人员到现场开展各项工作, 对固定资产及土地进行实地勘察, 鉴定相关产权文件及其他原始凭证, 对存货进行抽查核实, 对其他资产进行查证。

评估整理及报告阶段: 进行数据汇总, 数据分析, 选择评估方法和收集市场信息, 分析整理资料, 评定估算; 专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核; 评估结果汇总及评估结论分析; 与委托方及资产占有方交换意见, 最后按照财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》撰写评估说明与评估报告书。

十、评估结果

成本法评估结果: 总资产 42,743.58 万元, 总负债 9,638.95 万元, 净资产 33,104.63 万元。北京首都旅游集团有限责任公司持有的北京和平宾馆有限公司股权 28.68% 价值为 9494.41 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2007 年 6 月 30 日

单位: 万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	2,167.21	2,167.21	2,193.88	26.67	1.23
固定资产	7,227.49	7,241.34	19,364.42	12,123.08	167.42
其中:在建工程	42.15	-	-	-	
建筑物	5,472.77	5,114.17	17,373.71	12,259.54	239.72
设备	1,712.56	2,127.17	1,990.72	-136.45	-6.41
无形资产	-	-	20,271.07	20,271.07	
其中:土地使用权	-	-	20,271.07	20,271.07	
其它资产	914.21	914.21	914.21	-	0.00
资产总计	10,308.91	10,322.76	42,743.58	32,420.82	314.07
流动负债	4,624.30	4,638.15	4,638.15	-	0.00
长期负债	5,000.80	5,000.80	5,000.80	-	0.00
负债总计	9,625.10	9,638.95	9,638.95	-	0.00
净资产	683.81	683.81	33,104.63	32,420.82	4,741.22

收益法评估结果：企业整体价值为 31,392.08 万元。

由于收益法评估涉及的参数较多，存在较大的不确定性，因此采用成本法的评估结果。评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本评估结果仅作为我公司对委估资产、负债的价值意见，不能替代企业进行某项经济行为按国家有关规定所需要的申请报批程序，如企业在按照本评估结果调整账务和处理时，须按相关财务制度规定报相关主管部门审批。

本报告是以评估基准日市场条件为背景产生的评估结论，日后若市场发生重大的价格波动，将会对本报告的评估结论产生影响。

本报告结论是基于现有企业持续经营条件下产生的结论，日后若产业政策有重大调整，委估企业不再具备持续经营的条件，将对本报告的评估结论产生影响。

和平宾馆 2006 年弥补以前年度亏损后仍有利润，和平宾馆确定 2006 年为开始获利的第一年，应该免缴所得税。和平宾馆 2007 年已经缴纳了按 2006 年度应纳税所得额计算的所得税 4,754,220.21 元。2007 年应为开始获利的第二年，亦应该免缴所得税，考虑税务部门先征后返的实际操作情况，和平宾馆已计提 2007 年 1-6 月的企业所得税在应交税金中挂帐。和平宾馆于 2007 年 7 月 10 日向税务局申请退税。税务局 2007 年 8 月 10 日出具《涉税申请处理意见单》，结论暂不予办理。若日后和平宾馆实际享受的所得税优惠政策得以实现，日后实际收到已缴 2006 年所得税税金的返还或日后不需支付已计提 2007 年上半年的所得税税款，股东首旅集团享有相应权益。

土地使用权（熟地价）的评估结果引用北京宝孚房地产评估有限公司出具的土地评估报告（A200711037-2007-0011 号）。毛地价采用北京市国土资源局审定的土地使用权出让地价水平楼面地价（见《地价水平通知单》（京国土利通字（2007-6）第 1 号））。

若委托方在上述情形发生情况下，建议重新进行评估。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

无。

十三、评估报告法律效力

评估范围以委托方提供的清单为准；

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力；

评估结论有效期自评估基准日起 1 年；

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书

的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

2007年7月15日

机构负责人：中国注册评估师 邓小丰

项目负责人：中国注册评估师 刘 铮

项目复核人：中国注册评估师 刘燕坤

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京首都旅游集团有限责任公司:

受你公司委托,我们对你公司拟转让股权事宜所涉及的北京和平宾馆有限公司的资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1.资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2.对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实;
- 3.评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4.影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5.资产评估价值公允、准确;
- 6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

项目复核人: 中国注册评估师 刘燕坤

项目负责人: 中国注册评估师 刘 铮

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

人员名单

项目负责人: 刘燕坤(注册评估师) 刘铮(注册评估师)

房产组: 孟郁林 姜涛 王新宇

设备组: 南燕鹏 武沛锋 韩恩卫 齐云杰

流动资产组: 王彬 苗海玲

北京首都旅游国际酒店集团有限公司

前 门 饭 店

资产评估报告书

中恒信德威评报字(2007)第 115 号

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

目 录

1.资产评估报告书摘要

2.资产评估报告书

3.备查文件

资产占有方营业执照复印件

《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都旅游集团有限责任公司资产重组的批复》（京国资改革字[2007]15号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司关于首旅股份利用公开增发募集资金与首旅集团进行部分酒店类资产重组的请示》（首旅文[2007]20号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司董事会决议》复印件

资产占有方评估基准日资产负债表、利润表

资产占有方三年一期审计报告复印件

资产占有方土地估价报告

资产占有方房产证及土地使用权证复印件

资产占有方车辆行驶证复印件

北京首都旅游国际酒店集团有限公司营业执照复印件

北京首都旅游国际酒店集团有限公司评估基准日资产负债表、利润表

北京首都旅游国际酒店集团有限公司国有资产产权登记证书复印件

北京首都旅游国际酒店集团有限公司承诺函

资产评估业务约定书复印件

资产评估机构营业执照复印件

资产评估机构资格证书复印件

资产评估人员和评估机构的承诺函

签字评估师资格证书复印件

北京首都旅游国际酒店集团有限公司

前门饭店

资产评估报告摘要

中恒信德威评报字(2007)第115号

北京中恒信德威评估有限责任公司接受北京首都旅游国际酒店集团有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京首都旅游国际酒店集团有限公司拟转让资产所涉及的前门饭店的资产及负债进行了评估。本次评估主要采用成本法和收益法。评估基准日为2007年6月30日。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允的反映。经分析,采用成本法的评估结果:总资产29,717.75万元,总负债1,478.57万元,净资产28,239.18万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2007年6月30日—2008年6月29日。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2007年6月30日

单位:万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1,644.45	1,644.45	1,713.37	68.92	4.19
长期投资	-	-	-	-	-
固定资产	6,920.69	6,920.69	12,664.05	5,743.36	82.99
其中:在建工程	105.14	105.14	105.14	-	-
建筑物	5,319.92	5,497.32	11,614.66	6,117.33	111.28
设备	1,495.64	1,318.23	944.26	-373.97	-28.37
无形资产	-	-	15,317.39	15,317.39	-
其中:土地使用权	-	-	15,317.39	15,317.39	-
其它资产	22.94	22.94	22.94	-	-
资产总计	8,588.07	8,588.07	29,717.75	21,129.68	246.04
流动负债	1,478.57	1,478.57	1,478.57	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	1,478.57	1,478.57	1,478.57	-	-
净资产	7,109.50	7,109.50	28,239.18	21,129.68	297.20

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

机构负责人：中国注册评估师 邓小丰

项目负责人：中国注册评估师 刘 铮

项目复核人：中国注册评估师 刘燕坤

北京中恒信德威评估有限责任公司
二〇〇七年七月十五日

北京首都旅游国际酒店集团有限公司 前门饭店 资产评估报告

中恒信德威评报字(2007)第115号

北京中恒信德威评估有限责任公司接受北京首都旅游国际酒店集团有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店的资产及相关负债进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方和资产占有方简介

委托方:北京首都旅游国际酒店集团有限公司

简称:首旅酒店集团

注册地址:北京市朝阳区新源南路八号北京华都饭店1239室

法定代表人:刘毅

注册资本:46800.76万元

企业性质:有限责任公司

经营范围:房地产开发;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;法律、行政法规、国务院决定禁止的,不得经营;法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的,经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营;法律、行政法规、国务院决定未规定许可的,自主选择经营项目开展经营活动。

资产占有方:北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店

注册地址:北京市宣武区永安路175号

上级拨入资金:84,755,010.27元

法定代表人:王众

企业类型:其他有限责任公司(非独立法人)

经营范围:住宿;中西餐;旅游信息咨询;销售糖果、工艺美术品、日用百货、酒、自行车、针纺织品、家用电器、服装;代销字画;零售烟、国家正式出版的音像制品、公开发行的国内版书刊;洗衣;自行车出租;复印;收费停车场。

主要经营业绩

根据北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店提供的近三年一期的财务报表,企业资产、负债状况及经营业绩概况见下表:(金额单位:人民币万元)

项 目	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31	2007.6.30
总资产	12,496.62	10,430.34	9,804.43	8,588.07
固定资产	9,539.78	9,027.10	8,833.16	6,920.69
负债合计	824.32	930.90	1,328.93	1,478.57
上级拨入资金	11,672.30	9,499.43	8,475.50	7,109.50
项 目	2004 年度	2005 年度	2006 年度	2007 年 1-6 月
主营业务收入	6,081.26	6,753.26	7,382.08	3,647.68
主营业务利润	3,649.66	5,573.62	6,028.69	2,979.96
利润总额	609.76	128.80	880.63	555.88

北京首都旅游国际酒店集团有限公司前门饭店 2004—2006 年审计报告由北京华龙（2005 年后更名为华龙鼎嘉）会计师事务所有限责任公司出具无保留意见的审计报告。企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

二、评估目的

本次评估为首旅酒店集团拟转让所拥有的前门饭店总体经营性资产（含负债）提供估价意见。

三、评估范围和对象

本次评估对象为前门饭店评估基准日经过审计后的全部资产及相关负债，具体范围为资产负债表列示的总资产 85,880,734.29 元，总负债 14,785,734.58 元，净资产 71,094,999.71 元。具体列示如下：

流动资产 16,444,480.34 元。包括货币资金 2,050,074.76 元，应收账款净额 5,680,754.74 元，预付账款 88,712.69 元，其他应收款净额 7,385,185.49 元，存货 1,239,752.66 元。

固定资产账面原值 162,123,774.51 元，账面净额 68,155,533.39 元。房屋建筑物原值 119,444,374.41 元，净值 53,199,159.63 元；设备原值 42,679,400.10 元，净值 14,956,373.76 元。

在建工程 1,051,358.16 元。

递延所得税资产 229,362.40 元。

流动负债 14,785,734.58 元。包括应付账款 2,299,180.39 元，预收账款 1,162,867.72 元，应付工资 3,320,602.58 元，应交税金 2,202,767.53 元，其他应付款 5,800,316.36 元。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇七年六月三十日。

该评估基准日是委托方确定的。

评估采用评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

工作原则：以国家有关评估及管理的法律法规为依据，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则：企业持续经营、替代原则、公开市场。

公认原则：本次评估遵循国家及行业规定的公认原则。

六、评估依据

1.行为依据

《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都旅游集团有限责任公司资产重组的批复》（京国资改革字[2007]15号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司关于首旅股份利用公开增发募集资金与首旅集团进行部分酒店类资产重组的请示》（首旅文[2007]20号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司董事会决议》复印件
资产评估业务约定书复印件

2.法规依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）

《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）

《资产评估报告基本内容及格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）

《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802号）

《国有资产评估项目核准管理办法》（财政部财企[2001]801号）

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委2005年第12号令）

《北京市财政局国有资产评估项目核准管理办法实施细则》（京财企[2002]659号）

《北京市财政局国有资产评估项目备案管理办法实施细则》（京财企[2002]660号）

《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）

《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）

《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）

《中国注册资产评估师职业道德规范》（财评协字[1999]6号）

《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）

《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）

《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）

《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）

其他与资产评估有关的法规、规定

3. 产权依据

房屋产权证复印件

土地使用权复印件

车辆行驶证复印件

4. 取价依据

房地产市场价格信息

《北京市建设工程概算定额》(2004)

《北京市建设工程费用定额》(2004)

《北京市工程造价信息》

国家及地方政府规定建设项目主要税费标准

资产占有方提供的有关资产评估所需的资料

《2006年机电产品报价手册》

《慧聪商情》

《联合商情》

评估人员掌握的其他价格信息资料

七、价值类型

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估选择的价值类型是依据评估目的确定的，基于本次评估的目的是资产转让，评估对象是首旅酒店集团拟转让所拥有的前门饭店总体经营性资产（含负债），满足市场价值定义的基本条件，本次评估资产价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

八、评估方法

遵循国家关于资产评估的规定，对评估范围的资产，依照评估程序，在实施了对委托方提供的法律性文件以及相关资料的验证审核、实地察看，必要的市场调查和交易价格比较的基础上，区别不同的资产，分别采用适当的评估方法进行评估。

流动资产：本次评估以流动资产清单及账面价值为依据，对库存现金、银行存款、银行对账单及调节表进行核实核对，对现金进行盘点，对银行存款进行函证；对应收账款、相关债权性资产进行经济内容及变现能力分析并函证；对存货进行核实，确定其数量及成本的真实性。在分析调整的基础上，货币资金按核实后的账面金额计入评估值；债权性资产在对其发生时间、经济内容、有关财务记录等资料综合分析的基础上，对于个别账龄较长，存在争

议的进行充分披露；对于正常债权性资产按核实后的账面金额计入评估值；存货中原材料、在库低值易耗品、库存商品中的物料用品、酒水和食品等日常消耗较大，周转较快，存期较短，其账面值为实际购买价，与现行市价接近，此次评估在抽查盘点确定实际数量的基础上，以购买价与实际数量计算确定评估值。

房屋建筑物：本次评估的房屋建筑物采用成本法做出评定估算。所谓成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资乘综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

机器设备：此次评估采用成本法，对于国产标准设备，按其规格型号依据《2006年机电产品报价手册》、《慧聪商情》、《联合商情》以及评估人员收集的相关市场价格加计运安费等计算确定评估原值；车辆评估原值按市场价格加计车辆购置税确定。成新率主要依据设备和车辆的现时技术状态、已使用年限、利用率、工作环境、经济寿命以及管理和维修等情况，采用观察法和年限法综合确定。

土地使用权：估价对象具备划拨土地使用权条件下的土地使用权价值，即不包含土地使用权出让金。由熟地价扣减土地出让金（毛地价）得出划拨土地使用权价值。土地使用权（熟地价）的评估结果引用北京宝孚房地产评估有限公司出具的土地评估报告（A200711037—2007—0012）。毛地价采用北京市国土资源局审定的土地使用权出让地价水平楼面地价（见《地价水平通知单》（京国土利通字（2007-6）第12号和第13号））。

负债：主要通过逐一核对清单、财务记录、了解债务内容、金额，查看原始凭证，并收集核对相关合同，经核实，均为正常负债，按核实分析后的账面值计入本次负债核实结论。

九、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施：

项目的前期调查：委托方有关负责人向北京中恒信德威评估有限责任公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围，并根据特定的经济行为选定评估基准日。评估项目负责人据此拟定评估方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程，签订评估协议。

资料的准备及项目申报：资产占有方清查资产、准备有关资料。

评估项目的现场调查实施：评估人员到现场开展各项工作，对固定资产及土地进行实地勘察，鉴定相关产权文件及其他原始凭证，对存货进行抽查核实，对其他资产进行查证。

评估整理及报告阶段：进行数据汇总，数据分析，选择评估方法和收集市场信息，分析整理资料，评定估算；专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核；评估结果汇总及评估结论分析；与委托方及资产占有方交换意见，最后按照财政部《资产评估报告基本内容与

格式的暂行规定》撰写评估说明与评估报告书。

十、评估结果

成本法评估结果: 总资产 29,717.75 万元, 总负债 1,478.57 万元, 净资产 28,239.18 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2007 年 6 月 30 日

单位: 万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1,644.45	1,644.45	1,713.37	68.92	4.19
长期投资	-	-	-	-	-
固定资产	6,920.69	6,920.69	12,664.05	5,743.36	82.99
其中:在建工程	105.14	105.14	105.14	-	-
建筑物	5,319.92	5,497.32	11,614.66	6,117.33	111.28
设备	1,495.64	1,318.23	944.26	-373.97	-28.37
无形资产	-	-	15,317.39	15,317.39	
其中:土地使用权	-	-	15,317.39	15,317.39	
其它资产	22.94	22.94	22.94	-	-
资产总计	8,588.07	8,588.07	29,717.75	21,129.68	246.04
流动负债	1,478.57	1,478.57	1,478.57	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	1,478.57	1,478.57	1,478.57	-	-
净资产	7,109.50	7,109.50	28,239.18	21,129.68	297.20

收益法评估结果: 企业整体价值为 10,885.99 万元。

由于收益法评估涉及的参数较多, 存在较大的不确定性, 因此采用成本法的评估结果。

十一、特别事项说明

本评估结果仅作为我公司对委估资产、负债的价值意见, 不能替代企业进行某项经济行为按国家有关规定所需要的申请报批程序, 如企业在按照本评估结果调整账务和处理时, 须按相关财务制度规定报相关主管部门审批。

本报告是以评估基准日市场条件为背景产生的评估结论, 日后若市场发生重大的价格波动, 将会对本报告的评估结论产生影响;

本报告结论是基于现有企业持续经营条件下产生的结论, 日后若产业政策有重大调整, 委估企业不再具备持续经营的条件, 将对本报告的评估结论产生影响。

土地使用权(熟地价)的评估结果引用北京宝孚房地产评估有限公司出具的土地评估报告(A200711037—2007—0012)。毛地价采用北京市国土资源局审定的土地使用权出让地价水平楼面地价(见《地价水平通知单》(京国土利通字(2007-6)第12号和第13号))。

若委托方在上述情形发生情况下, 建议重新进行评估。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

无。

十三、评估报告法律效力

评估范围以委托方提供的清单为准;

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力;

评估结论有效期自评估基准日起1年;

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有, 未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

2007年7月15日

机构负责人: 中国注册评估师 邓小丰

项目负责人: 中国注册评估师 刘 铮

项目复核人: 中国注册评估师 刘燕坤

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京首都旅游国际酒店集团有限公司:

受你公司委托,我们对你公司拟转让资产事宜所涉及的前门饭店的资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1.资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2.对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实;
- 3.评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4.影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5.资产评估价值公允、准确;
- 6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

项目复核人:中国注册评估师 刘燕坤

项目负责人:中国注册评估师 刘 铮

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

人员名单

项目负责人: 刘燕坤(注册评估师) 刘铮(注册评估师)

房产组: 孟郁林 姜涛 王新宇

设备组: 南燕鹏 武沛锋 韩恩卫 齐云杰

流动资产组: 陈硕 范雪敏 施晓坤

北京新侨饭店有限公司

资产评估报告书

中恒信德威评报字（2007）第 114 号

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

目 录

1.资产评估报告书摘要

2.资产评估报告书

3.备查文件

 资产占有方营业执照复印件

 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都旅游集团有限责任公司资产重组的批复》（京国资改革字[2007]15号）复印件

 《北京首都旅游集团有限责任公司关于首旅股份利用公开增发募集资金与首旅集团进行部分酒店类资产重组的请示》（首旅文[2007]20号）复印件

 《北京首都旅游集团有限责任公司董事会决议》复印件

 资产占有方评估基准日资产负债表、利润表

 资产占有方三年一期审计报告复印件

 资产占有方土地估价报告

 资产占有方公司章程复印件

 资产占有方国有资产产权登记证书复印件

 资产占有方房产证及土地使用权证复印件

 资产占有方车辆行驶证复印件

 资产占有方的承诺函

 资产评估业务约定书复印件

 资产评估机构营业执照复印件

 资产评估机构资格证书复印件

 资产评估人员和评估机构的承诺函

 签字评估师资格证书复印件

北京新侨饭店有限公司

资产评估报告摘要

中恒信德威评报字(2007)第114号

北京中恒信德威评估有限责任公司接受北京首都旅游集团有限责任公司委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京首都旅游集团有限责任公司拟为北京新侨饭店有限公司引进新股东并增资事宜所涉及的北京新侨饭店有限公司资产及相关负债进行了评估。本次评估主要采用成本法和收益法。评估基准日为2007年6月30日。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允的反映。经分析,采用成本法的评估结果:总资产61,395.61万元,总负债38,981.08万元,净资产22,414.52万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2007年6月30日-2008年6月29日。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2007年6月30日

单位:万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	2,143.95	2,118.44	2,186.14	67.70	3.20
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	24,076.55	24,103.40	29,880.52	5,777.12	23.97
其中:在建工程	-	-	-	-	
建筑物	18,882.83	21,466.25	27,683.57	6,217.32	28.96
设备	5,193.72	2,637.15	2,196.95	-440.20	-16.69
无形资产	-	-	29,259.31	29,259.31	
其中:土地使用权	-	-	29,259.31	29,259.31	
其它资产	331.49	331.49	69.64	-261.85	-78.99
资产总计	26,551.99	26,553.33	61,395.61	34,842.28	131.22
流动负债	2,528.11	2,529.45	2,529.45	-	0.00
长期负债	36,451.63	36,451.63	36,451.63	-	0.00
负债总计	38,979.74	38,981.08	38,981.08	-	0.00
净资产	-12,427.75	-12,427.75	22,414.52	34,842.28	-280.36

北京首都旅游集团有限责任公司持有的北京新侨饭店有限公司股权75%的价值为16,810.89万元。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

机构负责人：中国注册评估师邓小丰

项目负责人：中国注册评估师刘铮

项目复核人：中国注册评估师刘燕坤

北京中恒信德威评估有限责任公司
二〇〇七年七月十五日

北京新侨饭店有限公司 资产评估报告

中恒信德威评报字(2007)第114号

北京中恒信德威评估有限责任公司接受北京首都旅游集团有限责任公司(简称“首旅集团”)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京新侨饭店有限公司(简称“新侨饭店”)的资产及相关负债进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方和资产占有方简介

委托方:北京首都旅游集团有限责任公司

简称:首旅集团

住所:北京市朝阳区雅宝路10号3层

注册资本:236867万元

经济性质:有限责任公司(国有独资)

法定代表人:段强

经营范围:受市政府委托对国有资产进行经营管理;项目投资;饭店管理;信息咨询;旅游资源开发;旅游服务;房地产项目开发;商品房销售。

企业历史沿革:首旅集团,是1998年初经北京市政府批准成立并授权经营管理国有资产的大型集团公司。2006年,首旅集团实现营业收入185亿元,总资产达到199亿元。

首旅集团旗下拥有众多的知名企业,北京首旅建国酒店管理有限公司,是我国最著名的酒店管理品牌之一;首旅股份作为首旅集团控股的上市公司,在旅游板块业绩卓然;首旅集团控股四家大型全资旅行社——中国康辉旅行社、神舟国旅、中国海洋国际旅行社和中国民族旅行社;首旅集团控股的“首汽股份”是中国最大的旅游汽车公司之一;首旅集团所属的北京展览馆,是北京最早的大型多功能展览馆。

资产占有方:北京新侨饭店有限公司

注册地址:北京市东城区东交民巷2号

上级拨入资金:84,755,010.27元

法定代表人:鲍民

企业类型:有限责任公司(中外合资)

经营范围:客房出租,中西餐厅、咖啡厅、酒吧、娱乐健身设施、打字、复印、传真,厅堂、会议室,出租自行车,收费停车场;向在本公司接受服务的顾客零售包装食品、饮料、

工艺美术品、日用百货、公开发行的国内版进口牌图书、期刊、报纸；为荣宝斋代销字画。

历史简介：北京市新侨饭店与香港联合承造有限公司、中国联合承造有限公司于 1985 年 12 月在中国北京签署了“关于合作扩建、改造、经营北京市新侨饭店的合同书”，“北京新侨饭店有限公司章程”。并经中国有关政府部门批准，于 1986 年 2 月，依法设立了北京新侨饭店有限公司，注册资本为 2040.82 万美元。投资方分别为北京市旅游公司和香港宝力富有限公司。其中：北京市旅游公司出资 1040.82 万美元，占注册资本的 51%；香港宝力富有限公司出资 1000 万美元，占注册资本的 49%。合资公司经过数次股权转让和受让、相应修改合资合同及公司章程，投资方变更为北京首都旅游集团有限责任公司和佳德世纪投资有限公司，两方分别拥有合资公司 75%、25% 的股权。

企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

二、评估目的

本次评估为首旅集团拟为北京新侨饭店有限公司引进新股东并增资事宜提供估价意见。

三、评估范围和对象

本次评估范围指新侨饭店在评估基准日经过审计后的资产负债表中列示的总资产 265,519,885.26 元、总负债 389,797,393.05 元，净资产 -124,277,507.79 元，列示如下：

流动资产 21,439,485.38 元，其中货币资金 6,355,809.84 元，应收账款净额 5,444,996.43 元，预付账款 1,464,722.36 元，其他应收款净额 5,885,133.48 元，存货净额 2,288,823.27 元。

固定资产账面原值 499,522,641.25 元，账面净值 240,765,487.78 元，其中房屋建筑物原值 388,052,666.54 元，净值 213,035,608.71 元；设备原值 111,469,974.71 元，净值 27,729,879.07 元。

长期待摊费用 3,077,348.40 元。

递延所得税资产 237,563.70 元。

流动负债账面值 25,281,084.98 元，其中应付账款 3,762,396.60 元，预收账款 2,790,669.05 元，应付职工薪酬 3,304,387.37 元，其他应付款 14,176,201.04 元，应交税金 1,247,430.92 元。

长期应付款 364,516,308.07 元。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇七年六月三十日。

该评估基准日是委托方确定的。

五、评估原则

工作原则：以国家有关评估及管理的法律法规为依据，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则：企业持续经营、替代原则、公开市场。

公认原则：本次评估遵循国家及行业规定的公认原则。

六、评估依据

1.行为依据

《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都旅游集团有限责任公司资产重组的批复》（京国资改革字[2007]15号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司关于首旅股份利用公开增发募集资金与首旅集团进行部分酒店类资产重组的请示》（首旅文[2007]20号）复印件

《北京首都旅游集团有限责任公司董事会决议》复印件
资产评估业务约定书复印件

2.法规依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）

《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）

《资产评估报告基本内容及格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）

《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802号）

《国有资产评估项目核准管理办法》（财政部财企[2001]801号）

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委2005年第12号令）

《北京市财政局国有资产评估项目核准管理办法实施细则》（京财企[2002]659号）

《北京市财政局国有资产评估项目备案管理办法实施细则》（京财企[2002]660号）

《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）

《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）

《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）

《中国注册资产评估师职业道德规范》（财评协字[1999]6号）

《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）

《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）

《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）

《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）

其他与资产评估有关的法规、规定

3.产权依据

房屋产权证复印件

土地使用权复印件

车辆行驶证复印件

4.取价依据

房地产市场价格信息

《北京市建设工程概算定额》(2004)

《北京市建设工程费用定额》(2004)

《北京市工程造价信息》

国家及地方政府规定建设项目主要税费标准

资产占有方提供的有关资产评估所需的资料

《2006年机电产品报价手册》

《慧聪商情》

《联合商情》

评估人员掌握的其他价格信息资料

七、价值类型

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估选择的价值类型是依据评估目的确定的,基于本次评估的目的是股权转让,评估对象是首旅集团拟为北京新侨饭店有限公司引进新股东并增资事宜所涉及的新侨饭店资产价值,满足市场价值定义的基本条件,本次评估资产价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方,各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下,在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。

八、评估方法

遵循国家关于资产评估的规定,对评估范围的资产,依照评估程序,在实施了对委托方提供的法律性文件以及相关资料的验证审核、实地察看,必要的市场调查和交易价格比较的基础上,区别不同的资产,分别采用适当的评估方法进行评估。

流动资产:本次评估以流动资产清单及账面价值为依据,对库存现金进行盘点,对银行存款的对账单及调节表进行核实核对并函证;对应收账款、相关债权性资产进行经济内容及变现能力分析并函证;对存货进行核实,确定其数量及成本的真实性;对待摊费用进行受益期分析。在分析调整的基础上,货币资金按核实后的账面金额计入评估值;债权性资产在对其发生时间、经济内容、有关财务记录等资料综合分析的基础上,对于个别账龄较长,存在争议的进行充分披露;对于正常债权性资产按核实后的账面金额计入评估值;存货中原材料中的物料用品、酒水和食品等日常消耗较大,周转较快,存期较短,其账面值为实际购买价,与现行市价接近,此次评估在抽查盘点确定实际数量的基础上,以购买价与实际数量计算确

定评估值。

房屋建筑物：本次评估的房屋建筑物采用成本法做出评定估算。所谓成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资乘综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

机器设备：此次评估采用成本法，对于国产标准设备，按其规格型号依据《2006年机电产品报价手册》、《慧聪商情》、《联合商情》以及评估人员收集的相关市场价格加计运安费等计算确定评估原值；车辆评估原值按市场价格加计车辆购置税确定。成新率主要依据设备和车辆的现时技术状态、已使用年限、利用率、工作环境、经济寿命以及管理和维修等情况，采用观察法和年限法综合确定。

土地使用权：估价对象具备划拨土地使用权条件下的土地使用权价值，即不包含土地使用权出让金。由熟地价扣减土地出让金（毛地价）得出划拨土地使用权价值。土地使用权（熟地价）的评估结果引用北京宝孚房地产评估有限公司出具的土地评估报告（A200711037-2007-0014号）。毛地价采用北京市国土资源局审定的土地使用权出让地价水平楼面地价（见《地价水平通知单》（京国土利通字（2007-6）第2号））。

长期待摊费用：核实其发生时间、内容、受益期，根据其原始发生成本及尚存的受益期确定评估值。

负债：主要通过逐一核对清单、财务记录、了解债务内容、金额，查看原始凭证，并收集核对相关合同，经核实，均为正常负债，按核实分析后的账面值计入本次负债核实结论。

九、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施：

项目的前期调查：委托方有关负责人向北京中恒信德威评估有限责任公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围，并根据特定的经济行为选定评估基准日。评估项目负责人据此拟定评估方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程，签订评估协议。

资料的准备及项目申报：资产占有方清查资产、准备有关资料。

评估项目的现场调查实施：评估人员到现场开展各项工作，对固定资产及土地进行实地勘察，鉴定相关产权文件及其他原始凭证，对存货进行抽查核实，对其他资产进行查证。

评估整理及报告阶段：进行数据汇总，数据分析，选择评估方法和收集市场信息，分析整理资料，评定估算；专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核；评估结果汇总及评估结论分析；与委托方及资产占有方交换意见，最后按照财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》撰写评估说明与评估报告书。

十、评估结果

成本法评估结果: 总资产 61,395.61 万元, 总负债 38,981.08 万元, 净资产 22,414.52 万元。北京首都旅游集团有限责任公司持有的北京新侨饭店有限公司股权 75% 的价值为 16,810.89 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2007 年 6 月 30 日

单位: 万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	2,143.95	2,118.44	2,186.14	67.70	3.20
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	24,076.55	24,103.40	29,880.52	5,777.12	23.97
其中:在建工程	-	-	-	-	
建筑物	18,882.83	21,466.25	27,683.57	6,217.32	28.96
设备	5,193.72	2,637.15	2,196.95	-440.20	-16.69
无形资产	-	-	29,259.31	29,259.31	
其中:土地使用权	-	-	29,259.31	29,259.31	
其它资产	331.49	331.49	69.64	-261.85	-78.99
资产总计	26,551.99	26,553.33	61,395.61	34,842.28	131.22
流动负债	2,528.11	2,529.45	2,529.45	-	0.00
长期负债	36,451.63	36,451.63	36,451.63	-	0.00
负债总计	38,979.74	38,981.08	38,981.08	-	0.00
净资产	-12,427.75	-12,427.75	22,414.52	34,842.28	-280.36

收益法评估结果: 企业整体价值为 18,371.17 万元。

由于收益法评估涉及的参数较多, 存在较大的不确定性, 因此采用成本法的评估结果。评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本评估结果仅作为我公司对委估资产、负债的价值意见, 不能替代企业进行某项经济行为按国家有关规定所需要的申请报批程序, 如企业在按照本评估结果调整账务和处理时, 须按相关财务制度规定报相关主管部门审批。

本报告是以评估基准日市场条件为背景产生的评估结论, 日后若市场发生重大的价格波动, 将会对本报告的评估结论产生影响;

本报告结论是基于现有企业持续经营条件下产生的结论, 日后若产业政策有重大调整, 委估企业不再具备持续经营的条件, 将对本报告的评估结论产生影响。

土地使用权(熟地价)的评估结果引用北京宝孚房地产评估有限公司出具的土地评估报告(A200711037-2007-0014号)。毛地价采用北京市国土资源局审定的土地使用权出让地价水平楼面地价(见《地价水平通知单》(京国土利通字(2007-6)第2号))。

若委托方在上述情形发生情况下, 建议重新进行评估。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

无。

十三、评估报告法律效力

评估范围以委托方提供的清单为准;

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力;

评估结论有效期自评估基准日起1年;

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有, 未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

2007年7月15日

机构负责人: 中国注册评估师 邓小丰

项目负责人: 中国注册评估师 刘 铮

项目复核人: 中国注册评估师 刘燕坤

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京首都旅游集团有限责任公司:

受贵公司委托,我们对贵公司拟为北京新侨饭店有限公司引进新股东并增资事宜所涉及的北京新侨饭店有限公司资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1.资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2.对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实;
- 3.评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4.影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5.资产评估价值公允、准确;
- 6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

项目复核人:中国注册评估师刘燕坤

项目负责人:中国注册评估师刘铮

北京中恒信德威评估有限责任公司

二〇〇七年七月十五日

人员名单

项目负责人：刘燕坤（注册评估师）刘铮（注册评估师）

房产组：孟郁林 姜涛 王新宇

设备组：南雁鹏 武沛锋 韩恩卫 齐云杰

流动资产组：刘晓丽 李嫣 王博涵