

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**张家界旅游集团股份有限公司
拟处置长沙海东青大厦 12 套房产项目
资产评估报告**

中企华评报字(2018)第 3225 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年四月九日

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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程 and 情况	11
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明	15
十三、 资产评估报告日	16
资产评估报告附件	17

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、行政法规规定和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清单由委托人、产权持有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、资产评估师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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

张家界旅游集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对张家界旅游集团股份有限公司拟处置长沙海东青大厦资产行为涉及的 12 套房产在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：张家界旅游集团股份有限公司拟处置长沙海东青大厦 12 套房产，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：张家界旅游集团股份有限公司持有长沙海东青大厦 B 座第 20-21 层 12 套投资性房地产的市场价值。

评估范围：张家界旅游集团股份有限公司持有长沙海东青大厦 B 座第 20-21 层 12 套投资性房地产。

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和收益法

评估结论：本资产评估报告以市场法评估结果作为评估结论。

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 954.85 万元，评估价值为 1,440.40 万元，增值额为 485.55 万元，增值率为 50.85%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

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

投资性房地产	1	954.85	1,440.40	485.55	50.85
资产总计	2	954.85	1,440.40	485.55	50.85

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

张家界旅游集团股份有限公司

拟处置长沙海东青大厦 12 套房产项目

资产评估报告正文

张家界旅游集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对张家界旅游集团股份有限公司拟实施处置长沙海东青大厦资产行为涉及的 12 套房产在 2018 年 3 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：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人与产权持有单位均为张家界旅游集团股份有限公司。

(一)委托人和产权持有单位简介

企业名称：张家界旅游集团股份有限公司

法定住所：张家界市南庄坪

法定代表人：赵文胜

注册资本：肆亿零肆佰捌拾壹万柒仟陆佰捌拾陆元整

企业性质：股份有限公司（上市公司）

成立日期：1992 年 12 月 17 日

主要经营范围：旅游资源开发，旅游基础设施建设，旅游配套服务，与旅游有关的高科技开发；旅游环保产品开发、生产、销售；旅游信息咨询服务；从事国家法律法规及政策允许范围内的产业投资；

销售百货、五金、交电、化工（不含危险品及监控化学产品）、建筑材料、机械电子设备及政策允许的矿产品、金属材料。

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
无。

(三)委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位的产权关系为同一单位。因委托人 2011 年 6 月将公司名称由张家界旅游开发有限公司变更为张家界旅游集团股份有限公司，而房产证和土地使用权证证载所有权人名称没有及时同步变更，故导致委托人和产权持有单位的名称有差异，但其为同一单位。

(四)本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因张家界旅游集团股份有限公司拟置长沙海东青大厦房产事宜，北京中企华资产评估有限责任公司接受张家界旅游集团股份有限公司委托，对评估基准日张家界旅游集团股份有限公司所持有长沙海东青大厦 12 套房产的市场价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已获得张家界市人民政府国有资产监督管理委员会《关于张家界旅游集团股份有限公司公开挂牌处置长沙海东青大厦资产相关请示的批复》（张国资[2018]76 号）文件批复。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是张家界旅游集团股份有限公司持有的长沙海东青大厦 B 座第 20-21 层 12 套房产。

(二)评估范围

评估范围是产权持有单位张家界旅游集团股份有限公司申报的资产。评估基准日，评估范围内的资产全部为投资性房地产，投资性房地产的账面价值为 954.85 万，详见评估明细表。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

本次委托评估的资产为 12 套投资性房地产，房屋位于长沙市芙蓉中路一段 466 号海东青大厦的第 20-21 层，现建筑状态正常，但目前均为空置状态。

房产证号分别为长房权证开福字第 710263002 号、长房权证开福字第 710263003 号、长房权证开福字第 710263004 号、长房权证开福字第 710263005 号、长房权证开福字第 710263006 号、长房权证开福字第 710263007 号、长房权证开福字第 710263008 号、长房权证开福字第 710263009 号、长房权证开福字第 710263010 号、长房权证开福字第 710263011 号、长房权证开福字第 710263012 号、长房权证开福字第 710263013 号，土地使用权证号分别为长国用 2011 第 048349 号、长国用 2011 第 048350 号、长国用 2011 第 048351 号、长国用 2011 第 048352 号、长国用 2011 第 048353 号、长国用 2011 第 048354 号、长国用 2011 第 048355 号、长国用 2011 第 048356 号、长国用 2011 第 048357 号、长国用 2011 第 048358 号、长国用 2011 第 048359 号、长国用 2011 第 048360 号。

房屋的证载建筑面积共为 1793.1 平方米。房产证的证载权利人为张家界旅游开发股份有限公司（张家界旅游开发股份有限公司，于 2011 年 6 月，更名为张家界旅游集团股份有限公司，而房产证的证载权利人没有同步及时变更，故委托人和产权持有人为同一单位）。房屋产权证的证载用途为办公，土地使用权证的证载用途为综合，土地使用权的终止日期是 2043 年 7 月 21 日。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。

此次纳入评估范围资产为投资性房地产，评估目的是为处置房产提供价值参考依据。经调查，评估范围内资产在其同一供求范围内存在类似房地产的交易案例。本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估的价值类型选用市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，确定评估基准日所考虑的主要因素是更有利于经济行为的实现。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 张家界市人民政府国有资产监督管理委员会《关于张家界旅游集团股份有限公司公开挂牌处置长沙海东青大厦资产相关请示的批复》（张国资[2018]76 号）文件。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《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会第六次会议修订)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《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会第十一次会议通过);
7. 《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);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第 32 号);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
8. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证和国有土地使用权证。

(五) 取价依据

1. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
3. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表。

七、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，本次评估选用市场法和收益对长沙海东青大厦 12 套房产进行评估；评估方法选择理由如下：

(一) 选用的评估方法说明

1.选用市场法，主要由于评估对象是投资交易性的房地产，在其同一供求范围内存在类似房地产的交易案例，市场法适用条件满足，所以采用市场法。

2.选用收益法，主要由于评估对象的租金收入、投资回报率及收益期限可预测，收益法的适用条件满足，故采用收益法评估。

(二)不选用的评估方法说明

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法，评估对象为投资性房地产，具备采用市场比较法和收益法的条件，故不选用成本法。

(三)具体评估方法介绍如下：

1.市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估技术路线为：首先遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产市场交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取评估对象房地产的比准价格。市场比较法的公式为：

房地产价格=可比交易案例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

2.收益法

收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V=A/(R-r) \times \{1-[(1+r)/(1+R)]^t\}+E$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——租金增长率

t——房地产的收益年限

E——土地使用权到期后的房产建筑剩余价值

八、评估程序实施过程 and 情况

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2018 年 3 月 27 日至 4 月 9 日，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2018 年 3 月 27 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案

我们针对本项目特点，拟定了资产评估操作计划，并根据实际工作的需要进行了优化和调整。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估人员。

3. 实施项目培训

（1）对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 3 月 29 日至 4 月 3 日评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对投资性房地产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
5. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构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、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 954.85 万元，评估价值为 1,440.40 万元，增值额为 485.55 万元，增值率为 50.85%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

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
投资性房地产	1	954.85	1,440.40	485.55	50.85
资产总计	2	954.85	1,440.40	485.55	50.85

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围；

(二)本次评估结果为未含增值税价值，也未考虑房产处置时需缴纳的其他相关税费；

(三)本次评估结果仅就房地产价值发表意见，未考虑可能存在的与评估对象相关的债权债务对房地产市场价值的影响；

(四)本次评估范围内资产的产权持有人现为张家界旅游开发有限公司，但张家界旅游开发股份有限公司，已于 2011 年 6 月，更名为张家界旅游集团股份有限公司，而房产证和土地使用权证的证载权利人未及时同步变更，故导致委托方和产权持有人名称有差异，

但委托方和产权持有单位实为同一单位，不影响委托方张家界旅游集团股份有限公司对评估范围内房产的所有权。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 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；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 4 月 9 日。

资产评估师：曹继亮

资产评估师：肖雯

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年四月九日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人和产权持有单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十、其他重要文件。

张家界旅游集团股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因拟处置长沙海东青大厦房产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的长沙海东青 12 套房产进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人或产权持有单位名称(印章)

法定代表人（签字）

年 月 日

资产评估师承诺函

张家界旅游集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟处置长沙海东青大厦房产事宜所涉及的海东青大厦 12 套房产，以 2018 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：曹继亮

资产评估师：肖雯

2018 年 4 月 9 日