

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000716 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 7 月 25 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020201900864

资产评估报告名称： 华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉
及的湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益
价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第000716号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 黄新(资产评估师)、彭灿(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、被评估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	7
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	35
九、评估假设	37
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	41
十二、评估报告使用限制说明	45
十三、评估报告日	46
十四、签名盖章	46
资产评估报告附件.....	47

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经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。

十、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。

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的 湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000716 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对湖北华天大酒店有限责任公司的股东全部权益在评估基准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：为华天酒店集团股份有限公司拟了解湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值提供参考依据。

评估对象：湖北华天大酒店有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖北华天大酒店有限责任公司经审计后的整体资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、长期待摊费用)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

湖北华天大酒店有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 69,429.53 万元，评估价值为 96,424.73 万元，增值额 26,995.20 万元，增值率为 38.88%；总负债账面价值为 33,667.13 万元，评估价值为 33,667.13 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 35,762.40 万元，净资产评估价值为 62,757.60 万元，增值额为 26,995.20 万元，增值率为 75.48%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

评估基准日：2018 年 12 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%
流动资产	43,275.39	43,261.87	-13.52	-0.03
非流动资产	26,154.14	53,162.86	27,008.72	103.27
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	20,911.04	53,162.86	32,251.82	154.23
在建工程				
油气资产				
无形资产	4,975.04	0.00	-4,975.04	-100.00
其中：土地使用权				
长期待摊费用	268.06	0.00	-268.06	-100.00
资产总计	69,429.53	96,424.73	26,995.20	38.88
流动负债	3,667.13	3,667.13	0.00	0.00
非流动负债	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
负债总计	33,667.13	33,667.13	0.00	0.00
净资产	35,762.40	62,757.60	26,995.20	75.48

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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

（一）向银行贷款事项：

1、短期借款

2018 年 12 月 10 日，湖北华天大酒店有限责任公司（借款人 2）、华天酒店集团股份有限公司（借款人 1、受信人）与北京银行股份有限公司（贷款人）签订《借款合同》，合同编号为：【0523227】，借入短期借款 50.00 万元，期限为自放款日起 1 年，借款年利率 5.8725%；

以上合同均归属于授信人北京银行股份有限公司长沙分行与受信人（借款人 1）华天酒店集团股份有限公司订立的编号为【4992844】的《综合授信合同》项下的具体业务合同。截至评估基准日，公司在北京银行股份有限公司处的短期借款金额为 50.00 万元。

2、长期借款

2017年7月21日,湖北华天大酒店有限责任公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《固定资产借款合同》,合同编号为:2017鄂银固贷字第0037号,借入长期借款22,000.00万元,期限为2017年7月21日至2032年7月18日,借款年利率6%;

2017年7月28日,湖北华天大酒店有限责任公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《固定资产借款合同》,合同编号为:2017鄂银固贷字第0037号,借入长期借款13,000.00万元,期限为2017年7月28日至2032年7月18日,借款年利率6%;

以上贷款涉及以下抵押、质押及担保事项:

2017年6月27日,华天酒店集团股份有限公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《最高额保证合同》为上述贷款提供连带责任保证,保证合同号:2017鄂银最保第1626号,本合同项下担保的债权最高额限度为人民币叁亿伍仟万元整;

2017年7月,湖北华天大酒店有限责任公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《最高额抵押合同》为上述贷款提供抵押担保,将公司持有的33项房屋建筑物及33项土地使用权产权进行了抵押,抵押合同号:2017鄂银最抵第150号,本合同项下担保的债权最高额限度为人民币叁亿伍仟万元整;

2017年,华天酒店集团股份有限公司与中信银行股份有限公司签订《最高额权利质押合同》为上述贷款提供质押担保,保证合同号:(2017)信鄂银最权质字第162号,将其所持有的湖北华天大酒店有限责任公司100%股权进行了质押,并办理了股权出质登记,本合同项下担保的债权最高额限度为人民币叁亿伍仟万元整。

截至评估基准日,公司在中信银行股份有限公司武汉分行处的长期借款金额为32,000.00万元,其中一年内到期金额为2,000.00万元。

(二) 重大关联方往来情况:

上述两项长、短期借款,实际由华天酒店集团股份有限公司在用,相应的利息费用由湖北华天大酒店有限责任公司承担,当湖北华天流动资金不足时,华天酒店集团股份有限公司拨付部分利息作为补充流动资金用。截至评估基准日,华天酒店集团股份有限公司占用湖北华天资金共计422,793,762.15元。对于关联方占用资金,在收益法评估时作为非经营性资产处理。

本次收益法评估采用了基准日之资本结构，公司负息负债全部被母公司无偿使用（即公司本身并不需要负息负债），如果母公司偿还了占用的资金并将负息负债归还，则对收益法评估结果产生重大影响。

（三）固定资产瑕疵：

纳入本次评估的运输设备，牌照为鄂 AFP372 东南车证载所有人为湖北凯旋门大酒店管理有限公司，是由于公司名称变更，而行驶证未及时变更导致。企业声明产权归其所有，本次视同企业有完全产权，未考虑产权完善费用对评估值的影响。

（四）房屋建筑物权属瑕疵

1、酒店第 29 层为电梯井维修房通风及加压房，负 2 层为设备层，该 2 层房屋作为公共建筑，其面积分摊到其他楼层建筑面积之中，本次评估在计算房屋建造成本时进行了考虑，房屋销售时作为附属配套工程未计入销售面积；

2、负 1 层为停车场，建筑面积 4,128 平方米，共 150 个车位，被评估单位未取得房屋所有权证。根据《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》约定停车场有合法的建筑手续，若能办理权证则产权归被评估单位所有，本次评估在测算建筑成本时考虑了停车场的建筑成本；

3、酒店主楼和附楼之间相连的过街楼（2-4 层），现在为员工宿舍（2 层）、武昌厅（3 层）、武汉厅（4 层）使用，建筑面积合计为 1,700 平方米，该部分房产未办理报建手续，属违章建筑，根据《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》约定：过街楼由被评估单位永久租赁使用，永久租赁费为人民币 3,000 万元，若能办理产权则自动归被评估单位；过街楼因为系违章建筑，办理产权具有重大不确定性，因此本次评估不考虑此部分建筑价值；

4、2 楼有 80 平方米电脑房，该楼层在酒店收购时并未取得，权属属于新世界百货。整栋大楼的 2 层均未纳入本次评估范围；

5、酒店主楼第 5-8 层、30-32 层虽然已经办理了房屋所有权证，但未通过消防验收，本次评估在测算销售单价时，在实物状况中其他因素进行了修正。

（五）增值税率变动的影响：

根据《财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；

原适用 10%税率的，税率调整为 9%。评估人员预测时已根据最新文件实施时间对适用税率进行调整。

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。

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000716 号



华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟了解湖北华天大酒店有限责任公司资产价值所涉及的湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 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、被评估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

本次资产评估的委托人为华天酒店集团股份有限公司，被评估单位为湖北华天大酒店有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天集团”或“公司”）

类型：其他股份有限公司(上市)

社会信用代码：914300006167701771

住所：湖南省长沙市芙蓉区解放东路 300 号

法定代表人：蒋利亚

注册资本：101,892.6000 万人民币

成立日期：1995 年 10 月 18 日

经营范围：住宿、餐饮、洗衣、物业清洗服务及卷烟、雪茄烟零售；投资汽车出租、文化娱乐产业；酒店资产的运营与管理（包括酒店资产的收购、投资、

销售、租赁)；生产、销售计算机软硬件并提供计算机集成科研成果转让；食品生产、加工；食品批发、零售；酒店管理咨询服务；信息管理平台服务；酒店品牌输出。(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)

公司简介：华天酒店集团股份有限公司是一家以酒店业为核心，以商业地产与旅游为两翼，誉满三湘、比肩国际的现代旅游服务企业。1988年5月8日，公司首家高星级酒店——长沙华天大酒店开业，1995年成立华天国际酒店管理公司，1996年实现成功上市(股票名称：华天酒店，股票代码：000428)。目前，公司托管总资产逾80亿元，拥有高星级与经济型酒店60余家；公司连锁酒店遍布湖南14个市州及北京、上海、武汉、郑州、长春、南昌、西宁、呼和浩特等全国主要中心城市；作为我国酒店业的“湘军”，公司荣膺“中国饭店业集团20强”、“全球饭店集团300强”，成为我国中西部地区最大的民族酒店品牌。

公司旗舰店——华天大酒店总店是湖南省首家超豪华五星级酒店，位于长沙市解放东路300号，距机场仅30分钟车程，距火车站5分钟车程。酒店奢华典雅，造型奇特，楼体成胜利的“V”字型向天空伸展，像一张迎风的帆，象征华天人乘风破浪的气势；从空中俯视如一大写的“水”，意喻扎根三湘四水之中，尽显时尚尊容与湘楚风情。酒店拥有700余套温馨舒适的客房，追求完美的国际金钥匙与专职管家为您提供24小时尊贵服务；酒店各类会议宴会服务设施功能完备、设备先进，成功举办了“第二届世界华文传媒论坛”、“第五届两岸经贸文化论坛”、“中国杂交水稻技术对外合作部长级论坛”、“全国未成年人思想道德建设经验交流会”等影响深远的重要会议；经典荟萃的华天餐饮传承湖湘美食精华，以传神美食、顶级服务成为我国酒店餐饮的奇葩；崇尚健康与品位的华天娱乐，以一流的设备和场馆，放牧着都市人的悠闲自在心情。

秉承“勤奋敬业，业精技高，追求完美，严字当头，永争第一”的华天精神，华天人以服务为事业，持之以恒地为顾客创造满意加惊喜的精致服务。华天人专业贴心、浓情细意的优质服务创造了无数感人至深的故事与传奇，华天成为尊贵宾客、高端会务、精英商务的首选。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：湖北华天大酒店有限责任公司（以下简称“武汉华天”或“公司”）

社会统一信用代码：914200007570468444

住所：武汉市洪山区徐东路 7 号

法定代表人：彭利伟

注册资本：39,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 3 月 19 日

营业期限：长期

经营范围：宾馆、理发；中餐类制售，含凉菜，含生食海产品，不含裱花蛋糕；写字楼出租；百货、服装、酒店用品的销售；体育健身（游泳）；卷烟、雪茄烟零售业务（有效期至 2023 年 6 月 30 日）；对宾馆、写字楼、旅游项目、商业的投资；商务服务；停车服务；洗染服务；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

1) 湖北华天大酒店有限责任公司原名湖北凯旋门大酒店管理有限公司，系由武汉市徐东房地产开发有限公司和湖北凯旋门广场购物中心有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2004 年 3 月 19 日取得湖北省工商行政管理局核发的 4200000000002313 号《企业法人营业执照》，设立时公司的股权结构如下：

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
武汉市徐东房地产开发有限公司	800.00	80%	800.00	0.00	800.00
湖北凯旋门广场购物中心有限公司	200.00	20%	200.00	0.00	200.00
合计	1,000.00	100%	1,000.00	1,000.00	

此次出资经由湖北今朝会计师事务所有限公司审验，并于 2004 年 3 月 9 日出具鄂海信验字[2004]013 号验资报告。

以上各股东出资的实物资产已于 2004 年 3 月 5 日有湖北今朝财务咨询有限公司进行了评估，并出具了鄂今评字（2004）101 号资产评估报告，确认其评估价值为 1,020.00 万元。经股东会研究决定，以 1,000.00 万元作为注册资本，剩余 20.00

万元转入资本公积。

2) 2007年8月22日经湖北省工商行政管理局核准贵公司股东变更为武汉市徐东房地产开发有限公司和陈源；变更后公司的股权结构如下：

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
武汉市徐东房地产开发有限公司	980.00	98%	980.00	0.00	980.00
陈源	20.00	2%	20.00	0.00	20.00
合计	1,000.00	100%	1,000.00	1,000.00	

3) 2007年7月7日，经股东会决定，增加注册资本19,000.00万元，全部由武汉市徐东房地产开发有限公司缴租，增资后公司的股权结构如下：

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
武汉市徐东房地产开发有限公司	19,980.00	99.90%	19,980.00	6,000.00	13,980.00
陈源	20.00	0.10%	20.00	0.00	20.00
合计	20,000.00	100%	20,000.00	20,000.00	

武汉徐东房地产开发有限公司实际缴纳新增货币出资额6000万元，2007年9月13日投入武汉市徐东路7号凯旋门大酒店房地产44491.69平方米，评估价值22168.14万元，全体股东确认作为出资的价值13000万元，超出部分9168.14万元计入其他应付款。

湖北荆信资产评估有限公司已对武汉市徐东房地产开发有限公司出资的实物进行了评估，并出具了鄂今评字(2007)008号资产评估报告。

此次出资经由湖北海信会计师事务所有限公司审验，并于2007年9月18日出具鄂海信验字[2007]206号验资报告。

4) 2007年11月13日经湖北省工商行政管理局核准贵公司股东变更为武汉双环房地产开发有限公司和陈源。变更后公司的股权结构如下：

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
武汉双环房地产开发有限公司	19,980.00	99.90%	19,980.00	6,000.00	13,980.00

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
陈源	20.00	0.10%	20.00	0.00	20.00
合计	20,000.00	100%	20,000.00	20,000.00	

5) 2008年3月24日经湖北省工商行政管理局核准贵公司股东变更为湖南华天大酒店股份有限公司法人独资。变更后公司的股权结构如下:

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
湖南华天大酒店股份有限公司	20,000.00	100%	20,000.00	6,000.00	14,000.00
合计	20,000.00	100%	20,000.00	20,000.00	

6) 2008年5月21日,经股东会批准,湖北凯旋门大酒店管理有限公司申请新增注册资本 19,000.00 万元,全部由武汉市徐东房地产开发有限公司缴纳。变更后公司的股权结构如下:

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
湖南华天大酒店股份有限公司	20,000.00	51.29%	20,000.00	6,000.00	14,000.00
武汉市徐东房地产开发有限公司	19,000.00	48.71%	19,000.00	5,700.00	13,300.00
合计	39,000.00	100%	39,000.00	39,000.00	

武汉徐东房地产开发有限公司实际缴纳新增出资额人民币 20743.811055 万元,其中货币 5700 万元,2008 年 5 月 23 日投入实物,评估价值 16023.267862 万元,全体股东确认作为出资的价值 13300 万元,超出部分 1743.811055 万元计入资本公积。

湖北今朝财务咨询有限公司已对武汉市徐东房地产开发有限公司出资的实物进行了评估,并出具了鄂今评字(2008)011 号资产评估报告。

此次出资经由湖北今朝会计师事务所有限公司审验,并于 2008 年 5 月 23 日出具鄂海信验字[2008]033 号验资报告。

7) 2008 年 6 月 20 日经湖北省工商行政管理局核准贵公司股东变更为湖南华天大酒店股份有限公司法人独资,变更后公司的股权结构如下:

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
湖南华天大酒店股份有限公司	39,000.00	100%	39,000.00	39,000.00	0.00
合计	39,000.00	100%	39,000.00	39,000.00	

8) 2009 年 7 月 21 日, 公司办理了公司名称变更, 由湖北凯旋门大酒店管理有限公司变更为湖北华天大酒店有限责任公司。

9) 2010 年 6 月 28 日, 公司股东办理了名称变更, 变更后公司的股权结构如下:

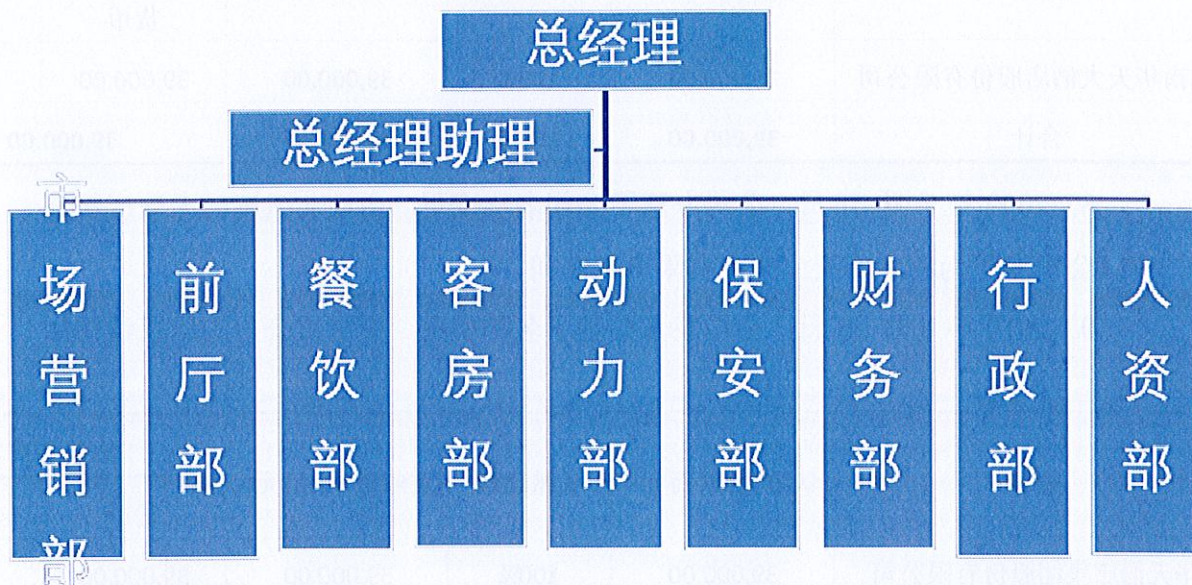
股东	认缴金额(万元)	认缴比例	实收资本(万元)	出资方式	
				货币	实物
华天酒店集团股份有限公司	39,000.00	100%	39,000.00	39,000.00	0.00
合计	39,000.00	100%	39,000.00	39,000.00	

截止评估基准日, 股权结构未发生变化。

3. 公司概况

武汉华天大酒店是由湖南华天酒店集团按高星级标准投资兴建的高端酒店; 酒店产权建筑面积 44491.69 平方米, 共 34 层, 拥有各类豪华客房 280 间/套、大型会议及宴会厅 5 个、各类中西餐厅及康乐设施齐全, 是集住宿、餐饮、康乐、会务服务于一体的多功能、高标准接待酒店。酒店地处武汉市徐东金融商业圈, 东临秀丽东湖, 西依浩瀚长江, 南倚雄伟黄鹤楼, 北靠武汉火车站, 坐揽武汉三镇, 眺观长江美景, 尽享交通便捷。酒店楼宇恢宏, 建造风格独特, 装修华丽典雅, 融合湘楚地域风情, 充满现代文明气息, 是广大商务、会议、旅行宾客之首选。

4.公司组织结构如下:



5.近三年的资产、财务、经营状况

被评估单位近三年的财务状况表:

金额单位:人民币元

科目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
货币资金	350,808.16	1,132,590.70	3,334,126.28
应收票据及应收账款	1,571,299.61	1,118,367.70	1,398,815.69
预付款项	73,386.08	141,418.78	37,779.28
其他应收款	112,443,728.50	460,302,251.71	423,930,000.04
存货	2,993,403.10	3,215,830.98	3,755,371.80
其他流动资产	176,752.91	214,222.31	297,767.78
流动资产合计	117,609,378.36	466,124,682.18	432,753,860.87
固定资产	229,886,380.72	219,103,229.15	209,110,416.79
无形资产	53,646,009.18	51,698,196.42	49,750,383.66
长期待摊费用	3,370,278.33	1,789,740.89	2,680,624.41
非流动资产合计	286,902,668.23	272,591,166.46	261,541,424.86
资产总计	404,512,046.59	738,715,848.64	694,295,285.73
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	500,000.00
应付票据及应付账款	3,759,578.51	4,970,083.33	4,413,727.62
预收款项	940,115.39	1,115,065.54	989,701.26
应付职工薪酬	817,059.08	742,888.03	754,930.93
应交税费	3,622,154.15	3,412,796.32	3,365,401.88
其他应付款	7,264,031.59	4,770,064.21	6,647,494.85

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

一年内到期的非流动负	0.00	20,040,000.00	20,000,000.00
流动负债合计	26,402,938.72	45,050,897.43	36,671,256.54
长期借款	0.00	319,960,000.00	300,000,000.00
非流动负债合计	0.00	319,960,000.00	300,000,000.00
负债总计	26,402,938.72	365,010,897.43	336,671,256.54
实收资本	390,000,000.00	390,000,000.00	390,000,000.00
资本公积	17,638,110.55	17,638,110.55	17,638,110.55
盈余公积	615,320.36	615,320.36	615,320.36
未分配利润	-30,144,323.04	-34,548,479.70	-50,629,401.72
所有者权益合计	378,109,107.87	373,704,951.21	357,624,029.19
负债及所有者权益总计	404,512,046.59	738,715,848.64	694,295,285.73

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一、营业总收入	41,828,672.42	47,099,577.76	51,189,533.27
其中：主营业务收入	41,828,672.42	47,099,577.76	51,189,533.27
二、营业总成本	46,738,743.93	51,529,299.42	66,976,077.39
其中：营业成本	13,961,990.90	13,968,316.70	17,448,749.30
营业税金及附加	3,104,623.94	3,514,042.56	3,750,145.77
销售费用	905,074.91	1,928,445.80	2,115,339.15
管理费用	27,040,407.43	22,059,781.62	22,928,090.38
财务费用	541,114.57	9,365,324.37	20,672,473.10
资产减值损失	1,185,532.18	693,388.37	63,096.08
三、营业利润	-4,910,071.51	-4,429,721.66	-15,786,544.12
加：营业外收入	8,750.00	25,565.00	
减：营业外支出			294,377.90
四、利润总额	-4,901,321.51	-4,404,156.66	-16,080,922.02
减：所得税	97,691.87		
五、净利润	-4,999,013.38	-4,404,156.66	-16,080,922.02
少数股东损益			
六、归属于母公司所有者的净利润	-4,999,013.38	-4,404,156.66	-16,080,922.02

以上 2016 年的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审（2017）828 号审计报告，2017 年的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审（2018）830 号审计报告，2018 年的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具

天健湘审（2019）423 号审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人华天酒店集团股份有限公司为被评估单位湖北华天大酒店有限责任公司的独资股东，持有其 100%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产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

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受华天酒店集团股份有限公司的委托，对湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为华天酒店集团股份有限公司拟了解湖北华天大酒店有限责任公司资产价值提供参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为湖北华天大酒店有限责任公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为湖北华天大酒店有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，总资产账面价值为 69,429.53 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 33,667.13 万元；净资产账面价值为 35,762.40 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	432,753,860.87
1	货币资金	3,334,126.28
2	应收票据及应收账款	1,398,815.69
3	预付款项	37,779.28
4	其他应收款	423,930,000.04
5	存货	3,755,371.80
6	其他流动资产	297,767.78

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

二	非流动资产合计	261,541,424.86
1	固定资产	209,110,416.79
2	无形资产	49,750,383.66
3	长期待摊费用	2,680,624.41
三	资产总计	694,295,285.73
四	流动负债	36,671,256.54
1	短期借款	500,000.00
2	应付票据及应付账款	4,413,727.62
3	预收款项	989,701.26
4	应付职工薪酬	754,930.93
5	应交税费	3,365,401.88
6	其他应付款	6,647,494.85
7	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00
五	非流动负债	300,000,000.00
1	长期借款	300,000,000.00
六	负债总计	336,671,256.54
七	净资产（股东全部权益）	357,624,029.19

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。账面价值业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审（2019）423号审计报告。

（三）企业主要资产情况

1、房屋建筑物

纳入本次评估的房屋建筑物共计 33 项，座落于武汉市洪山区和平乡徐东路 7 号，房屋产权证证载总面积 44,491.69 平方米，主要建成于 2005 年 5 月，上述房产均办理了《房屋所有权证》，房屋建筑物使用保养正常，具体明细如下表：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	位置	对应土地证号	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	武房权证洪字第 2010002301 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店-1 层 2 房	武洪国用（2010 私）第 4511 号	钢混	2005-05	1629.58
2	武房权证洪字第 2010002113 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店 1 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4503 号	钢混	2005-05	701.68
3	武房权证洪字第 2010002105 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店 1 栋 1-3 层附楼 1 房	武洪国用（2010 私）第 4509 号	钢混	2005-05	386.08
4	武房权证洪字第 2010002120 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店 1 层附楼 2 房	武洪国用（2010 私）第 4508 号	钢混	2005-05	138.61

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

5	武房权证洪字第 2010002094 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 1 栋 1-3 层附楼 3 房	武洪国用（2010 私）第 4507 号	钢混	2005-05	1219.9
6	武房权证洪字第 2010002101 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 3 层 2 房	武洪国用（2010 私）第 4505 号	钢混	2005-05	1169.97
7	武房权证洪字第 2010002111 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 4 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4504 号	钢混	2005-05	4830.76
8	武房权证洪字第 2010002091 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 5 层 2 房	武洪国用（2010 私）第 4506 号	钢混	2005-05	531.18
9	武房权证洪字第 2010002110 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 5 层 3 房	武洪国用（2010 私）第 4522 号	钢混	2005-05	1339.22
10	武房权证洪字第 2010002090 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 6 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4516 号	钢混	2005-05	1339.22
11	武房权证洪字第 2010002092 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 7 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4517 号	钢混	2005-05	1339.22
12	武房权证洪字第 2010002115 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 8 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4518 号	钢混	2005-05	1339.22
13	武房权证洪字第 2010002116 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 9 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4519 号	钢混	2005-05	1339.22
14	武房权证洪字第 2010002100 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 10 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4512 号	钢混	2005-05	1339.22
15	武房权证洪字第 2010002106 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 11 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4513 号	钢混	2005-05	1339.22
16	武房权证洪字第 2010002097 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 12 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4514 号	钢混	2005-05	1339.22
17	武房权证洪字第 2010002099 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 13 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4527 号	钢混	2005-05	1339.22
18	武房权证洪字第 2010002114 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 14 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4529 号	钢混	2005-05	1339.22
19	武房权证洪字第 2010002119 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 15 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4530 号	钢混	2005-05	1339.22
20	武房权证洪字第 2010002102 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 16 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4528 号	钢混	2005-05	1339.22
21	武房权证洪字第 2010002098 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 17 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4520 号	钢混	2005-05	1339.22
22	武房权证洪字第 2010002096 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 18 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4521 号	钢混	2005-05	1339.22
23	武房权证洪字第 2010002095 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 19 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4523 号	钢混	2005-05	1339.22
24	武房权证洪字第 2010002107 号	洪山区和平乡徐东路7号湖北华 天大酒店 20 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4524 号	钢混	2005-05	1339.22

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

25	武房权证洪字第 2010002117 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 21 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4525 号	钢混	2005-05	1339.22
26	武房权证洪字第 2010002118 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 22 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4518 号	钢混	2005-05	1339.22
27	武房权证洪字第 2010002109 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 23 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4535 号	钢混	2005-05	1339.22
28	武房权证洪字第 2010002108 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 24 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4534 号	钢混	2005-05	1339.22
29	武房权证洪字第 2010002112 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 25 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4533 号	钢混	2005-05	1339.22
30	武房权证洪字第 2010002104 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 26 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4532 号	钢混	2005-05	1339.22
31	武房权证洪字第 2010002093 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 27 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4531 号	钢混	2005-05	1339.22
32	武房权证洪字第 2010002122 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 28 层 1 房	武洪国用（2010 私）第 4526 号	钢混	2005-05	1339.22
33	武房权证洪字第 2010002121 号	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华 天大酒店 30-32 层	武洪国用（2010 私）第 4510 号	钢混	2005-05	1742.65
	小计					44,491.69

注：酒店第 29 层为电梯井维修房通风及加压房，负 2 层为设备层，该 2 层房屋作为公共建筑，其面积分摊到其他楼层建筑面积之中。

2、机器设备

纳入本次评估的机器设备类共计 285 项，账面原值 18,210,170.39 元，账面净值 5,310,375.77 元，主要为冷水机组、燃气蒸汽锅炉、灶具、酒店用家具等；2004 年、2008 年相关设备为原凯旋门大酒店股东以实物出资方式注入公司（账面价值以鄂今评字（2004）101 号、鄂今评字（2008）011 号评估净值入账）。截止至评估基准日，明细表第 2、3、6 项为设备大修，33 项设备已处置无实物，6 项设备已报废（详见评估明细表）。

3、车辆设备

纳入本次评估的运输设备类共计 3 项，账面原值 577,598.35 元，账面净值 195,974.35 元，主要为福特商务车、东南客车、东风日产等车辆；牌照为鄂 AFP372 东南车证载所有人为湖北凯旋门大酒店管理有限公司，其余车辆使用、维护保养正常。

4、电子设备

纳入本次评估的电子设备（含办公家具）类共计 558 项，账面原值 14,966,460.31 元，账面净值 1,344,507.59 元。主要为空调、冰箱、电视、打印机等电子设备，以及地毯、洁具、通风设备、客房家具等。至评估基准日，明细表 378、379 项为更换设备，18 项设备已报废，27 项设备无实物（详见评估明细表）。

5、土地使用权

企业申报的账面记录的土地使用权是房屋建筑物所占 33 宗土地，均办理了《土地使用权证》，剩余使用年限 25.53 年，具体明细如下表：

土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	武洪国用(2010私)第 4511 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店-1 层 2 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	125.34
2	武洪国用(2010私)第 4503 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 1 层 1 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	53.85
3	武洪国用(2010私)第 4509 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店 1-3 层附楼 1 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	115.36
4	武洪国用(2010私)第 4508 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店 1 层附楼 2 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	138.61
5	武洪国用(2010私)第 4507 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店 1-3 层附楼 3 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	406.63
6	武洪国用(2010私)第 4505 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 3 层 2 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	89.78
7	武洪国用(2010私)第 4504 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 4 层 1 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	370.71
8	武洪国用(2010私)第 4506 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 5 层 2 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	40.76
9	武洪国用(2010私)第 4522 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 5 层 3 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	102.73
10	武洪国用(2010私)第 4516 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 6 层 1 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	102.73
11	武洪国用(2010私)第 4517 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 7 层 1 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	102.73
12	武洪国用(2010私)第 4518 号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路 7 号湖北华天大酒店第 8 层 1 房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	102.73

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

13	武洪国用(2010私)第4519号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第9层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
14	武洪国用(2010私)第4512号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第10层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
15	武洪国用(2010私)第4513号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第11层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
16	武洪国用(2010私)第4514号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第12层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
17	武洪国用(2010私)第4527号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第13层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
18	武洪国用(2010私)第4529号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第14层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
19	武洪国用(2010私)第4530号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第15层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
20	武洪国用(2010私)第4528号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第16层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
21	武洪国用(2010私)第4520号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第17层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
22	武洪国用(2010私)第4521号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第18层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
23	武洪国用(2010私)第4523号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第19层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
24	武洪国用(2010私)第4524号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第20层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
25	武洪国用(2010私)第4525号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第21层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
26	武洪国用(2010私)第4515号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第22层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
27	武洪国用(2010私)第4535号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第23层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
28	武洪国用(2010私)第4534号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第24层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
29	武洪国用(2010私)第4533号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第25层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
30	武洪国用(2010私)第4532号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第26层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
31	武洪国用(2010私)第4531号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第27层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73
32	武洪国用(2010私)第4526号	湖北华天大酒店有 限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北 华天大酒店第28层1房	2010-06	出让	其他商 服用地	25.53	六通 一平	102.73

华天酒店集团股份有限公司拟了解资产价值所涉及的
湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

33	武洪国用(2010私)第4510号	湖北华天大酒店有限责任公司宗地	洪山区和平乡徐东路7号湖北华天大酒店第30-32层1房	2010-06	出让	其他商服用地	25.53	六通一平	133.73
	小计								3,940.29

6、其他应收款

纳入本次评估范围的其他应收款账面价值 423,930,000.04 元,其中关联方占用资金 423,672,119.24 元。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次资产评估无企业申报的表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则,并考虑与审计时点相衔接,以及考虑到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等因素综合确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

委托人与中瑞世联资产评估(北京)有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(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,中华人民共和国主席令第 46 号,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》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日, 中华人民共和国财政部令第 86 号, 财政部部务会议审议通过)；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 5 号, 第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过)；

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过)；

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日, 国资委产权[2006]274 号, 国务院国有资产监督管理委员会)；

8. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001 年 12 月 31 日, 国办发[2001]102 号, 中华人民共和国国务院办公厅)；

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日, 中华人民共和国主席令第 72 号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

10. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 28 号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日, 中华人民共和国国务院令第 483 号, 国务院第 163 次常务会议通过修订)；

12. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日, 中华人民共和国主席令第 63 号, 第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

13. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日, 中华人民共和国财政部令第 65 号, 财政部、国家税务总局审议通过)；

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
16. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119 号）；
17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）等；
17. 《企业会计准则—基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）；
2. 房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）；
3. 机动车行驶证；

4. 有关产权转让合同；

5. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 同花顺金融终端；

2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

3. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；

4. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

5. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

6. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；

5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；

6. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审（2019）423 号审计报告。

7. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与湖北华天大酒店有限责任公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

根据对武汉华天历史资料、经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，具备采用收益法评估的条件。同时由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，本次评估也可采用资产基础法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次评估最终采用资产基础法和收益法。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款

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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

(3) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货

存货主要为原材料。其中：对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出各项资产的评估值。

2. 房屋建筑物

根据《房地产估价规范》主要估价方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

(1) 比较法：将估价对象与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。

(2) 收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(3) 成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(4) 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，以资产持续使用为前提，估价对象为商业房地产，该区域相类似的房地产市场交易相对活跃，实例收集比较容易，因此可采用市场法评估。1700 平方米过街楼没有办理房屋所有权证，考虑到过街楼的实际用途为会议室和职工宿舍，会议室有出租收入，如果不利用过街楼 2 楼作职工宿舍，酒店也需要在外面租赁房屋作职工宿舍，故 2 楼职工宿舍也可考虑租金收入，对该部分采用收益法进行评估。考虑到被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，可以采用成本法。

(1) 比较法

比较法是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（不含税）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。比较法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正

运用比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区位状况修正；
- g. 进行权益状况修正；
- h. 进行实物状况修正；
- i. 求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

(2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为：

$$V=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

V：房地产价格

a：房地产年纯收益

r：折现率

n：剩余收益年期

(3) 成本法

房地产评估值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧；

- 1) 土地取得成本=土地评估单价×土地面积；

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法等。根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托方提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	基准地价系数修正法
根据替代原理，将评估对象与具有替代性的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算咨询对象价格的方法。	将评估对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算评估对象价格的方法。	在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算评估对象价格的方法。	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将评估对象对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取评估对象价格的方法。

评估对象地处洪山区和平乡徐东路7号，宗地所处区域为武汉市人民政府2014年公布的基准地价覆盖范围内，且具有完备的基准地价系数修正体系，本次评估的估价期日距基准地价基准日已经有4.5年，超过3年，不适宜选用基准地价系数修正法。待估宗地上已建有建筑物，但未达到最佳利用状态，现实收益与潜在收益将会有一定差距，由于现有建筑物后期改造开发难度较大，故潜在收益预测难度较大，因此不选用收益还原法和剩余法。待估宗地参照用途为商服用地，且处于城区，不宜采用成本逼近法。待估宗地所在区域地产市场发达、类似土地交易较活跃，有充足的可比实例，因此适宜采用市场比较法评估。综上所述，最后结合客观市场情况，及此次估价目的，本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是依据替代原理，将被估房地产与类似土地的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

土地价格=类似土地近期交易价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×房地产状况因素修正系数×容积率修正系数×土地年期修正系数

2) 建设成本

建设成本=综合工程造价+前期及其他费用-应抵扣的增值税+城市基础设施配套费

a. 综合工程造价：根据资产占有方申报的“固定资产—房屋建筑物清查评估

明细表”，到现场逐项进行查勘，对该公司的房屋及构造物的结构、层数、室内外装修、水、卫、空调、电照使用情况做详细记录。核实房屋产权证及土地使用权证，然后查看和收集房屋的原始记帐凭证，工程决算等有关资料，分析其帐面价值构成是否合理，最后进行评估计算。有结算资料的房屋及构筑物，经查阅工程结算书的数据，对照现行预算定额、材料价差及取费标准进行评估单价计算。

b. 前期工作费及其他费用：包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等。

建设工程相关费率及税率调查表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	项目建设管理费	工程造价	1.13%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	1.84%	国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号
3	环境评价费	工程造价	0.06%	国家计委《建设项目环境影响咨询收费标准》计价格[2002]125号
4	可行性研究费	工程造价	0.17%	国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知计价格[1999]1283号
5	勘察设计费	工程造价	2.70%	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
6	工程招投标代理服务费	工程造价	0.14%	国家计委《招投标代理服务收费收费标准》计价格[2002]1980号
	小计		6.04%	
8	散装水泥专项基金	建筑面积	1.5	鄂财综发[2003]35号
10	人防易地建设费	建筑面积	54.94	鄂价费[2004]206号
11	公共消防设施配套费	建筑面积	2	鄂价费字[1998]220号
	小计		58.44	

主体工程前期工程费及其他费=综合工程造价×6.04%+建筑面积×58.44；

精装修工程前期工程费及其他费=综合工程造价×6.04%；

设备及安装工程前期工程费及其他费=综合工程造价×6.04%；

c. 主体工程、装修工程应扣除增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费用及其他中包含的增值税=建安综合造价（含税）/1.10×10%+（前期费用及其他-项目建设管理费-政府行政性收费）/1.06×6%；设备安装工程应扣除增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费用及其他中包含的增值税=建安综合造价（含税）

$/1.16 \times 16\% + (\text{前期费用及其他} - \text{项目建设管理费} - \text{政府行政性收费}) / 1.06 \times 6\%$;

d. 城市基础设施配套费：根据《武汉市物价局财政局关于调整我市城市基础设施配套费收费标准的请示》（武价房[2010]17号）确定武汉市主城区城市基础设施配套费为120元/平方米，则城市基础设施配套费=权证建筑面积 $\times$ 120。

3) 管理费用 = (土地取得成本 + 建设成本) $\times$ 管理费率

4) 销售费用 = 房地产评估值 $\times$ 销售费率

5) 投资利息 = 土地取得成本 $\times [(1 + \text{贷款利率})^{(\text{开发周期})} - 1] + (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{(\text{开发周期}/2)} - 1]$

6) 销售税费 = 开发完成后的房地产价值 $\times$ 销售税率

7) 开发利润 = (土地取得成本 + 建设成本 + 管理费 + 销售费用) $\times$ 开发利润率

8) 折旧 = 建筑成本 $\times$ (1 - 综合成新率)

综合成新率的确定：

根据理论成新率和现场勘察鉴定成新率加权平均后确定：

a. 理论成新率：

采用年限法计算，即：理论成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 $\times$ 100%；

b. 现场勘察鉴定成新率：

根据原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》和现场勘查的详细记录，综合考虑房屋的维修、装饰等因素，按结构、装饰、设备三部分确定分值系数，按完好程度进行评分，然后再计算成新率。

c. 综合成新率：

综合成新率 = 现场鉴定成新率 $\times$ 60% + 理论成新率 $\times$ 40%。

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

A. 机器设备

1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 年机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用。

(4) 其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、环评费、招标代理费、可行性研究费等，依据相关规定计算确定。

(5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2018]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税（进项税额）”科目。故：可抵扣增值税=设备购置价*16%/（1+16%）+（运杂费+安调费）*10%/（1+10%）+其他费用可抵扣金额

B. 车辆

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

C. 电子设备

重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

A. 机器设备

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

车辆成新率参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查打分确定勘察成新率，以理论成新率与现场勘查成新率加权确定综合成新率。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

C. 电子设备

主要按年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%。

4. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估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。

（三）收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

E/(D+E) · ——权益资本占全部资本的比重

D/(D+E) · ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算

至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，经分析，被评估单位的付息债务为北京银行短期借款 50.00 万元，中信银行一年内到期的非流动负债 2,000.00 万元，中信银行长期借款 30,000.00 万元。

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2019 年 5 月 6 日至 2019 年 5 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司

对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2019 年 5 月 6 日至 2019 年 5 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“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 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业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，同时反馈给被评估单位对“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，资产评估专业人员在被评估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，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业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分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，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：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
4. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。
5. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
6. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。
7. 本次预测按照《财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号》文件精神，从 2019 年 4 月 1 日起，销售货物的增值税率按 13% 执行
8. 资产评估专业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，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
9. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

湖北华天大酒店有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 69,429.53 万元，评估价值为 96,424.73 万元，增值额 26,995.20 万元，增值率为 38.88%；总负债账面价值为 33,667.13 万元，评估价值为 33,667.13 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 35,762.40 万元，净资产评估价值为 62,757.60 万元，增值额为 26,995.20 万元，增值率为 75.48%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 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%
流动资产	43,275.39	43,261.87	-13.52	-0.03
非流动资产	26,154.14	53,162.86	27,008.72	103.27
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	20,911.04	53,162.86	32,251.82	154.23
在建工程				
油气资产				
无形资产	4,975.04	0.00	-4,975.04	-100.00
其中：土地使用权				
长期待摊费用	268.06	0.00	-268.06	-100.00
资产总计	69,429.53	96,424.73	26,995.20	38.88
流动负债	3,667.13	3,667.13	0.00	0.00
非流动负债	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
负债总计	33,667.13	33,667.13	0.00	0.00
净资产	35,762.40	62,757.60	26,995.20	75.48

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

湖北华天大酒店有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 69,429.53 万元，总负债账面价值为 33,667.13 万元，股东全部权益账面价值为 35,762.40 万元（账面价值业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并发表了标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 37,521.40 万元，增值额为 1,759.00 万元，增值率为 4.92%。

资产评估结果汇总表（收益法）

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%
流动资产	1	43,275.39			
非流动资产	2	26,154.14			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	20,911.04			
在建工程	6				
无形资产	7	4,975.04			
其中：土地使用权	8	4,975.04			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	69,429.53			
流动负债	11	3,667.13			
非流动负债	12	30,000.00			
负债总计	13	33,667.13			
净 资 产	14	35,762.40	37,521.40	1,759.00	4.92

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

（三）评估结论

湖北华天大酒店有限责任公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 62,757.60 万元，收益法评估结果为 37,521.40 万元，差异额为 25,236.20 万元，差异率 67.26%。差异原因为资产基础法反映的是资产投入（购建成本）所耗费的

社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

湖北华天大酒店有限责任公司所拥有的商业地产地理位置相对优越，目前市场价格较账面价值而言，重估增值较大。加上受外部环境影响，湖北华天目前经营状况欠佳，是导致资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因，考虑到收益法受宏观经济、管理运营影响因素较多，企业资产运营未发挥其合理最佳效用，因此，本次最终选定资产基础法评估结果作为湖北华天大酒店有限责任公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

综上，评估师认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映湖北华天大酒店有限责任公司市场价值。因此，确定以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即湖北华天大酒店有限责任公司在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估值为 62,757.60 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价及流动性对评估对象价值的影响。

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能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告中账面价值数据引用由天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具天健湘审（2017）828 号审计报告、天健湘审（2018）830 号审计报告、天健湘审（2019）423 号审计报告。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1、固定资产瑕疵：

纳入本次评估的运输设备，牌照为鄂 AFP372 东南车证载所有人为湖北凯旋门大酒店管理有限公司，是由于公司名称变更，而行驶证未及时变更导致。企业声明产权归其所有，本次视同企业有完全产权，未考虑产权完善费用对评估值的影响。

2、房屋建筑物权属瑕疵

1) 酒店第 29 层为电梯井维修房通风及加压房, 负 2 层为设备层, 该 2 层房屋作为公共建筑, 其面积分摊到其他楼层建筑面积之中, 本次评估在计算房屋建造成本时进行了考虑, 房屋销售时作为附属配套工程未计入销售面积;

2) 负 1 层为停车场, 建筑面积 4,128 平方米, 共 150 个车位, 被评估单位未取得房屋所有权证。根据《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》约定停车场有合法的建筑手续, 若能办理权证则产权归被评估单位所有, 本次评估在测算建筑成本时考虑了停车场的建筑成本;

3) 酒店主楼和附楼之间相连的过街楼(2-4 层), 现在为员工宿舍(2 层)、武昌厅(3 层)、武汉厅(4 层)使用, 建筑面积合计为 1,700 平方米, 该部分房产未办理报建手续, 属违章建筑, 根据《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》约定: 过街楼由被评估单位永久租赁使用, 永久租赁费为人民币 3,000 万元, 若能办理产权则自动归被评估单位; 但该建筑未办理报建手续, 属违章建筑, 永久租赁使用且永久租赁费随股权转让款一并支付, 故本次在评估房屋建筑物时不予考虑;

4) 2 楼有 80 平方米电脑房, 该楼层在酒店收购时并未取得, 权属属于新世界百货。整栋大楼的 2 层均未纳入本次评估范围;

5) 酒店主楼第 5-8 层、30-32 层虽然已经办理了房屋所有权证, 但未通过消防验收, 本次评估在测算销售单价时, 在实物状况中其他因素进行了修正。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定, 资产评估机构及资产评估专业人员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, 对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围, 资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、短期借款

2018 年 12 月 10 日, 湖北华天大酒店有限责任公司(借款人 2)、华天酒店集团股份有限公司(借款人 1、受信人)与北京银行股份有限公司(贷款人)签订

《借款合同》，合同编号为：【0523227】，借入短期借款 50.00 万元，期限为自放款日起 1 年，借款年利率 5.8725%；

以上合同均归属于授信人北京银行股份有限公司长沙分行与授信人（借款人 1）华天酒店集团股份有限公司订立的编号为【4992844】的《综合授信合同》项下的具体业务合同。截至评估基准日，公司在北京银行股份有限公司处的短期借款金额为 50.00 万元。

2、长期借款

2017 年 7 月 21 日，湖北华天大酒店有限责任公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《固定资产借款合同》，合同编号为：2017 鄂银固贷字第 0037 号，借入长期借款 22,000.00 万元，期限为 2017 年 7 月 21 日至 2032 年 7 月 18 日，借款年利率 6%；

2017 年 7 月 28 日，湖北华天大酒店有限责任公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《固定资产借款合同》，合同编号为：2017 鄂银固贷字第 0037 号，借入长期借款 13,000.00 万元，期限为 2017 年 7 月 28 日至 2032 年 7 月 18 日，借款年利率 6%；

以上贷款涉及以下抵押、质押及担保事项：

2017 年 6 月 27 日，华天酒店集团股份有限公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《最高额保证合同》为上述贷款提供连带责任保证，保证合同号：2017 鄂银最保第 1626 号，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币叁亿伍仟万元整；

2017 年 7 月，湖北华天大酒店有限责任公司与中信银行股份有限公司武汉分行签订《最高额抵押合同》为上述贷款提供抵押担保，将公司持有的 33 项房屋建筑物及 33 项土地使用权产权进行了抵押，抵押合同号：2017 鄂银最抵第 150 号，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币叁亿伍仟万元整；

2017 年，华天酒店集团股份有限公司与中信银行股份有限公司签订《最高额权利质押合同》为上述贷款提供质押担保，保证合同号：（2017）信鄂银最权质字第 162 号，将其所持有的湖北华天大酒店有限责任公司 100%股权进行了质押，并办理了股权出质登记，本合同项下担保的债权最高额限度为人民币叁亿伍仟万

元整。

截至评估基准日，公司在中信银行股份有限公司武汉分行处的长期借款金额为 32,000.00 万元，其中一年内到期金额为 2,000.00 万元。

3、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（四）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

1、纳入本次评估的运输设备，牌照为鄂 AFP372 东南车证载所有人为湖北凯旋门大酒店管理有限公司，是由于公司名称变更，而行驶证未及时变更导致。企业声明产权归其所有，本次视同企业有完全产权，未考虑产权完善费用对评估值的影响；

2、酒店第 29 层为电梯井维修房通风及加压房，负 2 层为设备层，该 2 层房屋作为公共建筑，其面积分摊到其他楼层建筑面积之中，本次评估在计算房屋建造成本时进行了考虑，房屋销售时作为附属配套工程未计入销售面积；

3、负 1 层为停车场，建筑面积 4,128 平方米，共 150 个车位，被评估单位未取得房屋所有权证。根据《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》约定停车场有合法的建筑手续，若能办理权证则产权归被评估单位所有，本次评估在测算建筑成本时考虑了停车场的建筑成本；

4、酒店主楼和附楼之间相连的过街楼（2-4 层），现在为员工宿舍（2 层）、武昌厅（3 层）、武汉厅（4 层）使用，建筑面积合计为 1,700 平方米，该部分房产未办理报建手续，属违章建筑，根据《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》约定：过街楼由被评估单位永久租赁使用，永久租赁费为人民币 3,000 万元，若能办理产权则自动归被评估单位；但该建筑未办理报建手续，属违章建筑，永久租赁使用且永久租赁费随股权转让款一并支付，故本次在评估房屋建筑物时不予考虑；

5、2 楼有 80 平方米电脑房，该楼层在酒店收购时并未取得，权属属于新世界百货。整栋大楼的 2 层均未纳入本次评估范围；

6、酒店主楼第 5-8 层、30-32 层虽然已经办理了房屋所有权证，但未通过消防验收，本次评估在测算销售单价时，在实物状况中其他因素进行了修正。

7、公司长、短期借款实际由华天酒店集团股份有限公司使用，相应的利息费用由湖北华天大酒店有限责任公司承担，当湖北华天流动资金不足时，华天酒店集团股份有限公司拨付部分利息作为补充流动资金用。截至评估基准日，华天酒店集团股份有限公司占用湖北华天资金共计 422,793,762.15 元。对于关联方占用资金，收益法评估时作为非经营性资产处理。

本次收益法评估采用了基准日之资本结构，公司负息负债全部被母公司无偿使用（即公司本身并不需要负息负债），如果母公司偿还了占用的资金并将负息负债归还，则对收益法评估结果产生重大影响。

除上述事项外，评估范围内的其他资产和负债权属清晰，权属证明完善。

（五）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（六）根据《财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。评估人员预测时已根据最新文件实施时间对适用税率进行调整。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：华天酒店集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报

告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）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。

（三）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。

（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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 25 日。

十四、签名盖章

资产评估师：黄新_____

资产评估师：彭灿_____

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

二〇一九年七月二十五日

资产评估报告附件

附件一、被评估单位审计报告

附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件

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、两种评估方法评估结果有较大差异的情况说明

附件七、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件八、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件九、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件十一、资产评估委托合同复印件