

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海航投资集团股份有限公司拟了解
康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、
昆明皇冠假日酒店租金市场价值项目
评估报告

国融兴华评报字[2020]第 040082 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2020 年 12 月 2 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： 1111020056202001522

资产评估报告名称： 海航投资集团股份有限公司拟了解康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店租金市场价值项目

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2020]第040082号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 郭正伟 、 严建旭

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
评估报告摘要	2
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.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	13
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
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	17
资产评估报告附件	18

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

海航投资集团股份有限公司拟了解 康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、 昆明皇冠假日酒店租金市场价值项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2020]第 040082 号

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。

海航投资集团股份有限公司：

北京国融兴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，采用相应的评估方法，按照必要的评估程序，对新国宾馆、康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店租金市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：海航投资集团股份有限公司拟了解康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店市场租金，为此委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对该行为涉及租金市场价值评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：评估对象是康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店租金价值。

评估范围：评估范围是康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店租金，详见下表。

酒店名称	土地面积(m ²)	房产面积(m ²)	项目地址
昆明皇冠假日酒店	10,971.10	39,109.32	昆明市环城西路与西坝路交叉口
康乐园酒店	128,283.88	38,835.54	万宁市兴隆温泉度假区
杭州云栖酒店	96,904.00	45,752.45	杭州市西湖区梅灵南路1号
苏州饭店	43,986.80	66,207.93	苏州市十全街345号
合 计	280,145.78	189,905.24	

评估基准日：2020年10月31日。

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用市场法

截止评估基准日 2020 年 10 月 31 日，康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店本次评估基准日市场条件下的含税年租金市场价值为 5,521.68 万元/年，评估结果如下表。

酒店名称	土地面积 (m ²)	房产面积 (m ²)	年租金评估 值(万元)	项目地址
昆明皇冠假日酒店	10,971.10	39,109.32	728.02	昆明市环城西路与西坝路交叉口
康乐园酒店	128,283.88	38,835.54	623.70	万宁市兴隆温泉度假区
杭州云栖酒店	96,904.00	45,752.45	2,671.94	杭州市西湖区梅灵南路 1 号
苏州饭店	43,986.80	66,207.93	1,498.02	苏州市十全街 345 号
合 计	280,145.78	189,905.24	5,521.68	

根据万德查询的 2014 年至 2019 年五年间，全国星级酒店五年平均房价增长率为 5% 左右，本次预测十五年租金的预测，按照每五年增长 5% 进行测算，详细测算表如下：

年度	金额(万元)	年度	金额(万元)
2020 年租金	5,521.68	2027 年租金	5,797.76
2021 年租金	5,521.68	2028 年租金	5,797.76
2022 年租金	5,521.68	2029 年租金	5,797.76
2023 年租金	5,521.68	2030 年租金	6,087.65
2024 年租金	5,521.68	2031 年租金	6,087.65
2025 年租金	5,797.76	2032 年租金	6,087.65
2026 年租金	5,797.76	2033 年租金	6,087.65
		2034 年租金	6,087.65

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。

海航投资集团股份有限公司拟了解 康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、 昆明皇冠假日酒店租金市场价值项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2020]第 040082 号

海航投资集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店租金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

本评估项目的委托人为海航投资集团股份有限公司，产权持有单位分别为海南兴隆温泉康乐园有限公司、杭州华庭云栖度假酒店有限公司、苏州饭店有限责任公司、昆明扬子江置业有限公司。

(一)委托人概况

企业名称：海航投资集团股份有限公司

统一社会信用代码：91210200241278804K

注册资本：143023.4425 万元人民币

成立日期：1993-05-27

企业地址：辽宁省大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129

法定代表人：朱卫军

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：项目投资及管理、投资咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)产权持有单位概况

北京国融兴华资产评估有限责任公司
电话：010-51667811 传真：82253743

地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

1、昆明扬子江置业有限公司

企业名称：昆明扬子江置业有限公司

统一社会信用代码：91530100781692977G

注册资本：60000 万元人民币

法定代表人：马宁春

成立日期：2005-12-15

企业地址：云南省昆明市西山区环城西路与安康路交口非常天地大厦 A 幢
10 层 A1116 室

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发及经营；酒店经营管理；国内贸易、物资供销(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)

2、海南兴隆温泉康乐园有限公司

企业名称：海南兴隆温泉康乐园有限公司

统一社会信用代码：91469006620002672K

注册资本：9000 万元人民币

法定代表人：胡瑞妹

成立日期：1988-11-20

企业地址：万宁市兴隆温泉旅游区康乐园酒店大堂负一层

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围：宾馆、餐厅及小型服务车队、康疗室、旅游场、歌舞厅、保龄球馆、室内高尔夫球；附设商场、保洁服务。

3、杭州华庭云栖度假酒店有限公司

企业名称：杭州华庭云栖度假酒店有限公司

统一社会信用代码：91330100721061655F

注册资本：8800 万美元

法定代表人：蒋鑫容

成立日期：2000-06-12

企业地址：杭州市梅灵南路 1 号

企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

经营范围：服务：餐饮、住宿、游艺、健身、理发美容；会议接待、写字楼出租、酒店式公寓、会所、商场。(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)

4、苏州饭店有限责任公司

企业名称：苏州饭店有限责任公司

统一社会信用代码：91320508137701430D

注册资本：40000 万元人民币

法定代表人：宋岚

成立日期：1982-08-27

企业地址：苏州市十全街 345 号

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：酒店管理；附加商品部。(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)

(三)委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有人均为海航集团有限公司下属公司。

(四)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托人及产权持有人外，其他评估报告使用者包括：本次经济行为相关
当事方以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

海航投资集团股份有限公司拟了解康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、
苏州饭店、昆明皇冠假日酒店市场租金，为此委托北京国融兴华资产评估有限
责任公司对该行为涉及租金市场价值评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象是康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假
日酒店租金价值。

评估范围是康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假
日酒店租金，详见下表。

酒店名称	土地面积(m ²)	房产面积(m ²)	项目地址
昆明皇冠假日酒店	10,971.10	39,109.32	昆明市环城西路与西坝路交叉口
康乐园酒店	128,283.88	38,835.54	万宁市兴隆温泉度假区
杭州云栖酒店	96,904.00	45,752.45	杭州市西湖区梅灵南路 1 号
苏州饭店	43,986.80	66,207.93	苏州市十全街 345 号
合 计	280,145.78	189,905.24	

(二)资产概况

1、昆明皇冠假日酒店

昆明皇冠假日酒店座落于昆明市环城西路与西坝路交叉口，目前尚未建设完毕，在建工程成于 2018 年 12 月，主楼共计 37 层，框架结构，主楼、副楼、裙房主体结构已封顶，二次砌体结构和地下室腻子施工完成 90%，主楼建筑面积 39,109.32 平方米，土地面积 10,971.10 平方米，已经取得土地使用权证，证载权利人为昆明扬子江置业有限公司，土地使用年限为 40 年，土地用途为商务金融用地，使用年限为 2011 年至 2051 年。

2、康乐园酒店

康乐园酒店位于海南省著名的万宁兴隆温泉度假区，2000 年 8 月被国家旅游局正式评为五星级度假酒店，康乐园酒店一期至三期共计 19 栋建筑，拥有 436 间客房，土地面积 128,283.88 平方米，建筑面积 38,835.54 平方米，酒店拥有专业的高尔夫练习场、设备齐全的会议中心、网球场、保龄球馆、户外温泉按摩池，两个多功能大型游泳池、池畔水吧、户外烧烤和小鱼温泉。

3、杭州云栖酒店

杭州云栖酒店位于浙江杭州市西湖区梅灵南路 1 号，共计 10 栋建筑，土地面积 96,904.00 平方米，建筑面积 45,752.45 平方米；共计 230 间客房，会议厅 8 个，中西餐厅 2 个，会所包厢 11 个，建筑设施采用五星级标准建造的集旅游、休闲、会议、商务为一体的度假型酒店。

4、苏州饭店

苏州饭店位于苏州市十全街 345 号，共计 5 栋建筑，土地面积 43,986.80 平方米，房屋建筑面积 66,207.93 平方米。目前建设完成主体框架结构，截止现场勘查日 2020 年 11 月 13 日一直处于停工状态。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一

致。

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 10 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

海航投资集团股份有限公司养老项目拓展专题会会议纪要。

(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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议);

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号, 2019);

4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5、《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);

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

7、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

8、《中华人民共和国企业所得税法》(根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

9、《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);

10、《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);

11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);

12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

13、其它相关的法律法规文件。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四) 权属依据

1、不动产权证;

2、土地使用证, 房屋所有权证;

3、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

2、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

1、产权持有单位提供的资产评估申报表；

七、评估方法

评估人员通过实地勘察，认为该项房屋建筑物在现有状态下，可以按照所在区域的市场租金价格对外出租，从而实现其市场收益价值，因此确定采用收益法计算委估房产于评估基准日的市场价格。

计算公式为：

待估房地产租金=参照物交易租金×正常出租情况/参照物出租情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

市场法评估操作步骤：

①收集交易实例

根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与评估对象房地产相类似的房地产出租实例。

②对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因数修正、个别因数修正后得出比准租金价格。

③根据比准租金价格，综合评定后确定评估对象的租金市场价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员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

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。评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的资产等进行了必要的尽职调查。

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，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

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土地使用权、房屋所有权等资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。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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) 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二) 一般假设

1、假设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、假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1、假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、本次评估以本次资产评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；

4、假设委托人及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

7、经核查，本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日

酒店租金市场价值进行了评估。本次评估采用了市场法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

截止评估基准日 2020 年 10 月 31 日，康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店本次评估基准日市场条件下的含税年租金市场价值为 5,521.68 万元/年，评估结果如下表。

酒店名称	土地面积 (m ²)	房产面积 (m ²)	年租金评估 值(万元)	项目地址
昆明皇冠假日酒店	10,971.10	39,109.32	728.02	昆明市环城西路与西坝路交叉口
康乐园酒店	128,283.88	38,835.54	623.70	万宁市兴隆温泉度假区
杭州云栖酒店	96,904.00	45,752.45	2,671.94	杭州市西湖区梅灵南路 1 号
苏州饭店	43,986.80	66,207.93	1,498.02	苏州市十全街 345 号
合 计	280,145.78	189,905.24	5,521.68	

根据万德查询的 2014 年至 2019 年五年间，全国星级酒店五年平均房价增长率为 5% 左右，本次预测十五年租金的预测，按照每五年增长 5% 进行测算，详细测算表如下：

年度	金额(万元)	年度	金额(万元)
2020 年租金	5,521.68	2027 年租金	5,797.76
2021 年租金	5,521.68	2028 年租金	5,797.76
2022 年租金	5,521.68	2029 年租金	5,797.76
2023 年租金	5,521.68	2030 年租金	6,087.65
2024 年租金	5,521.68	2031 年租金	6,087.65
2025 年租金	5,797.76	2032 年租金	6,087.65
2026 年租金	5,797.76	2033 年租金	6,087.65
		2034 年租金	6,087.65

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：

1、本次租金评估价值中包含应缴纳的相关税费，但不包括房屋管理费、维修费用。

2、杭州华庭云栖度假酒店有限公司与中信信托有限责任公司签订了不动产抵押协议，设定了抵押他项权利，抵押物为杭州云栖酒店的 1-10 幢房屋建筑物及土地使用权。

3、苏州饭店有限责任公司把苏(2016)苏州市不动产权第 8025097 号(土地)及 66,207.93 平方米的在建工程设定了抵押他项权利。工程开始建设日期为 2012 年，主体框架建成于 2014 年 6 月(仅建成主体框架，隔离墙、设备、装修、门窗、水电等均未开工建设)，2014 年 6 月后至现场勘查日 2020 年 11 月 13 日一直处于停工状态。

4、评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有单位承担相关的法律责任；同时根据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的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了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

5、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(一)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

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。

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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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；

(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专业人员不承担责任；

(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)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

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 2 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2020年12月2日