

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股权转让涉及的湘潭

华天大酒店有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中建银评报字[2021]059 号

中建银（北京）资产评估有限公司

二〇二一年八月二十五日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	8
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概况.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	42
附 件.....	43

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、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。

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。

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。

**华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的湘潭
华天大酒店有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告
摘 要**

中建银评报字[2021]059 号

中建银（北京）资产评估有限公司接受华天酒店集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益，在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：华天酒店集团股份有限公司拟转让湘潭华天大酒店有限公司股权，为此需对湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：湘潭华天大酒店有限公司评估基准日经审计后的全部资产和负债。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 4 月 30 日

六、评估方法：资产基础法、收益法

七、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，依据独立、客观、公正的原则，评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地查勘、市场调查，分别采用资产基础法、收益法对华天酒店集团股份有限公司委托评估的湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，通过分析比较，考虑评估方法的适用前提和评估目的，本次选用资产基础法评估结论为最终评估结论。具体反映如下：

湘潭华天大酒店有限公司评估基准日总资产账面价值为 64,320.12 万元，评估价值为 88,390.40 万元，增值额为 24,070.28 万元，增值率为 37.42%；总负债账面价值为 67,821.24 万元，评估价值为 67,821.24 万元，无评估增减值；净资产(所有者权益)账面价值-3,501.12 万元，净资产评估价值为 20,569.16 万元，增值额为 24,070.28 万元，增值率为 687.50%。

资产评估结果汇总表

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	48,150.39	48,151.03	0.64	0.00
非流动资产	2	16,169.73	40,239.37	24,069.64	148.86
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	15,772.91	40,171.31	24,398.40	154.69
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				

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
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	2.76	3.30	0.54	19.57
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	394.06	64.76	-329.30	-83.57
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	64,320.12	88,390.40	24,070.28	37.42
流动负债	21	67,821.24	67,821.24	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债总计	23	67,821.24	67,821.24	0.00	0.00
净资产	24	-3,501.12	20,569.16	24,070.28	687.50

评估结论详见资产评估明细表。

八、评估结论有效期

本评估结论有效期为一年，自 2021 年 4 月 30 日起至 2022 年 4 月 29 日止，期满后失效。

九、评估报告日：

本次评估报告日为 2021 年 8 月 25 日。

十、特别事项说明

1.本报告基于委托人及被评估单位提供资料真实可靠为基础，以评估人员的分析测算结果得出评估结论，因此委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

2.本评估结果应视为对资产价值在相关假设前提成立条件下的一种估计，仅为委托人的经济行为提供价值参考依据，并非湘潭华天大酒店有限公司股东全

3.评估人员对评估对象进行了现场勘察，但评估人员对评估对象的勘察，限于评估对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和设施检验的责任。

4.委托人在委托评估时，对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项未做出说明，评估人员根据专业经验一般不能确认的情况下，未考虑上述因素影响。

5.截至评估基准日，纳入评估范围部分资产存在抵押，本次评估没有考虑抵押情况对资产价值的影响，抵押资产具体情况如下：

序号	名称	证号	证载权利人	建筑面积(平方米)	抵押权人
1	酒店 -1-19层	湘(2017)湘潭市不动产权第0049771号	湘潭华天大酒店有限公司	32,753.31	中国农业银行股份有限公司长沙分行
2	酒店 28-31层	湘(2017)湘潭市不动产权第0049772号	湘潭华天大酒店有限公司	4,354.11	中国农业银行股份有限公司长沙分行
合 计				37,107.42	

6. 经了解湘潭华天大酒店有限公司目前存在以下诉讼：

(1) 2020年，湘潭华天大酒店有限公司在湘潭市岳塘区人民法院递交诉状，起诉李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司拖欠房屋租赁款及水电费，要求被告支付房屋租赁费、水电费、场地占用费及违约金，且保证金2万元不予退回。2020年11月24日，湘潭市岳塘区人民法院作出判决，并出具(2020)

湘 0304 民初 3347 号判决书：①支持保证金不予退回；②李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司共同支付房屋租赁款及水电费 401643 元；③李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司共同支付场地占用费 15868.85 元/月，自 2020 年 8 月 15 日起计算；④李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司共同支付逾期违约金 26064.81 元。

(2)2020 年，湘潭华天大酒店有限公司在湘潭市岳塘区人民法院递交诉状，起诉刘俐利及湘潭市喜悦母婴护理有限公司拖欠房租及水电费，目前湘潭市岳塘区人民法院已受理。

由于上述事件目前均未完结，此次并未考虑对评估带来的影响。

7.本报告未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢值或折价的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，在此提示报告使用者予以关注。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的湘潭

华天大酒店有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

正 文

中建银评报字[2021]059 号

华天酒店集团股份有限公司：

中建银（北京）资产评估有限公司（以下简称“我公司”）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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益在 2021 年 4 月 30 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概况

（一）委托人概况

1、委托人名称：华天酒店集团股份有限公司

住所：长沙市芙蓉区解放东路 300 号

注册资金：101892.6 万人民币

法定代表人：杨国平

统一社会信用代码：914300006167701771

类型：其他股份有限公司（上市）

成立时间：1996 年 8 月 3 日

营业期限：1996 年 8 月 3 日至无固定期限

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）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：湘潭华天大酒店有限公司（以下简称“湘潭华天”）

统一社会信用代码：91430300722551568G

法定代表人：张川

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：800.00 万人民币

住 所：湘潭市岳塘区建设路口国际金融大厦

成立时间：1993 年 01 月 06 日

营业期限：1993 年 01 月 06 日至 2043 年 12 月 31 日

主要经营范围：住宿服务；餐饮服务；洗涤服务；会议、展览及相关服务；食品、饮料及日用品零售；老年人养老服务；物业管理及配套的商场服务；以自有资产进行酒店投资及管理；从事商品房销售、租赁；二次供水。（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、历史沿革

湘潭华天大酒店有限公司成立于 1993 年 1 月 6 日，统一社会信用代码为 91430300722551568G；酒店前身为湘潭中雄实业有限公司，主要从事房地产开发及自有物业租赁。2000 年，公司更名为湘潭国际金融大厦有限公司，并投资建设湘潭国际金融大厦，实际到位资金 200 万元，注册资金 800 万元。

2001 年，股东出资 800 万元到位，其中湘潭市中苑房地产综合开发公司出资 320 万元、湘潭金太阳股份有限公司出资 280 万元、香港雄基有限公司出资 200 万元。

2009 年，湖南华天大酒店股份有限公司出资购买湘潭国际金融大厦有限公司全部股权，湖南华天大酒店股份有限公司占股 100%。

2011 年，湘潭国际金融大厦有限公司更名为湘潭华天大酒店有限公司，同时经营范围由“从事商品房销售、租赁；物业管理及配套的商场服务”变更为“酒店投资及投资管理，从事商品房销售、租赁；物业管理及配套的商场服务。”从而使湘潭国际金融大厦正式成为酒店营业。

截止评估基准日，湘潭华天大酒店有限公司为华天酒店集团股份有限公司全资子公司，股权情况如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
华天酒店集团股份 有限公司	800.00	100%

3、近年的财务经营情况

近年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31	2019 年 12 月 31	2020 年 12 月 31	2021 年 4 月 30 日
----	----------------	----------------	----------------	-----------------

总资产	18,894.57	65,032.00	64,283.06	64,320.12
总负债	21,242.23	67,788.56	67,612.62	67,821.24
净资产	-2,347.66	-2,756.56	-3,329.56	-3,501.12
项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-4 月
主营业务收入	3,290.35	3,094.83	2,438.37	743.18
利润总额	-469.95	-408.91	-572.99	-171.57
净利润	-469.95	-408.91	-572.99	-171.57

以上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，并出具了天健湘审〔2021〕1273 号无保留意见审计报告。

（二）委托人与被评估单位的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人以及按照相关规定报送备案的相关监管机构，除此，委托人出具的资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

华天酒店集团股份有限公司拟转让湘潭华天大酒店有限公司股权，为此需对湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围为湘潭华天大酒店有限公司评估基准日经审计后的全部资产

和负债。具体评估范围详见下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	481,503,864.77
2	货币资金	100,028.10
3	应收账款	852,212.67
4	预付款项	1,295,296.93
5	其他应收款	478,695,869.61
6	存货	501,519.62
7	其它流动资产	58,937.84
8	二、非流动资产合计	161,697,320.74
9	固定资产	157,729,120.79
10	无形资产	27,576.47
11	长期待摊费用	3,940,623.48
12	三、资产总计	643,201,185.51
13	四、流动负债合计	678,212,398.60
14	短期借款	5,008,156.25
15	应付账款	2,827,248.01
16	合同负债	957,213.11
17	应付职工薪酬	524,735.99
18	应交税费	281,856.96
19	其它应付款	668,555,755.49
20	其它流动负债	57,432.79
21	五、非流动负债合计	0
22	六、负债总计	678,212,398.60
23	七、净资产（所有者权益）	-35,011,213.09

本次纳入评估范围的资产及负债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〔2021〕1273号无保留意见审计报告。

委托方及被评估单位承诺，本次申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的评估范围一致，未重复申报和遗漏。故本次委估的评估范围和评估对象与经济行为所涉及的评估范围和评估对象一致。

四、价值类型及其定义

本次评估根据委托人的评估目的、对象和范围等具体情况确定本次评估价值类型采用市场价值类型。

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

本项目评估基准日为 2021 年 4 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。故本次根据评估目的与委托人协商确定此评估基准日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1.《华天酒店集团股份有限公司会议纪要》[2021]第 12 次（专）；
- 2.委托人与中建银（北京）资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)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》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于 2018 年 10 月 26 日通过) ;
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过) ;
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日,中华人民共和国财政部令第 97 号,财政部部务会议审议通过) ;
5. 《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) ;
6. 《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) ;
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号) ;
8. 《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) ;
9. 《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) ;
10. 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) ;
11. 《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订) ;

12.《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订);

13.《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);

14.《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);

15.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);

16.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

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);

18.《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);

19.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);

20.《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号公布 2020年11月29日国务院令 第732号修改)

21.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三)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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8.《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）；
- 9.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 12.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16.《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.电子设备购置发票；
- 3.机动车行驶证；

4.采购合同等相关资料；

5.其他权属证明文件等。

(五)取价依据

1.《2010-2011 最新资产评估常用数据与参数手册》；

2.湘潭华天酒店有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

3.评估人员收集的当前市场价格信息资料；

4.被评估单位提供的设备购置会计资料（合同、发票）等；

4.其他相关资料。

（五）其他依据

1．资产评估申报明细表；

2．委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》及承诺函；

3．被评估单位提供的会计原始凭证和资料；

4．评估基准日的审计报告；

5．评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；

6．其他与评估相关资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，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，分析

收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产和负债市场价值的基础上，加总得出企业可辨认净资产市场价值的评估方法。

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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

1．对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但目前的国内资本市场，相同或类似的可比企业交易案例较少，可比企业的市场信息和财务信息较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估不采用市场法。

2．对于收益法的应用分析

收益法的应用应具备以下三个前提条件：

（1）被评估企业具有持续经营的基础和条件。

(2) 经营与收益之间存有较稳定的关系。

(3) 未来收益及风险能够预测及可量化。

被评估企业考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，故本次评估可以选择收益法进行评估。

3. 对于资产基础法的应用分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对比较合理。考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

(三) 本次采用的评估方法

综上，根据评估目的，评估人员通过对各种方法的适用性综合分析后，最终选用采用收益法、资产基础法作为本项目的评估方法。

(四) 资产基础法简介

资产基础法即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，得出公司的整体资产价值，然后扣除公司应当承担的负债，从而得出公司净资产价值。

对纳入评估范围内的各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

包括现金、银行存款、其他货币资金，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、其他应收款

对于应收账款、其他应收款的评估，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。

(4) 预付账款

评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依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。

(5) 存货

存货为原材料，主要为酒类、酒店用品等，评估人员对其进行了抽盘，并根据评估基准日至盘点日的收、发额倒推评估基准日账面余额；除酒类外，其余原材料因为耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，故以核实后的数

量乘以单价确认评估值；酒类由于可以查询到市场价格，采用市场法进行评估。

（6）其他流动资产

主要为提前缴纳的网络及收视费、待抵扣进项税等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，核实其款项性质，形成情况，以核实后的账面值确定为评估值。

2、房屋建（构）筑物

根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋建筑物主要采用成本法、收益法、比较法（市场法）进行评估。

1.重置成本法

评估值= 重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本=建安工程造价[含税]+其他费用[含税]+资金成本-可抵扣增值税

A.建安工程造价

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程造价。

B.其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

表4-1 工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.15%	建安工程造价	国家财政部印发(财建[2016]504号)
2	勘察设计费	3.80%	建安工程造价	发改价格[2015]299号
3	工程监理费	2.10%	建安工程造价	发改价格[2015]299号
4	工程招投标代理服务费	0.19%	建安工程造价	湘招协[2015]6号
5	可行性研究费	0.40%	建安工程造价	发改价格[2015]299号
6	环境影响评价费	0.08%	建安工程造价	发改价格[2015]299号
7	城市基础设施配套费	135	建筑面积	湘财综函(2018)1号

C.资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款市场报价利率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

采用年限法和观察法以不同权重加权计算。

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物

完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2.房屋建筑物的比较法

比较法主要是根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日的房地产价值。

运用比较法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位状况修正；
- 7) 进行实物状况修正；
- 8) 进行权利状况修正；
- 9) 求出比准价格。

3. 房屋建筑物的收益法

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价格；

A_i —第*i*年的房地产净收益；

Y_i —房地产还原利率；

n—收益期或持有期；

3、设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置成本×综合成新率

A. 机器设备

1.重置成本的确定

重置成本=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2020 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。

进口设备：对国产可替代的优先采用替代原则，在国产设备于基准日购置价基础上进行适当的调整确定；不可替代的，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价，在此基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。

购置价=离岸价（FOB 价）+国外运杂费+保险费+关税+增值税+银行财务费+外贸手续费+海关监管费

非标设备：根据企业提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑设计费、主材费用、外购件费用、成本主材费率、成本利润率、销售税金率等确定。计算公式如下：

$$P = (Cm1/Km + Cm2) * (1 + Kp) * (1 + Kt) * (1 + Kd/n)$$

式中：P：购置价

Cm1：主材费用；

Km：成本主材费率；

Cm2：外购件费用；

Kp：成本利润率；

Kt：销售税金率；

Kd：非标设备设计费率；

n： 非标设备数量。

(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。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限，若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(3) 安调费、基础费

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，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。本次评估对象价值量不大，且建设周期较短，故不计取前期及其他费用。

(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。由于评估对象建设周期较短，故不计算资金成本。

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]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*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)*9%/(1+9%)

2.成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率按年限法、现场勘察法综合确定：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B. 车辆

由于纳入本次评估范围内的车辆，购置时间较长，保养情况较差，重置成本法无法真实反映出车辆价值，故本次评估参照评估基准日同类型，使用情况

相近的二手车辆市场价格，采用市场法进行评估。

C. 电子设备

1.重置成本

重置成本=购置价-可抵扣增值税

2.成新率的确定

综合成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

D.对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

4、无形资产

(1) 商业软件：主要为外购的 T6 用友财务软件及一卡通软件等。若企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值；若年久已被淘汰不再继续生产的软件，按其替代或升级版软件的购置价扣减版本升级费用后确定评估值。

(2) 企业定制的专业软件：主要为皓谷酒店管理系统等，评估人员重点审核软件账面摊销情况，其费用正常摊销。对于该部分软件，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相似的软件，本次评估以软件原始入账价值按摊销尚存受益期确定评估值。

5、长期待摊费用

本次评估涉及的长期待摊费用主要为湘潭华天酒店装修及改造费用，主要对费用的类型及原始发生额进行了了解，本次湘潭华天酒店的装修及改造费是为维持酒店建筑物经营装修的，评估价值已在对应的房屋建筑物评估值中体现，长期待摊费用评估为零。

6、负债

负债为流动负债，企业流动负债具体包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

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。

(四) 收益法

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出所有者权益价值。

1.评估模型：本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。
现金流量折现法的描述具体如下：

计算公式

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债(含溢余资产)的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

2.各参数确定如下：

（1）自由现金流 R_i 的确定

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

（2）折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

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

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

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

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

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

（4）终值 P_n 的确定

本次收益期按永续确定的，终值公式为：

$$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$$

其中：R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

3.溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，本次评估主要采用成本法进行评估。

4.非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企

业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，本次评估主要采用成本法进行评估。

5.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次评估主要采用成本法进行评估。

6.收益年限的确定

在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期为 5 年，收益期为无限期。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则—评估程序》准则及有关规定，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

与委托人沟通，明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者，明确本次评估目的、评估对象与评估范围，根据评估目的和评估要求，商定评估基准日、确定价值类型等基本事项。

（二）签订评估委托合同

在明确了基本事项后，与委托人签订《资产评估委托合同》。

（三）编制评估计划

评估项目组负责人就评估中涉及的相关问题同委托人进行洽谈，编制评估工作计划，协助委托人进行委估资产填报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，指导被评估单位清查资产、准备评估资料。

（四）现场调查

1. 听取委托人及被评估单位等相关当事方有关人员介绍委估资产的状况等；
2. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
3. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

（五）收集评估资料

1. 收集整理委估资产的权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
2. 收集整理酒店行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
3. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营计划和未来发展规划；
4. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（六）评定估算

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实

际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

按公司质量控制制度对初步资产评估报告进行内部审核，在不影响对评估结论独立性判断的前提下，与委托人就评估报告的有关内容进行沟通。形成正式资产评估报告，执行资产评估报告复核等内部质量控制制度，向委托人提交正式资产评估报告，并收取评估服务费。

（八）底稿资料归档

按照有关法律、法规和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

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下假设。

（一）一般假设

1．交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在

这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续经营假设：持续经营假设是假定被评估单位按期目前的模式、规模、频率、环境等持续不断的经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

4.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律、法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化，本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（二）具体假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、

预测资料等)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上,其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

根据国家有关资产评估的规定,依据独立、客观、公正的原则,评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地查勘、市场调查,采用资产基础法对华天酒店集团股份有限公司委托评估的湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值在评估基准日2021年4月30日的市场价值进行了评估,具体反映如下:

湘潭华天大酒店有限公司评估基准日总资产账面价值为64,320.12万元,评估价值为88,390.40万元,增值额为24,070.28万元,增值率为37.42%;总负债账面价值为67,821.24万元,评估价值为67,821.24万元,无评估增减值;净资产(所有者权益)账面价值-3,501.12万元,净资产评估价值为20,569.16万元,增值额为24,070.28万元,增值率为687.50%。

评估结果汇总表

评估基准日:2021年4月30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	1	48,150.39	48,151.03	0.64	0.00
非流动资产	2	16,169.73	40,239.37	24,069.64	148.86
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	15,772.91	40,171.31	24,398.40	154.69
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	2.76	3.30	0.54	19.57
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	394.06	64.76	-329.30	-83.57
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	64,320.12	88,390.40	24,070.28	37.42
流动负债	21	67,821.24	67,821.24	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	67,821.24	67,821.24	0.00	0.00
净资产	24	-3,501.12	20,569.16	24,070.28	687.50

评估结论详见资产评估明细表。

（二）收益法评估结论

截止评估基准日 2021 年 4 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，湘潭华天大酒店有限公司股东全部权益价值的评估结果为-2,799.06 万元，评估增值 702.06 万元，增值率 20.05%。

（三）评估方法适用性分析及最终评估结论

经资产基础法和收益法两种评估结果的比较，资产基础法与收益法的评估价值相差 23,368.22 万元，差异率为 113.61%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成历史和现实，因方法侧重点的不同，造成评估结论的差异性。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；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。但企业目前主要业务为自有物业酒店经营和租赁服务，酒店行业近年受疫情冲击影响较为严重，湘潭华天酒店目前受疫情影响，未来收益无法准确预测；同时企业所在区域市场上物业租赁收益与重置成本存在一定差异，重置成本更能体现自有物业现有市场价值。因此我们认为，按照目前公司资产构成及经营业务，资产基础法的结果更能体现湘潭华天大酒店有限公司的股东全部权益价值，故本次评估采用资产基础法评估结果。

湘潭华天大酒店有限公司的股东全部权益评估结果为 20,569.16 万元，大写金额为贰亿零伍佰陆拾玖万壹仟陆佰元整。

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

本次评估报告的资产类型与账面金额引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2021 年 6 月 16 日出具的天健湘审[2021] 1273 号《长春华

天酒店管理有限公司审计报告》为依据，该审计报告类型为标准无保留意见报告。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1. 企业申报的纳入评估范围的湘 CD0079 机动车证载权利人为湘潭国际金融大厦有限公司，经核实，系湘潭华天大酒店有限公司名称变更后未办理过户手续。

2. 企业申报的纳入评估范围的房屋建筑物，分布于湘潭市岳塘区建设南路 562 号，主要结构为钢混结构，为湘潭华天酒店大楼一至五楼扩建部分，共计建筑面积 4,792.24 平方米，上述房产均未取得不动产权证。产权持有单位提供了平面图纸、工程施工合同等权属证明资料，证明上述房屋确实为产权持有单位所有，并承诺如果产权出现问题愿承担相应的法律责任。所涉及房屋建筑物面积系企业所提供的建筑物平面图登记数据确定，如若出现其他事项对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1. 对于纳入评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实。

2. 本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

3.诉讼保全的限制（如查封资产）影响资产核实的事项

无。

4.涉及商业秘密和国家秘密的限制影响

无。

5.评估基准日正在进行大修理、改扩建情况的限制影响

无。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

无。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

（1）2020年，湘潭华天大酒店有限公司在湘潭市岳塘区人民法院递交诉状，起诉李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司拖欠房屋租赁款及水电费，要求被告支付房屋租赁费、水电费、场地占用费及违约金，且保证金2万元不予退回。2020年11月24日，湘潭市岳塘区人民法院作出判决，并出具（2020）湘0304民初3347号判决书：①支持保证金不予退回；②李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司共同支付房屋租赁款及水电费401643元；③李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司共同支付场地占用费15868.85元/月，自2020年8月15日起计算；④李冰阳、湖南鼎世影视文化传媒有限公司共同支付逾期违约金26064.81元。

（2）2020年，湘潭华天大酒店有限公司在湘潭市岳塘区人民法院递交诉状，起诉刘俐利及湘潭市喜悦母婴护理有限公司拖欠房租及水电费，目前湘潭市岳塘区人民法院已受理。

由于上述事件目前均未完结，此次并未考虑对评估带来的影响。

（六）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

截至评估基准日，纳入评估范围部分资产存在抵押，本次评估没有考虑抵押情况对资产价值的影响，抵押资产具体情况如下：

序号	名称	证号	证载权利人	建筑面积(平方米)	抵押权人
1	酒店 -1-19层	湘（2017）湘潭市不动产权第 0049771 号	湘潭华天大酒店有限公司	32,753.31	中国农业银行股份有限公司长沙分行
2	酒店 28-31层	湘（2017）湘潭市不动产权第 0049772 号	湘潭华天大酒店有限公司	4,354.11	中国农业银行股份有限公司长沙分行
合 计				37,107.42	

（七）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

无。

（八）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

无。

（九）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。

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

- 1.本报告只能用于报告中所载明的目的和用途，用于其他目的和用途无效；
- 2.本报告使用者仅为委托人，法律、法规另有规定的除外；
- 3.未征得出具报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4.参照资产评估的有关规定并结合项目的自身特点，本评估结论有效期为一年，即 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日，期满后失效。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2021 年 8 月 25 日。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

中建银（北京）资产评估有限公司

二〇二一年八月二十五日

附 件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同复印件。