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转让其持有长沙华盾实业有限公司债权市场价值项目

资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 001145 号

（共一册，第一册）

中瑞世联资产评估集团有限公司

2021 年 11 月 10 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：	1143020020202101359
资产评估报告名称：	华天酒店集团股份有限公司拟转让其持有长沙华盾实业有限公司债权市场价值项目
资产评估报告文号：	中瑞评报字[2021]第001145号
资产评估机构名称：	中瑞世联资产评估集团有限公司
签字资产评估专业人员：	薛慧慧(资产评估师) 、肖石(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.....1
资产评估报告正文.....6
一、委托人、债权人、债务人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用.....6
二、评估目的.....11
三、评估对象和评估范围.....11
四、价值类型.....17
五、评估基准日.....17
六、评估依据.....17
七、评估方法.....21
八、评估程序实施过程和情况.....27
九、评估假设.....29
十、评估结论.....30
十一、特别事项说明.....31
十二、评估报告使用限制说明.....34
十三、评估报告日.....35
资产评估报告附件.....36

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对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、债权人、债务人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转让其持有长沙华盾实业有限公司债权市场价值项目资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 001145 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团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，对贵公司持有的长沙华盾实业有限公司的债权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：

1、评估目的：为华天酒店集团股份有限公司拟转让债权提供价值参考。

2、评估对象及范围

本次评估对象为华天酒店集团股份有限公司拟转让的长沙华盾实业有限公司的债权价值。

本次评估范围为华天酒店集团股份有限公司拟转让的长沙华盾实业有限公司的债权（在“其他应收款”中核算），以及债权所涉及的债务人长沙华盾实业有限公司经审计后的全部资产及负债。本次纳入本次评估转让范围的拟转让债权金额 917,066,428.82 元，详见评估申报明细表。

3、评估基准日：2021 年 8 月 31 日。

4、价值类型：市场价值。

5、评估方法：偿债能力分析法。

6、评估结论：华天酒店集团股份有限公司委托评估的华天酒店集团股份有限公司拟转让的长沙华盾实业有限公司债权资产账面价值为 917,066,428.82 元，评估价值为 686,332,515.33 元，评估减值 230,733,913.49 元，减值率 25.16%。

7、对评估结论产生影响的特别事项：

（1）债务人向银行借款事项

2021 年 3 月 8 日，华天酒店集团股份有限公司和长沙华盾实业有限公司共同与

北京银行股份有限公司长沙分行签订《借款合同》，合同编号为：0666390，借款金额500.00万元，期限为1年，借款利率为央行LPR利率加202.35个基点。

以上贷款涉及以下抵押事项：

2018年7月，华天酒店集团股份有限公司与北京银行股份有限公司长沙分行签订《最高额抵押合同》，为2018年7月4日至2022年7月3日华天酒店的业务合同提供提押，本最高额抵押项下担保责任的最高限额为人民币壹亿叁仟万元整；抵押物为华天酒店集团有限公司位于长沙市解放东路300号全部的-101层、101层、201层、601层及2601层。

（2）债务人房地产权属瑕疵

1）截止评估基准日，委估华天苑11栋110号（存货，建筑面积合计6,761.08平方米，1本房屋所有权证，证号：长房权证天心字第716029622号）；华天苑11栋酒店（投资性房地产，建筑面积合计9,334.51平方米，共106本房屋所有权证，证号：长房权证天心字第716029614-616、623、629、648-663、665-669、688-708、727-747、766-768、770-785、804-822号）。以上107本房屋所有权证为华天酒店集团股份有限公司借款提供抵押，于2010年8月12日抵押到长沙银行股份有限公司南城支行，抵押人：长沙华盾实业有限公司，贷款金额为捌仟万元人民币，抵押期限为2020年8月11日-2022年8月11日。至评估基准日止，贷款余额为捌仟万元人民币。

2）截止评估基准日，委估26项房屋建筑物及土地使用权为华天酒店集团股份有限公司借款提供抵押，于2010年8月12日抵押到中国工商银行股份有限公司长沙全通支行，抵押人：长沙华盾实业有限公司，贷款金额为壹亿壹仟柒佰万元人民币，抵押期限为2019年2月12日-2024年2月12日，并办理了不动产登记证明（证号：湘（2019）长沙县不动产证明第0007447号）。

（3）债务人设备类资产瑕疵

纳入本次评估范围内的车辆中，金杯车为华天实业控股集团有限公司调拨而来，截至评估基准日尚未办理过户，产权持有人为华天实业控股集团有限公司，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。

（4）债务人诉讼情况

截止评估基准日，债务人的未决诉讼如下：

序号	案号	项目名称	原告	被告	涉案金额(万元)	受诉法院	案件状态	诉讼对公司的影响
1	(2019)湘0103初5484号	长沙华盾实业有限公司诉长沙湖南财润超市发展有限公司	长沙华盾实业有限公司（反诉被告）	长沙湖南财润超市发展有限公司（反诉原告）	87.93	湖南省高级人民法院	华盾需向财润超市支付87.9282万元。	可能带来损失
		合计			87.93			

本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响。

（5）至评估基准日，长沙华盾实业有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权资产账面金额2,053,261,485.32元，计提坏账准备195,935,557.79元，债权资产账面净值1,857,325,927.53元。预计可收回金额1,328,460,181.00元，系根据中瑞评报字[2021]第001144号《华天酒店集团股份有限公司拟转让债权涉及的长沙华盾实业有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权市场价值项目资产评估报告》确定。

（6）至评估基准日，长沙华盾实业有限公司持有北京浩搏基业房地产开发有限公司（以下简称“北京浩搏”）的债权账面金额781,673,663.80元，计提坏账准备565,228,226.29元，债权资产账面净值216,445,437.51元。北京浩搏已进入破产重整阶段，其开发的金方商贸大厦于2021年3月31日成功拍卖，成交价7.2亿元。北京浩博仍在进行税费清算，尚未进行破产财产分配。鉴于北京浩博财务状况未发生重大变化，本次评估预计债权可收回金额以长沙华盾实业有限公司2020年度年审会计师事务所测算金额一致。如实际受偿金额与上述金额存在较大差异，将影响本报告评估结果。

（7）评估基准日，长沙华盾实业有限公司为华天酒店集团股份有限公司贷款提供房产、土地抵押。根据华天酒店提供的说明，华天酒店在贷款到期日能正常还款，相应抵押可以解除，故本次测算不考虑已抵押财产优先偿还华天酒店债权。

（8）本次债权评估采用假设清算法，评估时考虑处置费用，包括资产处置时需要缴纳的相关税费，包括增值税及附加、土地增值税等。由于债务人持续亏损，已严重资不抵债，本次评估测算未考虑企业所得税影响。但评估测算税费可能与实际税务部门核定的税费存在差异，进而对本结果产生影响。

（9）债权清偿顺序

我们对债权价值的测算参考了企业清算的一般程序，优先清偿应付职工薪酬与应交税费，再对建设工程价款进行清偿，然后再对存在抵押资产的债权进行清偿，对优先债权以外的全部债务按照同一比例清偿。由于本次评估采用假设清算法，并不适合公告要求债权人申报债权，所以我们仅确认了目前已经获知的并经审计的债务，没有考虑是否还存在其他债权债务及是否具有优先受偿权。本次采用假设清算法未考虑职工安置补偿费等，也未考虑账外可能存在的其他债权债务对评估结论产生的影响。

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转让其持有长沙华盾实业有限公司债权市场价值项目资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 001145 号

华天酒店集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（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，采用偿债能力分析法，对贵公司持有的长沙华盾实业有限公司的债权在评估基准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、债权人、债务人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和债权人为华天酒店集团股份有限公司，债务人为长沙华盾实业有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人暨债权人

1、注册登记情况

名称：华天酒店集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：长沙市芙蓉区解放东路 300 号

法定代表人：杨国平

注册资本：壹拾亿壹仟捌佰玖拾贰万陆仟元整

成立日期：1996 年 8 月 3 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914300006167701771

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）

2、公司简介

华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天酒店”）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。

（二）债务人

1、注册登记情况

名称：长沙华盾实业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长沙市芙蓉区解放东路 300 号华天大酒店 703

法定代表人：邓永平

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2000 年 12 月 12 日

营业期限：2000 年 12 月 12 日至 2050 年 12 月 11 日

统一社会信用代码：914301027328866605

经营范围：建筑材料、装饰材料、日用百货、化工产品（不含危险化学品及监控品）、服饰的销售；房地产开发、销售。（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

长沙华盾实业有限公司于（以下简称“华盾实业”或“公司”）2000 年 12 月 12 日在长沙市工商行政管理芙蓉分局注册登记成立，注册及实收资本为 2,000 万元，股东为华天酒店集团股份有限公司（法人独资），占公司股份的 100%。

2012 年 9 月 17 日，公司召开股东会，审议通过了《长沙华盾实业有限公司分立及减资股东决议》。以 2012 年 8 月 31 日为基准日评估的资产、负债及权益进行派生分立的方式分立成以下两个公司：长沙华盾实业有限公司与长沙华盾酒店管理有限责任公司。分立后，原公司保持名称及经营范围不变，注册资本减少至 1,000 万元 ；新公司长沙华盾酒店管理有限责任公司从事酒店管理经营，注册资本金 1,000 万元。新公司未进行任何实质性经营。2017 年 11 月，长沙华盾酒店管理有限责任公司注销。

2021 年 9 月，长沙华盾实业有限公司采取派生分立方式，分立成两家公司，即长沙华盾实业有限公司存续，分立新设公司—湖南星沙华天大酒店有限公司。分立后，长沙华盾实业有限公司注册资本减少至 500 万元。

3、公司概况

长沙华盾实业有限公司：注册资本为 500 万元，为华天酒店集团股份有限公司出资设立。公司成立后，开发建设了长沙星沙.LOHO 小镇及长沙华天苑商住小区二个项目，星沙华天.LOHO 小镇项目位于长沙县星沙镇东六线东、漓湘路北交汇处东北角，规划用地 64 亩（42,502 平方米），出让土地面积 23,503.80 平方米，用途为商业、住宅，其中商业用地 7,051.14 平方米，住宅用地 16,452.66 平方米。项目于 2007 年 12 月动工，2008 年 10 月预售开盘，2009 年 9 月竣工投入使用，总建筑面积 148,067.19 平方米，其中酒店 27,095.26 平方米，住宅 63,978.22 平方米，公寓 21,546.20 平方米，底商门面 4,768.01 平方米，地下室 30,679.50 平方米。华天苑项目位于长沙市天心区新姚南路 198 号，占地 50 亩，东接芙蓉路，南与乌塘路搭界，西起新姚南路，北至桂花坪路；用地面积为 32780.82 平方米，其中住宅占 79.44%，商业 20.56%，建设 10 栋住宅及一栋酒店综合楼及地下室。华天苑项目于 2008 年 8 月开工建设，2009 年 11 月开盘预售，2010 年 12 月（1-10#栋）、2013 年 7 月（11#栋）竣工交付使用。项目总建筑面积 98,184.42 平方米，其中住宅 59,181.59 平方米（含公寓），酒店、商业 18,622.82 平方米（含地下超市），地下室 20,380 平方米 477 个车位。

分公司：长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店。公司类型：有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）；成立于 2011 年 6 月 8 日；负责人：蒋

永超；营业场所：长沙经济技术开发区东六线与漓湘路交汇处东北角；经营范围：住宿；餐饮服务。长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店（以下简称“星沙华天大酒店”）总投资1.8亿元人民币，于2011年3月26日开业，2012年被国家旅游局正式批准为四星级旅游饭店。星沙华天大酒店酒店占地面积4,283.37平方米，建筑面积27,095.26平方米，酒店楼高26层。地下一到二层为地下车库、地下一层有员工食堂、制服房，酒店车位共计200个（包含地面车位），地上一层为大堂、茶吧、银行、精品商场，二层为餐饮经营区域，隆鑫福包厢8个，散台4桌16个餐位，四层是会议室、宴会厅，其中宴会厅3个，会议室4个；能同时容纳约800人用餐；外卖包点房1间，三层为外租单位KTV，五层为外租单位足浴，6-26层为客房。

4、近三年一期的资产、财务、经营状况

华盾实业近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

科目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/8/31
货币资金	10.13	4.69	12.04	7.49
应收账款	23.50	14.10	44.02	49.05
预付款项	1.80		70.20	62.82
其他应收款	159,447.33	229,197.67	230,811.70	209,151.36
存货	6,231.51	5,861.79	5,830.78	5,809.65
其他流动资产				23.99
流动资产合计	**165,714.27**	**235,078.26**	**236,768.74**	**215,104.36**
投资性房地产	6,579.77	6,265.55	6,088.07	5,965.14
固定资产	2.43	2.30	12,055.03	11,726.80
无形资产			1,028.05	1,014.53
长期待摊费用			63.21	141.36
非流动资产合计	**6,582.21**	**6,267.86**	**19,234.36**	**18,847.83**
资产总计	**172,296.47**	**241,346.11**	**256,003.10**	**233,952.19**
短期借款			500.90	500.90
应付账款	101.04	101.04	486.07	481.90
预收账款	36.40	14.38		45.86
合同负债			85.81	60.05
应付职工薪酬	10.69	10.43	96.24	103.85
应交税费	411.60	36.64	42.63	44.75
其他应付款	168,375.62	237,888.38	253,746.48	252,246.69

科目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/8/31
其他流动负债			4.69	5.20
流动负债合计	**168,935.35**	**238,050.87**	**254,962.82**	**253,489.20**
递延收益			23.58	46.70
非流动负债合计			23.58	46.70
负债总计	**168,935.35**	**238,050.87**	**254,986.40**	**253,535.89**
实收资本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
盈余公积	2,140.46	2,140.46	2,140.46	2,140.46
未分配利润	220.66	154.78	-2,123.76	-22,724.16
所有者权益合计	**3,361.12**	**3,295.24**	**1,016.70**	**-19,583.70**
负债及所有者权益总计	**172,296.47**	**241,346.11**	**256,003.10**	**233,952.19**

华盾实业近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-8 月
一、营业收入	**338.5**	**403.04**	**2,252.97**	**1,596.37**
二、营业成本	**3,657.88**	**851.40**	**2,823.23**	**22,207.46**
其中：营业成本	411.99	369.72	1,697.35	923.7
营业税金及附加	52.78	5.44	164.97	117.72
销售费用	1.85		48.43	58.93
管理费用	462.05	469.21	858.08	739.25
财务费用	-1.29	0.08	31.56	25.05
资产减值损失	2,730.50		12.38	
信用减值损失		6.95	10.46	20,342.81
加：资产处置收益			1.37	
其他收益			173.03	11.61
三、营业利润	**-3,319.38**	**-448.35**	**-395.88**	**-20,599.48**
加：营业外收入		13.22		
减：营业外支出	0.14		2.34	
四、利润总额	**-3,319.51**	**-435.13**	**-398.22**	**-20,599.48**
减：所得税		-369.25		
五、净利润	**-3,319.51**	**-65.88**	**-398.22**	**-20,599.48**

公司以上 2018 年、2019 年财务数据为长沙华盾实业有限公司母公司财务数据（不含星沙华天大酒店财务数据），已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，对 2018、2019 年财务数据出具天健湘审[2019] 832 号、天健湘审[2020] 461 号审计报告，2020 年和评估基准日 2021 年 8 月 31 日财务数据为合并数据，已经湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了湘宝荃审字[2021]第 395 号《审

计报告》。

（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。

（四）债权人和债务人之间的关系

长沙华盾实业有限公司（债务人）为华天酒店集团股份有限公司（债权人）的全资子公司。

二、 评估目的

因华天酒店集团股份有限公司拟转让债权的需要，华天酒店集团股份有限公司委托中瑞世联资产评估集团有限公司对转让债权涉及的华天酒店集团股份有限公司持有的长沙华盾实业有限公司的债权在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为债权转让提供参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为华天酒店集团股份有限公司拟转让的长沙华盾实业有限公司的债权价值。

（二）评估范围

本次评估范围为华天酒店集团股份有限公司拟转让的长沙华盾实业有限公司的债权（在“其他应收款”中核算），以及债权所涉及的债务人长沙华盾实业有限公司经审计后的全部资产及负债，详见评估申报明细表。

评估基准日，债务人的资产包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用），总资产账面价值为 233,952.19 万元；负债包括流动负债和非流动负债，账面价值 253,535.89 万元；净资产账面价值为-19,583.70 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**	**2,151,043,622.31**
1	货币资金	74,932.54

序号	科目名称	账面价值
2	应收账款	490,536.80
3	预付款项	628,172.59
4	其他应收款	2,091,513,649.30
5	存货	58,096,460.55
6	其他流动资产	239,870.53
二	**非流动资产合计**	**188,478,312.13**
1	投资性房地产	59,651,447.37
2	固定资产	117,267,950.35
3	无形资产	10,145,314.75
4	长期待摊费用	1,413,599.66
三	**资产总计**	**2,339,521,934.44**
四	**流动负债合计**	**2,534,891,971.45**
1	短期借款	5,008,971.88
2	应付账款	4,818,971.45
3	预收账款	458,622.00
4	合同负债	600,505.15
5	应付职工薪酬	1,038,484.49
6	应交税费	447,547.26
7	其他应付款	2,522,466,895.30
8	其他流动负债	51,973.92
五	**非流动负债合计**	**466,956.70**
1	递延收益	466,956.70
六	**负债总计**	**2,535,358,928.15**
七	**净资产（股东全部权益）**	**-195,836,993.71**

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。账面值已经湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了湘宝荃审字[2021]第395号《审计报告》，我们设定上述债权是真实、合法的。

（三）债务人主要资产情况

1、其他应收款

其他应收款主要包括债务人与湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司、北京浩搏基业房地产开发有限公司以及其他单位的往来款。

2、实物类资产

实物类资产主要包括存货—房地产、投资性房地产、房屋建筑物、车辆设备及

电子设备。

（1）存货—房地产以及非流动资产—投资性房地产

长沙华盾实业有限公司共开发两个楼盘，一是华天苑，二是乐活小镇。

1）华天苑

华天苑项目地址为长沙市天心区新姚南路198号。项目总建筑面积96,062.36平方米。截止评估基准日，公司剩余华天苑206个停车位（存货，其中197个独立车位，9个子母车位）、华天苑11栋110号（存货，1层977.09方米及负1层5,783.99平方米，建筑面积合计6761.08平方米，已出租给湖南财润超市发展有限公司）；华天苑11栋酒店（投资性房地产，11栋101-103、201、301、401-421、501-521、601-621、701-721、801-821，建筑面积合计9,334.51平方米），目前已出租给长沙财润酒店有限公司。

2）乐活小镇

“华天·LOHO小镇”（曾用名华天·紫云公馆、华天·雅苑），地址位于长沙县漓湘东路以北、东六线以东，分两期开发。截止评估基准日，“华天·LOHO小镇二期”剩余乐活小镇241个停车位（存货，其中221个独立车位，20个子母车位，车位号为49、52、55、56、64、79、81、83、140-143、190、224、225、231、265-268）及酒店综合楼1605房（存货，权证号：长房权证星字第712012987号，该套公寓已于2021年7月销售，截止评估基准日尚未结转收入和成本。

（2）房屋建筑物

本次委估的房屋建筑物共计 26 项，座落于泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼，全部办理了房屋所有权证和土地使用证，房屋建筑面积合计27,095.26平方米。房屋具体明细如下：

房屋建筑物明细表

序号	房屋所有权证编号	土地使用证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	层次
1	长房权证星字第712012913号	长国用（2012）第30601号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢101	钢筋砼	2010年	2105.81	1F
2	长房权证星字第712013044号	长国用（2012）第30602号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢201	钢筋砼	2010年	2172.78	2F
3	长房权证星字第712013172号	长国用（2012）第30603号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢301	钢筋砼	2010年	2398.15	3F
4	长房权证星字第712013188号	长国用（2012）第30604号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢401	钢筋砼	2010年	2398.15	4F

序号	房屋所有权证编号	土地使用证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	层次
5	长房权证星字第712013189号	长国用（2012）第30605号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢501	钢筋砼	2010年	1936.04	5F
6	长房权证星字第712013202号	长国用（2012）第30606号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢613	钢筋砼	2010年	714.1	6F
7	长房权证星字第712013215号	长国用（2012）第30607号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢713	钢筋砼	2010年	714.1	7F
8	长房权证星字第712013228号	长国用（2012）第30608号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢813	钢筋砼	2010年	714.1	8F
9	长房权证星字第712013241号	长国用（2012）第30609号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢913	钢筋砼	2010年	797.81	9F
10	长房权证星字第712012917号	长国用（2012）第30610号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1013	钢筋砼	2010年	797.81	10F
11	长房权证星字第712012930号	长国用（2012）第30611号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1113	钢筋砼	2010年	797.81	11F
12	长房权证星字第712012943号	长国用（2012）第30612号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1213	钢筋砼	2010年	797.81	12F
13	长房权证星字第712012956号	长国用（2012）第30613号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1313	钢筋砼	2010年	797.81	13F
14	长房权证星字第712012969号	长国用（2012）第30614号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1413	钢筋砼	2010年	797.81	14F
15	长房权证星字第712012982号	长国用（2012）第30615号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1513	钢筋砼	2010年	797.81	15F
16	长房权证星字第712012995号	长国用（2012）第30616号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1613	钢筋砼	2010年	797.81	16F
17	长房权证星字第712013008号	长国用（2012）第30617号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1713	钢筋砼	2010年	797.81	17F
18	长房权证星字第712013021号	长国用（2012）第30618号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1813	钢筋砼	2010年	797.81	18F
19	长房权证星字第712013034号	长国用（2012）第30619号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢1913	钢筋砼	2010年	797.81	19F
20	长房权证星字第712013048号	长国用（2012）第30620号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2013	钢筋砼	2010年	797.81	20F
21	长房权证星字第712013061号	长国用（2012）第30621号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2113	钢筋砼	2010年	797.81	21F
22	长房权证星字第712013074号	长国用（2012）第30622号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2213	钢筋砼	2010年	714.1	22F
23	长房权证星字第712013087号	长国用（2012）第30623号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2313	钢筋砼	2010年	714.1	23F
24	长房权证星字第712013100号	长国用（2012）第30624号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2413	钢筋砼	2010年	714.1	24F
25	长房权证星字第712013113号	长国用（2012）第30625号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2513	钢筋砼	2010年	714.1	25F
26	长房权证星字第712013126号	长国用（2012）第30626号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天LOHO小镇酒店综合楼幢2613	钢筋砼	2010年	714.1	26F
	合计					**27,095.26**	

（3）运输设备

长沙华盾实业有限公司委估的运输车辆共计 4 辆，申报账面值 735,335.94 元，账面净值 220,994.80 元，为金杯汽车、丰田汽车、别克轿车等。公司的车辆购置于 2007 年 11 月至 2020 年 9 月间，车辆整体状况一般，维修保养一般；其中，明细表第四项金杯车为华天实业控股集团有限公司调拨而来，未办理权属变更。所有车辆均未发生过重大交通事故，其他车辆均可正常上路行驶。

（4）电子设备

长沙华盾实业有限公司委估的电子设备共计 635 台（套），申报账面值 33,369,926.96 元，账面净值 2,630,257.79 元，主要为各式酒店家具、计算机、笔记本电脑、服务器、打印机、复印机、空调、锅炉、厨房设备、电视机、洗衣机、监控设备，以及办公用其他设备。公司申报的在用电子设备于 2008 年至 2021 年间购置，其中购置于 2016 年基准日的设备约 319 台套，占电子设备总数的 51.37%，设备总体上较老旧。公司的电子设备整体状况一般，老旧设备较多，设备使用环境较好，维修保养一般，其他电子设备均可正常使用。

（四）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录的土地使用权和软件。

1、土地使用权

本次评估的土地为华天LOHO小镇酒店综合楼（即星沙华天大酒店）用地，具体状况如下表：

土地使用权评估明细表

序号	土地使用证编号	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(m2)
1	长国用（2012）第 30601 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 101	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	332.90
2	长国用（2012）第 30602 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 201	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	343.49
3	长国用（2012）第 30603 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 301	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	379.12
4	长国用（2012）第 30604 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 401	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	379.12
5	长国用（2012）第 30605 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 501	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	306.06
6	长国用（2012）第 30606 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 613	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
7	长国用（2012）第 30607 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 713	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89

序号	土地使用证编号	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(m2)
8	长国用（2012）第 30608 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 813	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
9	长国用（2012）第 30609 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 913	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
10	长国用（2012）第 30610 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1013	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
11	长国用（2012）第 30611 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1113	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
12	长国用（2012）第 30612 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1213	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
13	长国用（2012）第 30613 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1313	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
14	长国用（2012）第 30614 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1413	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
15	长国用（2012）第 30615 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1513	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
16	长国用（2012）第 30616 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1613	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
17	长国用（2012）第 30617 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1713	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
18	长国用（2012）第 30618 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1813	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
19	长国用（2012）第 30619 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 1913	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
20	长国用（2012）第 30620 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2013	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
21	长国用（2012）第 30621 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2113	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	126.12
22	长国用（2012）第 30622 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2213	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
23	长国用（2012）第 30623 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2313	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
24	长国用（2012）第 30624 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2413	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
25	长国用（2012）第 30625 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2513	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
26	长国用（2012）第 30626 号	泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处华天 LOHO 小镇酒店综合楼幢 2613	2012-12	出让	商业用地	40 年	六通一平	112.89
	合计							4,283.37

2、其他无形资产

公司申报的其他无形资产为各种软件。

（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）

本次评估报告中债务人账面价值数据引用由湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）出具的湘宝荃审字[2021]第395号《审计报告》的审计结论。

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，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2021年8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

华天酒店集团股份有限公司总经理办公会决议。

（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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（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正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016] 36 号）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

10、《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）；

11、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

12、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

13、《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）；

14、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号,1991）；

15、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；

16、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；

17、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，200）；

18、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

19、《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）；

20、《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）；

21、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）；

22、《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

23、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）；

24、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

25、《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

26、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

27、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990）；

28、《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)；

29、国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（ 国土资厅发（2018）4 号）；

30、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

31、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——资产评估方法》（中评协[2019] 35 号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017] 46 号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017] 47 号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017] 48 号）；

11、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020] 31 号）。

12、《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协[2019] 39 号）；

13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017] 42 号）；

14、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017] 38 号）；

15、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017] 39 号）；

16、《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）；

17、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017] 37 号）；

18、《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）；

19、《金融不良资产评估指导意见》（中评协[2017] 52 号）。

（四）权属依据

1、国有土地使用权证；

2、房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）；

3、设备购置合同、发票等；

4、机动车行驶证；

5、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1、债务人提供的 2018 年—2021 年 8 月的财务报表、审计报告；

2、债务人提供的《资产评估申报明细表》；

3、债务人提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；

4、《湖南省建筑与装饰工程综合定额》（2014）、《湖南省安装工程综合定额》（2014）及相关配套文件；湖南省住房和城乡建设厅《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160 号）；2001 年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；

5、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；

6、《长沙市定额与造价》2021 年第 8 期；

7、湖南省物价局、财政厅[1997]湘价费字第 96 号《关于调整消防设施建设费收费标准的通知》；湖南省物价局、财政厅[1997]湘价房字第 53 号《关于进一步规范和加强对建设项目收费管理的通知》；湖南省人民政府文件湘政发[1999]21 号《关于取消规范一批收费项目的通知》；湘价费字[2007]51 号文件；湘监协[2016]2 号关于印发《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知；湘发改价费[2015]1119 号关于发布湖南省住房城乡建设系统行政事业性收费标准的通知；湘价费（2008）122 号文件；《湖南省住房和城乡建设厅关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134 号）等；

8、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第 678 号；

9、委托方提供的工程结算资料、工程竣工结算审计报告、工程图纸等；

10、评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；

11、机电产品价格信息查询系统；

12、市场询价资料。

（六）其他参考依据

1、委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；

2、债务人提供的《资产评估申报明细表》；

3、与债务人相关人员的访谈记录；

4、中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；

5、债务人提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

本次遵照有关偿债能力分析的程序，依据债务人的实际状况、资产质量和负债水平、生产经营现状，并参考同行业的标准和水平，以持续经营为前提，采用偿债能力分析法对债权的市场价值进行评估。即：

债权市场价值=债权账面价值 × 债权受偿比例

其中，债务人受偿比例确认方法如下：

根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况，以及长沙华盾实业有限公司目前经营状况，偿债能力等，本次评估对债权受偿比例采用假设清算法。

假设清算法是指在假设对企业（债务人或债务责任关联方）进行清算偿债的情况下，基于企业的整体资产，从总资产中剔除不能用于偿债的无效资产，从总负债中剔除实际不必偿还的无效负债，按照企业清算过程中的偿债顺序，考虑债权的优先受偿，以分析债权资产在某一时点从债务人或债务责任关联方所能获得的受偿程度。

（1）假设清算法的适用范围

假设清算法主要适用于非持续经营条件下的企业以及仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业。

（2）价值分析程序

1）对债权人的债权资料进行分析；

2）剔除企业无效资产，确定有效资产。无效资产的剔除应当详细阐述依据并附相应证明材料；

3）剔除债务人无效负债，确定有效负债；

4）根据债务人的经营状态和分析目的采用适当的价值类型，对企业的有效资产进行评估，对负债进行确认；

5）确定优先扣除项目，包括资产项优先扣除项目以及负债项优先扣除项目，优先扣除项目应当有确切的证明依据；

6）确定一般债权受偿比例；

一般债权受偿比例 =（有效资产-资产项优先扣除项目）/（有效负债-负债项优先扣除项目）

7）确定委估债权的受偿金额

委估债权的受偿金额=债权核实后账面价值 × 委估债权受偿比例。

（3）债务人资产处置价值类型确定

本次对债务人采用假设清算法分析其可能的偿债能力。因假设清算法只是假设清算，并不是真的要对债务企业进行清算。在测算企业偿债能力时，有三种通用的清算价值：

第一，强制清算价值。假设对债务企业或资产在短期内拟强制出售，以出售所得偿还现有债务，这就应考虑待处置资产在短期内快速变现的因素。强制清算价值一般适用于关停企业或即将进入诉讼偿债的企业。

第二，有序清算价值。假设对债务企业以现有资产出售偿债，但资产的出售不必立即变现，而可以选择适当的时机出售，在此情况下，资产价值不会因为要立即变现而损失较大。有序清算价值一般适用于半关停企业。

第三，续用清算价值。虽然假设企业准备以现有资产偿还现有债务，但企业仍处于持续经营状态，企业一方面可以用现有资产偿还债务，一方面还可以用经营新增收益清偿债务。在此情况下，企业的资产处于充分有效状态。续用清算价值适用于持续经营企业。

综上分析以上三种清算价值，因华盾实业目前尚处于经营状态，故不采用强制清算价值；因华盾实业只有少量的房产在售，目前已无土地进行开发，并且未来没有开发房地产的计划，且下属的星沙华天大酒店近年处于持续大幅亏损状态，未来年度无法用经营新增收益清偿债务，故不采用续用清算价值。本次采用有序清算价值对华天酒店持有的华盾实业的债权进行评估。

（二）债务人-华盾实业资产及负债评估方法

根据本次评估目的、评估方法，在评估时考虑处置费用，包括在处置资产时发生的相关税金、产权交易服务费，依据当地税费率及产权交易服务费计取，相关税金主要有城建税、教育附加、印花税、土地增值税等。

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金包括现金和银行存款，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）应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

（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；坏账准备按零确定评估值。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—原材料

对于原材料，了解到购置时间较短，价格波动小，其账面价格基本反映了基准日的市场价格。本次按账面价值确认评估值。

（5）存货-房地产

委估存货及投资性房地产为商业用房、地下车位和商铺等。由于估价对象周边买卖可比交易案例容易收集，估价人员认为比较法能体现估价对象的真实市场价值。故本次估价以比较法作为主要的估价方法，综合确定估价对象的客观价值。

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×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况修正

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、进行房地产状况修正（包括区位状况修正、权益状况修正、实物状况修正）

g、求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

存货及投资性房地产评估值计算公式如下：

估价对象评估总价=销售单价×建筑面积-销售税费-土地增值税-其他处置税费

本次评估的销售单价采用比较法进行评估，得出的是基准日的市场销售价格，存货跌价准备按零值确定。

（6）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的进项税额，评估时以核实后账面值确认为评估值。

2、非流动资产

（1）投资性房地产

评估方法与存货—房地产相同。本次评估的销售单价采用比较法进行评估，得出的是基准日的市场销售价格，投资性房地产减值准备按零值确定。

（2）房屋建筑物

由于估价对象周边买卖可比交易案例容易收集，估价人员认为比较法能体现估价对象的真实市场价值。故本次估价以比较法作为主要的估价方法，综合确定估价对象的客观价值。评估过程同存货—房地产。

（3）设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。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设备：

评估值 = 重置全价×综合成新率

1）车辆

① 重置全价

通过市场询价、查阅近期网上报价资料，以及参照债务人所在地同类车型最新交易的市场价格等方式分析确定车辆于当地在评估基准日的新车含税购置价，加上车辆购置税和车辆购置环节产生的其他费用，扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=车辆含税购置价/1.13+车辆购置税+其他费用

其中：车辆不含税价=车辆含税购置价/13%

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价值。

② 成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令：《机动车强制

报废标准规定》文件规定，以规定行驶里程法和规定使用年限或经济寿命年限法孰低的方法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

规定年限成新率=（规定使用年限－已使用年限）/规定使用年限×100%

或：寿命年限成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）/规定行驶公里×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

评估人员对车辆进行现场勘察，依据车辆的结构情况进行分项评价、技术打分评定的办法，确定车辆的技术勘察成新率。

综合成新率=技术勘察成新率×60%＋理论成新率×40%

2）电子设备

① 重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税

=设备含税购置价/1.13

② 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

3）对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

（4）无形资产—土地使用权

考虑到本次评估房屋建筑物采用房地合一的比较法进行评估，在评估房屋建筑物时已经包含了土地使用权，故本次土地使用权评估按零值确定。

（5）其他无形资产

其他无形资产为软件费用的摊余价值。评估人员了解待摊费用支出和摊余情况，按照剩余的受益期限确定评估值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费均为酒店装修改造费用，考虑房屋建筑物评估的完整性，长期待摊费用全部纳入房屋建筑物主体评估。

3、流动负债、非流动负债

流动负债包括：短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

其他非流动负债为递延收益。

对流动负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。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；对于递延收益，根据清算假设以及债务实际承担情况，评估时以零值处理。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2021年9月21日至2021年11月10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和情况如下：

（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。

为便于债务人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对债务人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导债务人清查资产、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2021年9月21日至2021年10月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对债务人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

（1）指导债务人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债务人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）初步审查和完善债务人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，同时反馈给债务人对“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债务人相关人员的配合下，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，并和债务人相关人员充分沟通，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债务人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）债务人的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）债务人的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）债务人的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、债务人以往的评估及交易情况；

（5）影响债务人生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）债务人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、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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。

3、有序清算假设：假设债务人在其所有者有序控制下实施清算，即清算在一个有计划、有秩序的前提下进行。

4、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。

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债务人造成重大

不利影响。

（二）特殊假设

6、假设评估基准日后债务人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。

7、假设评估基准日后债务人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。

8、假设债务人相关的利率、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。

9、假设债务人完全遵守所有有关的法律法规。

10、委托人及债务人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

11、假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

12、假设债务人已签租约合法、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。

13、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和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论及增减值原因分析

华天酒店集团股份有限公司委托评估的华天酒店集团股份有限公司拟转让的长沙华盾实业有限公司的债权资产账面价值为 917,066,428.84 元，评估价值为 686,332,515.33 元，评估减值 230,733,913.51 元，减值率 25.16%。

评估减值主要原因为债务方资不抵债造成。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 8 月 31 日起至 2022 年 8 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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

本次评估报告中债务人账面价值数据引用由湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）出具的湘宝荃审字[2021]第395号《审计报告》的审计结论。

（二）关于债务人权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1、债务人房地产权属瑕疵

1）截止评估基准日，委估华天苑11栋110号（存货，建筑面积合计6,761.08平方米，1本房屋所有权证，证号：长房权证天心字第716029622号）；华天苑11栋酒店（投资性房地产，建筑面积合计9,334.51平方米，共106本房屋所有权证，证号：长房权证天心字第716029614-616、623、629、648-663、665-669、688-708、727-747、766-768、770-785、804-822号）。以上107本房屋所有权证为华天酒店集团股份有限公司借款提供抵押，于2010年8月12日抵押到长沙银行股份有限公司南城支行，抵押人：长沙华盾实业有限公司，贷款金额为捌仟万元人民币，抵押期限为2020年8月11日-2022年8月11日。至评估基准日止，贷款余额为捌仟万元人民币。

2）截止评估基准日，委估26项房屋建筑物及土地使用权为华天酒店集团股份有限公司借款提供抵押，于2010年8月12日抵押到中国工商银行股份有限公司长沙全通支行，抵押人：长沙华盾实业有限公司，贷款金额为壹亿壹仟柒佰万元人民币，抵押期限为2019年2月12日-2024年2月12日，并办理了不动产登记证明（证号：湘（2019）长沙县不动产证明第0007447号）。

2、债务人设备类资产瑕疵

纳入本次评估范围内的车辆中，金杯车为华天实业控股集团有限公司调拨而来，截至评估基准日尚未办理过户，产权持有人为华天实业控股集团有限公司，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。

（三）债务人担保、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、2020 年 12 月 15 日，华天酒店集团股份有限公司与长沙银行南城支行签订《借款合同》，合同编号：072720201001002802000，借入人民币捌仟万元整，借款期限为 12 个月，借款利率为同期 LPR 利率加 195BP。

以上贷款涉及以下抵押、质押及担保事项：

长沙华盾实业有限公司作为抵押人与长沙银行南城支行签订《最高额抵押合同》，合同号：DB0727012020091401260O，抵押担保的最高额债权发生期间为 2020 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 11 日，抵押担保的最高债权数额为 160,085,500.00 元。

2、2021 年，华天酒店集团股份有限公司与工商银行长沙全通支行签订《流动资金借款合同》，合同号分别为 0190100018-2021 年（全通）字 02053 号、0190100018-2021 年(全通)字 00070 号、0190100018-2021 年(全通)字 00066 号，共借入人民币壹亿壹仟柒佰万元整，借款期限为 12 个月，借款利率为 LPR 利率加 71.75BP。

以上 3 笔贷款涉及以下抵押、质押及担保事项：

长沙华盾实业有限公司作为抵押人与工商银行长沙全通支行签订《最高额抵押合同》，合同号：2019 年全通（抵）字 0005 号，担保的主债权自 2019 年 2 月 12 日至 2024 年 2 月 12 日，抵押担保的最高债权金额为 170,000,000.00 元。

（四）关于债务人评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截止评估基准日，债务人的未决诉讼如下：

序号	案号	项目名称	原告	被告	涉案金额(万元)	受诉法院	案件状态	诉讼对公司的影响
1	(2019)湘0103 初5484 号	长沙华盾实业有限公司诉长沙湖南财润超市发展有限公司	长沙华盾实业有限公司（反诉被告）	长沙湖南财润超市发展有限公司（反诉原告）	87.93	湖南省高级人民法院	华盾需向财润超市支付 87.9282 万元。	可能带来损失
		合计			87.93			

本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响。

（五）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、债权情况

纳入本次评估转让范围拟转让的债权金额为 917,066,428.82 元。以上债权金额

已经湖南宝荃会计师事务所（普通合伙）审计，我们设定上述债权是真实、合法的。

2、至评估基准日，长沙华盾实业有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权资产账面金额2,053,261,485.32元，计提坏账准备195,935,557.79元，债权资产账面净值1,857,325,927.53元。预计可收回金额1,328,460,181.00元，系根据中瑞评报字[2021]第001144号《华天酒店集团股份有限公司拟转让债权涉及的长沙华盾实业有限公司持有湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司的债权市场价值项目资产评估报告》确定。

3、至评估基准日，长沙华盾实业有限公司持有北京浩搏基业房地产开发有限公司（以下简称“北京浩搏”）的债权账面金额781,673,663.80元，计提坏账准备565,228,226.29元，债权资产账面净值216,445,437.51元。北京浩搏已进入破产重整阶段，其开发的金方商贸大厦于2021年3月31日成功拍卖，成交价7.2亿元。北京浩博仍在进行税费清算，尚未进行破产财产分配。鉴于北京浩博财务状况未发生重大变化，本次评估预计债权可收回金额以长沙华盾实业有限公司2020年度年审会计师事务所测算金额一致。如实际受偿金额与上述金额存在较大差异，将影响本报告评估结果。

4、评估基准日，长沙华盾实业有限公司为华天酒店集团股份有限公司贷款提供房产、土地抵押。根据华天酒店提供的说明，华天酒店在贷款到期日能正常还款，相应抵押可以解除，故本次测算不考虑已抵押财产优先偿还华天酒店债权。

5、本次债权评估采用假设清算法，评估时考虑处置费用，包括资产处置时需要缴纳的相关税费，包括增值税及附加、土地增值税等。由于债务人持续亏损，已严重资不抵债，本次评估测算未考虑企业所得税影响。但评估测算税费可能与实际税务部门核定的税费存在差异，进而对本结果产生影响。

6、债权清偿顺序

我们对债权价值的测算参考了企业清算的一般程序，优先清偿应付职工薪酬与应交税费，再对建设工程价款进行清偿，然后再对存在抵押资产的债权进行清偿，对优先债权以外的全部债务按照同一比例清偿。由于本次评估采用假设清算法，并不适合公告要求债权人申报债权，所以我们仅确认了目前已经获知的并经审计的债务，没有考虑是否还存在其他债权债务及是否具有优先受偿权。本次采用假设清算

法未考虑职工安置补偿费等，也未考虑账外可能存在的其他债权债务对评估结论产生的影响。

（六）本债权评估结果仅供委托方参考，评估结论并不必然等同于评估对象实际实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

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后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2021年11月10日。

资产评估师：肖　石　　资产评估师：薛慧慧

中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年11月10日