

本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
永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

坤信评报字[2025]第136号

(共1册, 第1册)

KUNXIN INTERNATIONAL ASSETS APPRAISAL GROUP CO., LTD.

坤信国际资产评估集团有限公司

二〇二五年十月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737200004202500163
合同编号:	KX2024-158
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤信评报字[2025]第136号
报告名称:	华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	75,056,573.45元
评估报告日:	2025年10月24日
评估机构名称:	坤信国际资产评估集团有限公司
签名人员:	王一媚 (资产评估师) 正式会员 编号: 37200122 湛蒙 (资产评估师) 正式会员 编号: 43210005
王一媚、湛蒙已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025年10月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
资产评估报告书附件	29

资产评估师声明

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、行政法规规定及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。

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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的
永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

坤信评报字[2025]第 136 号

坤信国际资产评估集团有限公司接受华天酒店集团股份有限公司的委托，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永州华天城置业有限责任公司股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、被评估单位：永州华天城置业有限责任公司。

二、评估目的：为华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的永州华天城置业有限责任公司的股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象：永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值（不包含永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司涉及的权益价值）。

四、评估范围：截至 2025 年 6 月 30 日永州华天城置业有限责任公司的全部资产及负债（不包含永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司涉及的资产及负债）。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、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：

永州华天城置业有限责任公司于评估基准日总资产账面价值 5,719.52 万元，评估价值 7,675.69 万元，评估增值 1,956.17 万元，增值率 34.20%；负债账面价值 170.03 万元，评估价值 170.03 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 5,549.49 万元，评估价值为 7,505.66 万元，评估增值 1,956.17 万元，增值率 35.25%。具体评估结果见下表：

资产基础法评估结果汇总表

项 目		金额单位：人民币万元			
		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1	流动资产	5,719.35	7,675.35	1,956.00	34.20
2	非流动资产	0.17	0.34	0.17	100.00
3	固定资产	0.17	0.34	0.17	100.00
4	资产总计	5,719.52	7,675.69	1,956.17	34.20
5	流动负债	170.03	170.03	-	-
6	负债合计	170.03	170.03	-	-
7	所有者权益（或股东权益）	5,549.49	7,505.66	1,956.17	35.25

九、本评估结论的有效使用期为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日。

十、特别事项说明：

1. 根据永州华天城置业有限责任公司（以下简称“永州华天城”）与株洲好棒美房地产开发有限公司（以下简称“株洲好棒美”）签订的《永州华天城房地产开发项目合作合同》及相关补充协议，双方约定：株洲好棒美通过出资方式获取永州华天城所持有的 80 亩土地使用权，并以永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司（以下简称“潇湘分公司”）为主体开展项目开发；株洲好棒美及其实际控制的潇湘分公司享有该土地的实际使用权与项目开发权，实行自主经营、自负盈亏，并承担潇湘分公司的全部债权债务。永州华天城获取的土地使用权转让收益，包含株洲好棒美已支付的 9,600.00 万元，以及按一期项目建设后已销售房产销售额 7%计提的分成收益。

依据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（2020 年修订版）》第二十一条规定：“合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同”。基于此，永州华天城本次土地交易性质可确认为土地转让。据此，永州华天城启动项目一期土地增值税清算筹划工作，确定以两个主体分别进行土地增值税清算申报：其一，永州华天城以土地转让方式申报；其二，潇湘分公司以一期项目开发清算方式申报。根据国家税务总局永州市冷水滩区税务局第二税务分局出具的《税务事项通知书》（编号：永冷二局税通 [2025] 273 号），截至本报告出具日，永州华天城已完成土地转让相关土地增值税的清算流程。需特别提请报告使用人注意：尽管潇湘分公司为永州华天城的分支机构，但作为独立纳税主体，本次股权转让范围内不包含潇湘分公司的权益，仅包含华天首府项目未来房产销售额 7%的净收益权。

2. 根据永州华天城与株洲好棒美签订的《永州华天城房地产开发项目合作合同》以及相关的补充协议约定：“永州华天城按项目开发建设后房产销售额的 7% 计提分成收益；若房产销售均价低于 0.5 万元/平方米，按 0.5 万元/平方米标准收取；承包期届满后项目仍未完工、未销售完毕的，自合同终止之日起 3 个月内，按售价 0.5 万元/平方米的 7% 提前支付收益提成款”。华天首府项目分为一期与二期。其中，华天首府项目一期除“可销售车位”（数量 67 个）、“地下室商业”（面积 7,535.10 平方米）外，其余住宅、商业、车位对应的 7% 销售额收益，永州华天城均已与潇湘分公司（实际控制方为株洲好棒美）完成结算（结算基础是以“合同中约定的销售额、销售均价、售价等均已潇湘分公司不含税销售额”为基础计算 7% 收益权）。因此，本次仅针对一期“可销售车位”和“地下室商业”的未来收益进行预测。根据合同约定“承包期后未完工、未销售完毕的，自合同终止之日起 3 个月内按售价 0.5 万元/平方米的 7% 收益提成款提前支付”，鉴于该“可销售车位”和“地下室商业”存在超期未结算情形，本次评估通过市场调查方式，按照当前市场行情价的 7% 计算永州华天城对应收益。

3. 永州华天城与潇湘分公司（实际控制方为株洲好棒美）已就华天首府项目一期未售地产及二期地产的销售计划、去化时间及去化比例共同进行预测，并加盖双方印章予以确认，本次评估工作以该预测结果为基础开展。需提请报告使用人注意：由于车位销售采用“按个数计价”模式（非按面积销售），因此在计算收益承包费均价时，不包含车位面积，仅以住宅、商业、办公业态的可销售面积为基础进行核算。

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并使用评估结论，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股权转让涉及的
永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

坤信评报字[2025]第136号

华天酒店集团股份有限公司：

坤信国际资产评估集团有限公司（以下简称“本公司”）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永州华天城置业有限责任公司股东全部权益在2025年6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，被评估单位为永州华天城置业有限责任公司，资产评估委托合同约定的报告使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：华天酒店集团股份有限公司（以下简称“委托人”）

统一社会信用代码：914300006167701771

注册地址：长沙市芙蓉区解放东路300号

法定代表人：杨宏伟

注册资本：101,892.60万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：1996-08-03 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

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：永州华天城置业有限责任公司

统一社会信用代码：91431100058010279E

注册地址：湖南省永州市冷水滩区河东曲河桥头一栋 203

法定代表人：胡实哉

注册资本：5000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

营业期限：2012-11-23 至 无固定期限

经营范围：房地产开发经营；酒店建设投资；汽车租赁。（以上项目法律法规禁止的不得经营，涉及行政许可的取得有效许可证后方可经营）。

2、历史沿革

永州华天城置业有限责任公司成立于 2012 年 11 月 23 日，公司注册资本为 5,000.00 万元，股东为华天实业控股集团有限公司，持股比例为 100%。

2014 年 3 月 20 日，华天实业控股集团有限公司转让给华天酒店集团股份有限公司 70% 股权。被评估单位各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	实际出资额（万元）	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	华天实业控股集团有限公司	1,500.00	1,500.00	30.00
2	华天酒店集团股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

2022 年 1 月 24 日，华天实业控股集团有限公司转让给湖南兴湘资产经营有限公司 30% 股权。被评估单位各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	实际出资额（万元）	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	湖南兴湘资产经营有限公司	1,500.00	1,500.00	30.00
2	华天酒店集团股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

2023 年 5 月 5 日，湖南兴湘资产经营有限公司将 30% 股权转让给湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司。被评估单位各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	实际出资额（万元）	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司	1,500.00	1,500.00	30.00
2	华天酒店集团股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

2023年7月28日，湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司将30%股权转让给湖南阳光华天资产经营有限公司。被评估单位各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	实际出资额（万元）	认缴出资额（万	持股比例（%）
1	湖南阳光华天资产经营有限公司	1,500.00	1,500.00	30.00
2	华天酒店集团股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

2024年5月湖南阳光华天资产经营有限公司更名为湖南湘旅资产经营有限公司。

截至评估基准日，被评估单位各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	实际出资额（万元）	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	湖南湘旅资产经营有限公司	1,500.00	1,500.00	30.00
2	华天酒店集团股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

3、历史年度及基准日的资产、财务、经营状况

被评估单位历史年度及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年6月30日
资产总额	6,277.08	6,034.85	5,719.52
负债总额	1,082.72	894.36	170.03
净资产	5,194.36	5,140.49	5,549.49
项目	2023年度	2024年度	2025年1-6月
营业总收入	271.54	-	48.99
利润总额	-705.89	-53.87	323.17
净利润	-705.89	-53.87	409.00

（注：上述2023年度财务报表未经审计，2024年度、2025年1-6月财务报表已经审计。其中：2024年度的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了众环湘审字(2025)00323号标准无保留意见审计报告；2025年1-6月的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了众环湘审字(2025)00335号标准无保留意见审计报告。）

4、华天首府项目基本情况

序号	项目规划	栋号	性质	层数	规划建筑面积/平方米	实测建筑面积/平方米	规划/实际开工日期	规划/实际完工日期	可销售面积(平方米)/车位	预计/实际销售开始日期	预计/实际销售完成日期	已销售面积(平方米)/车位	销售台账面积/个数	待销售面积(平方米)/车位
1	一期	3#	住宅	30	23,972.48	23,955.52	2017年4月17日	2021年2月26日	23,903.53	2018年1月23日	2023年10月	23,903.53	24,046.11	-
2		5#	住宅	31	33,896.10	33,851.95	2017年4月17日	2021年12月16日	33,851.95	2020年1月10日	2023年12月	33,851.95	33,023.48	-
3		6#	住宅	31	21,027.78	21,106.09	2017年4月17日	2021年12月16日	21,106.09	2020年1月10日	2023年12月	21,106.09	20,429.85	-
4		7#	住宅	31	8,522.95	8,391.74	2017年4月17日	2021年2月26日	8,151.37	2017年4月26日	2018年7月	8,151.37	8,347.28	-
5		8#	住宅	30	11,182.95	10,871.14	2017年4月17日	2021年2月26日	10,560.97	2018年5月29日	2018年5月	10,560.97	10,802.82	-
6		商住D	商业、住宅	3	1,263.01	1,251.90	2017年4月17日	2021年2月26日	1,251.90	2017年12月27日	2018年8月	1,251.90	1,254.24	-
7		一期地下室A	地下车库	498个	25,882.13	15,693.10	2017年4月17日	2021年2月26日	327个		2023年12月	260个	260个	67个
8			商业	-3		9,605.46			7,535.10					7,535.10
合计		合计			125,747.40	124,726.90			106,360.91			98,825.81		7,535.10
9	二期	12#	办公	7、-1	4,576.86	尚未建设	2026年4月	2027年8月	4,054.06	2027年4月	2030年4月			4,054.06
10		9#	住宅	32	21,987.11	尚未建设	2027年9月	2029年1月	21,552.42	2028年9月	2032年12月			21,552.42
11		10#	住宅	31	11,980.04	尚未建设	2027年8月	2028年12月	11,686.23	2028年8月	2032年12月			11,686.23
12		13#幼儿园	幼儿园	3	1,792.42	尚未建设	2027年8月	2028年12月						-
13		地下室	地下车库	896个	19,924.25	尚未建设	2028年		19,717.38	2027年9月	2032年12月			896个
14			地下商业	-2	3,064.13	尚未建设	2026年9月	2029年1月	3,064.13	2027年9月	2032年12月			3,064.13
15		11#	住宅	31	32,103.75	尚未建设	2026年9月	2028年1月	31,227.27	2027年9月	2031年12月			31,227.27
16		低层住宅A	住宅	3、-1	2,160.04	尚未建设	2025年9月	2026年8月	1,406.24	2026年1月	2028年12月			1,406.24
17		低层住宅B	住宅	3、-1	2,316.51	尚未建设	2025年9月	2026年8月	1,543.83	2026年1月	2028年12月			1,543.83
18		低层住宅C	住宅	3、-1	1,513.00	尚未建设	2025年9月	2026年8月	933.48	2026年1月	2028年12月			933.48
19		低层住宅C2	住宅	3、-1	1,886.08	尚未建设	2025年9月	2026年8月	1,166.96	2026年1月	2028年12月			1,166.96
合计		合计			103,304.19				96,352.00					76,634.62
总计		总计			229,051.59				202,712.91					84,169.72

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人华天酒店集团股份有限公司为被评估单位永州华天城置业有限责任公司的第一大股东，持有其70%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的

使用人。

二、评估目的

华天酒店集团股份有限公司拟转让所持有的永州华天城置业有限责任公司股权。坤信国际资产评估集团有限公司接受华天酒店集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的永州华天城置业有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经 2021 年 03 月 29 日华天酒店集团股份有限公司党委会会议及 2021 年 04 月 25 日华天酒店集团股份有限公司总经理办公会会议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为永州华天城置业有限责任公司的股东全部权益价值（不包含永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司涉及的权益价值）。

（二）评估范围

评估范围为永州华天城置业有限责任公司的全部资产及负债（不包含永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司涉及的资产及负债）。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（固定资产），总资产账面价值为 5,719.52 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 170.03 万元；股东全部权益账面价值为 5,549.49 万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产小计	57,193,484.93
货币资金	515,387.10
应收账款	514,357.53
其他应收款	56,163,740.30
非流动资产小计	1,736.92
固定资产	1,736.92
资产总计	57,195,221.85
流动负债小计	1,700,332.48
应交税费	24,493.22
其他应付款	1,675,839.26
负债总计	1,700,332.48
净资产（股东全部权益）	55,494,889.37

本次评估纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。账面值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（众环湘审字(2025)00335 号）。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，被评估单位申报了表外资产-华天首府项目一期未售地产及二期房产销售额的 7%净收益权。

（四）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）

本次评估报告利用由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2025 年 9 月 30 日出具的（众环湘审字(2025)00335 号）《永州华天城置业有限责任公司审计报告》的审计数据。

四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2021 年 03 月 29 日华天酒店集团股份有限公司党委会会议纪要；
2. 2021 年 04 月 25 日华天酒店集团股份有限公司总经理办公会会议纪要。

（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，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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
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，财政部令第 97 号修订）；
5. 《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 50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
8. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第 36 号令）；
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，国务院令第 732 号修订）；

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）；

17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；

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）；

19. 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——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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

14. 《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）；

15. 其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

1. 《永州华天城房地产开发项目合作合同》及相关补充协议；

2. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
5. 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
6. 被评估单位未来经营、投资和发展规划和收益预测资料；
7. 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；
8. 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；
9. 证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；
10. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
11. 被评估单位提供的《资产基础法资产评估申报明细表》《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；
12. 现场勘察、访谈记录；
13. 其他取费文件。

（六）其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
2. 资产评估委托合同；
3. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、资产基础法及其衍生方法。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、资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评

估方法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位目前仅有华天首府项目，且实际是第三方进行开发运营，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

（三）评估方法简介

I. 资产基础法

评估思路及公式如下：

- （1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- （2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

(3) 各项资产的具体评估方法

1. 流动资产

1) 货币资金

包括银行存款,通过核实银行对账单、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) 存货

存货为华天首府项目一期未售地产及二期房产销售额的 7%净收益权,采用收益法进行评估,收益法是以预期原理为基础,预测将评估对象未来各期的正常净收益,选用适当的折现率将其折算到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。

根据签订的《永州华天城房地产开发项目合作合同》及相关补充协议,结合评估基准日的房地产开发进度、市场价格、销售进度安排,预测未来各年被评估单位取得的 7%收益权现金流入,以及后续的管理费用、增值税和税金及附加的现金流出,得出每年的净收益,采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的 7%净收益权的评估价值。具体公式如下:

$$V = \sum_{i=m}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中: V—评估价值;

a_i —第 i 年的净收益(净收益=年总收益—管理费用—增值税—税金及附加);

r —税前折现率;

i —折现期;

m 和 n —预测期的首期和末期。

2. 非流动资产

纳入评估范围的是电子设备类资产,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。

评估值 = 重置成本×综合成新率

(1) 重置成本

重置成本=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. 负债

对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

II. 收益法

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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销—资本性支出—营运资金增加额—偿还付息债务本金+新借付息债务

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出—营运资金增加—资本性支出

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股权自由现金流折现模型。计算公式如下：

股东全部权益价值=企业经营性资产价值+非经营性或溢余性资产的价值

$$E = P + \sum C_i$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$: 被评估企业基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值

(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,且股权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:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i}$$

式中: P——经营性资产价值

i——预测年度

DCF_i: 第 i 年年内的股权自由现金流量

R: 折现率

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,企业目前仅有华天首府项目,且实际是第三方进行开发运营,按照华天首府项目的进展设定收益期为有限年期。

②预测期股权自由现金流量

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务

③折现率

本次评估收益额口径为股权自由现金流量,按照收益额与折现率口径一致的原则,折现率采用资本资产定价模型(CAPM)确定。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

(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。本次评估采用成本法或适当的方法进行评估。

（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。

3、控制权折（溢）价与流动性的考虑

由于本次评估对象为股东全部权益价值，且所采用的上述评估参数不涉及控制权折扣和流动性，因此本次采用收益法评估未对控股控制权溢价和流动性进行调整。

（四）评估结论的确定方法

经对资产基础法和收益法的评估结果进行分析，本公司及签字评估师认为资产基础法相对更加合理，因此，本次评估结论采用了资产基础法的评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托

本公司与委托人洽谈，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，本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，本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

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) 房地产项目的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (5) 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

根据本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

（一）基本假设

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：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。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）一般假设

1. 以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
5. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）特殊假设

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
5. 被评估单位的经营假定保持为现有模式，保持被评估单位现有的经营能力及经营方式不变；
6. 假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变；
7. 收益的计算以会计年度为准，假定收支在年度内均匀发生。
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，在假定被评估单位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。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

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永州华天城置业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

永州华天城置业有限责任公司于评估基准日总资产账面价值 5,719.52 万元，评估价值 7,675.69 万元，评估增值 1,956.17 万元，增值率 34.20%；负债账面价值 170.03 万元，评估价值 170.03 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 5,549.49 万元，评估价值为 7,505.66 万元，评估增值 1,956.17 万元，增值率 35.25%。具体评估结果见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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
1 流动资产	5,719.35	7,675.35	1,956.00	34.20
2 非流动资产	0.17	0.34	0.17	100.00
3 固定资产	0.17	0.34	0.17	100.00
4 资产总计	5,719.52	7,675.69	1,956.17	34.20
5 流动负债	170.03	170.03	-	-
6 负债合计	170.03	170.03	-	-
7 所有者权益（或股东权益）	5,549.49	7,505.66	1,956.17	35.25

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

资产基础法评估股东全部权益评估增值 1,956.17 万元，增值率 35.25%。主要原因如下：

流动资产评估时包含账面未记录的华天首府项目一期未售地产及二期房产销售额的 7%净收益权，所以有一定幅度的增加。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值在 2025 年 06 月 30 日的评估结果为 6,900.00 万元，评估增值 1,350.51 万元，增值率为 24.34%。

（三）评估结论

收益法的评估值为 6,900.00 万元，资产基础法的评估值为 7,505.66 万元，两种方法的评估结果差异 605.66 万元，差异率 8.78%。

由于企业资产构成单一且清晰，在计算华天首府项目收益权时采用净现金流折现的评估方法对其价值进行了单独测算，并且涵盖了华天置业品牌的价值影响，确保资产基础法结果已完整涵盖企业核心资产的价值内涵，不存在价值遗漏，故采用资产基础法能更好地反映公司价值。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即永州华天城置业有限责任公司的股东全部权益价值为 **7,505.66 万元（大写金额为人民币柒仟伍佰零伍万陆仟陆佰元整）**。

评估结论根据以上评估工作得出。

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

本次评估报告利用由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2025 年 9 月 30 日出具的（众环湘审字(2025)00335 号）《永州华天城置业有限责任公司审计报告》的审计数据。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据永州华天城置业有限责任公司（以下简称“永州华天城”）与株洲好棒美房地产开发有限公司（以下简称“株洲好棒美”）签订的《永州华天城房地产开发项目合作合同》及相关补充协议，双方约定：株洲好棒美通过出资方式获取永州华天

城所持有的 80 亩土地使用权，并以永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司（以下简称“潇湘分公司”）为主体开展项目开发；株洲好棒美及其实际控制的潇湘分公司享有该土地的实际使用权与项目开发权，实行自主经营、自负盈亏，并承担潇湘分公司的全部债权债务。永州华天城获取的土地使用权转让收益，包含株洲好棒美已支付的 9,600.00 万元，以及按一期项目建设后已销售房产销售额 7%计提的分成收益。

依据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（2020 年修订版）》第二十一条规定：“合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同”。基于此，永州华天城本次土地交易性质可确认为土地转让。据此，永州华天城启动项目一期土地增值税清算筹划工作，确定以两个主体分别进行土地增值税清算申报：其一，永州华天城以土地转让方式申报；其二，潇湘分公司以一期项目开发清算方式申报。根据国家税务总局永州市冷水滩区税务局第二税务分局出具的《税务事项通知书》（编号：永冷二局税通 [2025] 273 号），截至本报告出具日，永州华天城已完成土地转让相关土地增值税的清算流程。需特别提请报告使用人注意：尽管潇湘分公司为永州华天城的分支机构，但作为独立纳税主体，本次股权转让范围内不包含潇湘分公司的权益，仅包含华天首府项目未来房产销售额 7%的净收益权。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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）评估程序受到限制的情况

本项目不存在评估程序受限制情况。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（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

本次评估未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。

（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

本次评估基准日至资产评估报告日之间没有对评估结论产生影响的事项。

（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

本次资产评估对应的经济行为中，没有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（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。

（十）其他需要说明的事项

（1）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（2）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（3）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（4）在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（5）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产

的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(6) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(7) 根据永州华天城与株洲好棒美签订的《永州华天城房地产开发项目合作合同》以及相关的补充协议约定：“永州华天城按项目开发建设后房产销售额的 7% 计提分成收益；若房产销售均价低于 0.5 万元/平方米，按 0.5 万元/平方米标准收取；承包期届满后项目仍未完工、未销售完毕的，自合同终止之日起 3 个月内，按售价 0.5 万元/平方米的 7% 提前支付收益提成款”。华天首府项目分为一期与二期。其中，华天首府项目一期除“可销售车位”（数量 67 个）、“地下室商业”（面积 7,535.10 平方米）外，其余住宅、商业、车位对应的 7% 销售额收益，永州华天城均已与潇湘分公司（实际控制方为株洲好棒美）完成结算（结算基础是以“合同中约定的销售额、销售均价、售价等均已潇湘分公司不含税销售额”为基础计算 7% 收益权）。因此，本次仅针对一期“可销售车位”和“地下室商业”的未来收益进行预测。根据合同约定“承包期后未完工、未销售完毕的，自合同终止之日起 3 个月内按售价 0.5 万元/平方米的 7% 收益提成款提前支付”，鉴于该“可销售车位”和“地下室商业”存在超期未结算情形，本次评估通过市场调查方式，按照当前市场行情价的 7% 计算永州华天城对应收益。

(8) 永州华天城与潇湘分公司（实际控制方为株洲好棒美）已就华天首府项目一期未售地产及二期地产的销售计划、去化时间及去化比例共同进行预测，并加盖双方印章予以确认，本次评估工作以该预测结果为基础开展。需提请报告使用人注意：由于车位销售采用“按个数计价”模式（非按面积销售），因此在计算收益承包费均价时，不包含车位面积，仅以住宅、商业、办公业态的可销售面积为基础进行核算。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告未经企业国有资产监督管理机构（含所出资企业）完成备案，评估结论不得被使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2025 年 06 月 30 日至 2026 年 06 月 29 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 10 月 24 日。

（本页以下无正文）

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文，为签字盖章页)

坤信国际资产评估集团有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2025 年 10 月 24 日

资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表
- 附件二、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 附件三、被评估单位审计报告复印件
- 附件四、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 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、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务备案名单复印件
- 附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件九、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件
- 附件十、资产评估委托合同
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产评估结果汇总表（资产基础法）

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

评估基准日：2025年6月30日

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中： 固定资产				
4	资产总计				
5	流动负债				
6	负债合计				
7	所有者权益（或股东权益）				
		5,719.35	7,675.35	1,956.00	34.20
		0.17	0.34	0.17	100.00
		0.17	0.34	0.17	100.00
		5,719.52	7,675.69	1,956.17	34.20
		170.03	170.03	-	-
		170.03	170.03	-	-
		5,549.49	7,505.66	1,956.17	35.25

金额单位：人民币万元

评估机构：坤信国际资产评估集团有限公司
法定代表人：王健
项目负责人：王一媚
签字资产评估师：湛蒙、王一媚



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	57,193,484.93	76,753,484.93	19,560,000.00	34.20
2	货币资金	515,387.10	515,387.10	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	514,357.53	514,357.53	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	56,163,740.30	56,163,740.30	-	-
11	合同资产	-	19,560,000.00	19,560,000.00	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
15	二、非流动资产合计	1,736.92	3,421.00	1,684.08	96.96
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	1,736.92	3,421.00	1,684.08	96.96
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	57,195,221.85	76,756,905.93	19,561,684.08	34.20

资产评估结果分类汇总表

表2
共15页第3页

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	1,700,332.48	1,700,332.48	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	-	-	-	-
44	应交税费	24,493.22	24,493.22	-	-
45	其他应付款	1,675,839.26	1,675,839.26	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	1,700,332.48	1,700,332.48	-	-
59	七、所有者权益（或股东权益）	55,494,889.37	75,056,573.45	19,561,684.08	35.25

评估机构：坤信国际资产评估集团有限公司



流动资产评估汇总表

表3
共15页第4页

被评估单位：永州华天城置业有限公司

评估基准日：2025年6月30日

编号	科目名称			账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	货币资金（现金	存款	他币）				
3-1	货币资金（现金			515,387.10	515,387.10	-	-
3-2	交易性金融资产			-	-	-	-
3-3	衍生金融资产			-	-	-	-
3-4	应收票据			-	-	-	-
3-5	应收账款			514,357.53	514,357.53	-	-
3-6	应收款项融资			-	-	-	-
3-7	预付账款			-	-	-	-
3-8	其他应收款			56,163,740.30	56,163,740.30	-	-
3-9	存货			-	19,560,000.00	19,560,000.00	-
3-10	合同资产			-	-	-	-
3-11	持有待售资产			-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产			-	-	-	-
3-13	其他流动资产			-	-	-	-
3	流动资产合计			57,193,484.93	76,753,484.93	19,560,000.00	34.20

被评估单位填表人：郭海燕
填表日期：2025年8月7日

评估人员：严芷兰

金额单位：人民币元

货币资金—银行存款评估明细表

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

评估基准日：2025年6月30日

表3-1-2

共15页第5页

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司永州逸云路支行	43050171170800000058	人民币	485.29	485.29	-	
2	交通银行股份有限公司永州分行	597899991010003033122	人民币	510,198.53	510,198.53	-	
3	永州农村商业银行股份有限公司梅湾支行	820138500000036558	人民币	4,703.28	4,703.28	-	
合 计				515,387.10	515,387.10	-	

被评估单位填表人：郭海燕

填表日期：2025年8月7日

评估人员：严芷兰

其他应收款评估明细表

评估基准日：2025年6月30日

表3-8
共15页第7页

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	华天酒店集团股份有限公司	内部往来	2025.6.30	1年以内	54,848,870.00	54,848,870.00	-	
2	永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司	应收暂付款	2024.10.31	1年以内	1,398,798.19	1,398,798.19	-	
	合 计				56,247,668.19	56,247,668.19	-	
	减：坏账准备				83,927.89		-100.00	
	减：评估风险损失					83,927.89		
	净 额				56,163,740.30	56,163,740.30	-	

评估人员：严芷兰

被评估单位填表人：郭海燕

填表日期：2025年8月7日

存货——开发成本评估明细表

表3-9-6
共15页第9页

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限公司

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	华天首府项目一期未售地产及二期房产销售额的7%净收益权	-	19,560,000.00		
	合 计	-	19,560,000.00		

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：郭海燕

评估人员：王一媚

填表日期：2025年8月7日

非流动资产评估汇总表

被评估单位：永州华天城置业有限公司

评估基准日：2025年6月30日

表4
共15页第10页

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	1,736.92	3,421.00	1,684.08	96.96
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	-	-	-	
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	1,736.92	3,421.00	1,684.08	96.96

被评估单位填表人：郭海燕

填表日期：2025年8月7日

评估人员：

固定资产评估汇总表

表5
共15页第11页

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2	设备类合计	34,783.00	1,736.92	6,520.00	3,421.00	-28,263.00	1,684.08	-81.26	96.96
5-2-1	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-3	固定资产-电子设备	34,783.00	1,736.92	6,520.00	3,421.00	-28,263.00	1,684.08	-81.26	96.96
5-3	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	34,783.00	1,736.92	6,520.00	3,421.00	-28,263.00	1,684.08	-81.26	96.96
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	34,783.00	1,736.92	6,520.00	3,421.00	-28,263.00	1,684.08	-81.26	96.96
5-4	在建工程								
5-5	生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
5-6	油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
5-7	使用权资产	-	-	-	-	-	-	-	-
5	总计	34,783.00	1,736.92	6,520.00	3,421.00	-28,263.00	1,684.08	-81.26	96.96

被评估单位填表人：郭海燕
填表日期：2025年8月7日
评估人员：严芷兰、湛蒙

固定资产—电子设备评估明细表

表5-2-3
共15页第12页

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	计量 单位	数量	购置日 期	启用日 期	账面价值		评估价值		增值 率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	DZ-20401-0000003	佳能打印机4752	佳能4752	台	1	2019/1/15	2019/1/15	1,580.00	63.20	1,900.00	25	475.00	651.58
2	DZ-20401-0000004	东芝2523A型激光打印机	东芝2523A型	台	1	2020/12/17	2020/12/17	3,600.00	489.60	2,700.00	38	1,026.00	109.56
3	DZ-302-0000001	创维电视机	创维42K08RD	台	1	2013/4/30	2013/4/30	2,599.00	103.96	100.00		100.00	-3.81
4	DZ-302-0000002	宏碁E1-471G电脑	宏碁E1-471G	台	1	2013/4/30	2013/4/30	3,600.00	144.00	260.00		260.00	80.56
5	DZ-302-0000003	宏碁E1-471G电脑	宏碁E1-471G	台	1	2013/4/30	2013/4/30	3,600.00	144.00	260.00		260.00	80.56
6	DZ-302-0000004	电脑一体机	惠普一体机	台	1	2013/5/20	2013/5/20	3,250.00	130.00	200.00		200.00	53.85
7	DZ-302-0000005	电脑一体机	惠普一体机	台	1	2013/5/20	2013/5/20	3,250.00	130.00	200.00		200.00	53.85
8	DZ-302-0000006	惠普激光打印机		台	1	2013/5/20	2013/5/20	1,180.00	47.20	100.00		100.00	111.86
9	DZ-302-0000008	联想台式电脑		台	1	2014/6/30	2014/6/30	3,000.00	120.00	200.00		200.00	66.67
10	DZ-302-0000009	联想笔记本电脑	ideapad S415	台	1	2015/1/31	2015/1/31	2,900.00	116.00	200.00		200.00	72.41
11	DZ-302-0000011	联想笔记本电脑	G405	台	1	2015/7/7	2015/7/7	2,699.00	107.96	200.00		200.00	85.25
12	DZ-302-0000013	复印机	MFC-J3720	台	1	2016/9/23	2016/9/23	3,525.00	141.00	200.00		200.00	41.84
合 计								34,783.00	1,736.92	6,520.00		3,421.00	96.96

被评估单位填表人：郭海燕

评估人员：严芷兰、湛蒙

填表日期：2025年8月7日

流动负债评估汇总表

表9
共15页第13页
金额单位：人民币元

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
9-1	短期借款	-	-	-	-
9-2	交易性金融负债	-	-	-	-
9-3	衍生金融负债	-	-	-	-
9-4	应付票据	-	-	-	-
9-5	应付账款	-	-	-	-
9-6	预收款项	-	-	-	-
9-7	合同负债	-	-	-	-
9-8	应付职工薪酬	-	-	-	-
9-9	应交税费	24,493.22	24,493.22	-	-
9-10	其他应付款	1,675,839.26	1,675,839.26	-	-
9-11	持有待售负债	-	-	-	-
9-12	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
9-13	其他流动负债	-	-	-	-
9	流动负债合计	1,700,332.48	1,700,332.48	-	-

被评估单位填表人：郭海燕
填表日期：2025年8月7日
评估人员：严芷兰

应交税费评估明细表

表9-7
共15页第14页

评估基准日：2025年6月30日

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局永州市冷水滩区税务局	2025. 6. 30	增值税	24,493.22	24,493.22	
合 计				24,493.22	24,493.22	

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：郭海燕

填表日期：2025年8月7日

评估人员：严芷兰

其他应付款评估明细表

评估基准日：2025年6月30日

表9-10
共15页第15页

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	湖南中翰益商税务师事务所有限公司	2025.6.30	税筹费用	980,000.00	980,000.00	
2	湖南恒基资产评估有限公司	2021.4.13	评估费	1,000.00	1,000.00	
3	国家税务总局永州市冷水滩区税务局	2025.6.30	预提土地增值税滞纳金	649,972.05	649,972.05	
4	朱波平	2024.12.31	社保	8,644.93	8,644.93	
5	中审众环会计师事务所	2025.6.30	审计费	36,222.28	36,222.28	
	合 计			1,675,839.26	1,675,839.26	

被评估单位填表人：郭海燕

填表日期：2025年8月7日

评估人员：严芷兰

中共华天酒店集团股份有限公司委员会会议纪要



〔2021〕第3次（扩选）

2021年3月29日，华天股份党委副书记、副总经理侯涯宾受党委书记、董事长杨国平的委托主持召开党委会。审议研究了所属基层党组织党员发展、调整优化基层党组织设置、本年度党建工作要点、党史学习教育实施方案、投资中医健康管理项目、成立华天贸易公司、永州华天城置业资产处置盘活、公司年度评优评先及相关人事议题。现纪要如下：

八、审议华星物业资产处置方案的事宜

会议审议并原则同意华星物业资产处置方案的整体思路。会议要求，华盾公司要积极与经开区“腾龙换鸟”项目指挥部及华惯科技有限公司密切联系，依法依规加快推进该项资产处置工作，阶段性进展情况需及时向公司总办会汇报，后续需决策的重大事项再提报公司党委会审议把关。同时，该项议案提交公司总经理办公会审议。

九、审议永州华天城置业有限责任公司资产处置盘活的事宜

参会：侯涯宾、尹 蔚、丁伟民

列席：邱 君、曹 卿、申智明、范朝晖

记录：黄 希

【集
人
世公

华天酒店集团股份有限公司会议纪要

(2021) 第 4 号



2021 年 3 月 29 日, 华天股份常务副总经理任晓波主持召开总经理办公会, 公司班子成员出席会议, 战略投资部经理邱君、人力资源部经理曹卿、证券事务部经理申智明、华盾公司总经理范朝晖等列席会议。现纪要如下:

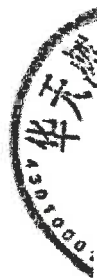
三、审议永州华天城置业有限责任公司资产处置盘活事宜

会议原则同意采取转让永州置业 100% 股权的方式实现资产处置盘活。

会议要求, 华盾公司应及时与潜在意向方签订意向协议, 并要求其缴纳交易保证金, 全力促成交易完成。

会议明确, 该处置事项所涉的第三方评估机构, 原则上均应从省国资委指定企业名录中选取。

针对永州华天大酒店(以下简称“永州华天”)相关运营工作, 会议提出以下几点要求: 其一, 关于顾客反映永州华天客房内装修气味大的问题, 永州置业项目部(华盾公司)要积极介入, 给予永州华天以督促和指导, 坚持“客人至上”的原则, 持续开展除醛除味工作。其二, 关于永州华天节能降耗偏高的问题, 永州



置业项目部（华盾公司）要系统运营管理部，找准当前能耗偏高的症结，拟定节能降耗相关措施及方案，切实降低酒店运营能耗。其三，关于永州华天北侧护坡绿化事宜，永州置业项目部（华盾公司）要主动联系株洲市好棒美房地产开发有限公司，探索在此护坡处建设光伏发电和储能设施，以供永州华天运营使用；还可尝试接入国家电网，争取相关政策补助。

参会：任晓波、尹 蔚、侯涯宾、刘 胜、丁伟民、邓永平

列席：邱 君、曹 卿、申智明、范朝晖

记录：周子麒

团
委
一
二
三



永州华天城置业有限责任公司

审 计 报 告

众环湘审字(2025)00335 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) ”进行查验。
报告编码：湘25W5ZYSZMR





审 计 报 告

众环湘审字(2025)00335 号

永州华天城置业有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了永州华天城置业有限责任公司（以下简称“永州置业”）财务报表，包括 2025 年 6 月 30 日的资产负债表，2025 年 1-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了永州置业 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于永州置业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

永州置业管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估永州置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算永州置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督永州置业的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对永州置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致永州置业不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



(以下无正文, 为永州华天城置业有限责任公司审计报告众环湘审字(2025)00335 号签章页。)



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



唐慧芳

中国·长沙

2025年9月30日



资产负债表

2025年6月30日

编制单位：永州华天城置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	515,387.10	575,342.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	514,357.53	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	六、3	56,163,740.30	59,725,721.39
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、4		45,314.80
流动资产合计		57,193,484.93	60,346,378.61
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、5	1,736.92	2,082.52
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,736.92	2,082.52
资产总计		57,195,221.85	60,348,461.13

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：永州华天城置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	六、6		33,226.00
应交税费	六、7	24,493.22	2,468,949.56
其他应付款	六、8	1,675,839.26	6,441,408.53
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,700,332.48	8,943,584.09
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,700,332.48	8,943,584.09
所有者权益：			
实收资本	六、9	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、10	8,452,997.49	8,452,997.49
未分配利润	六、11	-2,958,108.12	-7,048,120.45
所有者权益合计		55,494,889.37	51,404,877.04
负债和所有者权益总计		57,195,221.85	60,348,461.13

已审会计报表

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

胡实
印



利润表

2025年1-6月

编制单位：永州华天城置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、营业收入	六、12	489,864.31	
减：营业成本			
税金及附加	六、13	-4,367,012.48	76,472.85
销售费用			
管理费用	六、14	1,215,914.65	457,818.68
研发费用			
财务费用	六、15	1,789.72	693.80
其中：利息费用			
利息收入		26.08	737.20
加：其他收益	六、16	117.91	58.23
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,564,902.76	-538,406.35
加：营业外收入	六、19	21,150.00	
减：营业外支出	六、20	354,292.07	340.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,231,760.69	-538,747.28
减：所得税费用	六、21	-858,251.64	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,090,012.33	-538,747.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,090,012.33	-538,747.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		4,090,012.33	-538,747.28

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

胡实
43110310277130



现金流量表

2025年6月

编制单位：永州华天城置业有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,369,688.31	1,244,775.96
经营活动现金流入小计		3,369,688.31	1,244,775.96
购买商品、接受劳务支付的现金			45,314.80
支付给职工以及为职工支付的现金		201,581.90	618,474.57
支付的各项税费		1,001,685.43	668,437.90
支付其他与经营活动有关的现金		228,376.30	1,324,074.15
经营活动现金流出小计		2,432,643.63	2,656,301.42
经营活动产生的现金流量净额		-59,955.32	-1,411,525.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			12,628.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			12,628.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			12,628.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-59,955.32	-1,398,897.46
加：期初现金及现金等价物余额		575,342.42	1,974,239.88
六、期末现金及现金等价物余额		515,387.10	575,342.42

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：永州华天置业有限公司

项 目	2025年1-6月					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	50,000,000.00					50,000,000.00
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	50,000,000.00					50,000,000.00
三、本年年末余额						
(一) 综合收益总额						
(二) 所有者投入和减少资本						
1、所有者投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
(三) 利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者分配						
3、其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
(五) 专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	50,000,000.00					50,000,000.00

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

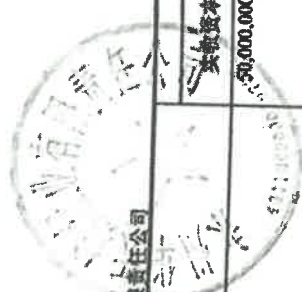
胡朝实 印

张彬

55,494,889.37

金额单位：人民币元





所有者权益变动表

编制单位：永州华天城置业有限公司

项 目	2024年度							金额单位：人民币元		
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00							8,452,997.49	-6,509,373.17	51,943,624.32
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	50,000,000.00							8,452,997.49	-6,509,373.17	51,943,624.32
三、本年期初余额										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	50,000,000.00							8,452,997.49	-7,048,120.45	51,404,877.04

已审会计报表

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

单位负责人：主管会计工作负责人：7,1

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

主管会计工作负责人：[Signature]
会计机构负责人：[Signature]

胡实
43110310021509



永州华天城置业有限责任公司 2025 年 1-6 月财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一. 公司基本情况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址

永州华天城置业有限责任公司（以下简称“本公司”），是在永州市冷水滩区市场监督管理局登记注册的其他有限责任公司，成立于 2012 年 11 月 23 日。

经营地址：湖南省永州市冷水滩区河东曲河桥头一栋 203

统一社会信用代码：91431100058010279E

注册资金：人民币 5,000.00 万元整

法定代表人：胡实哉

公司类型：其他有限责任公司

2. 企业的业务性质和主要经营活动

房地产开发经营；酒店建设投资；汽车租赁。（以上项目法律法规禁止的不得经营，涉及行政许可的取得有效许可证后方可经营）。

3. 财务报告批准报出情况

本财务报表于 2025 年 9 月 30 日经公司总经理办公会批准报出。

二. 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。



三. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的财务状况及 2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四. 重要会计政策、会计估计

1. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

3. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

5.1 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利



率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5.2 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的



影响金额)计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5.4 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确



认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5.5 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

5.6 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

5.7 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

6. 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款。

6.1 减值准备的确认方法



本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的

金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

6.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

6.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

6.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

6.5 各类金融资产信用损失的确定方法

6.5.1 应收账款



对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——华天酒店合并范围内关联方组合	华天酒店合并范围内关联方往来款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

6.5.2 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——华天酒店合并范围内关联方组合	华天酒店合并范围内关联方往来款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

6.5.3 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1年以内 (含, 下同)	6.00	6.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	30.00	30.00



账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
4 年以上	100.00	100.00

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

6.5.4 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和其他应收款，公司按单项计提预期信用损失。

7. 存货

7.1 存货的分类

非房地产业：存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

房地产业：存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

7.2 发出存货的计价方法

非房地产行业：原材料、物料用品、低值易耗品发出领用时采用月末一次加权平均法核算。

房地产行业：①项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。②开发产品按实际成本入账，发出开发产品按可售建筑面积平均法核算。③公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

7.3 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

7.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销；包装物按照一次转销法进行摊销。

7.5 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去



估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

8. 固定资产

8.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

8.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5	4.00	18.00-19.20

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

8.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四.9“长期资产减值”。

8.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9. 长期资产减值



对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

10. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提



存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

11. 收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的



成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

11.1 收入确认的具体方法

11.1.1 房地产合作项目承包费

本公司收入主要系与承包方合作开发房地产项目并收取收益承包费，承包费由两部分组成：基础承包费与收益承包费。基础承包费属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需满足：合同签订并生效后三十日内承包方将该款项付清。收益承包费属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。合同约定的房地产项目开始销售后，承包方按对外实际销售额的 7% 计算收益承包费支付给本公司，销售额为已结转的销售收入（包括现金回款及工程抵款）、预收账款余额以及其他未列明的应归入销售收入的金额之和。承包方销售均价不得低于 5000 元/平米，低于此约定价格销售的，乙方应按照销售均价 5000 元/平米所取得的销售额的 7% 向甲方支付收益承包费。

12. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进



行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

13. 重要会计政策、会计估计的变更



13.1 会计政策变更

13.1.1 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起实施。根据解释 17 号第一条“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，对负债项目进行重新划分，并进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表列报无影响。

13.1.2 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本公司选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。本公司计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表列报无影响。

五. 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六. 财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除特别指出，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“期末”指 2025 年 6 月 30 日，“上期期末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年 1-6 月，“上期”指 2024 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。



1. 货币资金

1.1 货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
银行存款	515,387.10	575,342.42
合计	515,387.10	575,342.42

2. 应收账款

2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	514,357.53	
1至2年		
小计	514,357.53	
减：坏账准备		
合计	514,357.53	

2.2 按欠款方归集的应收账款情况

单位名称	年末余额	坏账准备年末余额	款项性质	占应收账款年末余额合计数的比例(100%)
永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司	514,357.53		收益承包费	100.00
合计	514,357.53			100.00

3. 其他应收款

3.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	56,163,740.30	59,725,721.39
合计	56,163,740.30	59,725,721.39

3.2 其他应收款

3.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,272,810.82	887,991.55



账龄	期末余额	期初余额
1至2年	53,974,857.37	58,847,270.16
小计	56,247,668.19	59,735,261.71
减：坏账准备	83,927.89	9,540.32
合计	56,163,740.30	59,725,721.39

3.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	56,247,668.19	100.00	83,927.89	0.15	56,163,740.30
合计	56,247,668.19	100.00	83,927.89		56,163,740.30

(续)

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	59,735,261.71	100.00	9,540.32	0.02	59,725,721.39
合计	59,735,261.71	100.00	9,540.32		59,725,721.39

3.2.3 期末按组合计提的坏账准备

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	54,848,870.00		
账龄组合	1,398,798.19	83,927.89	6.00
合计	56,247,668.19	83,927.89	

3.2.4 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	
2025年1月1日余额	9,540.32	9,540.32
2025年1月1日在本期：		
本期计提	74,387.57	74,387.57
2025年6月30日余额	83,927.89	83,927.89

3.2.5 其他应收款坏账准备情况表



类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按账龄组合计提坏账准备	9,540.32	74,387.57				83,927.89
合计	9,540.32	74,387.57				83,927.89

3.2.6 按欠款方归集的其他应收款情况

单位名称	年末余额	坏账准备年末余额	款项性质	占其他应收款年末余额合计数的比例（100%）
华天酒店集团股份有限公司	54,848,870.00		内部往来款	97.51
永州华天城置业有限责任公司潇湘分公司	1,398,798.19	83,927.89	应收暂付款	2.49
合计	56,247,668.19	83,927.89		100.00

4. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费		45,314.80
合计		45,314.80

5. 固定资产

5.1 固定资产分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,736.92	2,082.52
固定资产清理		
合计	1,736.92	2,082.52

5.2 固定资产情况

项目	电子设备	合计
一、账面原值		
1、期初余额	34,783.00	34,783.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
（1）处置		
4、期末余额	34,783.00	34,783.00
二、累计折旧		
1、期初余额	32,700.48	32,700.48



项目	电子设备	合计
2、本期增加金额	345.60	345.60
(1) 计提	345.60	345.60
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	33,046.08	33,046.08
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	1,736.92	1,736.92
2、期初账面价值	2,082.52	2,082.52

6. 应付职工薪酬

6.1 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	33,226.00	146,156.55	179,382.55	
二、离职后福利-设定提存计划		22,199.34	22,199.34	
合计	33,226.00	168,355.89	201,581.89	

6.2 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,226.00	87,584.57	120,810.57	
二、职工福利费		17,670.10	17,670.10	
三、社会保险费		13,791.20	13,791.20	
其中：1.医疗保险费		12,654.42	12,654.42	
2.工伤保险费		1,136.78	1,136.78	
四、住房公积金		16,114.00	16,114.00	
五、工会经费和职工教育经费		10,996.68	10,996.68	
合计	33,226.00	146,156.55	179,382.55	

6.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		21,214.56	21,214.56	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、失业保险费		984.78	984.78	
合计		22,199.34	22,199.34	

7. 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	858,251.64	-858,251.64		
个人所得税	0.01	1,260.81	1,260.82	
增值税		24,493.22		24,493.22
土地增值税	1,474,627.43	1,529,058.00	3,003,685.43	
印花税	65,036.48	-65,036.48		
教育费附加	17,758.50	-17,758.50		
城市维护建设税	41,436.50	-41,436.50		
地方教育费附加	11,839.00	-11,839.00		
合计	2,468,949.56	560,489.91	3,004,946.25	24,493.22

8. 其他应付款

8.1 其他应付款分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,675,839.26	6,441,408.53
合计	1,675,839.26	6,441,408.53

8.2 其他应付款性质列示

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款		2,919.00
预提房产税		5,760,000.00
应付暂收款	9,644.93	28,517.48
其他	1,666,194.33	649,972.05
合计	1,675,839.26	6,441,408.53

8.3 其他应付款情况列示

单位名称	年末余额	款项性质	占其他应付款年末 余额合计数的比例 (100%)
------	------	------	--------------------------------



单位名称	年末余额	款项性质	占其他应付款年末 余额合计数的比例 (100%)
湖南中翰益税务师事务所有限公司	980,000.00	税筹费用	58.48
预提土地增值税滞纳金	649,972.05	滞纳金	38.78
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所	36,222.28	审计费用	2.16
其他	9,644.93	暂收暂付款	0.58
合计	1,675,839.26		100.00

9. 实收资本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)	期末余额
华天酒店集团股份有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00
湖南湘旅资产经营有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00
合计	50,000,000.00		50,000,000.00

10. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	8,452,997.49			8,452,997.49
合计	8,452,997.49			8,452,997.49

11. 未分配利润

项目	本期	上期
期初未分配利润	-7,048,120.45	-6,509,373.17
加：本期净利润	4,090,012.33	-538,747.28
期末未分配利润	-2,958,108.12	-7,048,120.45

12. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	489,864.31			
其他业务				
合计	489,864.31			



13. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	-5,760,000.00	
土地增值税	1,529,058.00	
印花税	-65,036.48	
教育费附加	-17,758.50	19,117.95
城市维护建设税	-41,436.50	44,609.60
地方教育费附加	-11,839.00	12,745.30
合计	-4,367,012.48	76,472.85

14. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	166,369.67	368,417.91
水电及能源费	3,964.70	11,197.80
物料用品、制服费	1,175.00	5,716.70
保险费、环保费、邮电费	1,014.00	2,028.00
办公费、应酬费、差旅费	25,623.40	59,581.79
修理费	1,200.00	7,160.00
折旧费、摊销费	345.60	716.48
中介机构费用	1,016,222.28	3,000.00
合计	1,215,914.65	457,818.68

15. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	26.08	737.20
银行手续费	415.80	321.00
其他	1,400.00	1,110.00
合计	1,789.72	693.80

16. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
代扣个人所得税手续费返还	117.91	58.23	117.91
合计	117.91	58.23	117.91



17. 信用减值损失

17.1 信用减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
减值损失小计	-74,387.57	-9,540.32
其他应收款减值损失	-74,387.57	-9,540.32
合计	-74,387.57	-9,540.32

上表中，损失以“—”号填列，收益以“+”号填列。

18. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得		6,061.07	
合计		6,061.07	

上表中，损失以“—”号填列，收益以“+”号填列。

19. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	21,150.00		21,150.00
合计	21,150.00		21,150.00

20. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款、罚金及滞纳金		340.93	
其他	354,292.07		354,292.07
合计	354,292.07	340.93	354,292.07

21. 所得税费用

项目	本期余额	上期余额
当期所得税费用	-858,251.64	
递延所得税费用		
合计	-858,251.64	

22. 现金流量表补充资料

22.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量



补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,090,012.33	-538,747.28
加：资产减值准备		
信用减值损失	74,387.57	9,540.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	345.60	716.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-6,061.07
经营性应收项目的减少（收益以“-”号填列）	3,561,981.09	1,006,665.73
经营性应付项目的增加（收益以“-”号填列）	-7,786,681.91	-1,883,639.64
经营活动产生的现金流量净额	-59,955.32	-1,411,525.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	515,387.10	575,342.42
减：现金的期初余额	575,342.42	1,974,239.88
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-59,955.32	-1,398,897.46

22.2 现金及现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	515,387.10	575,342.42
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	515,387.10	575,342.42
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	515,387.10	575,342.42

七. 关联方关系及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
华天酒店集团股份有限公司	湖南长沙	酒店商贸及洗涤、家政、物业、安保等生活服务业	101,892.60 万元	70.00%	70.00%

2. 本公司的其他关联方

关联方名称	关联关系
-------	------



关联方名称	关联关系
永州华天酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南华天酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南华天酒店管理有限公司—湖南芙蓉华天大酒店	受同一实际控制人控制的公司

3. 关联方应收应付款项

3.1 关联方其他应收款情况

无

3.2 关联方其他应付款情况

无

八. 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无税务纠纷、对外担保、未决诉讼或仲裁等重大或有事项。

九. 其他重大事项段

2013 年 11 月 10 日，永州华天城置业有限责任公司（以下简称“本公司”）与株洲市好棒美房地产开发有限公司（以下简称“好棒美地产”）、株洲市金都实业有限公司（以下简称“金都实业”）签订《永州华天城房地产开发项目合作合同》，合同约定主要事项如下：

（1）由本公司设立项目分公司，并向好棒美地产提供 80 亩的土地以项目分公司名义进行房地产开发，金都实业为好棒美地产的开发行为提供担保。

（2）项目分公司营运团队由好棒美地产负责组建，项目负责人由好棒美地产派出，项目开发所需的营运资金由好棒美地产筹集，项目的建设及销售均由好棒美地产负责。本公司向项目分公司派驻副总经理和财务经理各一名，负责掌控项目分公司公章、财务专用章、法人代表私章等重要印章，该等印章的使用必须征得本公司的书面同意。

（3）项目分公司单独开立银行账户，单独建账，独立核算，自负盈亏。除合同约定由本公司享有的收益和权益外，房地产开发项目的所有成果均有归好棒美地产所有。

（4）本公司向好棒美地产收取项目合作开发收益，项目合作开发收益由基本承包费和收益承包费两部分构成，其中基本承包费为 9,600 万元，收益承包费按项目开发销售额的 7% 比例收取，除此之外，项目分公司所有的税后净利润全部归好棒美地产所有。



(5) 在房地产项目开发期间，项目分公司其所产生的所有债权债务及法律纠纷均由好棒美地产承担，与本公司无关。此外，好棒美地产以项目分公司名义与相关的施工单位签订项目施工合同时，需要在合同中特别约定，如好棒美地产拖欠施工方的工程款、人工工资或其他债务，由施工方直接向好棒美地产追索，与本公司无关，好棒美地产不得以项目分公司的名义对外融资和担保。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司依据《永州华天城房地产开发项目合作合同》取得基本承包费 9,600 万元，按照项目一期开发销售情况结算收益承包费 4,077.74 万元，即销售额为已结转的销售收入、预收账款余额以及其他未列明的应当计入销售收入的金额之和，项目一期销售面积 99,350.84 平米，销售车位 255 个，累计产生销售额 61,166.15 万元，对应收益承包费以不含税销售额计算 $61,166.15/1.05*7\%=4,077.74$ 万元，本公司累计已收取项目分公司结算收益承包费 4,026.31 万元，本期确认剩余需支付收益承包费为 $4077.74-4026.31=51.43$ 万元。在《永州华天城房地产开发项目合作合同》存续期内，收益承包费将根据一期未售部分及二期项目开发和销售情况持续计算。

十. 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一. 财务报表的批准

本财务报表 2025 年 9 月 30 日经总经理办公会批准。

公司负责人：



主管会计工作负责人：

陈辉

会计机构负责人：

陈辉





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100093274464N

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业

营业场所 湖南省长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘域东方家园B座13层1304-1312室

负责人 李新首

成立日期 2014年02月20日

营业期限

经营范围

经总所授权,在总所授权范围内:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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)



提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2017



企业信用信息公示系统网址:

<http://gsxt.hnafc.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5000970

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)湖南分所

负责人: 李新首

经营场所: 长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘城东方家园B座13楼1301-1312房

分所执业证书编号: 420100054301

批准执业文号: 湘财会函【2012】24号

批准执业日期: 2012年12月28日



212



姓名: 胡芳
 Full name: Hu Fang
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1980-04-13
 Date of birth: 1980-04-13
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: Zhongshen Yatai Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
 身份证号码: 43011119800413802X
 Identity card No.: 43011119800413802X




胡芳 110101704841

证书编号: 110101704841
 No. of Certificate: 110101704841

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hunan Provincial Association of CPAs

发证日期: 2014 年 04 月 29 日
 Date of Issuance: 2014 / 04 / 29



经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所(普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所已于2015.12.30更名为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月30日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日





姓名: 唐慧芳
 性别: 女
 出生日期: 1982-02-23
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特
 殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 43310119820223056X
 Identity card No.



本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal



证书编号: 110001620395
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 04 月 23 日
 Date of Issuance

唐慧芳 110001620395



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
转出协会盖章
2021年10月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
CPA
转所专用章
转出协会盖章
2021年12月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
CPA
转所专用章
转入协会盖章
2021年12月31日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914300006167701771



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号: 3 - 3



名称

类型

法定代表人 杨宏伟

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；信息管理服务平台服务；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）

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08月03日

营业期限 长期

住所 长沙市芙蓉区解放东路300号



登记机关

2022年8月29日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91431100058010279E

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息

名称 永州华天城置业有限责任公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡实哉

经营范围

房地产开发经营; 酒店建设投资; 汽车租赁;
止的不得经营, 涉及行政许可的取得有效许可止后方可经营

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2012年11月23日

住所 永州市冷水滩区河东曲河桥头一栋203



登记机关

2023 年 7 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

坤信国际资产评估集团有限公司：

因我公司拟股权转让的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值进行评估。评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本单位及本单位主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：华天酒店集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：



年 月 日

被评估单位承诺函

坤信国际资产评估集团有限公司：

因华天酒店集团股份有限公司拟股权转让的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2025年6月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本单位所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
4. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
5. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
6. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
7. 本单位及本单位主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：永州华天城置业有限责任公司

法定代表人(签字)：



年 月 日

资产评估师承诺函

华天酒店集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2025 年 10 月 24 日

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告（2023）8号

坤信国际资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：坤信国际资产评估集团有限公司
变更原因：名称及股东变更

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	坤信国际资产评估（山东）集团有限公司		坤信国际资产评估集团有限公司		2023-2-22
合伙人（股东）	姓名	出资（股权）比例（%）	姓名	出资（股权）比例（%）	2023-2-22
	东方龙福莱企业管理咨询有限公司	90	东方龙福莱企业管理咨询有限公司	38	
	王健	5	山东天华税务咨询有限公司	32	
	孔祥勇	5	于万通	10	
			所飞飞	10	
			张振湖	6	
			王健	2	
			王辉	2	

济南市财政局

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。



营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码
91370100MA3R83Q716

扫描二维码
市场主体身份
码了解更多登
记、备案、许
可、监管信
息，体验更
多应用服务。



名称 坤信国际资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王健

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2019年12月17日

住所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜海219号华创观礼中心A座6层601-1

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；矿业权评估服务；机动车鉴定评估；社会稳定风险评估；企业信用调查和评估；物业服务评估；运行效能评估服务；土地调查评估服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；企业管理咨询；财务咨询；贸易经纪；劳务服务（不含劳务派遣）；信息技术咨询服务；矿产资源储量估算和报告编制服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2023年06月28日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 37200122

会员姓名: 王一媚

证件号码: 370682*****6

所在机构: 坤信国际资产评估集团有限公司



年检情况: 2025 年通过

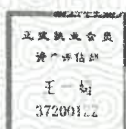
职业资格: 资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

王一媚



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 43210005

会员姓名: 湛蒙

证件号码: 430681*****8

所在机构: 坤信国际资产评估集团有限公司湖
南分公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

(Handwritten signature)



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024 年 05 月 06 日

资产评估委托合同

委托项目名称: 华天酒店集团股份有限公司拟股权转让涉及的永州
华天城置业有限责任公司股东全部权益价值评估项目

（正）

委托人（甲方）：华天酒店集团股份有限公司

受托人（乙方）：坤信国际资产评估集团有限公司

资产评估委托合同

KX2024- 号

甲方：华天酒店集团股份有限公司

乙方：坤信国际资产评估集团有限公司

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的相关规定，就委托资产评估服务项目，经协商一致，达成以下约定。

一、评估目的

为甲方股权转让涉及的永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为永州华天城置业有限责任公司股东全部权益。

评估范围为永州华天城置业有限责任公司所有资产和负债。（具体详见被评估单位提供的资产申报明细表）

三、评估基准日

评估基准日为：2024年8月31日（同审计截止日）。

四、评估报告使用人及使用范围

1. 依据本合同出具的资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，无其他资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产

评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

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 壹 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,乙方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. 未征得乙方同意,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。

6. 恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任,委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,给乙方造成负面影响或损失甲方需赔偿,乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

五、评估报告提交期限和方式

1. 提交时间

甲方向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明、财务会计信息和其他资料;乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后 10 日(不含现场工作时间)内完成甲方委托的评估工作,并向甲方提供正式的《资产评估报告书》肆 份。

若因不可抗力、不可预见、不可避免的情况以及由于甲方未履行本合同约定的责任和义务,致使乙方未能按照约定如期出具资产评估报告的,乙方出具资产评估报告的时间可以顺延,直至达到出具报告的条件,并不视为乙方违约。

2. 提交方式

送达、自取或邮寄。

六、评估服务费总额或支付标准、支付时间和支付方式

1. 收费总额

根据此次评估之特定目的及工作量,经协商收取服务费: 12.8 万元(大写人民币: 壹拾贰万捌仟元整)(含增值税);服务费用包含乙方人员现场工作发生的差旅费、住宿费、函证费、复制资料等合理的费用;

2.如甲方要求扩大合同约定的评估对象和评估范围,评估服务费用在原约定费用的基础上予以增加,增加的费用由甲乙双方另行协商并签订补充合同或协议;

3.付款方式

乙方完成现场工作、提交评估报告初稿及相对应的增值税专用发票(税率6%)后付本合同约定的评估服务费的50%,即人民币陆万肆仟元整(¥64,000.00),乙方就评估结果与甲方交换意见并提供相对应的增值税专用发票(税率6%)后,出具正式资产评估报告书前,甲方向乙方支付尾款,即人民币陆万肆仟元整(¥64,000.00)。

4.如本合同约定事项因甲方原因中止/终止,甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。具体如下:

4.1 乙方进驻评估现场5个工作日内,非乙方原因造成项目中止时,甲方向乙方支付评估费用总额的30%;

4.2 乙方进驻评估现场5个工作日后至现场评估结束之前,非乙方原因造成项目中止时,甲方向乙方支付评估费用总额的60%;

4.3 乙方完成现场评估工作且向甲方提供内容符合本合同约定的评估报告初稿后,非乙方原因造成项目中止时,甲方向乙方支付评估费用总额的90%。

甲方将在中/终止合同或甲方不需要报告后5个工作日内向乙方指定的帐号汇入相应的评估费用,乙方同时向甲方提供对应金额的发票。

5.收款信息:

账户名称: 坤信国际资产评估集团有限公司

开户银行: 中国建设银行股份有限公司济南高新支行东城逸家分理处

银行账号: 37050110571700000264

6.双方依据交易习惯,协商一致约定,所开具的发票不视为本协议书中已付款的凭证,向乙方指定的账户转账并收妥后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

七、甲方的权利和义务

1.甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助;甲方不得向乙方做虚假、误导性陈述,不得干涉乙方资产评估专

业人员的工作，不得提出违反公平公正的评估要求，否则乙方可拒绝接受委托，并单方解除本合同，且已收取的费用不予退还。

2.甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.若甲方无法提供协助、协调工作导致评估程序受阻或受限时乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

4.甲方和其他相关当事人应于乙方开始资产评估工作前，对被评估资产进行全面的清查核实，并依照资产评估法、评估准则及乙方的要求，填报资产评估明细表，向乙方提供所需的各项资料。

5.甲方应依法提供资产评估业务需要的各项资料（包括但不限于财务会计信息及其他资料），并保证所提供的资料的真实性、准确性、完整性和合法性；甲方或者其他相关当事人应当对其所提供的资料进行确认，确认方式包括并不限于签字、盖章或者法律允许的其他方式；如因甲方提供资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏问题，造成任何第三方就根据本资产评估合同出具的评估报告向乙方及资产评估师提出索赔或致使乙方及资产评估师受到监管部门处罚，甲方应补偿乙方及资产评估师因此引起的任何损失。

甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资产评估相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

6.甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同；因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。

7.因甲方原因导致无法履行委托合同时，甲方应按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

八、乙方的权利和义务

1.遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任；

2.遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果以及在工作中获取的甲方商业秘密保密；

3.乙方按约定时间提交《资产评估报告书》。若因甲方不能按规定时间提供材料，乙方有权延长交付报告书时间；

4.在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告书》的时间。

九、资产评估委托合同变更、终止和解除

1.甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已开展资产评估业务的时间、进度，或已完成工作量支付相应的评估费用。

2.委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。甲方应当按照已开展资产评估业务的时间、进度，或已完成工作量支付相应的评估费用。

3.因委托人或其他相关当事人原因，导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。甲方应当按照已开展资产评估业务的时间、进度，或已完成工作量支付相应的评估费用。

4.本合同签订后，签约双方发现相关事项遗漏、约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项，或者评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化的，资产评估机构可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对以上相关条款进行变更。

十、违约责任

1.因甲方未能提供评估所需要的资料、必要的工作条件和人员配合，致使乙方不能按期完成评估任务的，责任由甲方承担；

2.因甲方提供的资料不真实、不齐全，乙方应及时提出，甲方拒不纠正的，

导致评估结果不真实、不准确，由此而产生的后果乙方不承担责任；

3.因乙方的过失造成评估结果不准确、不真实，以及泄密、舞弊行为，导致甲方经济上蒙受损失，乙方应承担相应责任；

4.如乙方无故终止履行本约定，所收评估费用应退还甲方；如甲方无故终止本合同，乙方有权终止评估并且不退还评估费用；

5.甲乙双方如一方违反本合同，造成经济损失的，还应进行赔偿。

6.资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十一、争议的解决

因本合同或执行本合同产生任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、合同的生效

本合同一式陆份，甲、乙双方各叁份，每份具有同等法律效力，经双方法定代表人（或授权人）签字加盖公章后生效。

十三、其他事项

1.本合同未尽事宜，由双方协商后另行签署补充合同（或协议），补充合同（或协议）与本合同具有同等法律效力，补充合同（或协议）与本合同约定内容不一致的，以补充合同（或协议）为准。

2.本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方在订立补充合同（协议）或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更磋商时，补充合同（协议）或者重新签订的合同未签署生效前，本合同及其相应条款仍然有效。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人(甲方)：华天酒店集团股份有限公司

法定代表人(或授权人)(签字)：陈翼

委托人住所：长沙市芙蓉区解放东路 300 号

委托方联系人：

联系电话：

日期：2024 年 9 月 10 日

受托人(乙方)：坤信国际资产评估集团有限公司

法定代表人(或授权人)(签字)：王健

资产评估机构住所：中国(山东)自由贸易试验区济南片区舜海 219 号华创

观礼中心 A 座 6 层 601-1

评估机构联系人：湛蒙

联系电话：18075100029

日期：2024 年 9 月 10 日

合同签订地点：湖南省长沙市

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估采用资产基础法和收益法对永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值进行了评估，最终以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论，即：永州华天城置业有限责任公司股东全部权益价值评估价值为 7,507.82 万元，评估增值 1,958.33 万元，增值率 35.29%。造成评估增值的主要原因为：

流动资产评估时包含账面未记录的华天首府项目一期未售地产及二期房产销售额的 7%净收益权，所以有一定幅度的增加。